



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

im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung



BBSR-Online-Publikation Nr. 22/2017

Umwandlung von Nichtwohngebäuden in Wohnimmobilien

Ein Projekt des Forschungsprogramms „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt)“ 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).

ISSN 1868-0097

IMPRESSUM

Herausgeber

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)
im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR)
Deichmanns Aue 31–37
53179 Bonn

Wissenschaftliche Begleitung

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
Referat II 13 – Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
Karin Lorenz-Hennig
karin.lorenz-hennig@bbr.bund.de
Jonathan Franke
jonathan.franke@bbr.bund.de

Auftragnehmer

IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH, Berlin
Dr. Reinhardt Aehnelt, Bärbel Winkler-Kühlken

in Zusammenarbeit mit
blauraum architekten Planungsgemeinschaft mbH, Hamburg

Stand

Oktober 2017

Vervielfältigung

Alle Rechte vorbehalten

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

Zitierweise

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.): Umwandlung von Nichtwohngebäuden in Wohnimmobilien. BBSR-Online-Publikation 22/2017, Bonn, Oktober 2017.



Liebe Leserinnen und Leser,

in den attraktiven Groß- und Universitätsstädten sowie in städtisch geprägten Regionen fehlen bezahlbare Wohnungen. Deshalb ist es wichtig, alle Möglichkeiten zur Schaffung eines ausreichenden Angebots auszuloten und wo immer möglich zu nutzen. Eine solche Möglichkeit bietet die Umnutzung von Bürogebäuden, Gewerbebauten und anderen Nichtwohngebäuden.

Welche konkreten bau-, planungs- und genehmigungsrechtlichen Rahmenbedingungen müssen dafür erfüllt sein? Welche Anreize, Verhaltensweisen und Handlungslogiken sind geeignet, um Umwandlungsprozesse zu stimulieren und damit zusätzlichen preisgünstigen Wohnraum zu schaffen? Diese Fragen standen im Mittelpunkt des Forschungsfelds „Umwandlungen“ im Programm Experimenteller Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt).

Die Forschungsarbeit zeigt: Umwandlungen sind zwar kein Allheilmittel für die Beseitigung der Wohnungsknappheit. Sie können aber einen nennenswerten Beitrag zur Entlastung angespannter Wohnungsmärkte leisten – wenn gewisse Voraussetzungen erfüllt sind und förderliche Rahmenbedingungen vor Ort geschaffen werden. Zudem ermöglichen sie es, Funktionsverluste auszugleichen und zu einer positiven städtebaulichen Entwicklung beizutragen.

Ich wünsche Ihnen eine anregende Lektüre.



Dr. Robert Kaltenbrunner

Stellvertretender Leiter des Bundesinstituts
für Bau-, Stadt- und Raumforschung

Inhaltsverzeichnis

Kurzfassung	I
Summary	V
1. Ausgangssituation und Erkenntnisinteresse	1
1.1 Ziele und Aufgabenstellung des Forschungsfeldes	1
1.2 Vorstellung der Modellvorhaben	2
2. Entwicklungstendenzen der Immobilienmärkte	5
2.1 Vor allem in den Ballungsräumen wird der preiswerte Wohnraum knapp	7
2.2 Leerstand bei Bürogebäuden, ein Treiber der Umwandlung	19
3. Die Akteure im Umwandlungsgeschehen und ihre Handlungslogiken	27
3.1 Alteigentümer, Käufer und Projektentwickler	27
3.2 Akteure im Umwandlungsgeschehen	29
4. Wie können Kommunen das Umwandlungsgeschehen stimulieren, unterstützen und steuern?	38
4.1 Umwandlungen im gesamtstädtischen Fokus	39
4.2 Umwandlungen auf Quartiers- beziehungsweise Stadtteilebene	45
4.3 Kommunale Strategien zur Umwandlung in Wohnraum für Geflüchtete	52
5. Was sind die objektbezogenen Stellschrauben für die Schaffung preiswerten Wohnraums bei Umwandlungen?	55
6. Schlussfolgerungen	69
Anhang: Kurzbeschreibungen der Modellvorhaben	72

Kurzfassung

Seit Mitte des letzten Jahrzehnts ist vor allem in den Groß- und Universitätsstädten die Nachfrage nach Wohnraum stark angestiegen. Da die Neubautätigkeit in den Jahren zuvor stark rückläufig gewesen war und preisgebundener Wohnraum zunehmend verloren ging und immer noch geht, fehlt es heute vor allem an Wohnungen im preiswerten Segment. Gleichzeitig war es aus verschiedenen Gründen zu erheblichen Leerständen bei Nichtwohngebäuden - vor allem Büro- und Verwaltungsgebäuden, aber auch Schulen, Kliniken, Kirchen etc. - gekommen. Im Forschungsfeld wurde daher untersucht, ob und in welchem Umfang die Umwandlung solcher Gebäude zu Wohnimmobilien einen Beitrag zur Behebung des Wohnraumdefizits leisten kann. Aufbauend auf einer Grundlagenstudie zur Umwandlungspraxis aus dem Jahr 2013, die belegte, dass die weitaus meisten Projekte im hochpreisigen Marktsegment entstanden waren, wurde an das nachfolgende Forschungsfeld insbesondere die Frage gestellt, ob und unter welchen Rahmenbedingungen Umwandlungen auch geeignet sind, preisgünstigen Wohnraum zu schaffen.

Das Forschungsfeld begleitete und wertete insgesamt sieben Modellvorhaben auf zwei Ebenen aus: drei Kommunen, die Umwandlungen als konzeptionelle und strategische Option ihrer Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik begreifen und dementsprechend anstoßen oder unterstützen: Düsseldorf, Frankfurt a.M. und Offenbach. In vier weiteren Modellvorhaben stand die Praxis von Eigentümern, Projektentwicklern und Investoren im Fokus des Erkenntnisinteresses. Diese haben in Berlin, Sonneberg, Viersen und Weimar durch Umwandlungen von Nichtwohngebäuden preisgünstige beziehungsweise altersgerechte Wohnkonzepte verfolgt. Die Auswahl der Modellvorhaben erfolgte nach einem Projektaufruf im Jahr 2013 unter Beachtung der Auswahlkriterien, wobei das Ziel der Schaffung von preiswertem Wohnraum im Vordergrund stand. Den ausgewählten lokalen Akteuren wurde jeweils eine Projektforschung zur Seite gestellt, die die Prozesse über einen mehr als zwei Jahre währenden Zeitraum wissenschaftlich begleitete und auswertete.

Diese spezifische Konstellation auf den Immobilienmärkten schuf günstige Voraussetzungen für Umwandlungen. Sie haben einen spürbaren Beitrag zur Entlastung des innerstädtischen Wohnungsmarktes geleistet. So wurden in Frankfurt a.M. in den letzten Jahren bis zu 20 Prozent und in Berlin mindestens 10 Prozent der neu geschaffenen Wohnungen durch Umwandlungen errichtet. Dieser Anteil wird in Zukunft tendenziell geringer werden, da die Umnutzungspotenziale abnehmen und die Flächenkonkurrenzen zunehmen. In den kleineren Städten mit eher entspannten Wohnungsmärkten rückten Teilmärkte wie zum Beispiel der für betreutes Wohnen älterer Menschen in den Fokus. Allerdings hat sich bei näherer Betrachtung gezeigt, dass aus günstigen baukonstruktiven und städtebaulichen Voraussetzungen nicht auf einen Automatismus hin zur Umwandlung in Wohnimmobilien geschlossen werden kann. Vielmehr wird die Entscheidung stets am Einzelobjekt getroffen und es müssen eine Vielzahl weiterer Parameter wie Lage, bauliche Gegebenheiten, bauordnungs- und planungsrechtliche Situation, Förderbedingungen und stimmiges Verwaltungshandeln für eine Umwandlung sprechen.

Es gibt eine ganze Reihe von „Stellschrauben“, die geeignet sind, bei Umwandlungen zur Schaffung von preiswertem Wohnraum beizutragen. Auch ihre Nutzbarkeit hängt stets vom konkreten Einzelfall ab. Denn anders als beim Neubau sind bei einer Umwandlung wesentliche bauliche Parameter, nämlich Kubatur,

Geschossigkeit, Erschließung, Belichtung, verwendete Materialien etc. vorgegeben. All dies angemessen zu berücksichtigen und eine optimale Lösung mit möglichst geringer Eingriffstiefe zu finden, aber unter Berücksichtigung aller bauordnungsrechtlichen Parameter und unter der Maßgabe, ein energetisch befriedigendes und aktuellen Ansprüchen genügendes Wohngebäude zu schaffen, stellt hohe Anforderungen an die Planung. Das setzt insbesondere Erfahrungswissen im Umgang mit dem Bestand voraus. Als wichtige „Stellschrauben“ für Kostenbegrenzungen haben sich die Flächeneffizienz und die angestrebten Standards herausgestellt.

Kostengünstige Umwandlungen von Nichtwohngebäuden tragen allerdings nicht automatisch zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum bei. Bei traditionellen Investoren oder Projektentwicklern stellt die Miethöhe einen Parameter in einer Matrix von Faktoren dar, die im Planungsprozess optimiert werden. Allerdings sind die Gewinnerwartungen nicht durchweg überdurchschnittlich hoch. Gerade in gut vermietbaren Lagen und bei Aussicht auf eine stabile Mieterklientel sind Investoren auch zu Abschlägen bereit. Das haben die konkreten Umwandlungen in Düsseldorf und Frankfurt a.M. bestätigt. In einigen Fällen, vor allem bei den Wohnungen, die für Studenten und auch für ältere Menschen in Betreuungssituationen geschaffen wurden, zeigte sich zudem, dass „bezahlbares“ Wohnen auch darin eine angemessene Form finden kann, dass auf weniger Fläche alle erforderlichen Wohnfunktionen bereitgestellt werden. So stieg zwar die Quadratmetermiete auf überdurchschnittliche Werte, aber die Gesamtmiete blieb angesichts von Wohnungsgrößen um die 20 m² moderat.

Im Modellvorhaben Weimar ist es dem nicht renditeorientierten gemeinschaftlichen Wohnprojekt gelungen, durch hohe Eigenleistungen und Verzicht auf bestimmte Standards einen sehr günstigen Mietpreis zu erzielen, der unter dem durchschnittlichen ortsüblichen Mietpreis liegt. Darüber hinaus sind bestandorientierte und kommunale Wohnungsunternehmen grundsätzlich in der Lage, ohne Verzicht auf Eigenkapitalrendite auch durch Umwandlung zur Schaffung von preiswertem Wohnraum beizutragen. Ebenso besteht bei sozialen Trägern die Chance, dass bei entsprechendem Kostenbewusstsein preiswerter Wohnraum für deren unterschiedliche Zielgruppen geschaffen wird. In den untersuchten Fällen wurde nach Aussage der Verantwortlichen stets nur Kostendeckung angestrebt. Daraus lässt sich der Schluss ziehen: Akteure, die einen eigenen sozialen Anspruch besitzen, bedürfen vor allem der Unterstützung durch die Verwaltung, damit sie preiswerten Wohnraum realisieren können. Allen weiteren Akteuren müssen zusätzliche Anreize gesetzt werden, damit diese auch Wohnraum im preiswerten Marktsegment realisieren.

Die Praxis zeigte deutlich, dass Umwandlungen meist keine Selbstläufer sind. Sie brauchen in vielen Fällen einen Impuls von außen, durch den der Pfadwechsel angestoßen wird beziehungsweise einen Protagonisten, der sich an die Spitze des Projekts setzt und es kontinuierlich vorantreibt. Es gab nur einen Fall, in dem der ursprüngliche Eigentümer von sich aus die Umwandlung in die Wege geleitet hat. Der Grund ist häufig eine ausgesprochene Pfadabhängigkeit, die man gerade bei institutionellen Eigentümern beobachten kann. Aus diesem Grund sind Umwandlungen überwiegend mit einem Eigentümerwechsel verbunden oder der Eigentümerwechsel muss erfolgen, um den Weg für den Umwandlungsprozess freizumachen. Umwandlungen brauchen dynamische Akteure: Dies sind die professionellen Projektentwickler, aber auch spezialisierte Architekten, die eine Initiierung von Umwandlungen zu ihrem Tätigkeitsfeld ge-

macht haben. Auch Baugruppen verhalten sich, sofern sie ihre Wohnwünsche durch Umwandlung einer Nichtwohnimmobilie realisieren wollen, letztlich wie Projektentwickler.

Einen deutlichen Einfluss auf das Umwandlungsgeschehen hat die Haltung der Kommune, die aus städtebaulichen oder wohnungspolitischen Erwägungen prozesssteuernd wirkt, indem sie Umwandlungen aktiv unterstützt oder ein kommunales Wohnungsunternehmen auf städtebaulich bzw. stadtentwicklungspolitisch besondere „Fälle“ ansetzt. Eine wesentliche Frage an die drei kommunalen Modellvorhaben war, wie Städte Umwandlungen stimulieren, unterstützen und steuern und dabei auch preiswerten Wohnraum schaffen könnten. Hierfür bieten sich flankierende kommunale Strategien und ein problemadäquates Handeln der Kommunen an. Die erstmalige Anwendung der Quotenregelung auf ein größeres und aufsehenerregendes Umwandlungsvorhaben hat in Düsseldorf dazu geführt, dass zumindest für einen begrenzten Zeitraum zusätzlich rund 60 preisgedämpfte Wohnungen entstanden sind. Da eine wachsende Zahl von Kommunen solche Regelungen für die Erhöhung der Zahl preiswerter Wohnungen trifft, ist davon auszugehen, dass sie auch zunehmend bei größeren Umwandlungsprojekten umgesetzt werden.

Beratungsangebote der Kommune können durchaus ein geeigneter Hebel sein, um Flächen und Umwandlungsimmobilien zu mobilisieren. Allerdings hat die aktive Ansprache von Eigentümern zwecks Mobilisierung von potenziellen Umwandlungsobjekten im jeweiligen Privatbesitz selten zu größerem Erfolg geführt. Es sind also eher die Projektentwickler und Interessenten, die eine Motivation mitbringen, geeignete Objekte zu identifizieren und zu mobilisieren. Dabei kann sie die Stadt aktiv unterstützen.

Entgegen vorherrschenden Annahmen stellen bauordnungsrechtliche Vorschriften und Bestimmungen keine unüberwindbaren Hemmnisse in konkreten Umwandlungsvorhaben dar. In Frankfurt a.M. hat sich die unter bestmöglicher Ausnutzung des Ermessensspielraums entwickelte Rechtsauffassung des Bauaufsichtsamts zum Thema Bestandsschutz (z. B. hinsichtlich Abstandsflächen, Eingriffen in Statik, Brandschutz) bislang auch in Gerichtsverfahren durchgesetzt. Größere Hemmnisse hingegen können immissionsschutzrechtliche Konflikte durch Verkehrs- und Gewerbelärm oder auch Geruchsbelastungen sowie Stellplatznachweise sein. Als ganz wichtiger Hebel zur Erhöhung der Umwandlungsbereitschaft und zur Senkung der Kosten haben sich kurze Genehmigungszeiträume herausgestellt. Eine umwandlungsoffene Herangehensweise der Verwaltung ist hierbei sehr hilfreich.

Die planerische und genehmigungsrechtliche Steuerung von Umwandlungen ist sowohl bei einzelnen Umwandlungsvorhaben wie auch bei quartiersbezogenen Ansätzen ein komplexes Handlungsfeld, das insbesondere verwaltungsinterne Abstimmungen und Unterstützung bedarf, die durch Rückendeckung der politischen Leitung gestärkt werden kann. Es bedarf einer offensiven und kontinuierlichen Öffentlichkeitsarbeit zur Information, Beratung und Überzeugung von Investoren, Eigentümern und Architekten. Diese Anforderungen sind angesichts der knappen Haushaltsmittel und der kurzen Personaldecke der Kommunen nicht leicht zu bewältigen.

Von einer umfassenden Strategie ist dabei aus Frankfurt am Main zu berichten. Abgestimmtes Verwaltungshandeln, Beratungsangebote an Eigentümer, Investoren, Architekten und Projektentwickler, Monitoring der Umwandlungspotenziale, eine offensive und konsequente Nutzung bauordnungsrechtlicher

Handlungsspielräume sowie intensive Öffentlichkeitsarbeit begründeten den Erfolg in der Transformation des monostrukturierten Lyoner Viertels zu einem gemischt genutzten Quartier mit dem Instrument des Bebauungsplans. Auch in Düsseldorf konnte beim Projekt Living Circle ein proaktives und zielgerichtetes Zusammenwirken von Politik und Verwaltung festgestellt werden. Das Modellvorhaben hat bewiesen, dass ein 20-prozentiger Anteil preisgedämpfter Wohnungen bei Umwandlungen wirtschaftlich realisierbar ist. Der strategische Ansatz Offenbachs liegt insbesondere in der gezielten Unterstützung punktueller, städtebaulich relevanter Umwandlungsimmobilien.

Dass Umwandlungen dazu beitragen können, städtebauliche und funktionale Missstände abzubauen oder zu vermeiden, kann auch in Kommunen mit entspannten Wohnungsmärkten für Umwandlungen sprechen. Wenn dominante, städtebaulich wichtige Gebäude funktionslos werden und Leerstand und Verfall drohen, können Umwandlungen für spezifische Wohnformen eine Option sein, um Angebotslücken zu beheben und das Stadtbild aufzuwerten. Die Erkenntnisse aus den Modellvorhaben belegen, dass Kommunen durch abgestimmtes und strategisches Vorgehen das Umwandlungsgeschehen auch ohne direkte finanzielle Anreize unterstützen können. Besondere Marktentwicklungen, wie die Angleichung von gewerblichen und Wohnraummieten rücken Umwandlungen bei Projektentwicklern und Investoren stärker ins Blickfeld. Die Schaffung preiswerten Wohnraums durch Umwandlungen kann durch eine Sättigung der Nachfrage nach hochpreisigem Wohnraum begünstigt werden. Sozial orientierte Eigentümer oder Selbstnutzer können ebenfalls entsprechende Impulse setzen. In der Regel bedarf die Schaffung preiswerten Wohnraums durch Umwandlungen aber der Stimulierung und Unterstützung durch die und entsprechende Vereinbarungen mit der Kommune.

Summary

Since the middle of the last decade, the demand for housing has risen sharply, particularly in the large and university cities. As new construction activity has declined sharply in the years before and subsidised rent-controlled housing has been lost more and more and is still being lost, there is now a lack of housing, above all, in the low-cost segment. At the same time, a considerable level of vacancies has been recorded for non-residential buildings - mainly office and administrative buildings, but also schools, hospitals, churches, etc. - for various reasons. The research field therefore examined whether and to what extent the conversion of such buildings into residential properties could contribute to the elimination of the housing deficit. Based on a fundamental study on the conversion practice from 2013, which showed that the vast majority of projects were generated in the high-price market segment, the question was raised in the following research field as to whether and under what conditions conversions were also suitable for creating low-cost housing.

The research field monitored and evaluated a total of seven model projects at two levels: three municipalities that understand and thus support and initiate conversions as a conceptual and strategic option of their housing and urban development policy: Düsseldorf, Frankfurt am Main and Offenbach. In four other model projects, the focus of gaining insights was on the practice of owners, project developers and investors. In Berlin, Sonneberg, Viersen, and Weimar, this group followed the concept of converting non-residential buildings into low-cost housing and dwellings appropriate for the elderly respectively. The selection of the model projects was conducted after a project call in 2013, taking into account the selection criteria, with the main aim being the creation of low-cost housing. The selected local players were each accompanied by a project research team that monitored and evaluated the processes scientifically over a period of more than two years.

This specific constellation on the real estate markets provided favorable conditions for conversions. They made a tangible contribution towards relieving the inner-city housing market. For example, up to 20 percent of the newly created flats built in Frankfurt am Main, and at least 10 per cent of the newly built dwellings in Berlin were created by means of conversion in the last few years. This share will tend to drop in the future as the conversion potential decreases and the competition for floor space increases. In the smaller cities with relatively relaxed housing markets, partial markets, such as the care for the elderly, have become more and more of a focus. However, on closer examination, it has been shown that one may not conclude from favorable building-construction and urban development conditions that there will be an automatic trend towards conversion to housing. On the contrary, the decision is always made on an individual case-by-case basis and a variety of further parameters such as location, constructional circumstances, building code and planning law situation, conditions of subsidies and coherent administrative action have to be considered for a conversion.

There are a number of "levers" that are suitable to contribute to the creation of low-cost housing in conversions. Their usability again always depends on the concrete individual case. In contrast to a new building, significant structural parameters, namely, cubature, number of storeys, development, lighting, materials used, etc., are specified already in advance in case of a conversion. All this has to be taken

into consideration adequately and an optimal solution with as little interference as possible needs to be found. However taking into account all the parameters of the building regulations and with the proviso of creating an energetically satisfactory residential building meeting all current requirements, places high demands on planning. This presupposes, in particular, knowledgeable experience in dealing with the existing building stock. Efficiency as regards floor space and the desired standards have emerged as important "levers" for cost limitation.

However, cost-effective conversions of non-residential buildings do not automatically contribute to creating low-cost housing. For traditional investors or project developers, the rental rate represents a parameter in a matrix of factors that are optimised in the planning process. Though, the profit expectations are not above average everywhere. Particularly in well-rented locations and with a view to a stable tenant clientele, investors are also prepared to accept reductions. This has been confirmed by concrete conversions in Düsseldorf and Frankfurt am Main. In some cases, especially in the dwellings created for students and also for elderly people in care situations, it was shown that „affordable“ housing can also be found in an appropriate form when all the housing functions are provided on less space. Although the square meter rent rose to above-average values, the total rent remained moderate given flat sizes of around 20 sq.m.

In the Weimar model project, the non-profit-oriented community housing project succeeded in achieving a very low rental price, lower than the average standard rental rate, by investing a lot of their own work and waiving certain standards. In addition, municipal housing companies and those aiming at preserving their housing stock are generally also able to contribute to the creation of low-cost living space by means of conversion, without any loss of return on equity. Likewise, there is a chance for social agencies to create low-cost housing for their various target groups with the appropriate cost-consciousness. In the cases investigated, according to those responsible, they only ever strived to cover their costs. It may be concluded from this: players who have a high social standard need the support of the administration, above all, so that they can realise low-cost housing. All other stakeholders need to be given additional incentives to create dwellings in the low-cost market segment.

The practice showed clearly that conversions do not usually happen all by themselves. In many cases, they need an impulse from the outside to break away from the beaten track or they require a protagonist who places himself at the head of the project and advances it continuously. There was only one case in which the original owner initiated the conversion on his own initiative. The reason is often that people stick to the beaten track, which can be observed especially in the case of institutional owners. For this reason, conversions are mainly associated with a change of ownership, or the change of ownership must take place in order to clear the way for the conversion process. Conversions need dynamic players: These are professional project developers but also specialised architects who have turned the initiation of conversions into their field of activity. Also groups of people who want to build together ultimately behave like project developers if they want to realise their housing wishes by converting a non-residential property. A significant influence on the conversion process is exerted by the attitude of the municipality, which has a process-controlling effect from urban development or housing policy considerations, by actively supporting conversions, or by putting a municipal housing enterprise on special „cases“ from a cityscape or urban development policy point of view. A key question for the three municipal model projects was how

cities stimulated, supported and controlled conversions, while also creating affordable living space. For instance, this could be accomplished by flanking municipal strategies and action taking by the municipalities to solve the problems at hand appropriately. The first-time application of the quota regulation for a larger and attention-grabbing conversion project in Düsseldorf resulted in an additional 60 lower priced housing units at least for a limited period of time. As a growing number of municipalities are implementing such schemes to increase the amount of low-cost dwellings, it is expected that they will be accomplished increasingly in larger conversion projects.

Consulting services offered by the municipality may well be an appropriate lever for mobilising land and conversion properties. However, the active approach of owners has rarely led to greater success for the purpose of mobilising potential conversion objects in respective private ownership. It is therefore rather the project developers and interested parties who have a motivation to identify and mobilise suitable objects. The city can support them actively in doing so.

Contrary to prevailing assumptions, rules and regulations of the building code do not constitute insuperable obstacles in concrete conversion projects. In Frankfurt am Main, the legal position of the planning authorities, developed with the best possible interpretation of the margin of discretion, on the subject of housing stock preservation (eg regarding distances, interference with the structure, fire protection) has so far held up in court proceedings. However, major obstacles may be presented by legal immission control conflicts due to traffic and industrial noise as well as odour pollution and the need to provide a certain number of parking spaces. Short approval periods have emerged as a very important lever to increase the willingness to convert properties and reduce costs. An approach by the administration that is open to conservation is very helpful in this context.

The planning and legal approval control of conversions is a complex field of action both for individual conversion projects as well as for approaches relating to entire neighbourhoods. This requires, in particular, internal coordination and support within the administration, which may be strengthened by the backing of the political leadership. An outgoing and continuous public relations work is required for the information, advice and conviction of investors, owners and architects. These requirements are not easy to fulfil in view of the scarce budgetary resources and the short staffing of local authorities.

A comprehensive strategy is to be reported from Frankfurt am Main. The success of the transformation of the monostructured Lyoner Viertel (Quarter of Lyon) into a mixed use district with the instrument of the development plan has become possible due to the coordinated action undertaken by the administration, offers of consultations to owners, investors, architects and project developers, monitoring the conversion potential, an offensive and consistent utilisation of the scope offered by the Building Code as well as intensive public relations work. In the Living Circle project in Duisburg, too, a proactive and targeted interaction between politics and administration was identified. The model project has shown that a 20% share of low-cost housing is economically feasible in conversions. Offenbach's strategic approach consists in the targeted support of specific conversion properties that are relevant to urban development, in particular. The fact that conversions can contribute to the elimination or avoidance of urban and functional shortcomings may also speak in favour of conversions in municipalities with relaxed housing markets. When

dominant buildings that are important for urban development lose their function and there is a threat of vacancy and decay, conversions for specific forms of housing may be an option in order to remedy gaps in supply and enhance the cityscape. The findings from the model projects prove that municipalities are able to support the conversion process through a coordinated and strategic approach without direct financial incentives. Special market developments, such as the alignment of commercial and residential rents, are placing more emphasis on conversions for project developers and investors. The creation of low-cost housing through conversions can be favoured by a saturation of demand for high-priced housing. Socially oriented owners or owner-occupiers may also trigger appropriate impulses. As a rule, the creation of low-cost housing by means of conversions, however, requires the stimulation and support provided by the municipality as well as the corresponding agreements.

1. Ausgangssituation und Erkenntnisinteresse

In den Groß- und Universitätsstädten ist die Nachfrage nach Wohnraum seit Mitte des letzten Jahrzehnts stark angestiegen. Dies hat verschiedene Ursachen. Städtisches Wohnen hat ganz allgemein an Attraktivität gewonnen. Zudem stieg die Zahl der Studierenden wegen der doppelten Abiturjahrgänge und der Aussetzung der Wehrpflicht deutlich an. Die Finanz- und Wirtschaftskrise führte wiederum zu einem verstärkten Zuzug aus dem Ausland nach Deutschland. Bei einer zurückhaltenden Neubautätigkeit im letzten Jahrzehnt führten diese Entwicklungen zu Engpässen auf dem Wohnungsmarkt und zu spürbaren Mietsteigerungen. Im Ergebnis fehlten Wohnungen und dies vor allem im preiswerten Marktsegment. Diese Situation hat sich inzwischen durch den starken Flüchtlingszustrom in den letzten Jahren noch verschärft. Gleichzeitig war erheblicher Leerstand von Nichtwohngebäuden - vor allem von Büro- und Verwaltungsgebäuden, aber auch von Schulen, 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 in welchem Umfang die Umwandlung von Nichtwohngebäuden zu Wohnimmobilien zur Entlastung des Wohnungsmarkts beitragen kann.

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. Die Ergebnisse des Forschungsvorhabens belegten, dass die weitaus meisten Projekte in angespannten Wohnungsmärkten entstanden waren, also dort wo ein zusätzliches Wohnungsangebot dringend benötigt wird. Die Mehrzahl der Wohnungen wurde allerdings im hochpreisigen, ein knappes Viertel im mittleren und lediglich ca. 10 Prozent im preisgünstigen Marktsegment errichtet. Vor dem Hintergrund dieser Erkenntnisse stellte sich die Frage, ob und unter welchen Rahmenbedingungen Umwandlungen auch geeignet sind, preisgünstigen Wohnraum zu schaffen.

1.1 Ziele und Aufgabenstellung des Forschungsfeldes

Aufbauend auf den Ergebnissen der Vorstudie sollten in dem Forschungsfeld Modellvorhaben vertiefend untersucht werden, um weitere Hinweise auf konkrete bau-, planungs- und genehmigungsrechtliche Rahmenbedingungen, die Verhaltensweisen und Handlungslogiken beteiligter Akteure sowie auf Anreize zu erhalten, die dazu geeignet sind, Umwandlungsprozesse zu qualifizieren und zu stimulieren. Im Fokus standen Strategien und Projekte, die das Ziel haben, preiswerten beziehungsweise altengerechten Wohnraum zu schaffen.

Das Forschungsfeld betrachtet einerseits Kommunen, die Umwandlungen als konzeptionelle und strategische Option ihrer Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik begreifen und dementsprechend anstoßen oder unterstützen. Dabei werden auch die Möglichkeiten und Grenzen kommunaler Aktivitäten auf diesem Handlungsfeld ausgelotet. Andererseits werden Eigentümer, Projektentwickler und Investoren untersucht, die durch Umwandlungen von Nichtwohngebäuden insbesondere preisgünstige beziehungsweise altengerechte Wohnkonzepte verfolgen.

Aus den Bewerbungen auf eine öffentliche Ausschreibung wurden vier Modellvorhaben ausgewählt, in denen der Fokus eher projektbezogen war: Berlin, Sonneberg, Viersen und Weimar. Dazu kamen drei Modellvorhaben, in denen kommunale Strategien zum Umgang mit Umwandlungen im Vordergrund standen: Düsseldorf, Frankfurt und Offenbach. Aber auch hier wurden einzelne Umwandlungsobjekte näher beleuchtet, wie umgekehrt in den projektbezogenen Modellvorhaben auch das kommunale Vorgehen betrachtet wurde. Wir stellen die sieben Modellvorhaben im Folgenden skizzenartig vor, Kurzbeschreibungen sind im Anhang zusammengestellt. Im weiteren Verlauf des Berichtes werden einzelne thematische Aspekte jeweils im Zusammenhang mit den Modellvorhaben vertieft.

1.2 Vorstellung der Modellvorhaben

Insgesamt wurden sieben Modellvorhaben begleitet:

Ausgewogenes Wohnraumangebot in allen Preissegmenten - auch durch Umnutzung von Nichtwohnraum in Wohnraum, Düsseldorf

Die Landeshauptstadt Düsseldorf hat im Jahr 2013 ein Handlungskonzept für den Wohnungsmarkt beschlossen. Zu den 32 Maßnahmen des Konzeptes gehören unter anderem die Umnutzung von Büro- in Wohngebäude und eine Quotierungsregelung, die Anteile von gefördertem und preisgedämpftem Wohnraum bei Wohnbauprojekten festlegt. Diese Anteile werden vertraglich gesichert, wenn für Wohnprojekte städtische Flächen verkauft werden oder wenn ein Bebauungsplan aufgestellt wird. Die Quotierungsregelung fand bisher in sechs Fällen (teilweise) Anwendung, darunter beim größten Umwandlungsprojekt in Düsseldorf - dem Living Circle, dem ehemaligen Thyssen-Trade-Center (TTC) mit Baujahr 1991. In dem halbkreisförmigen Gebäudekomplex im Stadtteil Flingern wurden 340 Mietwohnungen realisiert. Im städtebaulichen Vertrag wurde vereinbart, dass bei 20 Prozent des Wohnraums die Nettokaltmiete für mindestens 10 Jahre 8,50 €/m² (indexiert) beträgt.

Lyoner Viertel - Transformation eines monofunktionalen Bürogebietes, Frankfurt am Main

Um der Wohnungsknappheit und dem Büroflächenleerständen zu begegnen, wandelt die Stadt Frankfurt die Bürostadt Niederrad, einen monostrukturellen Bürostandort der 1960er und 70er Jahre, in ein gemischt genutztes Stadtquartier um. Für die Realisierung von etwa 3.000 Wohneinheiten, die hierfür erforderliche soziale Infrastruktur, Nahversorgungseinrichtungen sowie einen adäquaten öffentlichen Raum für Radfahrer und Fußgänger mussten die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen geschaffen werden. Um Baurecht für das Vorhaben zu erlangen, wurden zwei Bebauungspläne aufgestellt. Eingebettet ist dieses Vorgehen in eine gesamtstädtische Wohnungsmarktstrategie, die auch Umwandlungen unterstützt. Parallel zur planerischen Rahmensetzung wurden zwei ehemalige Bürogebäude bereits erfolgreich in Wohnraum umgewandelt.

Umnutzung von Nichtwohnimmobilien in Wohngebäude - ein Potenzial für Offenbach?, Offenbach

In Offenbach sind Umwandlungen von Nichtwohngebäuden damit verknüpft, in der Innenstadt den Leerstand zu beheben und deren 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 gewerblicher und Wohnungsmarktentwicklung. Es wurden Standorte identifiziert, an denen die Funktionen Wohnen und Wirtschaft gestärkt werden sollten. Bereits im Vorfeld hatte es Umwandlungen von leer stehenden Einzelobjekten gegeben, die zur Aufwertung ihres jeweiligen Wohnumfeldes beigetragen hatten, dieser Prozess soll weiter objektbezogen unterstützt werden.

Umwandlung eines ehemaligen Bürogebäudes in Wohnimmobilien, Berlin

Das Berliner Modellvorhaben umfasst insgesamt vier zusammenhängende straßenseitige Objekte und ein Hofgebäude im Ortsteil Weißensee (Bezirk Berlin-Pankow). Es handelt sich teilweise um gründerzeitliche Vorderhäuser in Blockrandbebauung, die ursprünglich als Wohngebäude errichtet und später von der GESOBAU AG in Teilen zu gewerblichen Zwecken umgenutzt worden waren. Ein weiteres Bürogebäude hatte die Eigentümerin 1995 ergänzend in einer Bebauungslücke errichtet. Bei einem zum Ensemble gehörenden Hofgebäude handelt es sich um einen um die Jahrhundertwende errichteten Gewerbebau. Nachdem die gewerbliche Nutzung der Gebäude seit 2007 entfallen war, entschloss sich die GESOBAU AG, die Objekte nach langjährigem Leerstand in 42 Mietwohnungen umzuwandeln.

Wohnen im Klassenzimmer 5.0 - Altersgerechtes Wohnen im ehemaligen Gymnasium in Sonneberg/Thüringen, Sonneberg

Auf der Grundlage von Vorplanungen durch das Büro Projektscheune hat die AWO Alten-, Jugend- und Sozialhilfe gGmbH (AJS) mit Sitz in Erfurt im Jahr 2012 eine leer stehende, denkmalgeschützte Schule in Sonneberg erworben, um dort ambulant betreute Senioren-Wohngemeinschaften in altengerechten, barrierefreien Wohnungen zu schaffen. Ähnliche Projekte hatte die AWO AJS bereits mit dem Architektenbüro an anderen Orten der Region realisiert. Das Gebäude in Sonneberg ist Teil des gründerzeitlichen Denkmalensembles „Untere Stadt“. Nachdem im Sommer 2015 die Genehmigungsplanung für den Umbau nahezu vollständig vorlag, mussten aus verschiedenen Gründen Umplanungen vorgenommen werden. Es blieb jedoch eine Finanzierungslücke bestehen, die bis zum Abschluss des Modellvorhabens nicht geschlossen werden konnte.

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

Die 1953 erbaute katholische Herz-Jesu-Kirche in Viersen-Dülken soll im Zuge von Entscheidungen des Bistums Aachen einer neuen Nutzung zugeführt werden. Die Werkgemeinschaft Quasten-Mundt wurde mit der Erstellung einer Machbarkeitsstudie beauftragt. Deren Entwurf sah vor, dass im einschiffigen Kirchenraum vier Geschosse nach dem „Raum-in-Raum“-Prinzip geschaffen werden. Die Wohnanlage

soll als Mietobjekt für betreutes Wohnen realisiert werden. Eine Tageskapelle und eine Sakristei sollen weiterhin sowohl dem benachbarten Altenheim als auch der Gemeinde zur Verfügung stehen. Bei der Umsetzung des Projektes Herz-Jesu-Kirche spielen die Interessen und Sichtweisen vieler Akteure eine Rolle: Zunächst die Kirchengemeinde als Eigentümerin des Gebäudes und das Bistum Aachen, das einer Umnutzung zustimmen muss. Da das Kirchengebäude unter Denkmalschutz steht, sind alle planerischen Belange mit den Denkmalbehörden abzustimmen. Die Stadt Viersen entscheidet über planungsrechtliche Belange. Das neben der Kirche gelegene Seniorenzentrum hat Interesse bekundet, als Generalmieter aufzutreten.

Baumhaus Weimar, Weimar

In einer ehemaligen Maschinenhalle am östlichen Stadtrand von Weimar gelegen wurde durch die zukünftigen Bewohner ein gemeinschaftliches und selbstbestimmtes Mietwohnprojekt realisiert. Im Projekt Baumhaus Weimar fungieren sie als Quasi-Bauherren. Ziel war es, Wohnungen im Weimarer Niedrigpreissegment für rund 6 €/m² zu schaffen, was durch eine Begrenzung des Ausbaustandards, Kosteneinsparungen und Eigenleistungen möglich wurde. Insgesamt entstanden acht Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von rund 700 m². Eine Wohnung ist barrierefrei und wird von einem Rollstuhlfahrer genutzt. Das Projekt ist als KfW-Effizienzhaus 85 errichtet worden.

Mit der intensiven Begleitung der Modellvorhaben über einen Zeitraum von rund zweieinhalb Jahren sollten Erkenntnisse gewonnen werden zu Treibern und hemmenden Faktoren für Umwandlungen, zu den Motiven der am Umwandlungsgeschehen Beteiligten, zu den Verwertungskalkülen der Eigentümer, Investoren und Projektentwickler, zu den Handlungsalternativen sowie zu den planungs- und bauordnungsrechtlichen Rahmenbedingungen. Ein wesentliches Ziel des Forschungsfeldes bestand darin, Hinweise auf Voraussetzungen, Möglichkeiten und Grenzen solcher Projekte zu geben, um die Potenziale, die das Umwandlungsgeschehen für die Schaffung von Wohnraum bildet, optimal nutzen zu können.

2. Entwicklungstendenzen der Immobilienmärkte

Das Forschungsfeld ist auf der Schnittstelle von Wohnungsmarkt und gewerblichen Immobilienmärkten angesiedelt. Letztere umfassen Produktions-, Logistik-, gewerbliche Dienstleistungs-, Büro-, Handels- und Spezialimmobilien. Zu den Spezialimmobilien zählen unter anderem Gebäude, deren Nutzung in erster Linie gebrauchswertorientiert erfolgt und die meist erst unter der Bedingung ihrer Außerfunktionssetzung in den Markt eintreten. Dabei handelt es sich um öffentliche Gebäude für Verwaltungs-, Bildungs-, Gesundheits- und Mobilitätszwecke, um technische Infrastruktureinrichtungen, um Kirchen und andere kirchliche Gebäude oder um Liegenschaften für militärische Zwecke wie Kasernen und Bunker. Ihre Nutzung folgt teilweise Erfordernissen des demografischen Wandels, so werden zum Beispiel Kitas und Schulen geschlossen, wenn die Zahl der Schüler unter bestimmte Schwellenwerte sinkt¹, und Kirchen, wenn die Zahl der Gemeindeglieder schrumpft. Bahnhöfe werden aufgrund von verkehrspolitischen Weichenstellungen außer Funktion gesetzt, die Nutzung von Kasernen folgt verteidigungspolitischen Strategien. Andere Spezialimmobilien werden aufgrund technischer oder anderer Rahmenbedingungen obsolet. Das Geschehen unterliegt politischen oder Verwaltungsentscheidungen und insofern folgt ihre Schließung keiner Marktlogik. Ob eine Spezialimmobilie außer Funktion gesetzt wird, ist in der Regel nicht eine Folge fehlender Rentabilität, sondern fehlenden Gebrauchswerts². Die Vielzahl solcher marktunabhängigen Faktoren kann und soll hier nicht dargestellt werden, sie fließen, wo sie für die Modellvorhaben unmittelbare Relevanz besitzen und näher untersucht worden sind, in die Darstellung ein³. Erst wenn die Spezialimmobilien verkauft werden, spielt die Rentabilität einer Umwandlung insofern eine Rolle, als sie sich gegenüber der Alternative eines Abrisses und Neubaus behaupten muss.

Bei Gebäuden, die Bestandteil der eigentlichen Immobilienmärkte sind, ist dies in der Regel anders. Sie sind Teil eines wirtschaftlichen Kalküls, das darüber entscheidet, ob und in welcher Weise sie verwertet werden. Die wichtigsten Teilmärkte des Gewerbeimmobilienmarktes sind die für Büro-, für Handels- sowie der für Produktions- und Logistikimmobilien. Jede dieser Sparten unterliegt wiederum unterschiedlichen Rahmenbedingungen und Konjunkturen. Es existiert kein einheitlicher Markt für Nichtwohnimmobilien. Bei der Betrachtung des Gewerbeimmobilienmarktes konzentrieren wir uns im vorliegenden Bericht auf den Markt für Büroimmobilien, weil dieser für das Umwandlungsgeschehen die größte Relevanz besitzt⁴ und auch in den Modellvorhaben der wichtigste Treiber des Umwandlungsgeschehens ist. Dabei stehen die größeren Städte im Fokus, da sich nur dort ausgesprochene Büroflächenmärkte herausbilden.

¹ In Berlin sind solche Umwidmungsprozesse sogar wieder rückgängig gemacht worden, als dort in einigen Bezirken die Kinderzahlen wieder unerwartet stark anstiegen. In der Regel ist das aber nur möglich, wenn das Gebäude sich noch in öffentlichem Eigentum befindet, also nicht in den Markt eingetreten ist.

² Einen Grenzfall stellen vielleicht inzwischen Krankenhäuser dar. Aber auch hier spielen eine Vielzahl gesundheitspolitischer Faktoren hinein.

³ Im Forschungsfeld sind die Schule in Sonneberg und die Kirche in Viersen Spezialimmobilien. Die eigentlichen Gründe für die Außerfunktionsstellung der Gebäude wurden nur im Fall der Kirchenumwandlung gestreift. Thema eines Sondergutachtens waren vielmehr die institutionellen Rahmenbedingungen für die Profanierung und Umwidmung von Kirchengebäuden, die exemplarisch am Beispiel Nordrhein-Westfalens untersucht wurden. Dabei konnte ein komplexes Geflecht von Strukturen und Prozessen beschrieben werden, das unter anderem deutlich machte, dass die Schließung einer bestimmten Kirche kaum etwas mit deren baulichen Eigenschaften zu tun hat.

⁴ Die Vorstudie im Forschungsfeld hatte einen Anteil der Büroimmobilien von mehr als 40 Prozent am Umwandlungsgeschehen ermittelt (BBSR 2015a).

Mit Ausnahme von Berlin bestätigt sich der Befund, dass Bürogebäude beim Umwandlungsgeschehen die prominenteste Rolle spielen, auch in den Modellvorhaben: Insbesondere die größeren Projekte in Düsseldorf sind häufig durch eine Bürovornutzung gekennzeichnet. Dort sind 51 Prozent der zwischen 2012 und 2015 durch Umwandlung entstandenen Wohneinheiten in ehemaligen Bürogebäuden realisiert worden. Auch in Frankfurt am Main leistet die Umnutzung insbesondere von Bürogebäuden nach Einschätzung der Bauaufsicht inzwischen einen nennenswerten Beitrag zur Wohnraumversorgung in der Stadt. Im Lyoner Viertel wurden in den letzten Jahren drei Bürogebäude umgewandelt, alle überwiegend in Mikroapartments. Auch in der Offenbacher Innenstadt handelte es sich mehrheitlich um Umwandlungen von Büroimmobilien.

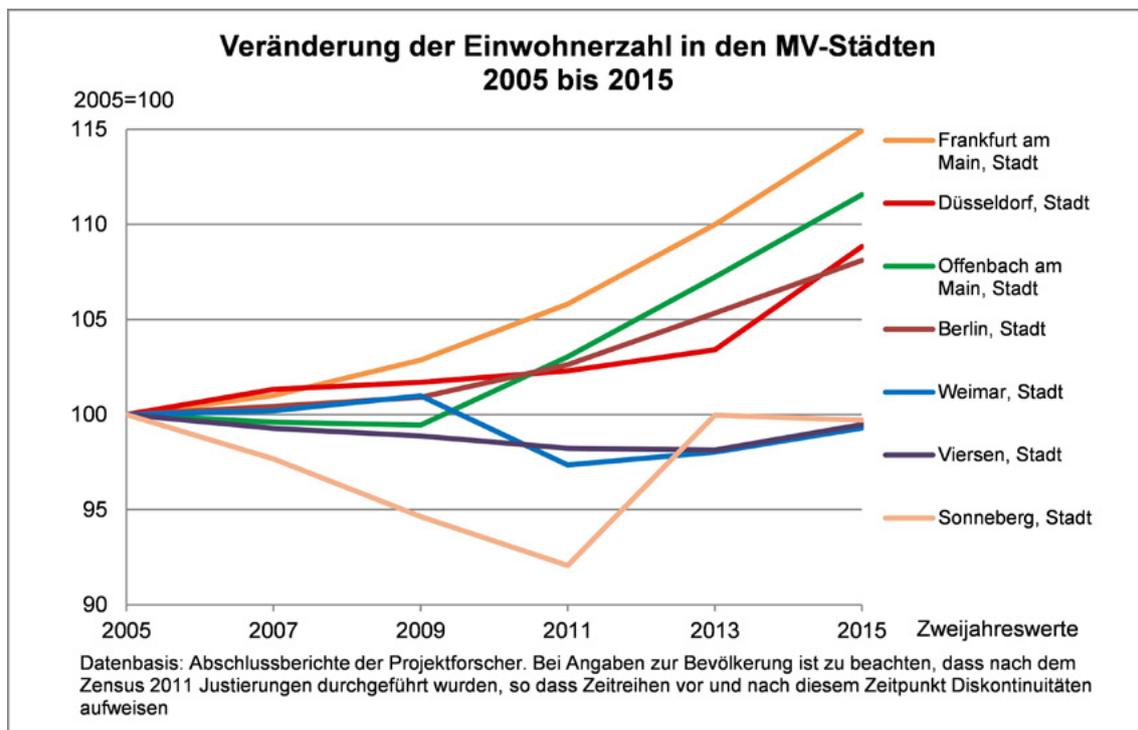
In Berlin sind hingegen während der letzten zehn Jahre in mehr als einem Drittel der Fälle ehemalige Industriegebäude in Wohnraum umgewandelt worden. Es folgen Gebäude der Kategorie Krankenhäuser, Anstalten und Hotels mit etwa einem Fünftel der Fälle. An dritter Stelle erst liegen Bürogebäude mit 15 Prozent aller Objekte, die in einer Kurzexpertise zum Thema als realisiert oder geplant erfasst wurden. Bemerkenswert ist, dass rund die Hälfte der Umwandlungsprojekte in Gebäuden erfolgte, die vor 1920 errichtet worden sind, häufig gegen Ende des 19. Jahrhunderts. Hieran wird deutlich, dass die jeweilige lokale Gebäudestruktur und auch die gewerbliche und administrative Entwicklung einer Stadt das Umwandlungsgeschehen entscheidend mitprägen. In Berlin haben der gewerbliche Strukturwandel und die besonderen Umbrüche nach der Wiedervereinigung einen ganz speziellen Fundus für Umwandlungsobjekte geschaffen, den es in anderen Städten in dieser Form und in diesem Umfang nicht gibt und der in Berlin inzwischen auch nicht mehr vorhanden ist.

Die Zusammenhänge zwischen baulicher Struktur und Umwandlungsgeschehen stehen aber hier nicht im Blickfeld. Bei der Gegenüberstellung der Märkte von Wohnimmobilien einerseits und von Büroimmobilien andererseits bilden die verwertungsseitigen Voraussetzungen von Umwandlungen den Bezugsrahmen. Marktbezogen stellt die Umwandlung von Nichtwohngebäuden in Wohnimmobilien einen Übergang vom gewerblichen in den Wohnungsmarkt dar. Dieser ist nicht voraussetzungslos. Vielmehr eröffnet sich marktseitig in nennenswertem Umfang eine Handlungsoption für Umwandlungen nur dann, wenn vom Wohnungsmarkt ein ausreichender Nachfragesog ausgeht und wenn gleichzeitig die Verwertung gewerblicher Immobilien erheblich unter Druck gerät. Insofern wird im Folgenden herausgearbeitet, welche Entwicklungen auf den Wohnungs- und auf den Büroimmobilienmärkten zu der Zunahme von Umwandlungen beigetragen haben, die in den letzten Jahren zu beobachten waren.

2.1 Vor allem in den Ballungsräumen wird der preiswerte Wohnraum knapp

Waren im vergangenen Jahrzehnt noch leer stehende Wohnungen und Angebotsüberhänge das zentrale Thema im Wohnungsmarkteschehen, so ist spätestens seit 2010 eine Trendwende zu verzeichnen: In allen Großstädten kam es zu einem spürbaren Rückgang der Leerstände. Zunächst waren in den sogenannten „Schwarmstädten“⁵, danach auch in anderen größeren Kommunen, Zuwanderungsgewinne zu verzeichnen, da das Wohnen in der Stadt gegenüber früheren Zeiten zunehmend als attraktiv empfunden wird. Hinzu kam in den letzten Jahren eine wachsende internationale Migration, die ebenfalls die größeren Städte zum Ziel hat.

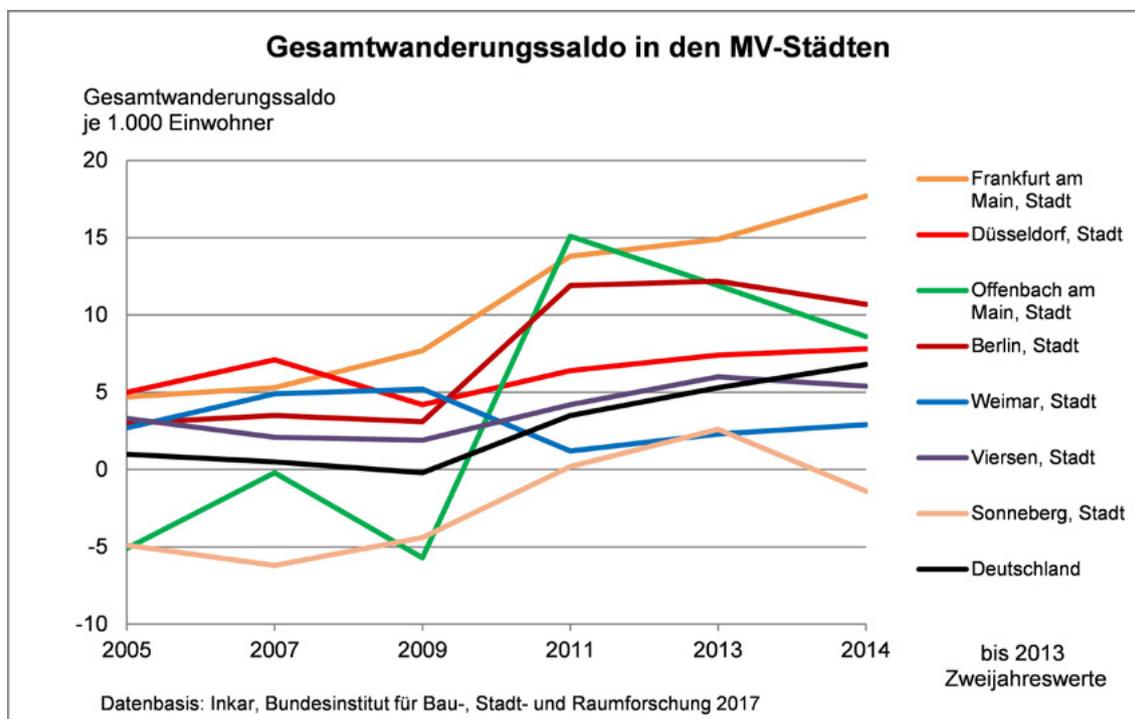
Abbildung 2.1



⁵ Diesen Begriff prägte das Institut empirica 2015 in einer Untersuchung für den GdW zur Charakterisierung neuer Wanderungsmuster bei jungen Menschen in Deutschland.

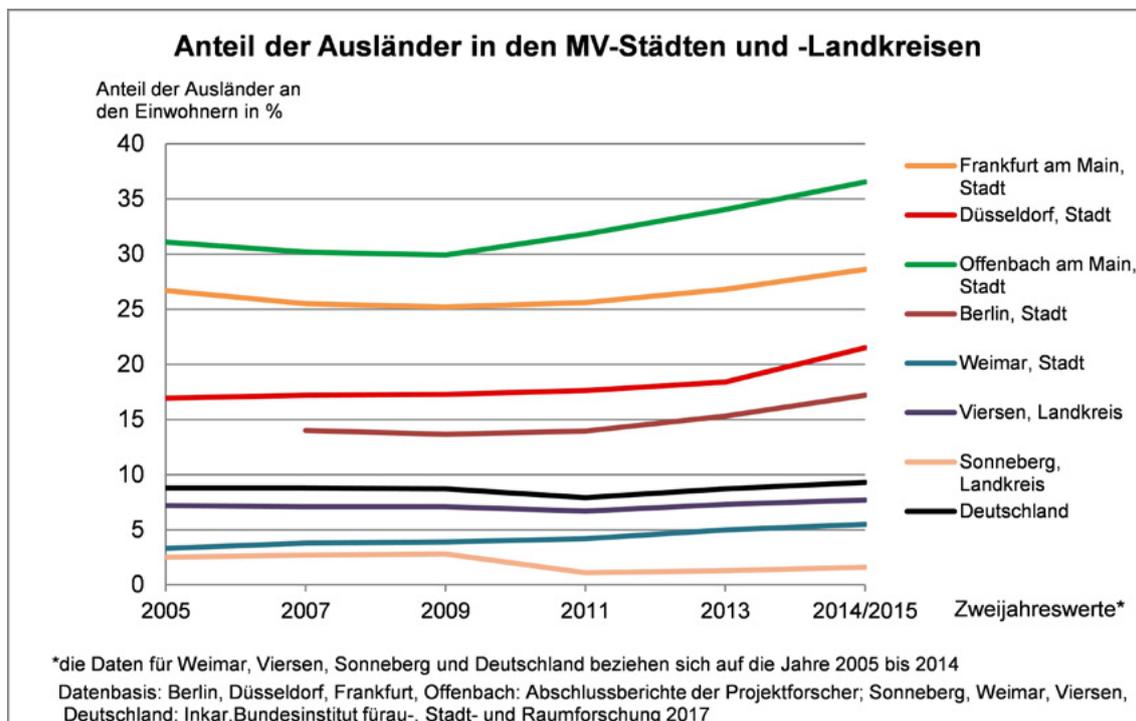
Der Wanderungssaldo ist kontinuierlich und zunehmend positiv. Diese allgemeinen Feststellungen werden durch die Ergebnisse der Untersuchung in den Modellvorhaben bestätigt: In allen vier großen Städten können wir ein Bevölkerungswachstum beobachten, das während des laufenden Jahrzehnts deutlich an Tempo gewonnen hat. So weist Frankfurt am Main seit 2003 eine steigende Bevölkerungszahl auf, die jährliche Zunahme lag zunächst bei 2 Prozent, seit 2013 ist sie auf rund 2,2 Prozent jährlich gestiegen. Die Prognosen gehen davon aus, dass die Bevölkerungszahl weiter steigen wird, die Alterszusammensetzung relativ konstant bleibt.

Abbildung 2.2



Der Wohnungsmarkt der Nachbarstadt Offenbach steht in enger Wechselwirkung mit Frankfurt, hat aber eine deutlich eigene Charakteristik. Zwischen 2005 und 2010 ist Offenbach nur um rund 1.500 Einwohner gewachsen. Danach zogen bis 2015 weitere 12.500 Einwohner zu, insgesamt ein Zuwachs von rund 12 Prozent. Diese Entwicklung ist allein auf die Zunahme an Einwohnern mit Migrationshintergrund zurückzuführen. Seit 2009 ist deren Anzahl und darunter vor allem derjenigen ohne deutschen Pass erneut stark gestiegen (vgl. Abbildung 2.3). Offenbach ist bereits seit einigen Jahren die deutsche Großstadt mit dem höchsten Anteil an Einwohnern mit Migrationshintergrund. Ende 2015 lag deren Anteil bei über 60 Prozent, nahezu zwei Drittel davon (und damit 37 Prozent aller Offenbacher Einwohner) haben keinen deutschen Pass. Die Zahl deutscher Einwohner ist im gleichen Zeitraum rückläufig. Dass Offenbach eine vergleichsweise junge und seit 2015 sogar wieder jünger werdende Stadt ist, hängt damit zusammen. Die Bevölkerungsvorausberechnung des Landes Hessen von 2015 (mit Basisjahr 2014) prognostiziert für die Stadt bis 2030 einen Zuwachs von mehr als 9 Prozent.

Abbildung 2.3

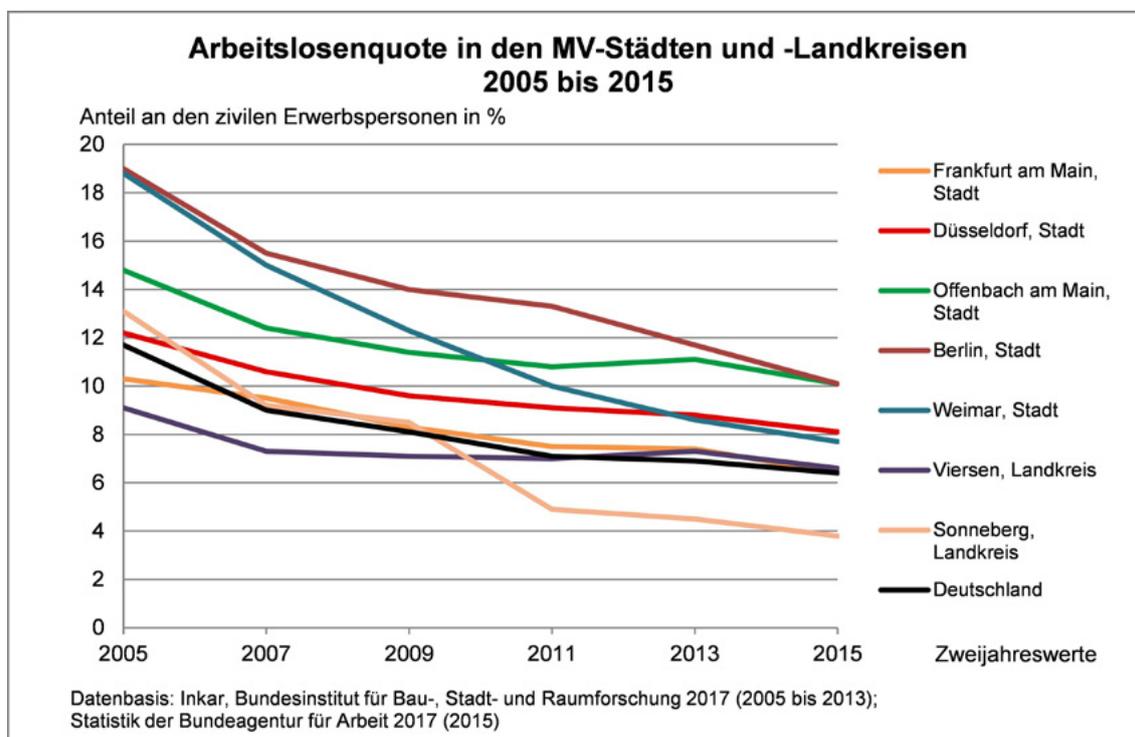


Die Bevölkerungszahl Düsseldorfs ist seit 2005 zunächst schwach (jährlich unter 1 Prozent), seit 2013 deutlich kräftiger angestiegen. Das ist vor allem einem positiven Wanderungssaldo zu verdanken. Der Ausländeranteil ist dabei von 16,9 Prozent im Jahr 2005 auf 21,5 Prozent im Jahr 2015 angestiegen. Durch diese Zuwanderung hat sich die Altersstruktur in Düsseldorf zwischen 2005 und 2015 kaum verändert. Auch für die Zukunft wird ein weiteres Bevölkerungswachstum prognostiziert. Die durchschnittliche Haushaltsgröße ist mit etwa 1,75 Personen im Vergleich zu anderen Großstädten niedrig. Dies mag ein Grund dafür sein, dass das durchschnittliche Einkommen pro Person in Düsseldorf vergleichsweise hoch ist.

In Berlin stagnierte bis zum Jahr 2010 die Bevölkerung (2005 bis 2010 jährlich plus 0,3 Prozent). Seitdem hat sich die Entwicklung stark verändert: Zwischen 2011 und 2015 ist die Bevölkerung Berlins um 194.029 Personen beziehungsweise um 5,8 Prozent gewachsen, die Zahl der Haushalte um 6,4 Prozent. Das ist im Durchschnitt ein jährlicher Zuwachs von rund 1,5 Prozent. Mehr als 85 Prozent der Zuwanderer kommen aus dem Ausland. Entsprechend hat sich der Ausländeranteil von 13,5 Prozent im Jahr 2010 auf 17,2 Prozent (2015) erhöht. Die höchsten Wachstumsraten weisen die Bezirke Mitte und Pankow auf. Die Einwohnerprognose der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt mit dem Basisjahr 2015 geht in der mittleren Variante von einem weiteren Zuwachs von 7,5 Prozent bis zum Jahr 2030, für Pankow sogar von einem Plus von 16 Prozent aus.

In den vier Großstädten ist also im letzten halben Jahrzehnt eine ähnliche Entwicklung zu beobachten: Die Zahl der Einwohner wächst deutlich stärker als in den Jahren davor (zwischen 2010 und 2015 in Frankfurt etwa um 1,9 Prozent, in Offenbach und Düsseldorf um 1,3 Prozent und in Berlin um 1,1 Prozent jährlich) die Entwicklung lässt sich vor allem auf die positiven Wanderungssalden zurückführen, wobei es sich zu erheblichen Teilen um Zuzüge aus dem Ausland und von jüngeren Menschen handelt. Alle Prognosen deuten darauf hin, dass diese Entwicklung in den kommenden Jahren anhalten wird. Die Trends werden durch die Zuwanderung von Flüchtlingen, die 2015 und 2016 ein sehr hohes Volumen erreicht hat, verstärkt. Die Folge: Es werden zunehmend Wohnungen im unteren Preissegment, darunter ein großer Teil kleiner Haushalte, benötigt.

Abbildung 2.4



Positiv stellt sich die Entwicklung auf den Arbeitsmärkten dar. Zwischen 2005 und 2015 sank in Deutschland die Arbeitslosenquote von 11,7 Prozent auf 6,4 Prozent. In den Städten ist die Arbeitslosigkeit in der Regel höher, in den großen Städten mit Modellvorhaben stellt sich die Entwicklung unterschiedlich dar. In Berlin ist die Arbeitslosenquote von einem extrem hohen Niveau 2005 (19,0 Prozent) auf 10,7 Prozent gesunken, bleibt damit aber auf hohem Niveau. Düsseldorf liegt im Mittelfeld mit einem Rückgang von 12 Prozent auf 8,1 Prozent. In Offenbach ist sie von 2011 auf 2013 sogar noch einmal leicht gestiegen, hat aber 2015 im Vergleich zu 2005 ebenfalls abgenommen. Im Unterschied dazu stellt sich die Entwicklung in Frankfurt, wo die Arbeitslosenquote in den zehn Jahren von über 10 Prozent auf knapp über 6 Prozent sank. Der gebesserten Lage auf den Arbeitsmärkten steht eine weniger volatile Zahl von Transferleis-

tungsbeziehern in den Städten gegenüber. Die Quote der SGB II-Empfänger stagniert in Offenbach und geht in den anderen drei Städten nur leicht zurück. Während also der Rückgang der Arbeitslosigkeit das für die Miete verfügbare Einkommen leicht erhöhen dürfte, weist der annähernd gleichbleibende Anteil der Hartz IV-Empfänger in allen Städten auf weiterhin enge Grenzen der Mietzahlungsfähigkeit für einen Teil der Bevölkerung hin.

Abbildung 2.5

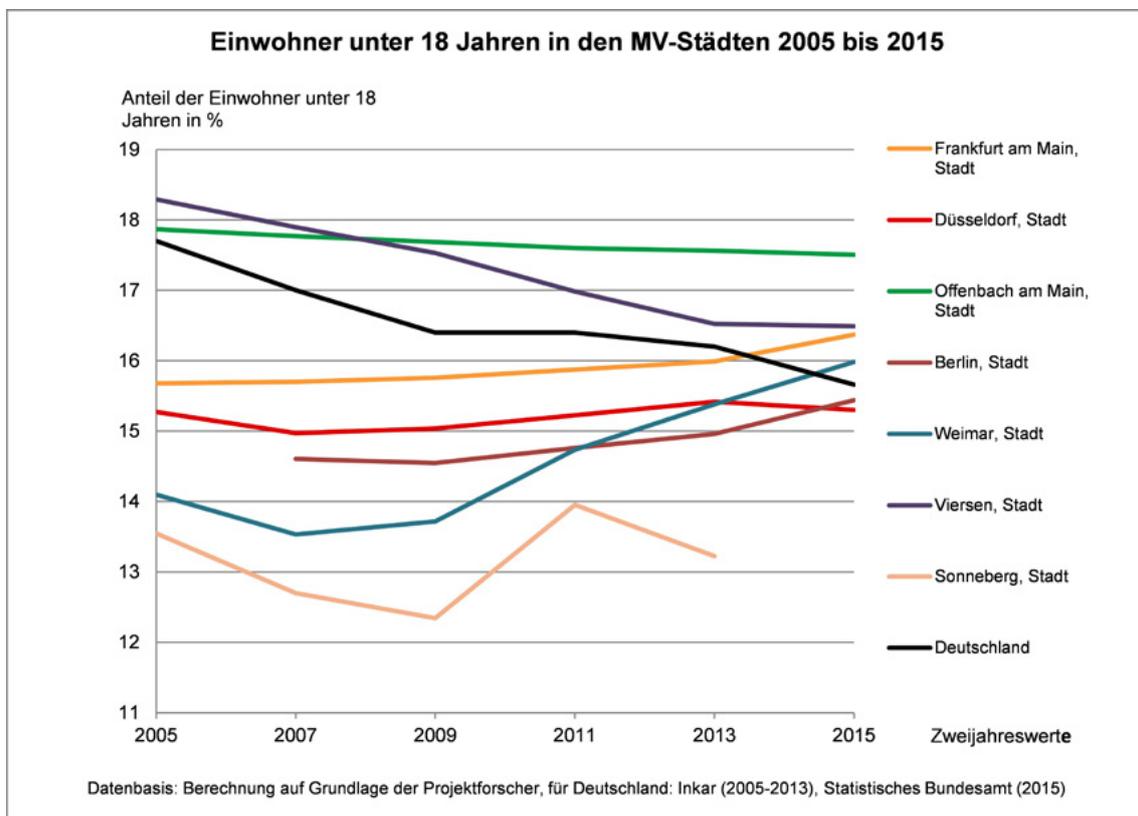
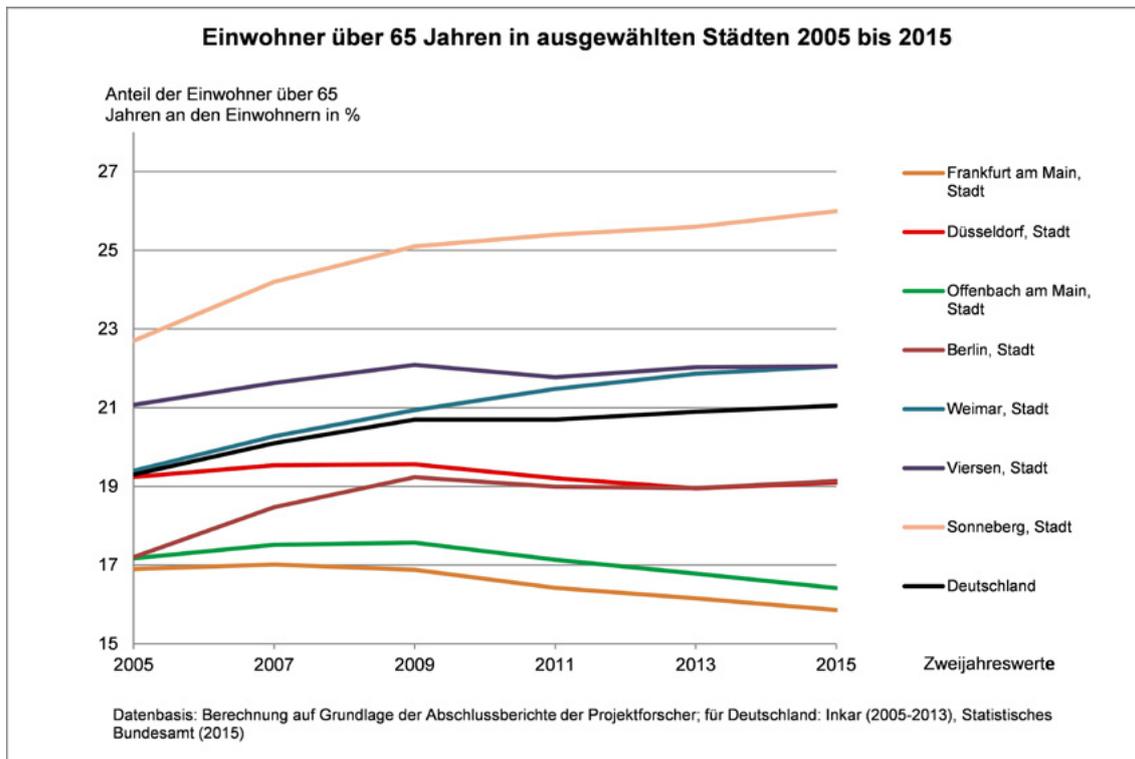


Abbildung 2.6

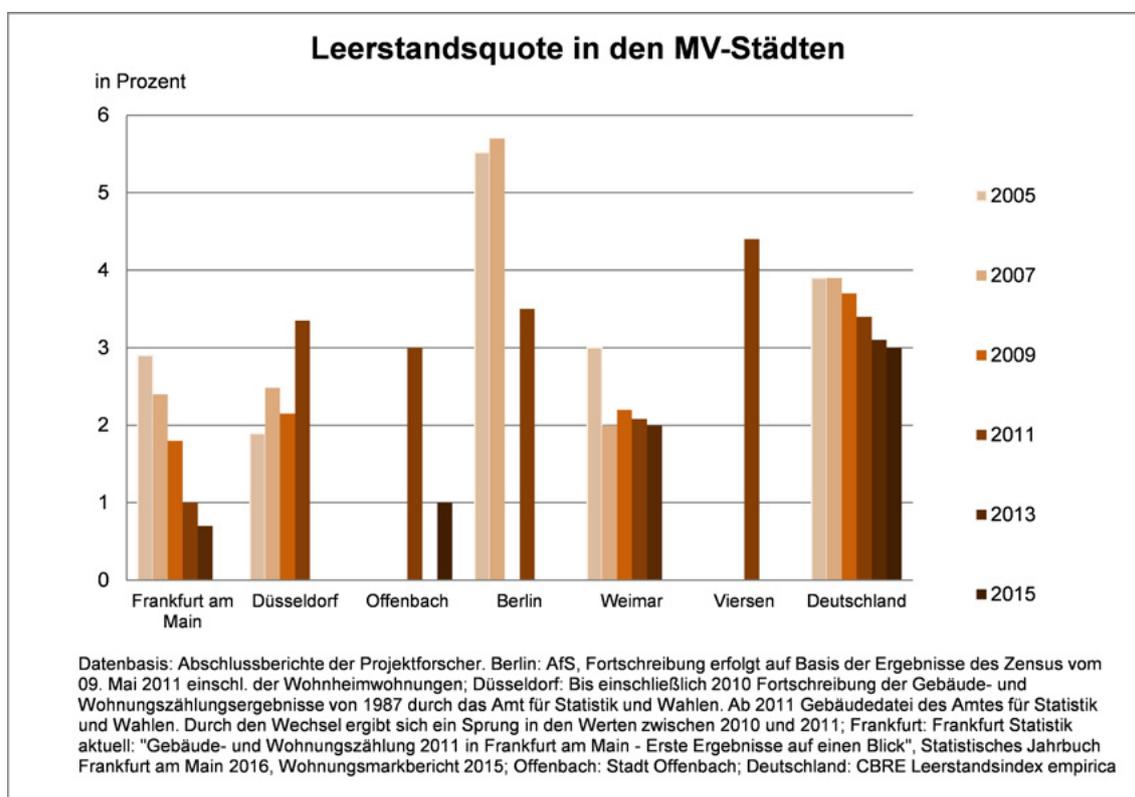


Diese dynamische Entwicklung der Nachfrage trifft in den großen Städten auf eine während des letzten Jahrzehnts nur schwache Angebotsentwicklung. Die Bautätigkeit hatte nach dem Jahr 2000 bundesweit stark nachgelassen, zusätzlich war sie einseitig auf das eher hochpreisige Segment ausgerichtet. Vor allem der Mietwohnungsbau war nach einem kräftigen Wachstum während der 1990er Jahre fast zum Erliegen gekommen. So errechnet auch die aktuelle Studie der DG Hyp aus dem Einwohnerwachstum der sieben „Top-Standorte“ (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München, Stuttgart) in der jüngeren Vergangenheit einen Neubaubedarf von jährlich sechs Wohnungen auf 1.000 Einwohner. Tatsächlich würden jedoch im Durchschnitt der Top-Standorte nur etwa 3,5 Wohnungen auf 1.000 Einwohner jährlich fertiggestellt (DG Hyp 2016: 41). Dadurch habe sich eine „große Bedarfslücke“ aufgebaut. Diese Einschätzung wird durch die Daten aus den Städten mit Modellvorhaben bestätigt.

In Frankfurt nahm Zahl der Wohnungen zwischen 2005 und 2015 jährlich nur zwischen 0,5 Prozent und 0,8 Prozent zu. Lag die durchschnittliche Wohnfläche pro Person 2013 bei 37,7 m², ist sie gegenüber 2008 um 1,1 Prozent gefallen. Dabei sind eher größere Wohnungen hinzugekommen (Eigenheime und hochpreisige Wohnungen), die Zahl der Wohnungen mit einer Größe von bis zu drei Zimmern ist weitgehend konstant geblieben.

Erst im Jahr 2013 hat der Geschosswohnungsbau wieder stärker zugenommen. Vor allem die Zahl der Baugenehmigungen steigt, die der Fertigstellungen weist allerdings nur eine leicht zunehmende Tendenz auf und bewegt sich noch im Korridor der vergangenen Jahre. Die Studie des IW weist darauf hin, dass in Frankfurt trotz der zu schwachen Bautätigkeit inzwischen deutlich zu viele 1-Raum-Wohnungen errichtet worden seien (IW 2017: 23). Die durchschnittliche Angebotsmiete stieg von 9 € auf 12 €⁶. Zwischen 2004 und 2014 lagen die Mietpreissteigerungen bei durchschnittlich jährlich rund 2,5 Prozent, also über der allgemeinen Preissteigerungsrate⁷.

Abbildung 2.7

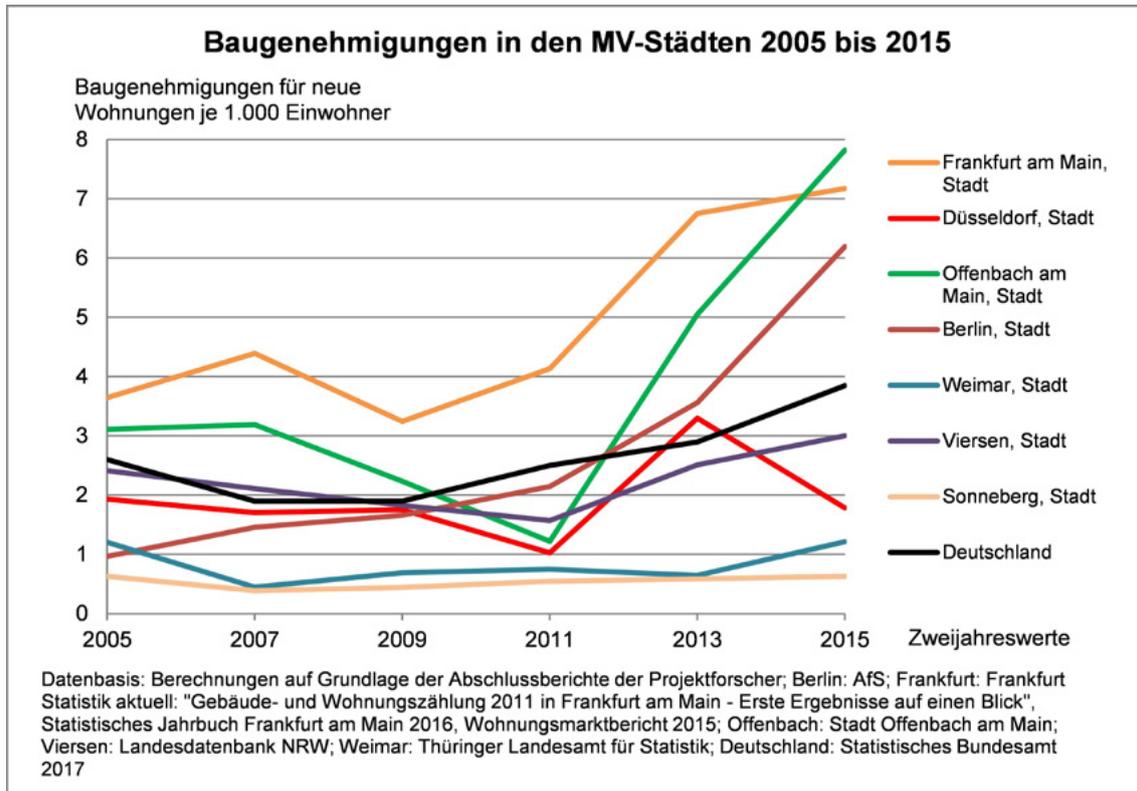


In Offenbach wurden zwischen 2005 und 2015 nur 1,7 Wohnungen pro 1.000 Einwohner jährlich neu gebaut. Allerdings steigen die Fertigstellungen seit 2009 wieder an. Deutlich stärker zugenommen hat die Zahl der Baugenehmigungen seit 2011. Die relativ schwache Einkommenssituation, die sich auch in einer niedrigen Kaufkraft ausdrückt, dürfte neben dem unterdurchschnittlichen Ausstattungsstandard vieler Wohnungen der Grund für ein moderates Mietniveau sein. Die Mieten lagen laut Mietspiegel 2016 zwischen 4,10 €/m² im Bestand und bis zu 11,80 €/m² bei Neubauprojekten. Allerdings haben die Angebotsmieten seit 2011 auch in Offenbach deutlich angezogen.

⁶ Alt- und Neubau, Erst- und Wiedervermietung, Datenbasis ImmoDaten.net (Vgl. FIRU mbH 2016: 15).

⁷ Vgl. FIRU mbH 2016.

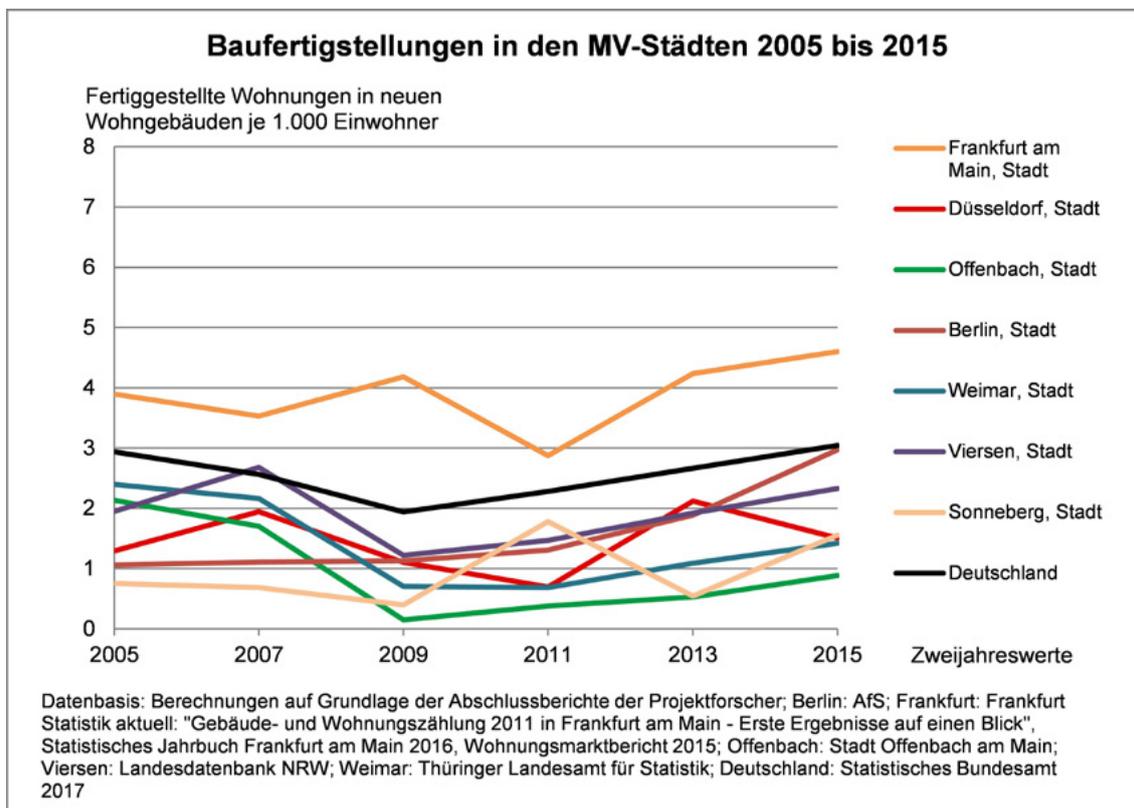
Abbildung 2.8



Nach einem Tiefstand 2011 (400 WE) haben in Düsseldorf die jährlichen Baufertigstellungen bis 2014 stark zugenommen (2.200 WE), um 2015 erneut stark zurückzufallen (900 WE). Durchschnittlich ist die Bautätigkeit nur halb so hoch wie in Frankfurt (DG Hyp 2016: 42). Die Leerstandsquote bewegt sich seit Jahren mehr oder weniger konstant zwischen 3 und 4 Prozent. Die Angebotsmieten steigen seit 2011 deutlich an. Der Düsseldorfer Mietspiegel, der auch bestehende Mietverhältnisse berücksichtigt, lag für den Geltungszeitraum 2013 bis 2015 bei 7,25 €/m². Dieser Wert ist seit 2006 um 8,2 Prozent gestiegen. Eine überproportionale Mietsteigerung ist bei älteren Wohnungen (Baujahr vor 1977), bei kleinen Wohnungen und bei Wohnungen im unteren Preissegment festzustellen (vgl. Landeshauptstadt Düsseldorf 2014c, Landeshauptstadt Düsseldorf 2013). Letzteres hängt auch damit zusammen, dass sich die Zahl der Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung zwischen 2005 und 2015 halbiert hat⁸.

⁸ Vgl. Post • Welters Architekten und Stadtplaner GmbH 2016: 21.

Abbildung 2.9

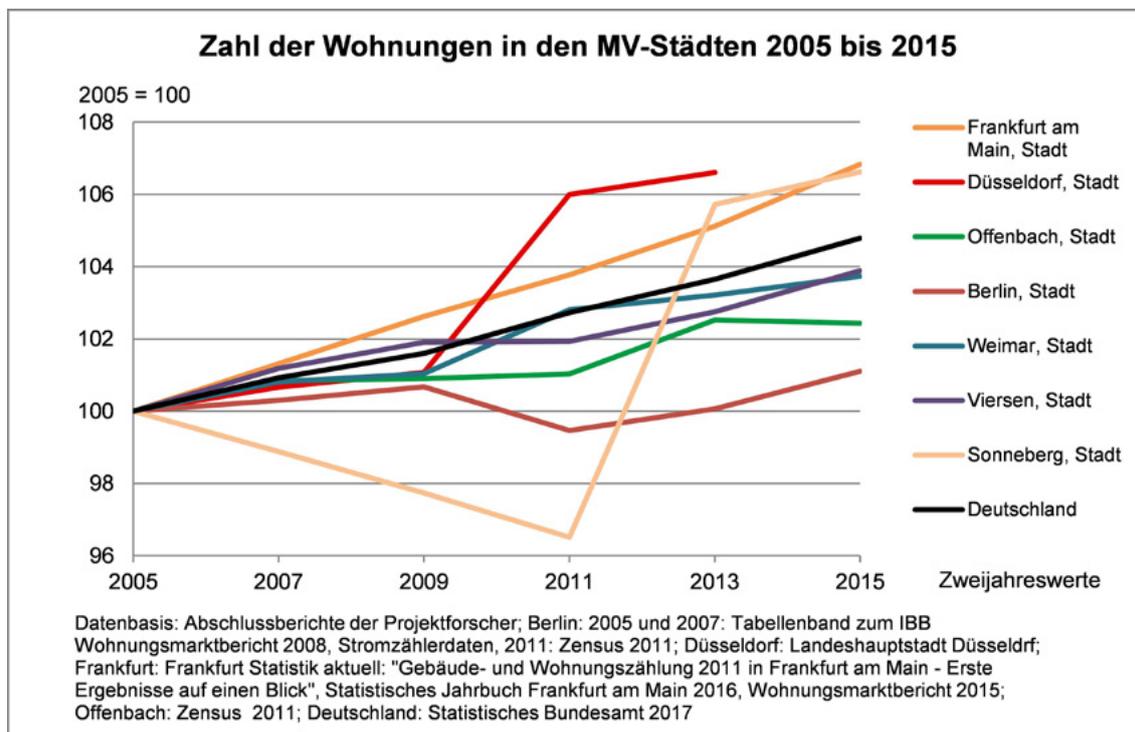


Die Zahl der Wohnungen hat in Berlin zwischen 2011 und 2015 um rund 31.000 zugenommen, das entspricht einem Zuwachs von insgesamt 1,7 Prozent. Gemessen am Wanderungsgewinn hätten es rund 114.000 WE sein müssen. Obwohl die Wohnfläche der neu gebauten Wohnungen überdurchschnittlich ist, nimmt die Messzahl der Wohnfläche pro Einwohner in Berlin ab (um rund 2 m² zwischen 2011 und 2015). Schätzungen gehen von 1,5 bis 2 Prozent leer stehender Wohnungen aus⁹. Zwar nehmen seit 2010 die Zahl der Baugenehmigungen und der Baufertigstellungen deutlich zu, doch bleiben letztere zunehmend zurück. 2015 standen 22.365 Baugenehmigungen 10.722 Baufertigstellungen gegenüber. Nach langjähriger Stagnation erhöhen sich die Angebotsmieten seit 2008 auf gesamtstädtischer Ebene, vor allem bei der Erstvermietung im Neubau: 2014 wurden durchschnittlich 13,00 €/m² aufgerufen, bei der Wiedervermietung waren es durchschnittlich 8,53 €/m² nettokalt (Medianwerte). Im Jahr 2015 war eine Stagnation bei den höchsten Mieten zu beobachten, die unter Umständen auf Grenzen des Marktes hindeutet¹⁰.

⁹ Vgl. RegioKontext GmbH 2016a: 34 f.

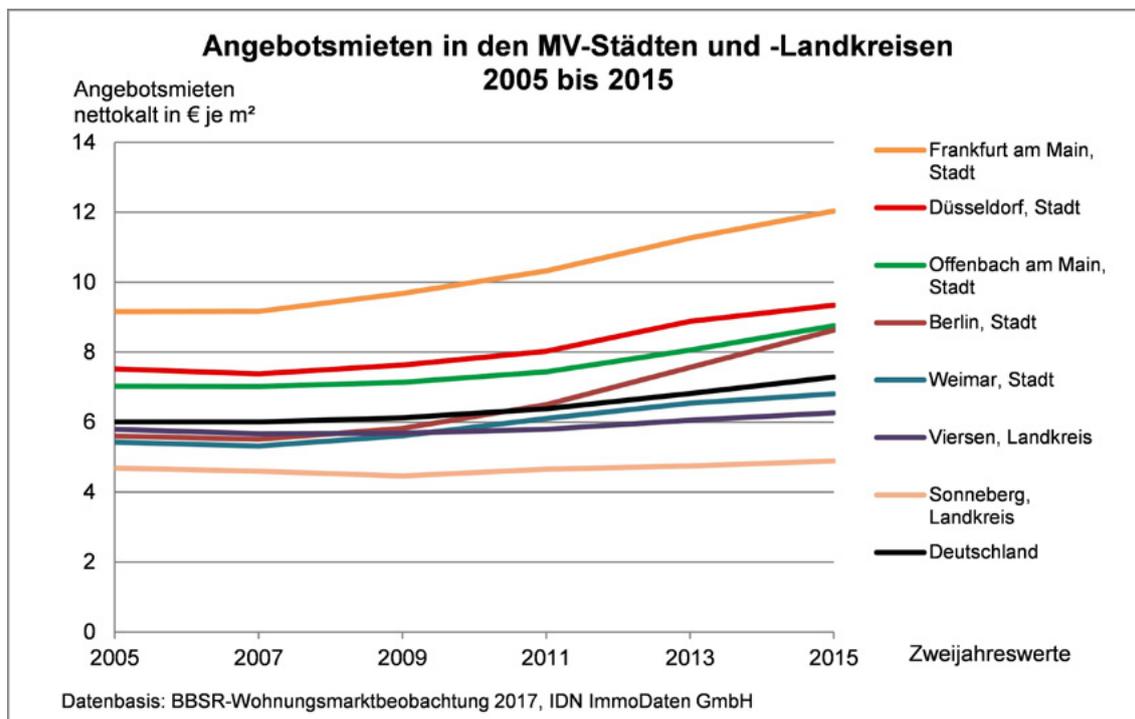
¹⁰ Ebd.: 44.

Abbildung 2.10



Als Folge der zunehmenden Diskrepanz zwischen Nachfrage- und Angebotsentwicklung sind einerseits überall Engpässe vor allem im preiswerten Segment entstanden. Letzteres wird noch dadurch verstärkt, dass es zu erheblichen Verkäufen aus dem Portfolio kommunaler Wohnungsgesellschaften gekommen ist und der Anteil preisgebundener Wohnungen überall kontinuierlich abnimmt. In Berlin verringerte sich ihre Zahl um 40 Prozent (Anteil 2015: 6 Prozent), in Frankfurt nahm sie um 20 Prozent ab (auf rund 7 Prozent in 2015 wie in Offenbach). In Düsseldorf hat sich ihre Anzahl seit 2005 sogar halbiert und ihr Anteil betrug 2015 nur noch 5 Prozent. Andererseits ist in allen Städten ein erheblicher Anstieg der Angebotsmieten festzustellen: in Frankfurt auf durchschnittlich 12 €, in Düsseldorf auf 9 bis 10 €/m², in Offenbach und Berlin auf rund 9 €/m². Wohnungsmieten in guten Lagen einiger größerer Städte geraten erstmals in die Größenordnung von Mieten, die mit Büroimmobilien zu erzielen sind.

Abbildung 2.11



Die Zahlen aus den Modellvorhaben bestätigen den Befund, dass sich die größeren Städte in Deutschland seit knapp zehn Jahren in einer vollkommen neuen Entwicklungsphase befinden. War die Abwanderung bereits um die Jahrtausendwende gestoppt worden und das erste Jahrzehnt zunächst noch durch moderate Zuwanderung gekennzeichnet, hat sich danach die Situation in den letzten Jahren vor allem aufgrund zunehmender Bildungs- und Arbeitsmigration sowie einer stark gewachsenen Zuwanderung aus dem Ausland vollkommen verändert. Nicht zuletzt die Altersstruktur der Zuwandernden lässt vermuten, dass sie mehrheitlich über ein geringes Einkommen verfügen und preiswerten Wohnraum nachfragen.

Die Bautätigkeit reagiert inzwischen auf die Marktsignale, aber längst nicht im erforderlichen Umfang. Auch in den Modellvorhabenstädten deckt sie nur ein Viertel (Berlin) bis knapp die Hälfte (Frankfurt) des zusätzlich entstehenden Bedarfs ab. Zusätzlich werden eher Wohnungen mit 5 und mehr Räumen im hochpreisigen Segment errichtet, sodass vor allem Wohnungen mit 2 bis 4 Räumen fehlen (IW 2017: 23). Angesichts des hohen Fehlbedarfs können die Wohnungen, die aus Umwandlungen gewonnen werden, nur eine begrenzte Wirkung auf den Märkten entfalten. Aber die Untersuchung zum Umwandlungsgeschehen in Berlin hat gezeigt, dass innerhalb eines Zeitraums von zehn Jahren dort 9.000 WE durch Umwandlungen entstanden sind, das ist gemessen am gesamten Wohnungsbau ein Anteil von mindestens 10 Prozent. Auch in Frankfurt leisten Umwandlungen nach Einschätzung der Bauverwaltung einen nennenswerten Beitrag zur Schaffung von Wohnraum, in den letzten zehn Jahren machten Umwandlungen einen Anteil von rd. 20 Prozent der neu geschaffenen Wohnungen aus. Also können Umwandlungen unter günstigen

Umständen zur Befriedigung des insgesamt hohen Wohnraumbedarfs beitragen. Auch die Umwandlung in Studentenapartments, wie sie in mehreren Modellvorhabenstädten erfolgt ist, erhöhte das Angebot im betreffenden Segment spürbar. In Düsseldorf wurden mit einem Projekt rund 350 WE geschaffen. Daneben hilft die Schaffung altengerechten Wohnraums auch jenseits der Großstädte, einen vor allem qualitativ geprägten Bedarf in einem wachsenden Marktsegment zu decken.

In den kleineren Städten Deutschlands ist die Einwohnerentwicklung im Durchschnitt weniger dynamisch und sehr unterschiedlich. Das spiegelt sich auch in den Städten der Modellvorhaben wider. Nur Weimar kann seit dem Jahr 2011 ein Bevölkerungswachstum vorweisen. Dies ist auf den positiven Wanderungssaldo zurückzuführen, der den nahezu durchgängig negativen natürlichen Saldo ausgleichen konnte. Seit 2010 hat sich dabei der Ausländeranteil stetig von 4,2 Prozent auf 7 Prozent in 2015 erhöht. Auch hinsichtlich der sozialen Lage nimmt die Stadt eine Sonderrolle ein: Die Kaufkraft je Einwohner lag im Jahr 2015 mit 19.282 € um etwa 3 Prozent höher als im Land Thüringen. Parallel ist auch die Arbeitslosenquote zwischen 2010 und 2015 um 2,8 Prozentpunkte gesunken (von 11,2 Prozent auf 8,4 Prozent).

Viersen weist nach längerem Rückgang bis 2009 und einer Phase der Stagnation seit 2013 ein leichtes Bevölkerungswachstum auf. Die Zunahme der Bevölkerung erklärt sich vor allem durch die wachsende Zahl von Ausländern, deren Wohnungssuche sich eher auf das preiswerte Segment fokussiert. In Sonneberg stagniert die Bevölkerungszahl seit 2005 ebenfalls. Dass der negative natürliche Saldo nicht stärker durchschlägt, ist Zuzügen älterer Menschen aus dem Umland zu verdanken. Entsprechend ist davon auszugehen, dass die Zahl älterer Menschen in Zukunft zunehmen wird. Die Ergebnisse der 13. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung¹¹ lassen ein Anwachsen ihres Anteils auf mehr als 30 Prozent bis zum Jahr 2015 erwarten. Die Arbeitslosenquote hat sich in Weimar seit 2005 um mehr als 12, in Sonneberg um fast 10 Prozentpunkte verringert. Aber auch in Viersen ist ein Rückgang um fast ein Drittel zu verzeichnen.

Entsprechend dieses verhaltenen Bevölkerungswachstums ist in den kleineren Städten die Wohnungsmarktsituation relativ entspannt. Aber auch hier war die Baukonjunktur über längere Zeiträume sehr verhalten: Die Baufertigstellungen in Weimar waren nach 2002 deutlich zurückgegangen. In den letzten fünf Jahren werden wieder durchschnittlich 68 Wohnungen pro Jahr fertiggestellt, jeweils etwa zur Hälfte in Mehrfamilienhäusern und in Ein- und Zweifamilienhäusern. Für Mehrfamilienhäuser liegen jährlich weniger als zehn Genehmigungen vor. Aufgrund der rückläufigen Angebotsentwicklung dürfte aktuell nicht viel mehr als eine Fluktuationsreserve an zeitweise leer stehenden Wohnungen existieren. Es gibt allerdings inzwischen einen leichten Anstieg der fertiggestellten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und in 2014 wurden hierfür mehr Genehmigungen ausgestellt als in den Vorjahren. In Weimar gibt es knapp 400 Sozialwohnungen, wobei ein Großteil der Bindungen Ende 2016 auslaufen wird. Die angebotenen Mietpreise für Geschosswohnungen stagnierten zwischen 2004 und 2008 für Bestandsobjekte bei rund 5,60 €/m² sowie für Neubauwohnungen bei 6,50 €/m²¹². Seit dem 3. Quartal 2008 ist ein allmählicher Anstieg der durchschnittlichen Mieten zu beobachten, im Bestand auf 6,40 €/m² und im Neubau auf 8,10 €/m² (2016).

¹¹ Die 13. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung wird jedoch von Experten aufgrund des Strukturbruchs bei der Zuwanderung als nicht mehr adäquat angesehen (vgl. IW 2017: 11).

¹² Vgl. empirica ag 2016: 16 ff.

Die Anzahl der Wohnungen ist in Viersen seit 2009 gestiegen, im Vergleich zur Bevölkerung sogar überproportional. Die Zahl der Baugenehmigungen steigt seit 2013, die Baufertigstellungen schon seit 2009. Der Leerstand liegt bei 4 Prozent. Allerdings sind nicht einmal die Hälfte der Wohnungen Mietwohnungen. Das preisgebundene Mietwohnungsangebot ist zwischen 2005 und 2012 etwa um ein Drittel zurückgegangen¹³. Sonneberg wiederum hat einen Wohnungsleerstand von rund 15 Prozent, was ein Zeichen für einen deutlichen Angebotsüberhang ist. Entsprechend bewegen sich die Mieten zwischen 5,00 € (Platte) und 5,50 € (Altbau). Das drängende stadtentwicklungspolitische Problem ist der Umgang mit zahlreichen leer stehenden, teils stadtbildprägenden Gebäuden¹⁴.

Allerdings erwartet man in den kleinen Städten der Modellvorhaben einen Marktengpass im Segment des Wohnens für ältere Menschen. In Viersen sind vor allem Zuwächse bei den Personen ab 65 Jahren zu erwarten. In Sonneberg, das eine Zuwanderung älterer Menschen verzeichnet, besteht mittelfristig ein wachsender Bedarf an betreutem Altenwohnen. Ebenfalls ausgehend von den Zuwanderungen älterer Menschen, unter anderem aus dem Umland, wird im Handlungskonzept Wohnen 2014 der Stadt Viersen ein geschätzter Bedarf von zusätzlichen 160 Wohneinheiten für betreutes Wohnen und von 1.230 altersgerechten Wohnungen im Jahr 2025 ermittelt¹⁵. Demnach ist in beiden Segmenten von einer wachsenden Nachfrage in den nächsten zehn Jahren auszugehen. In den kleineren Städten besteht also die wohnungsmarktbezogene Wirkung von Umwandlungen in der Schließung von Angebotsengpässen in Teilmärkten.

2.2 Leerstand bei Bürogebäuden, ein Treiber der Umwandlung

In der Entwicklung des Büroflächenmarkts verschränken sich strukturelle und konjunkturelle Faktoren. Strukturell werden an die Büroimmobilien mit dem technologischen Wandel fortlaufend neue Anforderungen gestellt. Neben die übliche bauliche Abnutzung von Bürogebäuden gesellt sich dadurch ein „moralischer“ Verschleiß. Schon länger zu beobachten war, dass Gebäude aus den 1950er und 1960er Jahren aufgrund neuer technologisch und organisatorisch bedingter Anforderungen an die Büroflächen ihre Marktgängigkeit verlieren. Dies trifft inzwischen aber auch vergleichsweise junge Bauten aus den 1980er und 1990er Jahren.

Im Zuge der Digitalisierung der Arbeitswelten werden zunehmend auch komplexe Dienstleistungstätigkeiten automatisiert, Verwaltungsarbeiten über das Internet verteilt oder durch neue Geschäftsmodelle ganz abgeschafft. Die Umwälzung im Banken- oder Versicherungswesen ist in vollem Gange und wird tendenziell in den nächsten zehn Jahren ungefähr die Hälfte der Bürotätigkeiten überflüssig machen. Dass in den letzten eineinhalb Jahrzehnten in zunehmendem Maße bei Büroimmobilien struktureller Leerstand aufgetreten ist, verdankt sich also mehr dem veralteten technischen Standard, den unwirtschaftlichen Betriebskosten und den ungünstigen Gebäudetypologien (Aufteilungsmöglichkeiten, Bürokonzepte) als dem baukonstruktiven Zustand. Aufgrund des noch relativ hohen Gebäuderestwertes ist ein Rückbau mit Büroneuentwicklung dann aber oft unwirtschaftlich.

¹³ Vgl. RegioKontext GmbH 2016b: 37 f.

¹⁴ Vgl. FIRU mbH 2017: 10 f.

¹⁵ Vgl. RegioKontext GmbH 2016b: 37.

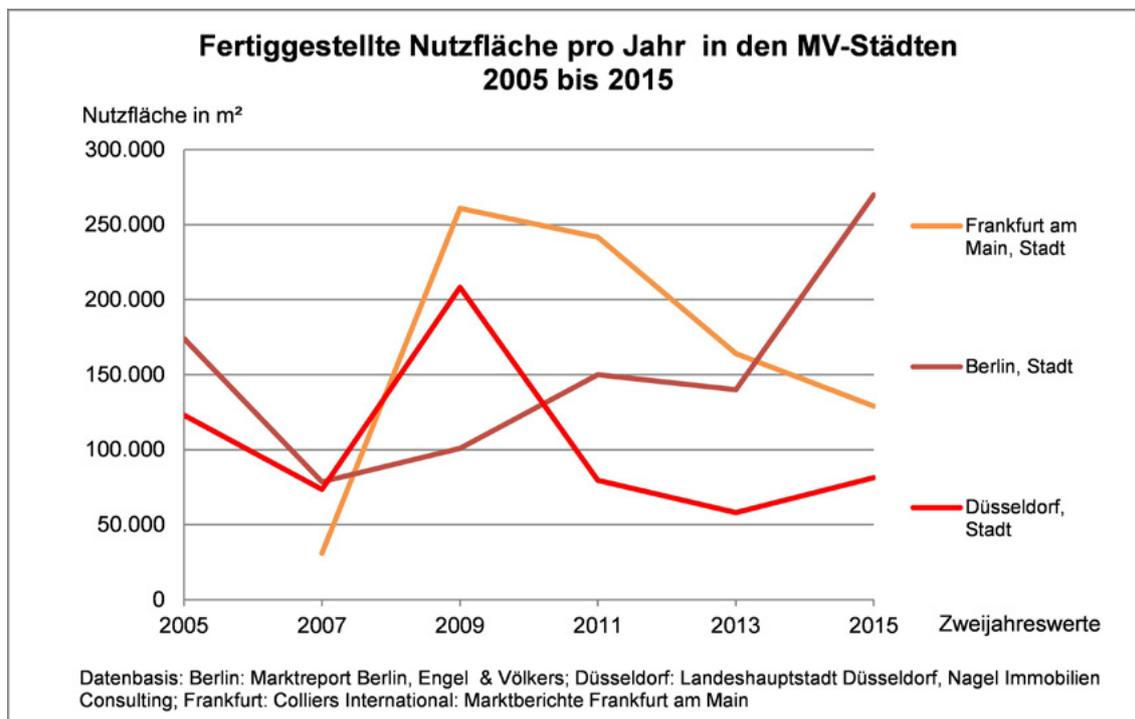
Überlagert wurde diese eher durch den technologischen Wandel induzierte Krise der Büroimmobilien durch eine konjunkturelle Entwicklung, die seit der Jahrtausendwende erhebliche Leerstände bei Büroimmobilien entstehen ließ. Für kurze Zeit gelang es dann zwar, diese teilweise abzubauen, doch im Gefolge der Bankenkrise 2008 stieg der Leerstand wieder stark an. So war das erste Jahrzehnt dieses Jahrhunderts überwiegend durch Sättigungstendenzen auf dem Büroflächenmarkt gekennzeichnet. Der Gewerbeimmobilienmarkt zeichnete sich damit im Wesentlichen durch einen Ersatzneubau für abgängige Flächen und Neubau für neue, den heutigen Anforderungen gerecht werdende Bürokonzepte aus. Beide Entwicklungsstränge sind fokussiert auf zentrumsnahe Standorte und konkurrieren mit den für den Wohnungsneubau möglichen Flächenreserven.

Damit und aufgrund der parallel steigenden Mieten für Wohnraum im Zentrum geriet die Umnutzung von Büroflächen zu Wohnzwecken als eine potenzielle Entwicklungsmöglichkeit stärker in den Fokus. Hinzu kam, dass auch einige Bürogebäude bereits unter Denkmalschutz stehen. Hier drängt sich erst recht die Suche nach neuen Nutzungen auf, wenn die alte nicht mehr trägt. Da bestimmte Nachfragegruppen auf dem Wohnungsmarkt ein großes Interesse an denkmalgeschützten Gebäuden in zentralen Lagen haben und eine hohe Zahlungsbereitschaft mitbringen, bietet sich für Investoren die Entwicklung von Denkmalschutzobjekten im hochpreisigen Wohnungssegment an. Aber auch wenn bei Abriss und Neubau die ursprüngliche Grundstücksauslastung nicht mehr gewährleistet wäre, bietet sich eine Umnutzung unter Ausnutzung des Bestandsschutzes an.

Inzwischen hat sich dieses Bild aber nach Einschätzung der Marktbeobachter grundlegend geändert: „Durch Umwidmungen in Wohnraum und die hohe Nachfrage nach Büroflächen hat sich der Büroleerstand kräftig ausgedünnt, zumal nach wie vor nur in bescheidenem Umfang neue Büroflächen entstehen“, stellt das IW fest. In Berlin, München und Stuttgart sei der Markt bereits deutlich angespannt: „Hier sind nicht nur Wohnungen, sondern auch Büroflächen zum knappen Gut geworden, bei Leerstandsquoten von weniger als 4 Prozent. Das Jahr 2016 könnte zum Rekordjahr des Flächenumsatzes werden“, heißt es dort (IW 2017: 29).

Insofern hat sich parallel zur Bearbeitung des Forschungsfeldes ein spürbarer Wandel in den Parametern auf Seiten der Büroimmobilien ergeben. Während der Wohnungsmarkt nach wie vor hoch angespannt und noch keine Änderung in Sicht ist, werden Büroflächen inzwischen wieder stärker vom Markt absorbiert. Dadurch dürfte tendenziell der Druck in Richtung Umwandlung zumindest bei den noch marktfähigen Flächen nachlassen. Im Folgenden wollen wir dies anhand der Modellvorhaben nachverfolgen, wobei die kleineren Städte außen vor bleiben, weil es dort keinen ausgeprägten Markt für Büroimmobilien gibt, die Flächen vielmehr in gemischt genutzten Gebäuden eingeordnet sind. Es sind auch keine zuverlässigen Zahlenangaben verfügbar.

Abbildung 2.12



Die skizzierten Trends werden von den Entwicklungen, die sich in den größeren Modellvorhabenstädten beobachten lassen, bestätigt. So zeigt Berlin die dynamischste Entwicklung aller großen deutschen Bürostandorte und entwickelt sich zunehmend zum bedeutsamen bundesweiten Bürostandort. Durch seine polyzentrische Struktur unterscheidet sich der Berliner Büromarkt deutlich von anderen deutschen Großstädten. Der Marktreport 2015/2016 von Engel & Völkers Commercial weist für den Berliner Büromarkt im Jahr 2015 einen Rekord mit einem Flächenumsatz von rund 820.000 m² aus (Engel & Völkers Commercial GmbH 2015/2016: 1). Die steigende Nachfrage nach Büroflächen führt zu einer sinkenden Flächenverfügbarkeit. Seit 2009 sinkt der Büroflächenleerstand in der Stadt Berlin kontinuierlich und lag im Jahr 2015 noch bei ca. 800.000 m². Das entspricht einer Leerstandsquote von 4,4 Prozent (ebd: 2).

Frankfurt am Main ist einer der wichtigsten Büroimmobilienmärkte Deutschlands mit einem Bestand von ca. 12 Mio. m² Bruttogeschossfläche (BGF), von denen 2,4 Mio. m² erst nach dem Jahr 2000 errichtet worden sind. Die Bestände sind dabei im Stadtgebiet stark konzentriert. Alleine am Standort Business City im westlichen Bankenviertel sind etwa 3 Mio. m² BGF vorhanden. Der Standort der Bürostadt Niederrad umfasst etwa 1 Mio. m² BGF. Der Büroimmobilienmarkt Frankfurts weist dabei einige Besonderheiten auf. Im Vergleich zu anderen deutschen Städten verfügen deutlich mehr Büroimmobilien über sehr große Mietflächen. So haben in Frankfurt mehr als drei Viertel der Bürogebäude eine Fläche von mehr als 5.000 m² BGF. Außerdem ist die Zahl der institutionellen Anleger im Büroimmobilienmarkt deutlich höher als in anderen deutschen Städten. Der Frankfurter Büroimmobilienmarkt litt seit 2005 unter einer strukturellen und kon-

junkturrellen Krise. Der Flächenumsatz lag 2015 bei nur rund 390.000 m². Aber die Lage verbessert sich. Lag der Leerstand 2005 noch bei 18 Prozent, ging er bis 2015 auf 10 Prozent zurück.

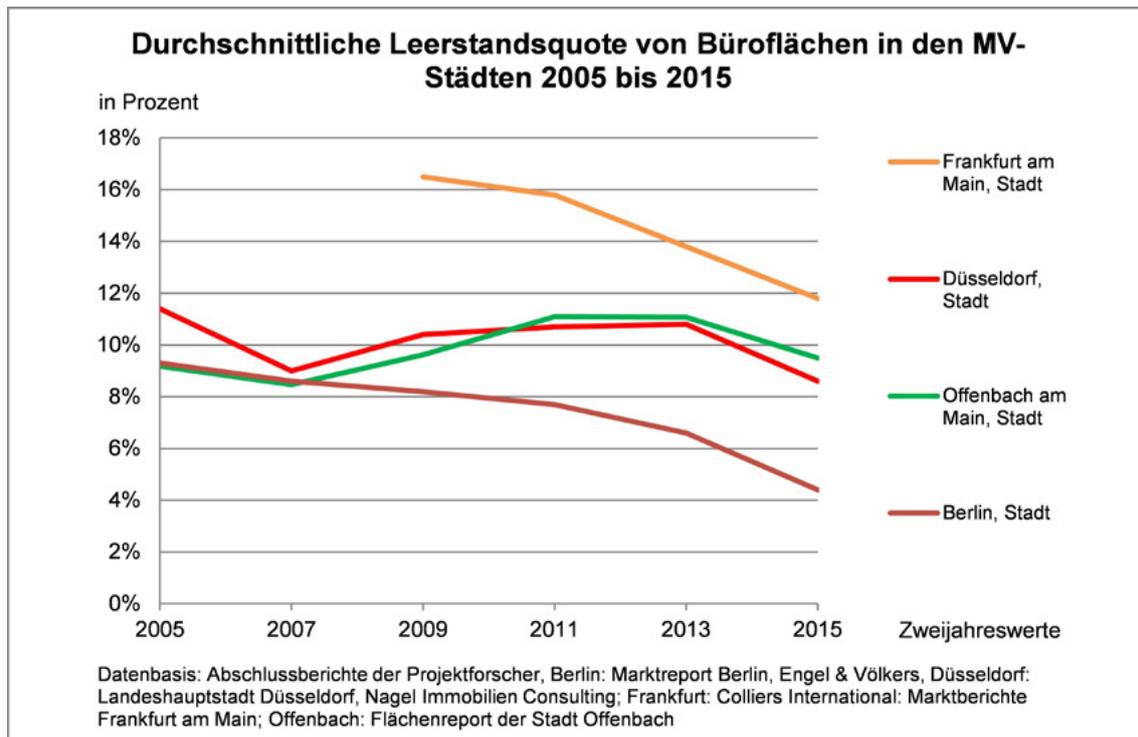
Der Offenbacher Büro- und Gewerbeimmobilienmarkt ist trotz der Nähe zu Frankfurt bisher weitgehend eher von lokaler Nachfrage geprägt und deutlich kleiner. Insofern unterliegt er eigenen Tendenzen. 2015 waren 9,5 Prozent der Büroflächen in der Stadt ungenutzt, der Leerstand mit knapp 122.000 m² ist damit nach wie vor sehr hoch. Prinzipiell ist das gesamte Stadtgebiet betroffen, Konzentrationen ergeben sich bei Büro- und Gewerbeimmobilien in der Offenbacher Innenstadt sowie in Kombination mit Gewerbeleerständen. Da es anhaltend kaum Nachfrage gibt, können seit langem leer stehende Immobilien hier als potenzielle Umwandlungsobjekte und -standorte angesehen werden. Mehr als die Hälfte des Leerstandes galt 2013 als „nicht vermarktbar“. Der Flächenreport der Stadt Offenbach hält allerdings inzwischen den Wandel für eingeläutet: Der Büroimmobilienmarkt sei in Bewegung und der Standort entwickle sich. Tatsächlich reduzierte sich der Büroleerstand innerhalb des letzten Jahres um rund 16.000 m².

Im Jahr 2015 betrug der Büroflächenbestand in Düsseldorf 9,2 Mio. m². Er hatte zwischen 2005 und 2010 um rund 500.000 m² zugenommen und wuchs danach nur noch um ca. 170.000 m² (2,1 Prozent). Gleichzeitig hat sich der Flächenumsatz vervierfacht. Die Leerstandsquote bei Büroflächen betrug 2015 ca. 8,6 Prozent, sie ist somit gegenüber den Vorjahren aufgrund des zurückhaltenden Neubaus und aufgrund von Umnutzungen gesunken. Besonders vom Leerstand betroffen sind Bürogebäude aus den 1950er bis 1970er Jahren, die keine moderne Ausstattung und kein Alleinstellungsmerkmal aufweisen. Während im Jahr 2014 der Fokus der Fertigstellungen noch im City Business District lag, hat sich dieser 2015 nach Düsseldorf Nord und die Airport City verlagert.

Mit dem Rückgang der Leerstandsquoten geht in allen Städten ein Anstieg der Durchschnitts- und Spitzenmieten einher. Die Durchschnittsmiete erhöhte sich in Berlin seit 2009 von 10,70 €/m² auf 14,90 €/m² in 2015, ein Anstieg um 39 Prozent. Ähnlich verhält sich die Entwicklung der Mieten im Spitzensegment. Hier zeigt sich ein Anstieg von 20,10 €/m² auf 24,00 €/m², ein Plus von 19,4 Prozent seit 2009 (ebd.: 2). Während normalerweise die zu erzielenden Mietpreise typischerweise mit zunehmender Entfernung vom Zentrum abnehmen, sind solche Strukturen in Berlin nur bedingt nachzuweisen. Nur an wenigen Topstandorten erreichen die Spitzenmieten 23,00 €/m². Das durchschnittliche Mietniveau lag 2016 Experte Heuer zufolge bei 16,00 €/m²¹⁶. Auch in der Peripherie, abseits der klassischen Bürolagen, etablieren sich vereinzelt entsprechende Lagen und Objekte. Allerdings profitieren nicht alle Lagen von dieser Entwicklung. Die Standortanalyse der GESOBAU ergab für den Standort Streustraße in Weißensee (Bezirk Pankow) wegen der Dominanz des Wohnens eine geringe Attraktivität für eine Büronutzung.

¹⁶ Vgl. Berliner Morgenpost 2016, Heuer Dialog 10.07.2016.

Abbildung 2.13



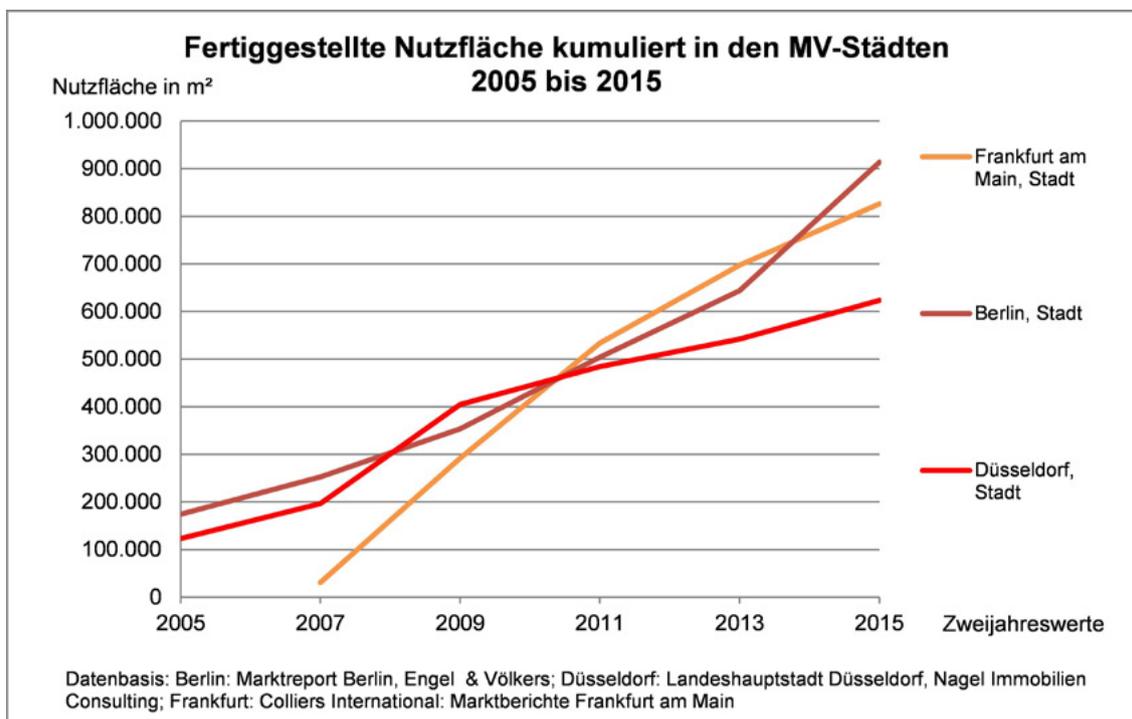
In Frankfurt weist das aktuelle Mietniveau ausgeprägtere Unterschiede zwischen den verschiedenen Lagen und Standards auf. Während in zentralen Lagen, wie etwa im Bankenviertel, Spitzenmieten von bis zu 40 €/m² aufgerufen werden, liegt die Durchschnittsmiete in dezentralen Standorten zum Teil bei etwa 10 €/m². Zu Beginn der Überlegungen zur Umsetzung des Modellvorhabens Lyoner Viertel im Jahr 2007 lag der Leerstand in Frankfurt am Main bei ca. 2 Mio. m² BGF. Davon entfielen ca. 300.000 m² auf die Bürostadt Niederrad, was einer Leerstandsquote von ca. 30 Prozent entspricht. Damit lag die Leerstandsquote deutlich über dem gesamtstädtischen Wert von ca. 18 Prozent. Die Leerstände des Jahre 2007 waren dabei Ergebnis struktureller Ursachen, insbesondere eines strukturellen Überangebots und eines hohen Anteils nicht hinreichend attraktiver Büroflächen (Baasner, Möller & Langwald 2006). Mittlerweile ist der Leerstand in Frankfurt aufgrund gestiegener Nachfrage und der teilweisen Beseitigung der strukturellen Ursachen durch Modernisierung und Umwandlung deutlich gesunken. Im Vergleich zu den Daten von 2007 hat sich die Fläche in leer stehenden Büroimmobilien in Frankfurt Niederrad um mehr als die Hälfte reduziert.

Tabelle 2.1: Vergleich der Entwicklung von Büromieten und Wohnungsmieten in Frankfurt am Main in Euro

Stadtteil	Büromiete	Wohnungsmiete	Büromiete	Wohnungsmiete
	2005	2005	2014	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

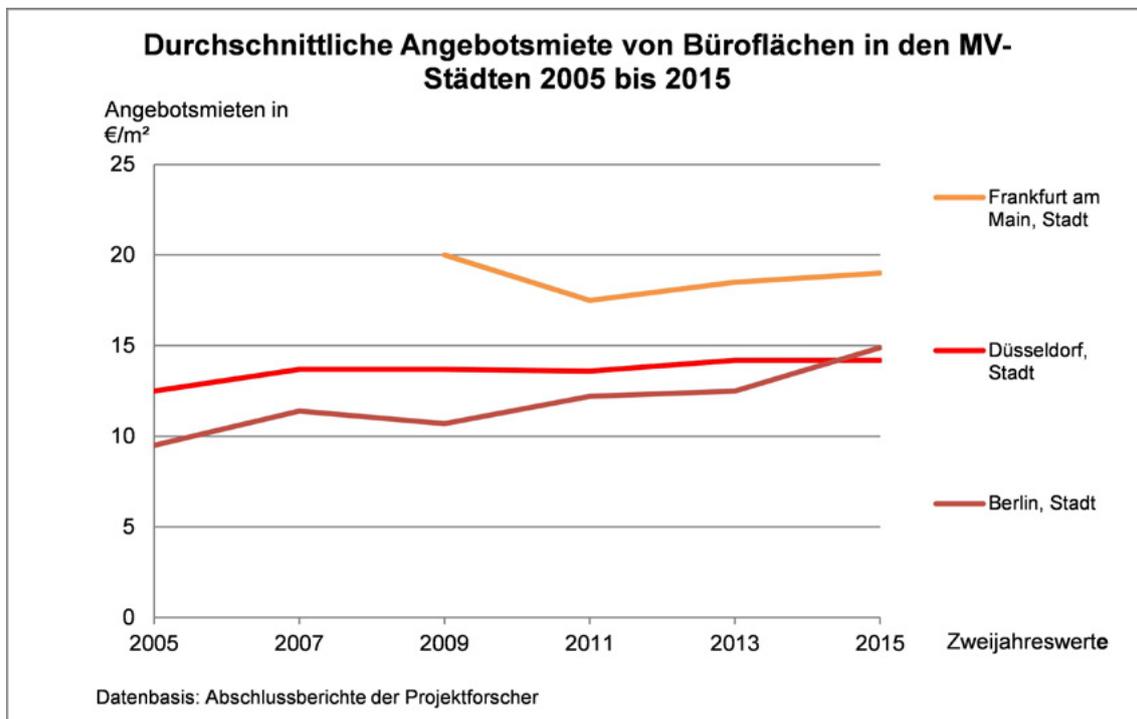
Quelle: immodaten.net, Bearbeitung Frau Wellers Frankfurt am Main

Kurz- bis mittelfristig erwarten die Immobilienmarktanalysten eine weiter steigende Nachfrage nach Büroimmobilien in Frankfurt. Damit würde sich auch der anhaltende Trend zur Reduzierung des Leerstandes im Büroimmobilienmarkt fortsetzen. Auch der Leerstand in Frankfurt Niederrad hat sich deutlich verringert. Im Vergleich zu den Daten von 2007 hat sich die Fläche in leer stehenden Büroimmobilien in Frankfurt Niederrad um mehr als die Hälfte reduziert. Es ist davon auszugehen, dass dies auf die erfolgten Umwandlungsvorhaben und auf die oben erwähnte anhaltend starke Nachfrage im Büroimmobilienmarkt zurückzuführen ist. Trotzdem ist die Leerstandsquote in Niederrad immer noch fast doppelt so hoch wie in Frankfurt insgesamt. Dies lässt auf nach wie vor vorhandene strukturelle Ursachen für den Leerstand schließen.

Abbildung 2.14

Ganz anders ist die Entwicklung in Offenbach: Die Mietpreise für Gewerbe- und Büroimmobilien sind dort nach wie vor moderat und haben sich in den vergangenen Jahren nur wenig bewegt. „Am wichtigsten Bürostandort, dem Kaiserleigebiet - Zone I - ist der durchschnittliche Mietpreis sogar leicht gesunken. Immobilienverwaltungen und Eigentümer reagieren damit auf die Entwicklung in Zone II - Innenstadt -, in der ebenfalls sehr attraktive Büroflächen vermehrt zum Quadratmeterpreis von unter 10,00 € angeboten werden. In der Innenstadt ist der Durchschnittspreis zwar insgesamt leicht gestiegen; in wachsendem Maße werden jedoch auch hochwertige Büroflächen zu günstigeren Quadratmeterpreisen angeboten, um sich von der Konkurrenz abzuheben.“ (Stadt Offenbach am Main 2015a: 9).

Abbildung 2.14



Die Durchschnittsmiete für Büroflächen in Düsseldorf im Jahr 2015 wird in verschiedenen Quellen mit ca. 14,00 €/m² (Landeshauptstadt Düsseldorf und Maklerrunde Düsseldorf) gesehen. Es ist demnach ein Anstieg von knapp 0,50 €/m² gegenüber dem Vorjahr festzustellen. Die Mietentwicklung zwischen 2005 und 2015 zeigt einen Anstieg der Durchschnittsmiete um 13,6 Prozent (Landeshauptstadt Düsseldorf und Maklerrunde Düsseldorf, eigene Berechnung). In innerstädtischen Lagen (inkl. City Business District) sind die höchsten Mieten festzustellen. Im Vergleich zu anderen Städten liegen die Mieten für Büroflächen in Düsseldorf im mittleren Preisniveau.

Zwischenfazit

Die konjunkturellen Impulse wirken also in den einzelnen Städten durchaus unterschiedlich. Während sich in Berlin und Frankfurt die schwache Entwicklung im Büroflächenmarkt in den letzten Jahren deutlich dynamisiert hat, sind die positiven Zeichen in Offenbach und Düsseldorf verhaltener. Überall werden jedoch die Leerstände aufgezehrt, und da der Neubau von Flächen hinter dem wachsenden Bedarf vor allem an zeitgemäß ausgestatteten Büroimmobilien zurückbleibt, dürften sie weiter sinken. Damit ist ein Wiederanstieg der zwischenzeitlich stark unter Druck gekommenen Büroflächenpreise verbunden.

Der Preisverfall auf den Büroflächenmärkten dürfte gestoppt sein. Ob sich Schnittmengen zwischen dem oberen Mietpreissegment des Wohnungsmarktes und den Mietpreisen für Büroflächen weiterhin oder aufs Neue ergeben, hängt von den Entwicklungen auf beiden Märkten ab, die sich jedoch voneinander unabhängig vollziehen. Das kann hier nicht prognostiziert werden. Zumindest dürfte klar geworden sein, dass die Gleichzeitigkeit des starken Preisverfalls auf dem Büroflächenmarkt und einer starken Steigerung der Wohnungsmieten, wie sie um 2010 herum zu beobachten war, ein Novum darstellte, das Umwandlungen in Wohnraum befördert hat.

Eine solche Konstellation ist aber nicht mehr als eine günstige Voraussetzung für Umwandlungen. Man kann keineswegs auf einen Automatismus schließen. Denn die Entscheidung für eine Umwandlung wird stets am Einzelobjekt getroffen und muss eine Vielzahl weiterer Parameter wie Lage, bauliche Gegebenheiten, bauordnungsrechtliche Situation einbeziehen. Entscheidend ist auch das Verwertungsinteresse des Eigentümers. Damit ist die Rolle der verschiedenen Akteure im Vorfeld und im Prozess des Umwandlungsgeschehens angesprochen, das im Folgenden betrachtet werden soll.

3. Die Akteure im Umwandlungsgeschehen und ihre Handlungslogiken

So breit wie die Palette der „Nichtwohngebäude“ ist auch die Palette der Fallkonstellationen und damit der Kreis der in die Prozesse involvierten Akteure. Jenseits jener Personen und Institutionen, die die Umwandlung aktiv betreiben, ist je nach Sachlage eine Vielzahl weiterer Personen und Einrichtungen am Umwandlungsgeschehen beteiligt. Die Akteure unterscheiden sich hinsichtlich ihrer Sichtweisen, Logiken, Interessen, Handlungsspielräume und Ziele. Die folgende Darstellung versucht, diese Vielfalt aus der Praxis der Modellvorhaben zusammenzufassen, zu strukturieren und zu verallgemeinern.

3.1 Alteigentümer, Käufer und Projektentwickler

Grundsätzlich sind drei Fallkonstellationen hinsichtlich der Eigentumsverhältnisse im Prozess der Umwandlung möglich. In den Modellvorhaben traten alle drei auf:

- Der ursprüngliche Eigentümer wandelt das Objekt selbst um: Das konnte in Berlin und Offenbach beobachtet werden.
- Der Käufer wandelt das Objekt um: Das war in Offenbach, in Weimar, in Sonneberg und auch in Frankfurt am Main der Fall.
- Der ursprüngliche Eigentümer verkauft an einen Projektentwickler oder Bauträger und dieser verkauft an einen neuen Investor nach der Umwandlung: So wurde in Düsseldorf und in Frankfurt überwiegend verfahren.

In Berlin wandelte die GESOBAU Objekte um, die sich bereits im Eigentum der kommunalen Wohnungsgesellschaft befanden und von ihr als Verwaltungsgebäude genutzt worden waren. Nachdem diese Funktion entfallen war, wandelte das Unternehmen die Gebäude in Wohnungen um und führte sie damit ihrem Wohnungsportfolio zu. Insofern war hier die Nutzung als Nichtwohngebäude vorher eher untypisch gewesen und es konnte auf diese Weise eine Art „Bestandsbereinigung“ durchgeführt werden. Die GESOBAU verfolgt Umwandlungen erklärtermaßen nicht als relevanten Geschäftszweig, da die kommunalen Wohnungsgesellschaften jedoch nach Maßgabe der Stadt Berlin aus ihrem Portfolio keine Immobilien veräußern dürfen, ist die Umwandlung bei mehreren Objekten eine Option geworden.

In Offenbach konnten einige Kleineigentümer identifiziert werden, die aus Gründen der Ortsverbundenheit und aufgrund ihrer Kenntnis der lokalen Märkte die Umwandlung von Handels- und Büroimmobilien selbst betrieben haben. Sie gehören als Bestandshalter zur ersten Fallkonstellation. Es wurde aber auch von einem Fall des gezielten Zukaufs für Umwandlung berichtet. Ein selbst umwandelnder Kleineigentümer konnte sich offenbar über seine Teilnahme an einem ExWoSt-Verfahren den hierfür erforderlichen Überblick aneignen.

Bei der zweiten Fallkonstellation wandelt der Erwerber eines Nichtwohngebäudes dieses selbst in eine Wohnimmobilie um. Dieser Fall wurde im Rahmen des Modellvorhabens in Offenbach näher beleuchtet.

Dort kaufte das kommunale Wohnungsunternehmen ein lange leer stehendes ehemaliges Bürogebäude, das zwischenzeitlich als Weiterbildungsinstitut fungiert hatte, und wandelte es in Studentenwohnungen um. Dieser Kauf hatte stadtentwicklungspolitische Hintergründe und war nicht aus der Verwertungslogik des Unternehmens heraus begründet. Im konkreten Fall waren die baulichen Umwandlungserfordernisse überschaubar und durch das Know-how des professionellen Immobilienunternehmens abgedeckt.

In dem anderen Projekt, der Baugruppe in Weimar, sind ebenfalls Käufer und Umwandler identisch. Diese Konstellation ist bei Baugruppen grundsätzlich der Fall. Sie bedienen sich in unterschiedlichem Maße professioneller Hilfe, weil sie in der Regel nicht über die erforderlichen Kenntnisse der Umwandlung verfügen. Im Fall von Baumhaus e.V. erfolgte diese Unterstützung durch das Mietshäuser-Syndikat. In Sonneberg hat die AWO ein denkmalgeschütztes ehemaliges Schulgebäude gekauft, um es als Projekt für betreutes Wohnen zu entwickeln. Der Träger reagierte in diesem Fall, wie bereits in anderen, auf einen Anstoß von außen, nämlich durch das ihm durch andere Projekte verbundene Architekturbüro.

Die dritte Fallkonstellation dürfte die im Bereich der Gewerbeimmobilien am weitesten verbreitete sein. Hier trennt sich der ursprüngliche Eigentümer von seinem Objekt, dessen Potenziale von einem Projektentwickler erkannt und entsprechend vermarktet werden. Dieser sucht sich entweder einen Investor für den Umwandlungsprozess mit dem Ziel, das fertiggestellte Objekt als Wohngebäude mit einem entsprechenden Gewinn wieder zu veräußern oder führt die Projektentwicklung gleich für einen Endverwerter oder für die eigene Vermarktung durch. Diese kann dann im Falle der Aufteilung in Wohneigentum einzelobjektbezogen oder en bloc erfolgen.

Ganz überwiegend ist also die Umwandlung eines Nichtwohngebäudes zu einer Wohnimmobilie mit einem Eigentümerwechsel verbunden. Das hat verschiedene Gründe. Bei den Spezialimmobilien, die sich in öffentlichem Eigentum befinden, verbleibt die Immobilie nach dem Ende der angestammten Nutzung in der Regel zunächst im Vermögen des jeweiligen Fachamtes, das sich - mehr oder weniger intensiv - um eine mögliche alternative Nutzung des Gebäudes zur Erfüllung anderer öffentlicher Aufgaben bemüht.

Schulgebäude werden beispielsweise in Bibliotheken verwandelt, Kasernen als Verwaltungsgebäude umgenutzt und funktionslos gewordene technische Gebäude in kulturelle Einrichtungen umgestaltet. Kommt dies alles nicht in Betracht, wird die Liegenschaft entsprechend der einschlägigen Vorschriften veräußert; die öffentliche Hand tritt jedenfalls nicht selbst als Umwandler in Wohnungen auf¹⁷.

Aber auch bei privaten Gewerbeimmobilien ist es in der Regel nicht so, dass der ursprüngliche Eigentümer das Objekt selbst umwandelt. Dem stehen verschiedene Gründe entgegen: Bei kleineren Eigentümern sind es vor allem Kapitalmangel oder fehlendes Know-how. Aber auch bei professionellen Investoren lässt sich bei der Verwertung ihrer Immobilien eine Pfadabhängigkeit feststellen, die einer Umwandlung durch den angestammten Eigentümer grundsätzlich entgegensteht. Das lässt sich anhand des Büroimmobilienmarktes exemplarisch darstellen:

¹⁷ Das hat sich tendenziell erst durch die starke Einwanderung von Flüchtlingen ab dem Jahr 2015 geändert. Aber auch hier entstehen zunächst eher Gemeinschaftsunterkünfte und kein genuiner Wohnraum.

Wohnungsmarkt und Büroflächenmarkt bilden zwei unterschiedliche Sphären, in denen sich verschiedene Gruppen von Akteuren bewegen. Beide zeigen jeweils nur wenig Neigung, ihren jeweils angestammten Bereich zu verlassen, sodass die Permeabilität beider Märkte geringer ist als man zunächst denken würde. Das hat verschiedene Gründe: Wer Gewerbeimmobilien entwickelt, kennt das entsprechende Marktgeschehen, ist mit den technischen und rechtlichen Normen auf diesem Feld vertraut und verfügt über Kontakte für eine erfolgreiche Vermarktung in diesem Sektor. Weder sind die spezifische Marktkenntnis noch die Netzwerke in Bezug auf Wohnimmobilien bei den gewerbeorientierten Akteuren gegeben und umgekehrt trifft das in der Regel genauso wenig zu. Den Unternehmen fehlen Wissen und Erfahrungen, die im Umwandlungsfall benötigt werden, woraus sich die hohe Pfadabhängigkeit der Akteure erklärt. Aus dieser Spezialisierung ergibt sich also selbst für prinzipiell umwandlungsfähige Gewerbeimmobilien eine „mentale Hürde“, die für Überlegungen zu ihrer Umwandlung in Wohnraum zunächst einmal im Wege steht.

Die Pfadabhängigkeit wird generell auch dadurch verstärkt, dass eine Gewerberaumnutzung mit den Vorteilen des Vorsteuerabzugs und der Vorsteuerberichtigung nach § 15a UStG verbunden ist, die es im Wohnungsbau nicht gibt. Erfolgt eine Umwandlung in Wohnraum innerhalb von zehn Jahren nach Errichtung oder Erwerb einer Nichtwohnimmobilie, ist die (für den Gewerbebau nicht entrichtete) Vorsteuer nachzuzahlen. Aus der Möglichkeit, auch die Verteilflächen in die vermietete Fläche einzubeziehen, ergibt sich bei Gewerbeimmobilien generell eine höhere Flächeneffizienz. Außerdem können Verwaltungs- und teilweise auch Instandhaltungskosten auf gewerbliche Mieter umgelegt werden. Durch in der Regel größere angemietete Flächen pro Mieter sinkt für ein gewerbliches Gebäude der Verwaltungsaufwand. Zudem unterliegen die Mieten keinen gesetzlichen Beschränkungen. Auch wenn Wohnimmobilien wegen der größeren Mieterstreuung ein geringeres Klumpenrisiko versprechen und bei Beginn der Vermietung und bei der Neuvermietung weniger Aufwand verursachen, scheuen gewerbliche Anleger häufig den Aufwand und die rechtlichen „Fallstricke“ des Wohnimmobilienmarktes. Aufgrund der gesetzlichen Vorschriften für Wohnimmobilien (Zweckentfremdungsverbot) erscheint die Umwandlung für den Investor zudem als „ein Weg ohne Rückkehr“.

3.2 Akteure im Umwandlungsgeschehen

Wir konnten mehrere relevante Gruppen identifizieren, die das Umwandlungsgeschehen betreiben: private Kleineigentümer, zu denen auch die Baugruppen gehören, sowie kommunale Wohnungsunternehmen, die ihren eigentlichen Geschäftsbereich aus unterschiedlichen Motiven punktuell verlassen. Hinzu kommen soziale Träger und Einrichtungen, die entweder neue Nutzungen für ihre Immobilien suchen oder Umwandlungen ins Auge fassen, um Dienstleistungen realisieren zu können. Öffentliche (Kommune, Land, Bund) oder halböffentliche (Kirche) Eigentümer verkaufen die Umwandlungsobjekte in der Regel, haben aber teilweise ein fortwirkendes Interesse an der Art und Weise ihrer Nutzung. Eine wichtige Gruppe sind institutionelle Anleger (Versicherungen, Fonds, Versorgungswerke), die als Geschäftsgrundlage eine sichere risikogestreuete Geldanlage benötigen. Und schließlich wirken in dem Prozess als zentrale Gruppe die Projektentwickler.

Private Kleineigentümer

Private Eigentümer von einzelnen oder wenigen Gewerbeimmobilien agieren im Normalfall im lokalen Kontext. Sie kamen im Rahmen der Modellvorhaben Offenbach ins Blickfeld. In Offenbach wird lokalen Eigentümern von den Projektforschern ein spezifisches, wenn auch wirtschaftliches Interesse an der Weiterentwicklung und Aufwertung der Stadt attestiert. Genannt werden lokale (Bau)Unternehmen und Eigentümer(familien). Sie haben die Immobilien zur Aufwertung erworben oder sie befinden sich bereits seit längerem in deren Besitz, zum Beispiel die Walter-Passage seit Errichtung in den 1950er Jahren oder das WohnBüro seit den 1990er Jahren. Sie sind Vermieter ihrer Immobilien und bleiben das - zumindest für Teilbereiche - auch nach der Umwandlung. Drei der vier bisherigen Umwandlungen von Bestandsimmobilien wurden in Offenbach von dieser Akteursgruppe umgesetzt - zwei sind realisiert und eine befindet sich in Vorbereitung. Ein anderer lokaler Eigentümer hatte in einer leer stehenden Büroimmobilie im Rahmen des ExWoSt-Forschungsfelds „Innovationen für die Innenstädte“ zwischen 2012 und 2014 das Pilotprojekt „WohnBüro Offenbach“ betrieben, das von Studenten initiiert worden und bei ihm auf Interesse gestoßen war. Durch die Teilnahme am Forschungsvorhaben hat er so viel Know-how gesammelt, dass er das Gebäude nun selbstständig weiterentwickelt.

Baugruppen

Selbstnutzer treten unter anderem als Baugruppen auf, wobei sie in der Regel von professionellen Büros beraten werden. In Berlin und Hamburg gibt es Beratungsgesellschaften, die teilweise durch die öffentliche Hand finanziert werden (Stattbau Berlin, Stattbau Hamburg). Daneben bieten mehrere Projektentwickler oder auch Architekturbüros professionelle Unterstützung für Baugruppen an. Die Büros verfügen meist über juristisches, bauliches und wohnungswirtschaftliches Know-how. Ein Sonderfall sind die gemeinnützig orientierten Baugruppen im Mietshäuser-Syndikat. Darin organisieren sich bundesweit Gruppen, die in Eigenregie preiswerte Mietwohnungen schaffen. Unter den Baugruppen agiert ein durchaus beachtlicher Teil umwandlungsorientiert. Im Rahmen des Forschungsfelds wurde eine Kurzexpertise zu den Umwandlungsprojekten erstellt, die bisher im Mietshäuser-Syndikat umgesetzt worden sind. Insgesamt wurden 39 Fälle identifiziert, davon die meisten in Baden-Württemberg. Freiburg, Tübingen und Berlin sind die Städte mit den meisten Projekten, die zusammengenommen etwa ein Drittel aller Projekte des Mietshäuser-Syndikats darstellen. Die Vorhaben werden vor allem in Regionen mit starkem Wachstum realisiert. Meist handelt es sich um Baugruppen mit bis zu 50 Personen. In diesen Projekten wurden kostengünstige Umbauten vorgenommen und preiswerte Mieten erzielt.

Auch der Baugruppe in Weimar ging es um die Weiterentwicklung von Bestehendem, um preisgünstige Mieten zu realisieren und durch Mitwirkung aller Beteiligten das zentrumsnahe gemeinschaftliche Wohnen in einer Gruppe zu ermöglichen. Die Gruppe verfügte über keine Vorerfahrungen. Allerdings stand den Bauherren durch die Beteiligung des Mietshäuser-Syndikats der Zugriff auf dessen Expertenkreis offen. Die Rechtsform ist die einer GmbH mit dem Hausverein als dem einen und dem Mietshäuser-Syndikat als dem anderen Gesellschafter. Damit soll das Vorhaben aus der Verwertungslogik des privaten Wohneigentums herausgelöst und dauerhaft als Mietwohnung zur Verfügung stehen. Die angestrebte Miete betrug etwa 6 €/m².

Kommunale Wohnungsunternehmen

Kommunale Wohnungsunternehmen streben nach eigener Aussage eine wirtschaftliche, soziale und ökologische Nachhaltigkeit an und verfolgen eine langfristig angelegte Renditestrategie bei der Bewirtschaftung und beim Portfoliomanagement. Bei ihnen komme zur betriebswirtschaftlichen Rendite eine ansehnliche „Stadtrendite“ hinzu. Sie bezeichnet Leistungen kommunaler Wohnungsunternehmen im städtebaulichen, sozialen, ökologischen, kulturellen und sportlichen Bereich, die die Lebensqualität und Lebenschancen der Bewohner in den Wohnquartieren und in der Stadt insgesamt verbessern. Ihre Mietpreisgestaltung wirke konsequent preisdämpfend, was durch Bündnisse auf kommunaler Ebene festgeschrieben werde (Lieberknecht 2016: 78).

Diese Sichtweise war in den letzten Jahrzehnten nicht unumstritten: In den ersten zehn Jahren dieses Jahrhunderts dominierte noch die Privatisierung der oft defizitären Unternehmen die Diskussion. Aktuell sind die kommunalen Gesellschaften nach Aussage der Akteure aus den Modellvorhaben in Berlin und Offenbach konsequenter an der Wirtschaftlichkeit orientiert. Dies führt auch dazu, dass sie bei politisch motivierten Aktivitäten vorsichtiger agieren. In diesem Zusammenhang können auch Umwandlungen eine politische Sonderaufgabe darstellen. In Offenbach hat sich das dortige kommunale Wohnungsunternehmen GBO ein lange leer stehendes ehemals gewerblich genutztes Gebäude übernommen und damit zur Aufwertung eines belasteten Quartiers beigetragen. Wenn auch nicht in diesen, so wurde von Fällen berichtet, in denen unrentierliche Kosten entstehen können. Um diese zu decken, wird teilweise von der Kommune bei der Übernahme notleidender Subventionsfälle eine Quersubventionierung erwartet. Die Aktivitäten kommunaler Unternehmen im Umwandlungsgeschehen sind begrenzt: In Berlin wurden sieben Umwandlungsprojekte recherchiert, die durch kommunale Wohnungsunternehmen getragen werden. Insgesamt umfassen dort diese Projekte zusammen etwa 1.000 Wohnungen. 11 Prozent aller durch Umwandlung geplanten oder geschaffenen Wohneinheiten gehen auf das Wirken von drei kommunalen Wohnungsunternehmen zurück. In Offenbach ist die kommunale Gesellschaft bisher in einem Fall tätig geworden¹⁸.

Eine politische Besetzung von Leitungspositionen bei kommunalen Unternehmen erleichtert den Zugriff und die Delegierung von Aufgaben, die aus kommunaler Sicht erwünscht sind. Eine professionelle Steuerung agiert dagegen in erster Linie wohnungswirtschaftlich. Daher bewegen sich auch deren Umnutzungsprojekte nicht unbedingt im ausgesprochen preiswerten Segment. Allerdings zeigen die Modellvorhaben Berlin und Offenbach, dass sie durchaus im preisgedämpften Bereich zu verorten sind. So wurden nach Einschätzung der Projektforscher von der GESOBAU in dem Modellprojekt familiengerechte Wohnungen geschaffen, deren Miete als moderat und für die Zielgruppen als bezahlbar anzusehen ist.

¹⁸ Eine andere Rolle im Umwandlungsprozess spielt das kommunale Wohnungsunternehmen ABG in Frankfurt. Die ABG betreut dort mehrere Neubauprojekte, die eine Schlüsselfunktion für die städtebauliche Entwicklung des Lyoner Viertels einnehmen. Mit dem Projekt Lyoner Carrée werden dort zum ersten Mal Wohnungen im günstigeren Preissegment und Wohnungen für Familien entstehen. Teil des Projektes ist außerdem die Errichtung einer Kindertagesstätte, sodass das Projekt auch zur Verbesserung der Versorgung mit sozialer Infrastruktur beiträgt.

In den Modellvorhaben wurde allerdings auch deutlich, dass nicht generell davon auszugehen ist, dass die Renditeerwartungen kommunaler Wohnungsunternehmen niedriger liegen als die privater Projektentwickler oder Anleger. Die Stadt Berlin hat in jüngerer Vergangenheit die Höhe der Rendite für die kommunalen Wohnungsunternehmen vor dem Hintergrund der Wohnungsengpässe und des Mangels an bezahlbarem Wohnraum gedeckelt.

Kirchen

Kirchengebäude stellen ebenfalls ein, wenn auch kleines, Potenzial für Umwandlungen in Wohnraum dar, was eine Untersuchung zur Lage und Zukunft der Kirchengebäude des Bistums Aachen bestätigte. Hintergrund dieser Überlegungen war der anhaltende Mitgliederschwund, der dort rund 150 Kirchen perspektivisch überflüssig macht. Umnutzungen werden als Alternative zu fortdauerndem Leerstand von den Gemeinden bevorzugt. Häufiger als die Umwandlung in Wohnraum erfolgt allerdings eine Verlagerung von gemeindebezogenen Funktionen aus anderen kirchlichen Liegenschaften in das Kirchengebäude, um dann die funktionslosen Gebäude veräußern zu können. Diese eignen sich in der Regel eher für eine Umnutzung in Wohnraum. In Nordrhein-Westfalen konnten bei einer Kurzexpertise im Rahmen des Forschungsfelds zu vollzogenen Umwandlungen von Kirchengebäuden selbst nur wenige Fälle einer Umwandlung in Wohnungen gefunden werden. Zwei Anreize sprechen möglicherweise für die Umwandlung in Wohnraum. Einerseits kann das Bauwerk als Denkmal Abschreibungsmöglichkeiten bieten und andererseits konnte die Kirchengemeinde in einigen Fällen mit benachbarten freien Grundstücken locken, die zusätzlich bebaut werden konnten.

Die Entscheidungen zur Aufgabe von Kirchengebäuden fallen üblicherweise auf übergeordneter Ebene und treffen bei der örtlichen Gemeinde auf Vorbehalte oder gar Abwehr. In den lokalen Prozess der Entscheidungsfindung und Vorbereitung über den weiteren Umgang mit der kirchlichen Immobilie ist eine Vielzahl von Personen eingebunden: Gemeindemitglieder, Pfarrer, Kirchenrat und ehrenamtlich tätige Laien, die zum Teil unterschiedliche Interessen und Sichtweisen haben. In der Regel legen die Kirchen Wert darauf, dass die Nachnutzungen ihrer Gebäude ihren ethischen Werten gerecht werden. Bei Wohnnutzungen bedeutet dies, dass Wohnmodelle mit sozialem Anspruch bevorzugt werden. Den Entscheidungen der Kirchengemeinden müssen wiederum in der Regel die übergeordneten Ebenen zustimmen. Personenwechsel in kirchlichen Ämtern können den Abstimmungsprozess zusätzlich erschweren. Zudem stehen die Umwandlungsvorhaben von Kirchen unter öffentlicher Beobachtung. Das alles kann dazu führen, dass solche Prozesse nur langsam und stockend vorankommen. Zudem zwingt auch nicht immer sofort ein spürbarer wirtschaftlicher oder zeitlicher Druck zum Handeln. Für die benannten Aspekte ist das Modellvorhaben Viersen ein beredtes Beispiel.

Soziale Träger

Für soziale Träger kommt die Umwandlung von Gebäuden in Betracht, um soziale Wohnprojekte zu realisieren. Dabei kann es sich um betreutes Wohnen von Jugendlichen, psychisch kranken Menschen, Körperbehinderten oder alte Menschen in ambulant betreuten Wohngemeinschaften handeln. Besonders die zuletzt genannte Wohnform hat in den vergangenen Jahren enorm an Zuspruch gewonnen. Die

gesetzlichen Rahmenbedingungen sind zwar in den einzelnen Ländern unterschiedlich, doch meist ist die Realisierung solcher Vorhaben an eine Trennung von Wohnungseigentümer und Pflegedienst gebunden und die Zahl der in einem Gebäude realisierbaren Wohnungen ist in der Regel auf zwei, meist mit einer Maximalbelegung von jeweils acht bis zwölf Personen, begrenzt. Ansonsten gelten für diese Einrichtungen die schärferen Bestimmungen der Heimgesetze.

Für die sozialen Träger liegt die Attraktivität der Umwandlung von Nichtwohnimmobilien in der jeweiligen Lage der Gebäude, da für die Versorgung ihrer Klientel der Quartiersbezug relevant ist. Auch die bauliche Attraktivität eines Gebäudes kann eine Rolle spielen. Für die sozialen Träger stellt die Instabilität von Förderkonditionen ein erhebliches Investitionsrisiko dar, denn ihre Vorhaben werden in hohem Maße mit Fördermitteln finanziert. Die jeweiligen Konditionen, die an die Gewährung der Förderung geknüpft sind, können unter Umständen eine Realisierung von Umwandlungsprojekten erschweren.

Vor der Investitionsentscheidung führen die sozialen Träger in der Regel eine Standort- und Wettbewerbsanalyse durch. Bisweilen verfügen die Vorstände aber auch über ausreichende lokale Marktkenntnisse. Grundsätzlich erlaubt das besondere Marktsegment altengerechter und betreuter Wohnformen höhere Mieten, einerseits weil die Wohnflächen der Einheiten kleiner sind, andererseits weil zusätzliche Leistungen angeboten werden und die Kosten teilweise durch Transferleistungen aufgefangen werden. Aufgrund der auf dem kommunalen Wohnungsmarkt erzielbaren Mieten ist in Sonneberg davon auszugehen, dass relativ preisgünstig umgewandelt oder weitere Fördermittel eingeworben werden müssen.

Institutionelle Anleger

Bei institutionellen Anlegern ist eine hohe Spezialisierung festzustellen. In der Regel sind die Immobilienportfolios unter bestimmten strategischen Gesichtspunkten zusammengesetzt. Die Umwandlung eines Nichtwohngebäudes und damit der Wechsel in ein anderes Marktsegment mit anderen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen widerspricht in der Regel der Anlagestrategie. Die hohe Spezialisierung der institutionellen Anleger führt auch dazu, dass den Unternehmen Wissen und Erfahrungen in für Umwandlungsvorhaben wichtigen Bereichen fehlen. Dies betrifft zum Beispiel fehlende Marktkenntnisse im Segment des Wohnungsmarktes sowie fehlende Kenntnisse in der Bewirtschaftung von Wohngebäuden oder in mietrechtlichen Belangen.

Eigentümer beziehungsweise Erwerber von Bürogebäuden sind häufig Pensionskassen und offene Fonds. Institutionelle Anleger weisen meist eine große räumliche und psychologische Distanz zu ihrem Immobilieneigentum auf, da die Immobilien in der Regel als Anlageobjekt in einem größeren Immobilienportfolio betrachtet werden. Die Immobilien selbst sind dabei grundsätzlich austauschbar. Dass sich Umwandlungen in der Regel auf einzelne Objekte beziehen, wird dadurch zum hemmenden Faktor. Denn die Sichtweise institutioneller Anleger ist nicht auf das einzelne Objekt bezogen, das sich in der Regel in einem größeren Anlagepaket befindet. Dadurch würde eine Umwandlung mit einer Neudefinition der wirtschaftlichen Parameter für ein einzelnes Objekt bedeuten, das gesamte Anlageportfolio neu zu definieren. Das erhöht nicht nur den Aufwand, sondern dem stehen in vielen Fällen auch rechtliche Hindernisse im Weg.

Eine Bindung an bestimmte Standorte, Quartiere oder Städte besteht bei institutionellen Anlegern nur insofern, als im Rahmen einer Anlagestrategie zur Risikostreuung gezielt in bestimmte Teilmärkte investiert wird. Diese räumliche und psychologische Distanz hat zur Folge, dass das Verantwortungsbewusstsein für ein Quartier oder eine Stadt in der Regel gering oder gar nicht vorhanden ist. Auch fehlt aufgrund der räumlichen und psychologischen Distanz häufig das Wissen über lokale Stadt- und Quartiersentwicklungsprozesse. Eine Aktivierung und Einbeziehung scheitert dabei in manchen Fällen alleine schon an fehlenden Ansprechpartnern in den Unternehmen.

Je größer der Fonds oder das diversifizierte Portfolio, desto geringer ist der Stellenwert einzelner Objekte im Gesamtportfolio. So werden Immobilienportfolios häufig in ihrer Gesamtheit betrachtet und renditestarke Objekte mit renditeschwachen Objekten gekoppelt. Solange das Portfolio als Ganzes eine hinreichende Rendite abwirft, tritt dann die Wirtschaftlichkeit einzelner Objekte tendenziell in den Hintergrund und die Bereitschaft, in renditeschwache Objekte zu investieren, ist eher gering. Als beispielsweise der Eigentümer des 1991 errichteten Thyssen-Trade-Centers, ein kanadischer Pensionsfonds, dies als Büro-Miet-Objekt weiterbetreiben wollte, sich jedoch eine wirtschaftliche Weiternutzung als Bürogebäude als nicht möglich erwies, entschied sich der Fonds zum Verkauf des Gebäudekomplexes an das schwedische Unternehmen Catella Corporate Finance GmbH, die das Projekt Living Circle schließlich mit einem Partner realisierte, da das Unternehmen weitgehend keine Umwandlungserfahrungen hatte.

Ein zusätzliches Problem bei institutionellen Anlegern aus dem Ausland kann bei Eigentümerwechseln auftreten. Die Immobilien gehören in der Regel Objektgesellschaften, die häufig in Holdinggesellschaften zusammengefasst sind. Beim Verkauf werden in der Regel nicht die Immobilien selbst (sogenannte „asset deal“), sondern die Gesellschaftsanteile an den Objekt- oder Holdinggesellschaften verkauft (sogenannte „share deals“). Solche Eigentümerwechsel spiegeln sich dann nicht im Grundbuch wider, sodass sie für Behörden nicht erkennbar sind. Dies erschwert insbesondere dann die Kommunikation, wenn die Ansprechpartner für einzelne Immobilien bei den Behörden nicht bekannt sind.

Aus dem Gesagten folgt, dass besonders dann, wenn es sich um große oder institutionelle Eigentümer von Immobilienportfolios handelt, die Akteure nicht vom Einzelobjekt her denken und schon gar nicht von dessen städtebaulichen Kontext her. Das Verhältnis der Eigentümer zu den Immobilien ist eher abstrakt und distanziert. Umso schwerer fällt es, Entscheidungsalternativen oder Denkanstöße von außen zu kommunizieren. Hinzu kommt, dass die beschriebene Pfadabhängigkeit bei der Entwicklung von Objekten, die ein Umsteuern grundsätzlich erschwert, in diesen Fällen stärker ausgeprägt ist. Zusammen mit den mangelnden Kenntnissen über lokale Märkte sowie Stadt- und Quartiersentwicklungsprozesse ist das Risiko für eine Umwandlung daher aus Sicht der meisten - vor allem ausländischen, institutionellen - Anleger zu groß.

Projektentwickler

Während Anleger die Erzielung einer langfristig stabilen Rendite anstreben, ein Grundstücksspekulant in Erwartung auf Wertsteigerung durch externe Faktoren handelt, erzielt ein Projektentwickler seinen Erlös durch die Veränderung eines gegebenen Zustands. Der eher kurzfristig orientierte Ertrag aus der Projekt-

entwicklung speist sich aus dem Erkennen und Heben von Entwicklungspotenzialen, also der Umsetzung einer Projektidee, wobei der Erlös die Investitionen übersteigen muss. Auch einige klassische Gewerbeprojektentwickler haben sich in den letzten fünf bis zehn Jahren umorientiert und sind in die Entwicklung von Wohnprojekten, vorzugsweise Neubauprojekte mit Eigentumswohnungen, eingestiegen. Dieses hatte neben dem gestiegenen Endverbraucherbedarf vor allen Dingen folgende Gründe:

- günstige Fremdfinanzierungsmöglichkeiten (Zinsentwicklung),
- gesättigte Büroimmobilienmärkte,
- Nachfrage der institutionellen Anleger nach Immobilien mit geringem Leerstandsrisiko,
- Tendenz zu stetig steigenden Mieten in bestimmten Wohnungsmarktsegmenten.

Bei Umwandlungen

- Kostenvorteile durch eine im Vergleich zum Neubau größere zulässige Baumasse,
- Belange des Denkmalschutzes stehen einem Abriss entgegen.

Es gibt Projektentwickler, die unter anderem Umwandlungen durchführen und ganz wenige, die sich auf dieses Geschäftsfeld spezialisiert haben. In Frankfurt Niederrad analysierte der Projektentwickler zunächst alle Möglichkeiten, die die jeweiligen Immobilien boten. Das betraf Gebäude und Umfeld. Dann wurden Konzepte erarbeitet und mit den Investoren abgestimmt. Hinsichtlich der Vermietbarkeit wurden Marktuntersuchungen durchgeführt. Die angestrebten Renditen sind abhängig von der Einstellung und Philosophie des jeweiligen Projektentwicklers oder des hinter dem Vorhaben stehenden Investors. Von einem Frankfurter Projektentwickler wurden 2 bis 3 Prozent angeführt, höhere Erwartungen liegen im Bereich 8 bis 9 Prozent.

Eine weitere Form des veränderungsorientierten Akteurs lässt sich am Beispiel des Living Circle betrachten. Der dort tätige Objektmanager sieht sich zwischen Kapital- und Immobilienmarkt angesiedelt und entwickelt eher längerfristig angelegte Projekte. Seine Unternehmensstrategie ist auf die langfristige Vermietbarkeit der von ihm entwickelten Objekte durch einen Anleger ausgerichtet. Sie grenzt sich damit auch vom Bauträgergeschäft ab, das vorwiegend Eigentumswohnungen für den Verkauf entwickelt. Die bessere Kalkulierbarkeit der Kosten und die im Neubau erzielbaren Standards lassen den Objektentwickler grundsätzlich eher auf Neubau setzen. Aber auch die Bestandsentwicklung ist nicht ausgeschlossen: Für den Erhalt des Thyssen-Trade-Centers in Düsseldorf und seinen Umbau zum Living Circle waren die außergewöhnliche Kubatur und das Image des Gebäudes ausschlaggebend gewesen. Für Generalübernehmer wie im Fall des Living Circle ist die Differenz zwischen Ankaufswert und Exitwert der Rahmen, in dem sie das Projekt realisieren müssen.

Auch Architekten betätigen sich wie Projektentwickler, wenn sie selbst investieren und das Projekt an einen Investor weiterreichen. In unseren Modellvorhaben handeln sie einem Projektentwickler vergleichbar, aber sie investieren nicht selbst. So haben sich die Architekturbüros in Sonneberg und Viersen

jeweils auf bestimmte Umwandlungskonstellationen spezialisiert und treiben entsprechende Projekte aus eigener Initiative voran. Beide geben viel Vorleistung in ein Projekt, ohne sicher sein zu können, ob es zu einer Umsetzung kommt. Das im Modellvorhaben Sonneberg tätige Architekturbüro hatte bereits vorher mehrere umwandlungsfähige Gebäude in seinem räumlichen Wirkungskreis identifiziert und der AWO als Investorin empfohlen. So war es auch bei der leer stehenden Schule in Sonneberg. In mehreren Fällen hatte das Büro die Planungen übernommen und auf diese Weise das für Umwandlungen unentbehrliche Know-how schrittweise aufbauen können. In Viersen hatte sich das Architekturbüro bereits durch ein früheres Projekt für die Umwandlung von Kirchengebäuden qualifiziert. Ohne einen Auftrag durch die Eigentümer oder von einem Investor hat es eine Projektidee für die Herz-Jesu-Kirche entwickelt und sich erfolgreich bei der Kirchengemeinde um die Beauftragung mit einer Machbarkeitsstudie für die Umwandlung des Kirchengebäudes in Wohnraum bemüht. Das Büro spielte auch bei den weiteren Abstimmungen zwischen den kommunalen Behörden, dem Denkmalschutz, der lokalen Kirchengemeinde und der Landeskirche eine aktive und auch vermittelnde Rolle. Allerdings kam es hierbei im Widerstreit der unterschiedlichen Interessen auch an seine Grenzen.

Zwischenfazit

Aus der Betrachtung der Ausführungen lassen sich mehrere Schlüsse ziehen: Erstens sind es nicht nur bauliche Gesichtspunkte, die die Realisierungschancen von Umwandlungspotenzialen bestimmen. Ebenso relevant sind die Eigentumsverhältnisse. Ganz entscheidend ist: Umwandlungen sind häufig keine Selbstläufer. Sie brauchen in vielen Fällen einen Impuls von außen, durch den der Pfadwechsel angestoßen wird, beziehungsweise einen Protagonisten, der sich an die Spitze des Projekts setzt und es kontinuierlich vorantreibt. Es gab nur wenige Fälle, in denen der ursprüngliche Eigentümer von sich aus die Umwandlung in die Wege geleitet hat. Aus diesem Grund sind Umwandlungen auch überwiegend mit einem Eigentümerwechsel verbunden, bevor es zur Umwandlung kommt, ja, der Eigentümerwechsel muss in der Regel erfolgen, um den Weg hierfür frei zu machen. Dazu braucht es dynamische Akteure: Dies sind die professionellen Projektentwickler, aber auch spezialisierte Architekten, die Umwandlungen zu ihrem aktiv verfolgten Tätigkeitsfeld gemacht haben. Schließlich verhalten sich auch Baugruppen, sofern sie ihre Wohnwünsche in Nichtwohnimmobilien realisieren wollen, wie Projektentwickler. Und nicht zuletzt kann die Kommune, aus städtebaulichen oder wohnungspolitischen Erwägungen, einen Prozess in Gang setzen, indem sie ganz allgemein Umwandlungen aktiv unterstützt oder die kommunale Gesellschaft auf einen „Fall“ ansetzt.

Eine wesentliche Aufgabenstellung an die vertiefende Untersuchung des Forschungsfeldes war, wie oben dargestellt, Hinweise zu erhalten, die dazu geeignet sind, mit Umwandlungen preiswerten Wohnraum zu schaffen. Bei der Baugruppe im Rahmen des Mietshäuser-Syndikats stand die Höhe der Miete ganz oben auf der Prioritätenliste. Bei herkömmlichen Baugruppen steht ein preiswertes Wohnen nicht automatisch im Fokus, obwohl sie im Verzicht auf Gewinnerzielung einen kostensenkenden Faktor mit den Projekten des Mietshäuser-Syndikats gemeinsam haben. Bei den kommunalen Wohnungsunternehmen kann man aufgrund ihres Versorgungsauftrags für breite Teile der Bevölkerung eine Orientierung auf das preiswerte und mittlere Marktsegment annehmen. Aus Gründen stabiler Nachbarschaften streben sie eine Durchmischung in ihren Wohnungsbeständen an. Aber dies gilt keineswegs für jedes einzelne Objekt. Auch die

kirchlichen Eigentümer folgen in ihrem Handeln sozialen Erwägungen, die auch bei Umwandlungen durch die Beeinflussung der Nachnutzung zum Tragen kommen. Bei herkömmlichen Investoren oder Projektentwicklern stellt die Miethöhe einen Parameter in einer Matrix von Faktoren dar, die im Planungsprozess optimiert werden. Daraus lässt sich der Schluss ziehen: Akteure, die einen eigenen sozialen Anspruch besitzen, bedürfen der Unterstützung, damit sie preiswerten Wohnraum realisieren können, allen weiteren Akteuren müssen Anreize gesetzt werden, damit diese auch Wohnraum im preiswerten Marktsegment realisieren.

4. Wie können Kommunen das Umwandelungsgeschehen stimulieren, unterstützen und steuern?

Durch die Parallelität von steigender Wohnungsnachfrage, angespannten Wohnungsmärkten und strukturellem innerstädtischem Leerstand, insbesondere in Büro-, aber auch anderen Nichtwohngebäuden, sahen sich die Kommunen in Wachstumsregionen Anfang der 2010er Jahre mit einer neuen Herausforderung konfrontiert. Vor dem Hintergrund eines schwachen Immobilienmarkts im Bereich der Nichtwohngebäude wurde die Umnutzung von leer stehenden Büro- und anderen gewerblich genutzten Gebäuden zunehmend interessant für wohnungs- und stadtentwicklungspolitische Zielsetzungen der Kommunen zur Beseitigung von Missständen und zur Schaffung dringend benötigter Wohnungen.

Kommunen in den Wachstumsregionen hatten und haben dabei grundsätzlich zwei Möglichkeiten, planerisch und steuernd zu agieren. Zum einen stellen Umwandlungen Nutzungsänderungen im Sinne des Baugesetzbuches dar. Sie sind genehmigungspflichtige Vorhaben und erfordern darüber hinaus eine Baugenehmigung nach den Vorschriften der jeweiligen Landesbauordnungen. Durch die Genehmigung von Nutzungsänderungen und die Erteilung der Baugenehmigung steuert die Kommune einzelfallbezogen. Sie reagiert so gesehen auf das Marktgeschehen.

Zum anderen haben strukturelle Leerstände bestimmter Gebäudetypen oder in bestimmten Lagen, insbesondere in Städten mit sehr angespannten Wohnungsmärkten und geringen Innenentwicklungspotenzialen, Anlass zu grundsätzlichen strategischen Überlegungen zum Thema Umwandlung in Wohnimmobilien gegeben. Solche strategischen Ansätze stehen dabei häufig im Zusammenhang mit bestehenden Restriktionen weiterer Wohnbaulandentwicklung und abnehmender innerstädtischer Entwicklungspotenziale vor dem Hintergrund vorrangiger Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB) und der Verpflichtung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 und Abs. 3 BauGB). Hier agieren Städte durch Bestandsaufnahmen, Potenzialbewertungen, Prioritätensetzungen, abgestimmtes Verwaltungshandeln und gezielte Öffentlichkeitsarbeit - sie nehmen den Planungsauftrag ernst und betreiben Stadtentwicklung in einem gesamtstädtischen Kontext.

Im Forschungsfeld wurden verschiedene Ansätze verfolgt: Einen in eine gesamtstädtische Strategie zur Wohnbaulandentwicklung eingebundenen quartiersbezogenen Ansatz hat die Stadt Frankfurt am Main verfolgt. Düsseldorf dagegen verfolgt das Ziel eines ausgeglichenen Wohnungsmarkts mit Angeboten in allen Preissegmenten vor dem Hintergrund eines Wohnungsmarktkonzepts. In der Stadt Offenbach werden Umwandlungen im Kontext der Aufwertungsbestrebungen der Innenstadt punktuell an städtebaulich wichtigen Orten unterstützt.

Welche stadt- und wohnungspolitischen Ziele damit verfolgt und welche Instrumente und Maßnahmen eingesetzt wurden, steht im Fokus der folgenden Kapitel.

4.1 Umwandlungen im gesamtstädtischen Fokus

Vor dem Hintergrund einer gesamtstädtischen Strategie haben die Modellvorhaben Frankfurt am Main und Düsseldorf agiert. Anlass und Zeitpunkt, sich mit dem Thema Umwandlungen von leer stehenden Nichtwohngebäuden zu befassen, differierten zwar, führten aber dennoch zu vergleichbaren Strategien.

In **Frankfurt am Main** führte der hohe Büroflächenleerstand - gesamtstädtisch bei rd. 18 Prozent, in Niederrad bei 30 Prozent¹⁹ - und ein gleichzeitiger enormer zusätzlicher Bedarf an Wohnungen in der Größenordnung von 35.000 bis 38.600 Wohneinheiten bereits im Jahr 2005 zu einem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung, Umwandlungen zukünftig aktiv zu fördern und zu unterstützen. Hintergrund war ein Magistratsbericht zum Thema „Umwandlung von Büro in Wohnungen“. Die Analyse planungs- und bauordnungsrechtlicher sowie umsetzungspraktischer Aspekte wie Grundrissgestaltung oder Stellplatzregelungen ergab, dass es keine unüberwindbaren rechtlichen und praktischen Hürden für Umwandlungen in Bezug auf Grundrissgestaltung, Planungsrecht und Stellplätze gab, und dass die auftretenden Fragen und Herausforderungen in der Regel überwindbar waren. Die Stadt Frankfurt entschied sich für eine aktive Strategie und setzte dazu entsprechende Anreize für mehr Umwandlungen. Damit sollte sowohl der Büroflächenleerstand reduziert als auch ein Beitrag zur Schaffung von Wohnraum geleistet werden.

Der Schlüssel zum Erfolg liegt laut Herrn Dr. Neitzke in der Kommunikation nach innen und nach außen²⁰. Mit dem politischen Beschluss wurde zum einen die Verwaltung ressortübergreifend auf die aktive Unterstützung der Umsetzung verpflichtet. Dies setzte zunächst eine grundlegende verwaltungsinterne Fortbildung im Hinblick auf die verschiedenen Facetten von Umwandlungen in Gang. In diesem Zusammenhang wurden ab 2006 durch die Stadt auch mehrere Studien in Auftrag gegeben, um Lösungen für den Leerstand auf dem Büroflächenmarkt zu finden. Die Studie „Chancen zur Umnutzung von Bürogebäuden zu Wohnraum in Frankfurt am Main“ hatte zum Beispiel die Aufgabe, den Leerstand gesamtstädtisch zu analysieren und Potenziale einer Umwandlung von Bürogebäuden in Wohnimmobilien zu identifizieren.

Eine verwaltungsinterne Arbeitsgruppe wurde zur Bearbeitung, Klärung und Abstimmung planungs- und bauordnungsrechtlicher Fragen eingesetzt. Damit wurde das Ziel verfolgt, ein flexibles und marktorientiertes Verwaltungshandeln zu etablieren. Zum anderen wurde der politische Wille zur Förderung von mehr Umwandlungen zu Wohnraum offensiv und gezielt an die Marktteilnehmer - Architekten, Projektentwickler und Investoren - kommuniziert. Ihnen werden kontinuierliche Beratungen zu rechtlichen Spielräumen und Grenzen angeboten. Jährliche gut besuchte Informationsveranstaltungen zum Thema Umwandlungen von Nichtwohngebäuden in Wohnraum geben Einblick in das aktuelle Umwandlungsgeschehen und stellen Pilot- und Vergleichsprojekte vor. Sie bieten gleichzeitig ein Forum zum Erfahrungsaustausch.

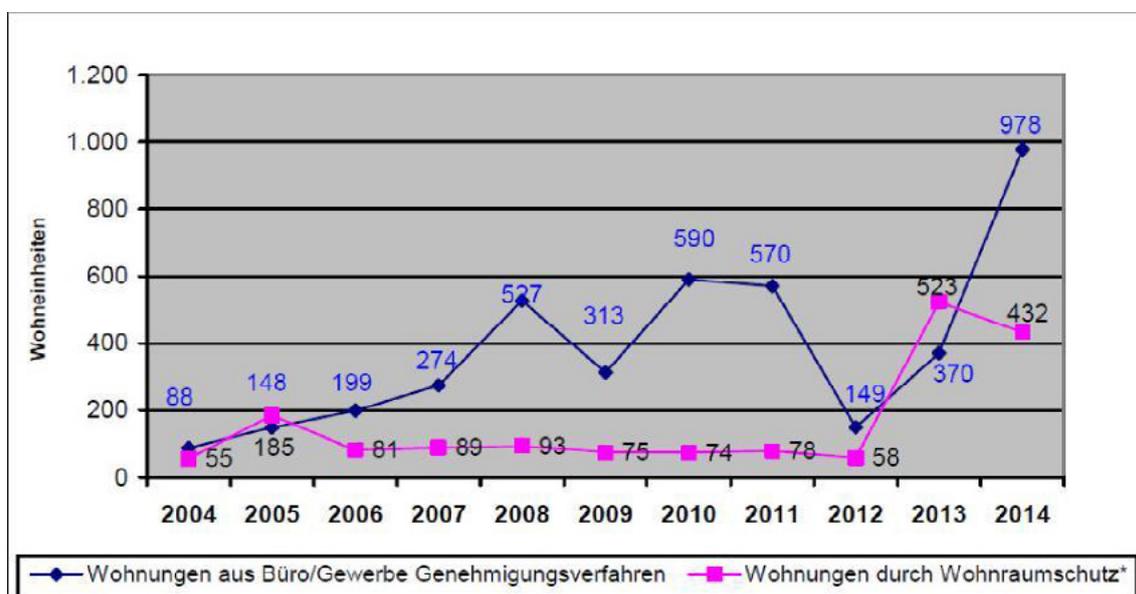
¹⁹ FIRU mbH 2016.

²⁰ Dr. Martin Neitzke, Frankfurt am Main, auf der Abschlussveranstaltung am 10.05.2017 in Berlin.

Eingebettet ist die Frankfurter Umwandlungsoffensive in wohnungspolitische Leitlinien aus dem Jahr 2005 sowie in das in ca. fünfjährigem Turnus fortzuschreibende Wohnbauland-Entwicklungsprogramm (WEP); zuletzt 2015 aktualisiert. Frankfurt verfolgt schon lange eine konsequente Innenentwicklung. Eine Ausweisung neuer Flächen ist aufgrund der Siedlungsbeschränkungsgebiete für den Flughafen Frankfurt sowie der Darstellungen des Regionalen Flächennutzungsplans kaum noch möglich. Daher werden die Innenentwicklungspotenziale sehr genau analysiert. Im WEP werden stadtweit Wohnbaupotenziale ab 50 Wohneinheiten ermittelt, nach planungsrechtlichen und weiteren Mobilisierungsanforderungen priorisiert und abgestimmt bearbeitet. Das WEP 2015 weist 44 Potenzialflächen für insgesamt 23.000 Wohnungen aus. Darunter ist das Lyoner Viertel eine der größeren Potenzialflächen mit ca. 3.000 Wohnungen.

Durch die Umwandlungsstrategie der Stadt Frankfurt konnten im Zeitraum 2004 bis 2014 Umnutzungs-genehmigungen von Gewerbe in Wohnen für mehr als 4.000 Wohnungen durch die Bauaufsicht erteilt werden, was einem Anteil von bis zu 20 Prozent entspricht. Nach Einschätzung der Stadt Frankfurt leistet die Umwandlung von Nichtwohngebäuden - insbesondere von Bürogebäuden - einen nennenswerten Beitrag zur Wohnraumversorgung in der Stadt.

Abbildung 4.1



Quelle: Bauaufsicht Frankfurt

Als weiteres Instrument der sozialen Stadtentwicklung und aktiven Liegenschaftspolitik zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum hat die Stadt Frankfurt am Main im Jahr 2014 einen revolving Liegenschaftsfonds mit einem Grundkapital von ca. 7 Mio. € aufgelegt. Eine eigens gegründete Konversionsgrundstücksgesellschaft (KEG) hat die Aufgabe, brachliegende oder untergenutzte Grundstücke und Immobilien insbesondere für Wohnen zu entwickeln. Die Aktivitäten der KEG beziehen sich auf kommunale Immobilien ebenso wie auf den Ankauf von Objekten, perspektivisch auch auf Projektentwicklungen

im Auftrag anderer Eigentümer. In Frage kommende Grundstücke beziehungsweise Immobilien werden recherchiert, begutachtet und der Rohbauwert durch Wertgutachter ermittelt. Die Vergabe der Immobilien erfolgt über Konzeptvergaben, an denen sich nur Initiativen zur Realisierung gemeinschaftlicher oder genossenschaftlicher Wohnprojekte beteiligen können. Die Ausschreibung der Grundstücke erfolgt zum Festpreis, die Bewerbungsfrist beträgt drei Monate. Anschließend werden die Konzepte durch einen ressortübergreifenden fachkompetenten Fachbeirat bewertet und der Zuschlag zunächst in Form eines Vor- beziehungsweise Anhandgabevertrags zur weiteren Vorbereitung der Investitionen erteilt. Im Jahr 2016 wurden die ersten drei Verfahren entschieden, zwei davon stellten Umwandlungsprojekte dar, eines davon ein Mietshäuser-Syndikat-Projekt²¹!

Das in den letzten Jahren beschleunigte Bevölkerungswachstum sowie die ebenfalls knapp gewordenen Flächen für Gewerbe führen zu zunehmenden Flächenkonkurrenzen und haben im Mai 2015 die Stadtverordnetenversammlung nach langer Zeit wieder zu einem Aufstellungsbeschluss für ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept Frankfurt am Main 2030 bewogen. Darin sollen vorliegende sektorale Konzepte und Leitlinien zusammengeführt, Zielkonflikte identifiziert und einer Lösung zugeführt werden. Die Bearbeitung erfolgt in einem umfassenden verwaltungsinternen und öffentlichen Dialogprozess und wird voraussichtlich im Sommer 2017 verabschiedet werden²².

Etwas später wurde das Thema der Umwandlung von leer stehenden Nichtwohngebäuden auch in der Stadtverwaltung Düsseldorf aufgegriffen: Im Jahr 2010 wurde in Düsseldorf der politische Beschluss gefasst, die Potenziale für Umwandlungen prüfen zu lassen. In Folge des Beschlusses setzte sich die Verwaltung intensiv mit dem Thema Umwandlung auseinander: Planungs- und bauordnungsrechtliche Rahmenbedingungen wurden geklärt und in ausgewählten Stadtteilen eine Potenzialerhebung leer stehender Gebäude mit einer Geschossfläche von weniger als 10.000 m² durchgeführt. Die Eigentümer der identifizierten potenziellen Umwandlungsobjekte wurden angeschrieben, über die grundsätzlichen Umwandlungsoptionen informiert und ihnen wurde eine individuelle Beratung angeboten. Diese Strategie erfuhr äußerst geringe Resonanz auf Seiten der Eigentümer. Nur wenige Interessierte nahmen das Angebot an; zu einem Antrag auf Nutzungsänderung kam es auf der Grundlage dieser Aktivität gleichwohl nicht. Vor diesem Hintergrund wurde die Absicht einer aktiven Förderung von Umwandlungsvorhaben, die es in den 1980er Jahren schon einmal gab, angesichts des geringen Echos nicht weiter verfolgt, da es auch haushälterisch nicht zu rechtfertigen gewesen wäre²³.

Verwaltungsintern wurde das Thema Umwandlungen von Nichtwohngebäuden in Wohnungen jedoch in einer ämterübergreifenden Arbeitsgruppe weiter bearbeitet. So erhob das Amt für Wohnungswesen seit 2012 kontinuierlich das Umwandlungsgeschehen und integrierte das Thema in das Handlungskonzept „ZUKUNFT WOHNEN.DÜSSELDORF“ und kommunizierte Umwandlungsoptionen im begleitenden „Forum

²¹ Dr. Martin Neitzke, Frankfurt am Main, auf der 3. Projektwerkstatt in Weimar 2016.

²² FIRU mbH 2016: 34.

²³ Post • Welters Architekten und Stadtplaner GmbH 2016: 26.

Zukunft Wohnen“, in dem gezielt private Wohnungsmarkttakteure - Vertreter von Immobilienverbänden und Wohnungsbaugesellschaften, Makler, Immobilieninvestoren und Projektentwickler - beteiligt wurden, um ihren Blickwinkel auf den Wohnungsmarkt einzubringen. An den Veranstaltungen nahmen zudem der Oberbürgermeister sowie Verwaltungsvertreter aus den Dezernaten für Planen und Bauen sowie für Jugend, Schule, Soziales und Sport teil.

Erklärtes Ziel des Handlungskonzepts ist eine verträgliche Verdichtung und die Bereitstellung qualitätsvoller Wohnungen auch in günstigen Preislagen. Das Handlungskonzept „ZUKUNFT WOHNEN.DÜSSELDORF“ wurde im Jahr 2013 durch den Rat der Stadt beschlossen. Das Fachkonzept konkretisiert die Aussagen des Stadtentwicklungskonzepts (STEK) Düsseldorf 2020+ „Wachstum fördern. Zukunft gestalten“, das inzwischen in einem Dialogverfahren mit dem Leitbild „Mehr Leben. Mehr Stadt. Für alle“ zum STEK Düsseldorf 2025+ fortgeschrieben worden ist. Die Stadt Düsseldorf verfolgt damit eine gemeinwohlorientierte Wohnbauentwicklung, das heißt, es wird ein ausgewogenes Wohnraumangebot in allen Preissegmenten angestrebt, insbesondere auch in preisgedämpften und geförderten Segmenten, ohne auf städtebauliche und architektonische Qualität zu verzichten.

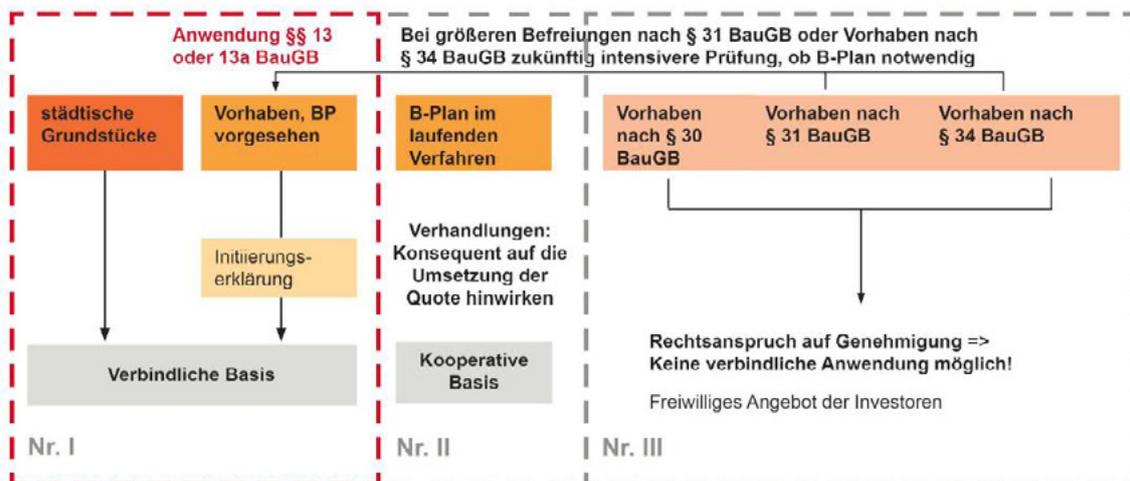
Im Hinblick auf die Initiierung von mehr Umwandlungen von leer stehenden Nichtwohngebäuden ist die wichtigste Maßnahme die Beratung durch die Verwaltung. Die Bauberatung gehört bereits seit langem zu den regelmäßigen Verwaltungsaufgaben. Sowohl das Stadtplanungsamt als auch das Bauaufsichtsamt in Düsseldorf bieten regelmäßig Beratungen für Bau- und Umbauwillige an. Öffentlichkeitsarbeit für Umwandlungen wird aber auch regelmäßig im „Forum Zukunft Wohnen“ durch Erfahrungsaustausch zwischen Marktakteuren, Verwaltung und Politik betrieben.

Umwandlungen tragen auch in Düsseldorf zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum bei: Im Zeitraum von 2010 bis 2015 wurden ca. 750 Wohnungen durch Umwandlung geschaffen, Anfang 2016 waren weitere 1.000 Wohnungen genehmigt.

Ein Schwerpunkt der Wohnungspolitik der Stadt Düsseldorf ist es, preisgünstige geförderte Sozialbauwohnungen und preisgedämpfte Wohnungsangebote vor dem Hintergrund eines abnehmenden Bestands an Wohnungen mit Mietpreisbindungen bei weiter steigenden Mieten zu schaffen. Als neues Steuerungsinstrument wurden auf der Grundlage des Handlungskonzeptes erstmals 2013 Quotierungsregelungen aufgestellt, die 2016 aufgrund der Erfahrungen aus der praktischen Umsetzung angepasst wurden. Die Quotierung, das heißt die Festlegung der prozentualen Anteile öffentlich geförderter und preisgedämpfter Wohnungen, bezog sich zunächst nur auf Neubauvorhaben und deren Mieten. Zur Anwendung kam die Quotenregelung grundsätzlich bei allen kommunalen Grundstücken und Vorhaben, für die ein Bebauungsplan aufgestellt werden muss. Umgesetzt wird die Quotierung über entsprechende Vereinbarungen in städtebaulichen Verträgen. 2013 wurden öffentlich geförderte und preisgedämpfte Anteile mit jeweils 20 Prozent festgeschrieben. Als Maßstab für den preisgedämpften Wohnungsbau galten 8,50 €/m² Nettokalt-Miete, wenn für die Grundstücksfinanzierung Fördermittel in Anspruch genommen wurden oder die Begrenzung durch eine Mischkalkulation wirtschaftlicher darstellbar war.

Die Fortschreibung der Quotierungsregelung aus dem Jahr 2016 betrifft eine Flexibilisierung der Quoten - nun öffentlich gefördert zwischen 20 und 30 Prozent, preisgedämpft 10 bis 20 Prozent - und die Anhebung der Miethöhe im preisgedämpften Wohnungsbau sowie Ausnahmeregelungen. Der neue Basiswert für preisgedämpften Wohnungsbau wird von 8,50 €/m² auf 9,60 €/m² Netto-Kalt-Miete angehoben und soll zukünftig jährlich überprüft sowie ggf. baupreisindexiert angepasst werden. Explizit werden nun Umwandlungen in die Regelungen aufgenommen. Da für Umwandlungen von Bestandsgebäuden die Anforderungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus - Herstellung des Neubaustandards, Barrierefreiheit und Wohnflächenbegrenzung - gelten, stellt sich die öffentliche Wohnraumförderung in der Regel als unwirtschaftlich und damit nicht anwendbar dar. Von einer Quote für öffentlich geförderten Wohnungsbau wird daher im Rahmen von Umwandlung abgesehen. Der Anteil der preisgedämpften Wohnungen ist dagegen mit 20 Prozent festgeschrieben. Quotierungen wurden bisher in sechs städtebaulichen Verträgen vereinbart. Dabei bezieht sich die Quotierung auf die Wohnfläche statt auf die Wohneinheit, um eine Konzentration von kleinen Wohnungen zu vermeiden.

Abbildung 4.2



Quelle: Post • Welters Architekten und Stadtplaner GmbH 2016

In Düsseldorf haben sich die Ziele des Handlungskonzepts Wohnen, konkret der Beratung von Investoren und die Quotierungsregelung, in einem prominenten Umnutzungsbeispiel größeren Ausmaßes erstmals manifestiert. Es ist das Projekt Living Circle im ehemaligen Thyssen-Trade-Center in innerstädtischer, gut an den ÖPNV angeschlossener Lage. Catella als Projektentwickler hatte zunächst den Abriss der sehr markanten Gebäude mit anschließendem Neubau vorgesehen. Die Genehmigung wurde seitens der Stadt verwehrt. Vielmehr wurde deutlich gemacht, dass die vorhandene Dichte in einem neuen Bebauungsplan nicht wieder erreicht werden könnte. Mit diesem Argument wurden das Thema Umwandlung und Quoten für den preisgedämpften Wohnungsbau an den Projektentwickler herangetragen. Diese Anforderungen - Umwandlung und Anwendung der Quotierungsregelungen - konnten auch deshalb „Gehör finden“, weil der Projektentwickler als Mitglied des „Forums Zukunft Wohnen“ die Vorbereitung des Handlungskon-

zepts „ZUKUNFT WOHNEN.DÜSSELDORF“ begleitet hatte und die Argumente für die Schaffung preisgünstiger Wohnungen kannte. Die Realisierung der Quote wurde nach Aussage des Projektentwicklers durch die Größe des Umwandlungsvorhabens begünstigt.

Die Stadt Düsseldorf setzte gleichwohl weitere Anreize, um das Pilotprojekt zu realisieren. So wurde in Teilen eine höhere bauliche Ausnutzung zugelassen. Zudem wurde das Projekt zur politischen Chefsache gemacht und die Zusage, zügig für Planungsrecht zu sorgen, führte zum Ergebnis, dass neun Monate nach Aufstellungsbeschluss die Baugenehmigung erteilt werden konnte. Dies sowie die Einbindung des Projektentwicklers in die Erstellung des Wohnungskonzeptes und das begleitende Forum wird zur Akzeptanz der Quote von 20 Prozent für preisgedämpften Wohnungsbau mit 8,50 €/m² Netto-Kalt-Miete auf zehn Jahre beigetragen haben. Die Umsetzung der Quote erfolgte auf freiwilliger Basis, da zum damaligen Zeitpunkt die entsprechende Regelung noch nicht in Kraft war.

Die Stadt Düsseldorf erwartete durch die Umnutzung ein attraktives Wohnraumangebot vor allem auch für die Zielgruppe Familien mit Kindern, die vielfach auf Eigenheimsuche aufgrund der hohen Grundstückspreise in Düsseldorf in das Umland abwandern. Ferner wurde eine städtebauliche Aufwertung durch den Erhalt der städtebaulichen Figur und eine neue urbane Nutzung erreicht. Aus den Planvorstellungen ist Realität geworden. Heute wirbt das Projekt mit seiner einzigartigen städtebaulichen Gestaltung, guten Wohnqualität mit ruhigen Innenhöfen, innerstädtischen Lage mit guter Verkehrsanbindung und Infrastrukturausstattung.

Eine wesentliche Voraussetzung dafür war die rasche Schaffung des qualifizierten Planungsrechts. Der Bebauungsplan Thyssen-Trade-Center wurde als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt, ohne die umweltschutzbezogenen und immissionsrechtlichen Aspekte zu vernachlässigen. Aufgrund der politischen Rückendeckung und des abgestimmten Verwaltungshandelns konnte der Planungsprozess in erstaunlich kurzer Zeit abgeschlossen werden und beweist damit, dass für städtebaulich relevante Projekte relativ zeitnah Planungsrecht geschaffen werden kann. Die Anwendbarkeit des § 13a BauGB wird zwar einen Anteil an dem ungewöhnlich schnellen Verfahren gehabt haben, ausschlaggebender dürfte der politische Rückhalt und abgestimmtes Verwaltungshandeln gewesen sein.

Der Bebauungsplan setzt als Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Der Versorgung des Wohngebietes dienende Läden sowie eine Kita sind zulässig. Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 überschreitet die Zulässigkeit in WA, entspricht aber dem Bestand. Ebenso nehmen die Festsetzungen der Anzahl der zulässigen Geschosse (IV-VIII), mit einer Ausnahme, sowie die Baugrenzen und -linien die städtebauliche Kubatur auf und geben dabei Spielraum für zusätzlich Bauteile wie Balkone oder Aufzüge. Die Begrünung der nicht überbauten Tiefgaragenbereiche sowie der Dachflächen ist ebenfalls festgesetzt. Die Lärmproblematik durch Straßen- und Schienenverkehr sowie Gewerbelärm wurde durch Festsetzungen von Maßnahmen zum passiven Schallschutz - Schallschutzfenster und technische Schallschutzmaßnahmen im Bereich der Tiefgarage - gelöst.

Es kann festgehalten werden, dass das Living Circle Projekt aufgrund seiner städtebaulichen Kubatur ein einmaliges Pilotprojekt ist. Im Rahmen der Umwandlung wurden besondere Herausforderungen - außenliegende Erschließungen, statische Verstärkung von Wänden für neue Bauteile, eine Vielfalt von Grundrissen - gelöst. Auch wenn vergleichbare Gebäudeensembles kaum zur Umnutzung anstehen dürften, beweist die erfolgreiche Umnutzung die grundsätzliche Machbarkeit auch bei ungewöhnlichen Grundrissen. Dabei ist der Aufwand laut Investor mit einem Neubau vergleichbar. Mit Blick auf die Umsetzung der Quotierung preisgedämpfter Wohnungen generell ist eine Vorbildfunktion gegeben.

Abbildung 4.3: Living Circle Fassadenansichten Oktober 2016



Quelle: Post • Welters, Architekten und Stadtplaner

4.2 Umwandlungen auf Quartiers- beziehungsweise Stadtteilebene

Die Modellvorhaben Frankfurt und Offenbach haben teilgebietsbezogen Umwandlungsstrategien verfolgt und dabei unterschiedliche Instrumente eingesetzt.

Im Modellvorhaben Frankfurt am Main wurde der Prozess der Vorbereitung und Erarbeitung der planerischen Grundlagen für die Umstrukturierung des Lyoner Viertels sowie deren Umsetzung näher in den Blick genommen. Ausgangspunkt war der anhaltend hohe strukturelle Büroflächenleerstand und ein äußerst

angespannter Wohnungsmarkt. Die Stadt Frankfurt entschied sich für eine Transformation des monofunktionalen Stadtteils in ein gemischt genutztes Quartier mit dem Steuerungsinstrument eines Bebauungsplans. Dabei beriet sie prozessbegleitend Eigentümer und Investoren, sicherte ihnen so Planungssicherheit zu und entwickelte eine Vertrauensbasis. Dabei verfolgte die Stadt die Philosophie einer planerischen Zurückhaltung, das heißt, es wurden nur solche Festsetzungen getroffen, die zur städtebaulichen Konfliktbewältigung unbedingt notwendig waren²⁴.

Die Grundlagen für die Entscheidung sowie die daraus abzuleitenden Planunterlagen wurden einerseits durch Nutzung des kreativen Potenzials von Studierenden und andererseits durch Vergabe von Studien erarbeitet. So wurden unter dem Titel „Von der Bürostadt zum Lyoner Viertel“ in Workshops und Wettbewerben für Studierende Konzepte zur planungsrechtlichen Umnutzung des Viertels in ein gemischt genutztes Quartier erarbeitet, die gleichzeitig die Grundlage für die Rahmenplanung darstellten. Eine Fachtagung im Jahr 2007 zu den städtebaulichen und planerischen Voraussetzungen einer Transformation sowie eine Machbarkeitsstudie zu den Vermarktungspotenzialen von Wohnimmobilien am Standort aus dem Jahr 2009 bestätigten die Stadt Frankfurt, den Transformationsprozess zu beginnen und durch das öffentlich-rechtliche Instrument der Bebauungsplanung zu steuern, auch wenn das Nachfragepotenzial im Mietwohnungsmarkt zunächst mit lediglich 200 bis 300 Wohneinheiten angenommen wurde. Neu zu ordnen waren vor allem die Eingangssituation im Osten des Gebiets, die Anlage von öffentlichen Grün- und Freiflächen einschließlich neuer Wegebeziehungen und die Schaffung der bisher fehlenden sozialen Infrastruktur. Diese Strategie wurde durch Verwaltung und Politik gestützt und offensiv gegenüber Investoren, Entwicklern und Eigentümern vertreten.

Der Aufstellungsbeschluss zur Schaffung qualifizierten Planungsrechts wurde am 25.03.2010 für den Bebauungsplan Lyoner Straße gefasst. Am 28.06.2012 wurden der Rahmenplan Lyoner Viertel und gleichzeitig die Aufteilung des ursprünglichen Bebauungsplanungsgebiets Lyoner Viertel beschlossen. Der östliche Teil des Plangebiets wurde als Bebauungsplan Hahnstraße fortgeführt, wo die Nachfrage nach Umwandlungen von Bürogebäuden besonders hoch war²⁵. Dieser wurde aufgrund einer leichter zu bewältigenden planungsrechtlichen Hürde in Bezug auf den Immissionsschutz bereits am 11.11.2014 rechtskräftig. Der zweite Bebauungsplan mit den größeren immissionsschutzrechtlichen Problemen erlangte am 13.10.2016 ebenfalls Rechtskraft (vergleiche dazu auch die unten stehende Abbildung des Rahmenplans mit den Grenzen der beiden Bebauungspläne).

²⁴ FIRU mbH 2016.

²⁵ Ebd.

Abbildung 4.4: Rahmenplan Lyoner Viertel

Quelle: Stadtplanungsamt Frankfurt

Die Bebauungspläne zeichnen sich durch eine gewisse Zurückhaltung in den Ausweisungen und Festsetzungen aus. Beide Gebiete sind überwiegend als Mischgebiete (MI) nach § 6 BauNVO festgesetzt. In Teilbereichen mit immissionsschutzrechtlichen Problemen - im Osten gegenüber der Bahnstrecke und im Norden gegenüber Geruchsmissionen aus einer Kläranlage - sind Kerngebiete (MK) nach § 7 BauNVO festgesetzt. Hier sind Wohnungen nur ausnahmsweise zulässig. In direkt angrenzenden Gebäuden wird zusätzlich mit einer vertikalen Nutzungsmischung gearbeitet. Dort sollen im Erdgeschoss Nahversorgungseinrichtungen entstehen und ab dem ersten Obergeschoss ist Wohnnutzung allgemein zulässig. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung erlauben die Entwicklung eines gemischt genutzten Stadtteils. Es gibt keine Aussagen zu den jeweiligen Anteilen oder Mindestanteilen gewerblicher und Wohnnutzung, wobei jedoch die Büronutzung durch Umnutzung nicht ganz verschwinden darf, um die Gebietsart nicht zu gefährden.

Auch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind großzügig angesetzt. Überwiegend wurde eine GRZ von 0,5 - in einigen Teilen auch von 0,6 - mit GFZ von 2,0 beziehungsweise 2,4 festgesetzt. Damit wird die städtebauliche Struktur fortgeschrieben, große Baukörper mit großen Freiflächen ermöglichen

Umwandlungen und bauliche Anpassungen ebenso wie Neubauten mit großen Baumassen. Mit der Festsetzung einer GFZ von 2,4 im MI wird die derzeit gültige Obergrenze zwar überschritten, entspricht jedoch den vorhandenen städtebaulichen Formaten.

An zentralen Stellen sind öffentliche Grünflächen und Wegeverbindungen festgesetzt, die in überörtliche Wegeverbindungen vom Bahnhof Niederrad in die weiter westlich gelegenen Naherholungsbereiche eingebunden sind und langfristig durch eine Nord-Süd-Verbindung ergänzt werden sollen. Waren zunächst 1.000 bis 1.500 Wohneinheiten vorgesehen, wird inzwischen von bis zu 3.000 Wohnungen ausgegangen. Dieser Quantensprung hat Auswirkungen auf die Wohnfolgeeinrichtungen, wie Kitas und Schulen, die nun mit größerer Kapazität erstellt werden müssen.

An der Erstellung der Infrastruktur und der Verbesserung der inneren Erschließung werden Investoren über entsprechende Vereinbarungen in städtebaulichen Verträgen beteiligt. Dabei werden auch zusätzliche Anreize gesetzt. So werden Flächen, die mit Geh- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit belastet sind, bei der Berechnung der Geschossflächen nicht angerechnet, erlauben mit anderen Worten eine höhere Ausnutzung.

In beiden Bebauungsplänen musste der Immissions- beziehungsweise Lärmschutz berücksichtigt werden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Hahnstraße überlagern sich Schienen-, Straßen- und Fluglärm, was im Ergebnis zu einem hohen Lärmniveau führt. Aktive Schallschutzmaßnahmen scheiden aus technischen, aber auch aus städtebaulichen Gründen - keine Lärmschutzwände an den Straßen - als Lösungsmöglichkeit aus. Der Lärmschutz soll daher im Rahmen von Umwandlungen und Neubauten mit passiven Schallschutzmaßnahmen erzielt werden. Die Begründung zum Bebauungsplan stellt in diesem Zusammenhang auf die große Flexibilität für die Anordnung der Baukörper ab, sodass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden können. Bedenken, dass dem Schutzbedürfnis der Wohnnutzung in Teilbereichen nicht ausreichend Genüge getan wurde, stellte die Stadt im Rahmen der Abwägung entgegen, dass in Bestandsgebieten der Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG nicht realisierbar ist und daher bauliche und technische Lösungen im konkreten Bauwerk für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu entwickeln sind. Dabei wurde vorsorglich auf die Vorgaben der einschlägigen DIN 4109 Schallschutz im Hochbau hingewiesen.

Die Begrenzung der zulässigen Baukörperlänge bei Neubau auf 130 m wurde von einem Stellungnehmer als Benachteiligung wesentlich längerer Baukörper beklagt. Die Abwägung bestätigte jedoch die Festsetzung mit Verweis auf den damit gefundenen Kompromiss zwischen den bestehenden großmaßstäbigen Bürokomplexen und dem für ein Mischgebiet wünschenswerten Gebäudemaßstab, der monotone Gebäudelängen und unattraktive Gebäudefassaden vermeiden soll.

Ein weiteres Thema betraf die Stellplatznachweise: Die bis Ende 2016 geltende Stellplatzsatzung (SPS) forderte in § 5 einen Stellplatz je Wohnung sowie einen Stellplatz je 35 m² Nutzfläche in Bürogebäuden. § 7 regelte Ausnahmen, zu denen eine Ablösung der Verpflichtung zur Errichtung von Stellplätzen gegen Zahlung einer Geldsumme möglich war. Diese Festlegungen verpflichteten Bauherren, auch bei Umwandlungen von Büro- zu Wohngebäuden Stellplätze nachzuweisen oder Ablöse zu zahlen. Diese Schlüssel

erwiesen sich im Lyoner Viertel als deutlich zu hoch angesetzt. Verändertes Mobilitätsverhalten und viele Wochenendpendler ohne Pkw sind nur einige der Gründe dafür. Inzwischen ist eine flexiblere Stellplatzverordnung in Kraft getreten. Sie sieht vor allem eine Reduzierung der Vorgaben für die Errichtung von Stellplätzen an Standorten mit sehr guter Schienenverkehrsanbindung (S-Bahn, Tram) vor. Dazu wurden vier Zonen definiert, in denen in Abhängigkeit der Erschließungsqualität der ÖPNV-Anbindung gestaffelte Anteile vom nachzuweisenden Richtwert zum Tragen kommen, von 70 Prozent bei einfacher bis 15 Prozent bei sehr guter ÖPNV-Erschließung. Im Lyoner Viertel gelten unterschiedliche Zonen, was den Stellplatznachweis in den meisten Fällen deutlich vereinfachen dürfte.

Die Aufstellung der Bebauungspläne hat trotz umfangreicher Vorarbeiten, eines hohen Nachfragedrucks und hoher stadtpolitischer Rückendeckung noch einen relativ langen Zeitraum von vier beziehungsweise sechs Jahren in Anspruch genommen. Ausschlaggebend war die sorgfältige Abwägung und Bearbeitung immissions- und umweltschutzrechtlicher Probleme. Dr. Neitzke stellte dazu fest, dass ein Drittel der Zeit für die Fachbearbeitung der Bebauungspläne und zwei Drittel für Beteiligungen benötigt wurden. Zudem ist der Zeitraum angesichts eines Plangebiets von ca. 90 ha zu relativieren²⁶.

Im Lyoner Viertel ist inzwischen eine rege Bautätigkeit festzustellen. Den Einstieg in die Transformation stellten vor allem Boardinghouses und Mikroappartements, also gewerbliche Wohnungsangebote im hochpreisigen Segment für temporäres Wohnen (Wochenendpendler, Auszubildende etc.) dar. Damit wurde sowohl ein Beitrag zur Reduzierung des Büroflächenleerstands erreicht als auch ein Signal für weiteren Wohnungsbau gesetzt. Inzwischen werden auch Wohnungen für Studierende und Familienwohnungen durch das kommunale Wohnungsunternehmen errichtet, allerdings im Neubau. Mit deren Fertigstellung und Bezug ist eine weitere Belegung des Lyoner Viertels zu erwarten.

Im Lyoner Viertel wurde ganz bewusst zunächst nicht auf preiswerten und geförderten Wohnraum gesetzt, um keine negative Stigmatisierung des Stadtteils zu begründen. So wurde auch bewusst auf Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 - Flächen für ganz oder teilweise sozial geförderte Wohngebäude - und § 8 BauGB - Flächen für Gebäude für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf - verzichtet. Verbindliche Vorgaben alleine stellen die tatsächliche Errichtung von Sozialwohnungen nicht sicher, schränken jedoch die Freiheit der Bauherren ein, so die Begründung der Stadt Frankfurt²⁷. Um zukünftig auch Wohnungen im mittleren Preissegment im Lyoner Viertel zu realisieren, setzt die Stadt weitere Anreize für Grundstückseigentümer und Projektentwickler: Es besteht die Möglichkeit, Wohnungsbauverpflichtungen in preisgünstigen Segmenten aus städtebaulichen Verträgen anderer Bauprojekte außerhalb des Lyoner Viertels dort einzulösen. Zwei Fälle der Übernahme solcher Wohnungsbauverpflichtungen hat die kommunale Wohnungsbaugesellschaft ABG gegen Erhalt einer Zahlung übernommen und baut dafür Wohnungen für „normale“ Haushalte, die mehr Leben ins Quartier bringen werden. Die Stadt Frankfurt betont jedoch, dass es im Lyoner Viertel keine preiswerten, sondern marktconforme Mieten geben wird.

²⁶ Dr. Martin Neitzke auf der Abschlussveranstaltung am 10.05.2017 in Berlin.

²⁷ FIRU 2016.

In **Offenbach am Main** stellten Leerstand von Handels- und Büroflächen sowie Funktionsverluste in der Innenstadt einen besonderen städtebaulichen Missstand dar, den die Stadt bereits seit einiger Zeit bearbeitet. Dabei steht die Stadt gleichzeitig vor besonderen Herausforderungen: Sie weist einen extrem hohen Anteil an Einwohnern mit Migrationshintergrund sowie an Transferbeziehern auf und die sozioökonomischen Indikatoren unterschreiten vielfach den Landesdurchschnitt.

Die Kommune befindet sich in Folge des Strukturwandels in einer Haushaltsnotlage und nimmt am Schutzschirmprogramm des Landes Hessen teil. Dadurch ist Offenbach verpflichtet, bis zum Jahr 2022 den kommunalen Haushalt zu konsolidieren. Dies kann nur durch Verbesserung der Einnahmesituation gelingen, denn andere Einsparmöglichkeiten sind ausgeschöpft. Die zentralen Handlungsfelder der Stadtentwicklung sind daher Wohnen (Erhöhung der Einkommensteuer) und Wirtschaft (Erhöhung der Gewerbesteuer-einnahmen). Durch qualifizierte Entwicklung der noch zur Verfügung stehenden Flächen in Offenbach soll der Zuzug von in- und ausländischen Unternehmen, hochqualifizierten Fachkräften und einkommensstarken Bevölkerungsgruppen gefördert werden. Der Zielkonflikt zwischen wirtschaftlicher und Wohnnutzung manifestiert sich dabei unter anderem in der Frage der Umwandlung.

Der zentrale Schwerpunkt liegt in Offenbach, wie angesprochen, auf der Aufwertung der Innenstadt. Im Gegensatz zu anderen deutschen Innenstädten ist die Offenbacher Innenstadt ein traditioneller Wohnstandort, allerdings eher mit einfachen Wohnlagen. Neben dem Leerstand der Nichtwohngebäude stellt daher die Aufwertung der Innenstadt als Wohnstandort ein Ziel der Stadtentwicklung dar. Die Strategien zur Attraktivitätssteigerung der Innenstadt und Leerstands-beseitigung zielen daher eher auf Aufwertung und hochwertige Nachfolge- und Wohnnutzungen. Auch das integrierte Handlungskonzept „Aktive Innenstadt Offenbach“ formuliert für die Weiterentwicklung des Wohnens die Forderungen nach einem größerem Anteil höherwertiger Wohnungen in der Innenstadt durch Baulückenschließungen sowie Umnutzungen von leeren Büro- und anderen gewerblichen Immobilien und Flächen.

Erste Erfahrungen mit Umnutzungen von Nichtwohngebäuden machte die Stadt Offenbach im ExWoSt-Forschungsfeld „Innovationen für die Innenstadt“ mit dem sogenannten Wohnbüro. Eine Gruppe Studierender und Künstler nutzten damals ein leer stehendes innerstädtisches Gebäude der IHK temporär zum gemeinschaftlichen Wohnen und Arbeiten. Überlegungen zur Überführung der temporären in eine dauerhafte Wohnnutzung sowie zur Übertragbarkeit auf andere Gebäude stellen den Nukleus des Modellvorhabens dar. Diese Frage betraf fast immer auch die Grundsatzfrage nach Vorrang für Wirtschaft oder Gewerbe. Zur Klärung führte Offenbach in den Jahren 2014/2015 einen Masterplan-Prozess mit vielfältigen Beteiligungsformaten durch, der - unter den Verpflichtungen des Schutzschirmvertrages - Perspektiven für die Stadtentwicklung der kommenden Jahre und sich daraus ergebende Anforderungen, Rahmenbedingungen und Flächenansprüche für Wohnen und Wirtschaft formulieren und abschätzen sollte. Zum Thema Umwandlungen waren kaum neue Erkenntnisse zu verzeichnen. Es konnten nur geringe Innenentwicklungspotenziale zur Schaffung von Wohnungen und für die Entwicklung von Gewerbegebieten identifiziert werden. Die empfohlenen planerischen Werkzeuge zur verstärkten Innenentwicklung speziell zur Entwicklung der Wohnfunktion - Baulückenschließung, Flächenkonversion, Nachverdichtung, Feinsteuerung über einen B-Plan Innenstadt - laufen angesichts mittlerweile kaum noch vorhandener Potenziale jedoch ins Leere.

Im Rahmen des Modellvorhabens wurde der innerstädtische strukturelle Leerstand in den Fokus gerückt und Umnutzungsoptionen geprüft (vgl. Abbildung 4.5). Einige wenige Umnutzungen konnten bereits realisiert werden. Zwei Vorhaben - ein Boardinghouse in einem ehemals gemischt durch Gewerbe und Wohnen genutzten Gebäude in der Innenstadt sowie Studentenappartements mit einer Gewerbeeinheit in einer ehemaligen Schule in einem sozialen Brennpunktgebiet - konnten im Sinne der Aufwertung erfolgreich umgenutzt werden. Grundsätzlich werden Boardinghouses und Cityhäuser in der Innenstadt sowohl durch die Beseitigung des Leerstands als auch durch die Ausweitung des Angebots an höherwertigem Wohnen als gute Ansätze zur Aufwertung von Seiten der Projektforschung bewertet. Allerdings zeigt die Abbildung auch, dass Umwandlung in Wohngebäude nicht die priorisierte Strategie ist; häufiger werden Abriss und Neubau präferiert.

Abbildung 4.5: Nachnutzungsoptionen für strukturellen Leerstand



Umwandlungsvorhaben in der Offenbacher Innenstadt (Luftbild: Stadtverwaltung Offenbach am Main)

Quelle: Luftbild Stadt Offenbach, Darstellung Weeber + Partner

Wegen der grundsätzlichen Konkurrenz zwischen der Stärkung der Wirtschaft einerseits und der Aufwertung des innerstädtischen Wohnens andererseits verfolgt die Stadtverwaltung keine allgemeine aktive Umwandlungsstrategie von Nichtwohngebäuden. Im Rahmen der Bauberatung werden an Umwandlung interessierte Bauherren informiert und zu konkreten Umwandlungsvorhaben werden planerische Stellungnahmen abgegeben. Aktiv und planerisch steuernd greift die Stadt Offenbach bei Schlüsselobjekten ein.

Der Offenbacher Weg kann als Spanne zwischen Reagieren und proaktivem Steuern beschrieben werden und wird in der folgenden Abbildung deutlich.

Abbildung 4.6: Umwandlung als Etappen der Innenstadtaufwertung



Quelle: Weeber+Partner 2016

4.3 Kommunale Strategien zur Umwandlung in Wohnraum für Geflüchtete

Ende 2015 sahen sich die Kommunen zusätzlich zur ohnehin seit mehreren Jahren steigenden Zahl von Asylbegehrenden mit einer plötzlich rapide ansteigenden Zuwanderung konfrontiert. Angesichts angespannter Wohnungsmärkte in vielen Städten rückten daher zunehmend leer stehende Nichtwohngebäude in den Blick der Kommunen. Nach den Ergebnissen des Sondergutachtens im Rahmen des Forschungsfeldes wurden mehr als zwei Drittel der in der durchgeführten Befragung erfassten Asylbewerber, die in Gemeinschaftsunterkünften leben, in umgewandelten Nichtwohnimmobilien (69 Prozent) untergebracht. Besonders häufig geschah dies in (überdurchschnittlich) wachsenden Märkten. Nichtwohngebäude tragen insofern nicht nur allgemein in großem Maße zur Unterbringung bei, sondern ganz besonders in angespannten Märkten. Das gilt auch für die Städte der Modellvorhaben, mit Ausnahme von Offenbach, das wegen einer Erstaufnahmeeinrichtung des Landes und des ohnehin weit überdurchschnittlichen Migrantenanteils in der Stadt bei der Verteilung durch das Land ausgeklammert wurde.

Unter den umgewandelten Nichtwohnimmobilien werden rund 22 Prozent der Asylbewerber in Turnhallen untergebracht. Die Turnhallen sollen aber schnellstmöglich wieder ihrer ursprünglichen Nutzung zugeführt werden. Aber auch ohne Turnhallen befinden sich 54 Prozent aller Plätze für die Flüchtlingsunterbringung in Nichtwohngebäuden. Die im Mittel größten Unterkünfte entfallen auf Gewerbe- und Einzelhandelsgebäude, eher kleinere Unterkünfte auf Krankenhäuser und Heime sowie auf Hotels und Hostels. Die geringste Auslastung haben Industrie- und Fabrikgebäude. Besonders hoch ausgelastet sind Unterkünfte in Kasernen, Krankenhäusern und Heimen. Diese weisen meist eine wohnähnliche Struktur auf²⁸.

²⁸ BBSR 2017b: 78.

Eine Vielzahl der inzwischen geschaffenen Gemeinschaftsunterkünfte für Asylbewerber konnte nur durch weitreichende - zeitlich befristete - Änderungen des Bauplanungsrechts ermöglicht werden. Ende 2014 hat der Bundestag das „Gesetz über Maßnahmen im Bauplanungsrecht zur Erleichterung der Unterbringung von Flüchtlingen“ beschlossen. Die Erleichterungen sind zunächst im Wesentlichen in § 246 Abs. 8 bis 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) geregelt worden. Sie reichen von befristeten Nutzungsänderungen, Teilprivilegierungen gegenüber Flächennutzungs- oder Landschaftsplan bis hin zu Sonderregelungen für Flüchtlingsunterkünfte in Gewerbegebieten und sollten die Schaffung bedarfsgerechter Unterbringungseinrichtungen zeitnah ermöglichen.

Weitere Erleichterungen wurden im Rahmen des Asylverfahrensbeschleunigungsgesetzes im Oktober 2015 verabschiedet²⁹. Diese „Novelle der Novelle“ ergänzt § 246 BauGB um die weiteren Absätze 11 bis 17 und schafft zusätzliche bauplanungsrechtliche Erleichterungen für Asylbewerberunterkünfte. Sie betreffen alle drei Planbereiche des BauGB - Bebauungsplangebiete, unbeplante Innenbereiche und Außenbereiche - und sind bis zum 31.12.2019 befristet. Diese Neuregelungen erleichtern die Genehmigungsfähigkeit von Flüchtlingsunterkünften durch Ausnahmen von Bebauungsplänen sowie Erleichterungen für die Schaffung zeitlich befristeter Unterkünfte sowohl für mobile Formen als auch durch Nutzungsänderungen in Baugebieten und Außenbereichen.

Die überwiegende Zahl der Kommunen hat sich bisher nicht strategisch mit der Umwandlung von Nichtwohngebäuden beschäftigt, aber die meisten haben sich mit der steigenden Zahl an Asylbewerbern systematisch auf die Suche nach geeigneten Nichtwohnimmobilien gemacht, auch um nicht in Konkurrenz zum regulären Wohnungsmarkt zu treten. Einige Kommunen bieten einen Zuschuss zu den Umbaukosten an, der einen Anreiz für die Nutzung als Flüchtlingsunterkunft bieten kann. Es gibt eine Reihe von Eigentümern, die diese zusätzliche Einnahmequelle gern nutzen. Die Umwandlung zu Gemeinschaftsunterkünften entwickelt sich bereits zu einem Geschäftsmodell. Dies zeigt sich daran, dass beispielsweise in Nürnberg einzelne Privatpersonen mehr als zehn Unterkünfte betreiben.

Trotz der hohen Bedeutung der Nichtwohngebäude bei der Unterbringung der Geflüchteten wird die Umwandlung von Nichtwohngebäuden in dauerhaften Wohnraum seitens einiger Kommunen explizit nicht gewünscht, andere hingegen, wie die Städte Nürnberg oder Düsseldorf, sehen darin eine Chance. Insofern, als über die spätere Nutzung zahlreicher zur Unterbringung von Asylbewerbern genutzter Nichtwohngebäude noch keine Entscheidung gefallen ist, ist hier ein Potenzial für dauerhafte Umwandlungen vorhanden. Gerade unter dem Aspekt der Vermeidung von Konkurrenzen zwischen den Geflüchteten und den sonstigen Nachfragern auf dem Wohnungsmarkt wäre es angezeigt, sich strategischer und systematischer mit der dauerhaften Umwandlung von Nichtwohngebäuden auseinanderzusetzen. Die wachsende Zahl von Bleibeberechtigten wird zusätzlichen Wohnraum auf den Märkten nachfragen. Nichtwohngebäude bieten hier ein noch nicht ausreichend genutztes Potenzial.

²⁹ Asylverfahrensbeschleunigungsgesetz vom 20.10.2015 (Deutscher Bundestag 2015).

Zwischenfazit

Eine wesentliche Frage an die kommunalen Modellvorhaben war, wie Städte Umwandlungen stimulieren, unterstützen und steuern und dabei auch preiswerten Wohnraum schaffen können. Wie auch im Sondergutachten zur Bedeutung von Nichtwohngebäuden zur Unterbringung von Geflüchteten festgestellt, hat die überwiegende Zahl der Kommunen sich bisher nicht strategisch mit der Umwandlung von Nichtwohngebäuden beschäftigt. Die drei Modellvorhaben nehmen insofern eine Vorreiterrolle ein, als sie sich systematisch mit Umwandlungspotenzialen auseinandergesetzt haben. Dabei stand das Marktsegment des preiswerten Wohnens nicht an erster Stelle.

Die am weitesten gehende Strategie konnte dabei in Frankfurt am Main beobachtet werden. Dort hatte die besondere Situation am Immobilienmarkt bereits sehr frühzeitig einen politischen Beschluss zur aktiven Förderung und Unterstützung von Umwandlungen von Nichtwohngebäuden in Wohnimmobilien herbeigeführt. Abgestimmtes Verwaltungshandeln, Beratungsangebote an Eigentümer, Investoren, Architekten und Projektentwickler, Monitoring der Umwandlungspotenziale, eine offensive und konsequente Nutzung bauordnungsrechtlicher Handlungsspielräume sowie intensive Öffentlichkeitsarbeit umfasst die Strategie. Diese begründete auch den Erfolg in der Transformation des monostrukturierten Lyoner Viertels zu einem gemischt genutzten Quartier mit dem Instrument des Bebauungsplans. Hier werden marktkonforme Mieten erwartet, preiswerter Wohnraum wird an anderer Stelle durch Quotenregelungen und das Instrument des revolvingen Grundstücksfonds geschaffen. Auch in Düsseldorf konnte die überzeugende Wirkung eines zielgerichteten Zusammenwirkens von Politik und Verwaltung im Umwandlungsgeschehen am Beispiel des Projekts Living Circle festgestellt werden. Umwandlungen von Nichtwohngebäuden werden als Maßnahmen des Wohnungsmarktkonzepts zur Schaffung eines qualitätsvollen Wohnraumangebots in allen Preislagen unterstützt, das unter Beteiligung von Marktakteuren erarbeitet und von einem aus Politik, Verwaltung und Marktakteuren besetzten Forum begleitet wurde. Vor diesem Hintergrund konnte die Anwendung der Quotierung für preisgedämpften Wohnraum erstmals in einem Umwandlungsprojekt zum Tragen kommen. Das Beispiel hat bewiesen, dass ein 20-prozentiger Anteil preisgedämpfter Wohnungen wirtschaftlich realisierbar ist.

Im Modellvorhaben Offenbach waren langjähriger Leerstand von Handels- und Büroimmobilien in der Innenstadt sowie fehlendes Investitionsinteresse als städtebaulicher Missstand Anlass für die Stadtverwaltung, sich mit Optionen zur Aufwertung der Innenstadt generell auseinanderzusetzen. Die Umnutzung städtebaulich relevanter leer stehender Immobilien nahm dabei eine Schlüsselrolle ein. Durch Schaffung besonderer Wohnangebote konnte nicht nur ein Beitrag zur Aufwertung des Wohnstandorts Innenstadt erreicht, sondern auch ein Signal für mehr Investitionen gesetzt werden. Der strategische Ansatz Offenbachs liegt insbesondere in der gezielten Unterstützung städtebaulich relevanter Umwandlungsimmobilien.

Die Erkenntnisse aus den Modellvorhaben belegen, dass Kommunen durch abgestimmtes und strategisches Vorgehen das Umwandlungsgeschehen auch ohne finanzielle Anreize stimulieren und unterstützen können. Besondere Marktbedingungen, wie die Angleichung von gewerblichen und Wohnraumieten oder die Sättigung des hochpreisigen Wohnraumangebots, und das Eigeninteresse von Eigentümern, Architekten, Projektentwicklern und Investoren können Umwandlungsprojekte forcieren.

5. Was sind die objektbezogenen Stellschrauben für die Schaffung preiswerten Wohnraums bei Umwandlungen?

Im Mittelpunkt des Forschungsfeldes stand die Frage, inwieweit es mit Umwandlungen auch gelingen kann, preiswerten Wohnraum zu schaffen. Die Modellvorhaben waren bereits anhand von Anhaltspunkten für ihr Bemühen zur Erreichung dieses Zieles ausgewählt worden. In diesem Kapitel sollen nun die Faktoren zusammen getragen werden, die als Stellschrauben genutzt werden können, um im Zuge von konkreten Umwandlungsprojekten preiswerten Wohnraum zu schaffen. Dabei ist der Zusammenhang zwischen Miethöhe und Kostenseite ein indirekter Faktor. Grundsätzlich gilt, dass geringe Kosten zwar eine Voraussetzung dafür sind, preiswerte Mieten zu bilden, aber dass sie nicht unbedingt zu bezahlbaren Mieten führen, wenn höhere Mieten im Markt durchsetzbar sind. Preiswerten Wohnraum in angespannten Märkten herzustellen, kann der Erkenntnis folgen, dass es sich lohnt, für weniger zahlungskräftige Mieter Wohnraum zu schaffen. Oder es kann, wie das vorherige Kapitel gezeigt hat, dem Druck der öffentlichen Hand folgen, dies zu tun. Aber auch dann dürfen die Kosten- und die Ertragsseite nicht zu weit auseinanderfallen, soll die Gesamrentabilität des Projektes nicht gefährdet werden.

Höhe des Einstandspreises

Bessere Voraussetzungen für preiswertes Wohnen bestehen natürlich dort, wo gar kein Kaufpreis anfällt, da das Gebäude sich im Eigentum des Umwandlers befindet. Zwar bildet der Wert der Liegenschaft auch in Vorhaben, bei denen kein Kaufpreis anfällt, fiktiv einen Bestandteil der Rentabilitätsberechnung, der Verkauf des Gebäudes stellt in jedem Fall eine Option dar, die mit der Umwandlung kalkulatorisch verglichen werden muss. Ohne Kauf entfallen aber die Grunderwerbssteuer und die kaufbedingten Nebenkosten. Auch Gewinne des Verkäufers schlagen nicht negativ auf die Kostenbilanz durch, sodass die Umwandlung eines Gebäudes aus dem eigenen Bestand *ceteris paribus* kostengünstiger sein wird als bei einem neu erworbenen Objekt. So kann beispielsweise die GESOBAU in Berlin im eigenen Bestand bei Umwandlungen preisgedämpfte Mieten erzielen.

Im Fall eines Erwerbs orientiert sich die Höhe des Kaufpreises grundsätzlich am Markt. In entspannten Märkten sind hier eher Abschläge möglich. Daneben hängt der Kaufpreis auch vom Zustand und der Verwertbarkeit des Gebäudes ab. Zur Preisfindung sind bei Käufen von ehemaligen Bürogebäuden teilweise lange Verhandlungen mit dem Eigentümer notwendig. Das ist zum einen dadurch begründet, dass die Objekte mit unrealistischen Werten verbucht sind und der Wertverlust, der sich aus der Differenz von Buch- und Marktwert ergibt, Bonitätsprobleme beim Verkäufer erzeugen kann oder aus anderen Gründen auf mangelnde Akzeptanz stößt. Zum anderen unterscheidet sich die Ermittlung des Objektwertes bei Bürogebäuden von Wohngebäuden. Aus all dem ergeben sich Kommunikationsschwierigkeiten, die den Verhandlungsprozess teilweise deutlich verlängern.

Im Fall des Sonneberger Projektes bewegte sich der Kaufpreis für die denkmalgeschützte Schule bei rund 5 Prozent der Gesamtkosten und bildete damit für das Projekt einen kostensenkenden Faktor. Auch im Modellvorhaben Herz-Jesu-Kirche wird der Kaufpreis für den Investor keinen preistreibenden Faktor bilden. In beiden Fällen wurde aber auch deutlich, dass der Kaufpreis in einem engen Zusammenhang mit

der schließlich für das Vorhaben realisierbaren Nutzfläche gesehen werden muss. Denn eine ungünstige Flächeneffizienz kann die Vorteile eines niedrigen Einstandspreises wieder wettmachen.

Beim Baumhaus Weimar hatte die Suche nach einem geeigneten Objekt eher durch Zufall zu einer ursprünglich landwirtschaftlich genutzten Halle geführt, die nur noch geringe Chancen auf dem gewerblichen Immobilienmarkt hatte. So trugen die relativ günstigen Erwerbskosten zur Erreichung des Ziels bei, Mietpreise um 6,00 €/m² - und damit deutlich unter der Weimarer Durchschnittsmiete - realisieren zu können. Hier war die Flächeneffizienz aufgrund der Kubatur des Gebäudes hoch.

Schwieriger stellt sich inzwischen perspektivisch die Situation in den Großstädten mit angespannten Wohnungsmärkten dar. Die Realisierung von Projekten im Mietwohnungsbereich wird erschwert, wenn die Bodenpreise deutlich stärker steigen als die erzielbaren Mieten, wie dies derzeit in Berlin der Fall ist. Hier wurden noch vor wenigen Jahren Preise aufgerufen, die bei einem Drittel bis der Hälfte dessen lagen, was aktuell verlangt wird. Das treibt die Verkehrswerte nach oben, weshalb auch staatliche oder halbstaatliche Organisationen dieser Entwicklung folgen (müssen). Daher war sich die Baugruppe des Mietshäuser-Syndikats in Berlin sicher, dass ihr Projekt in Lichtenberg heute in dieser Form nicht mehr realisierbar wäre. Auch die Autoren der Kurzexpertise sehen die ehemals vorhandenen Kaufpreisvorteile schwinden. Zudem weisen auch der gewerbliche Sektor mit anziehender Konjunktur zusätzliche Bedarfe auf, was die Konkurrenzen mit alternativen Nutzungen (zum Beispiel auch Abriss und Neubau) verschärft.

Eine Abschwächung dieser Tendenz verspricht das Modell Liegenschaftsfonds, wie es in Frankfurt ins Leben gerufen worden ist: Zur Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus wurde 2014 der Liegenschaftsfonds als Instrument der aktiven sozialen Stadtentwicklung eingerichtet. Er ist als revolvingender Fonds mit einem Grundkapital von rund 7 Mio. € ausgestattet. Die Konversionsgrundstücksgesellschaft (KEG) ist damit beauftragt, brachliegende oder untergenutzte Grundstücke und Immobilien insbesondere für sozialen Wohnungsbau zu entwickeln. Die Vergabeverfahren richten sich ausschließlich an Initiativen, die gemeinschaftliche oder genossenschaftliche Wohnkonzepte verfolgen und bezahlbare Wohnungen schaffen wollen. Die Objekte und Grundstücke werden im Rahmen eines Konzeptverfahrens in Erbpacht vergeben. Für den Erwerb der Gebäude wird ein von Wertgutachtern ermittelter Rohbauwert angesetzt. Durch eine Vorprüfung der KEG werden eventuell vorhandene Mängel wertmindernd berücksichtigt. Später sichtbar werdende Mängel können durch nachträgliche Preisanpassungen anerkannt werden. Drei Verfahren konnten im Sommer 2016 begonnen werden.

Preisdämpfende Kostengruppen

Vergleicht man die Kosten, die idealtypisch für ein Neubauvorhaben im geförderten Wohnungsbau kalkuliert werden, mit den Kosten einer Umwandlung in Berlin, stellt man fest, dass die verhältnismäßig größten Einsparpotenziale in den Kostengruppen 200 und 500 liegen. Diese haben allerdings vom finanziellen Umfang kein großes Gewicht. Bei den stärker zu Buche schlagenden technischen Anlagen beträgt der Faktor 1,7, bei der Baukonstruktion liegen die Neubaukosten sogar durchschnittlich um das 2,5-fache höher. Zusammen genommen liegen die Ausbaukosten in dem dokumentierten Fall bei weniger als der Hälfte, gemessen an einem vergleichbaren Neubauprojekt.

Tabelle 5.1: Baukosten nach Kostengruppen bei Umwandlung

Kostengruppe	Betrag in € brutto	€/m ² Wohnfläche
200 Herrichten und Erschließen	52.500	13,21
300 Bauwerk - Baukonstruktionen	2.919.312	734,68
400 Bauwerk - technische Anlagen	1.071.132	269,56
500 Außenanlagen	34.262	8,62
700 Baunebenkosten	581.905	146,44
Gesamt Gesamtfläche: 3.973,6 m²	4.659.111	1.181,58

Quelle: Interview GESOBAU 3; Darstellung: RegioKontext 2016a: 85

Tabelle 5.2: Zum Vergleich: Neubaukosten im geförderten Wohnungsbau

Kostengruppe	Betrag in € brutto	€/m ² Wohnfläche
200 Herrichten und Erschließen	98.250	47,24
300 Bauwerk - Baukonstruktionen	3.750.000	1.803,03
400 Bauwerk - technische Anlagen	950.000	456,77
500 Außenanlagen	150.000	72,12
700 Baunebenkosten	450.000	216,36
Gesamt Gesamtfläche: 2.040 m² Wohnfläche mit TG bei Stp-Schlüssel 0,8	5.398.250	2.595,52

Quelle: blauraum Architekten GmbH

Die Angaben werden durch den Vergleich von Umwandlungs- und Neubauprojekten, die von der AWO im thüringischen Raum durchgeführt worden sind, im Wesentlichen bestätigt. Der Vergleich von Neubauprojekten und Umwandlungen, die beide vorwiegend zur Schaffung von Wohnraum für ambulant betreutes Wohnen durch die AWO AJS realisiert worden sind, zeigt, dass die Ausbaukosten (ohne Grundstück und Außenanlagen) bei Neubauprojekten im Schnitt bei 2.325 €/m² lagen, die entsprechenden Kostengruppen bei Umwandlungen aber durchschnittlich nur 1.880 €/m² betragen. Bis auf ein Projekt waren alle Umwandlungen preiswerter als Neubauten. So zeigen die Projekte der AWO, dass durch Umwandlungen bezahlbare Mieten als durch Neubau erreicht werden können.

Tabelle 5.3 Vergleich der Kosten bei Bauvorhaben der AWO

Umnutzung eines Nichtwohngebäudes	Nettogrundfläche in m ²	Wohnfläche in m ²	Gesamtkosten des Vorhabens (KG 200, 300, 400, 700) in €	Kosten (KG 200, 300, 400, 700)/m ² Wohnfläche in €	Verhältnis Wohnfläche/Nettogrundfläche
Döllbergschule Suhl	4.607	2.956,0	4.151.600,00	1.404,47	64%
Schule Goldlauter	1.807	1.513,5	2.599.600,00	1.717,59	84%
Schule am Wiesenhügel Erfurt	3.383	2.788,0	4.864.510,00	1.744,80	82%
Haus der Generationen Altenburg	1.816	1.137,9	3.179.000,00	2.793,82	63%
Möbelfabrik Friedrichroda	3.628	2.750,0	4.919.200,00	1.788,80	76%
Umbau Wohngebäude	5.398.250	2.595,52			
Haus Bohn Bad Langensalza	962	789,0	1.641.300,00	2.080,23	82%
Neubau					
Kindelbrück	2.124	1.863,0	3.543.600,00	1.902,09	88%
Meuselwitz	2.187	2.087,0	4.777.300,00	2.289,08	95%
Hildburghausen	1.419	1.226,0	3.283.960,00	2.678,60	86%
Schmalkalden	1.911	1.730,0	4.182.100,00	2.417,40	91%

Quelle: FIRU mbH 2017

Auch die Umbaukosten, die in verschiedenen Projekten in Offenbach recherchiert werden konnten, bewegen sich in der Regel in einem mittleren Bereich.

Die Spanne der Investitionskosten, bezogen auf die erzielte Wohnfläche, bewegt sich bei den in Offenbach ermittelten Einzelprojekten zwischen 1.500 €/m² und 3.000 €/m². In Düsseldorf wurden für die näher recherchierten Umwandlungsprojekte durchschnittliche Baukosten von 1.500 €/m² ermittelt. Für den Kirchenumbau in Viersen gingen erste Berechnungen von 1.850 €/m² Umbaukosten für das Wohnen aus, darin sind aber nicht alle Kostengruppen enthalten.

Es zeigt sich also, dass eine Kostenersparnis beim Umbau gegenüber einem Neubau möglich ist. Dieser würde, wenn das Bauvorhaben auf demselben Grundstück realisiert würde, zudem die zusätzlichen Kosten des Abrisses verursachen. Kosteneinsparungen schlagen vor allem bei der Konstruktion und der technischen Ausstattung zu Buche. Es ist also bei der Objektsuche und der Planung der Umwandlung darauf zu achten, welche ökonomischen Lösungen sich hier anbieten.

Einsatz von Fördermitteln und innovativen Finanzierungsinstrumenten

Je nach Projekt wurden unterschiedliche Fördermöglichkeiten in Anspruch genommen, die thematisch mit den Charakteristiken des jeweiligen Projektes zusammenhängen (Energieeinsparung, Schaffung altengerechten Wohnraums, alternatives Wohnprojekt). Am häufigsten greifen die Modellvorhaben zur Finanzierung auf Förderprogramme der KfW zurück. So wurde in Berlin das Programm zum energieeffizienten Sanieren (151/152) genutzt, auch in Viersen würde es in Frage kommen, möglicherweise können dort Förderangebote des Landes zusätzlich in Anspruch genommen werden. In Sonneberg wird das Vorhaben fast ausschließlich aus Förderprogrammen finanziert, darunter mit drei Krediten der KfW - KfW-Programm 159 „Altersgerecht umbauen (Darlehen)“, KfW-Programm 151 „Energieeffizient sanieren“ (Darlehen), KfW-Programm 148 „Sozial investieren“ (Darlehen). Bei anderen Umnutzungsvorhaben setzt die AWO-AJS pro Vorhaben zwei bis drei KfW-Programme ein. Infrage kommen darunter auch Ökologisch Bauen (144, 145), Energieeffizient Bauen (153) sowie den Investitionskredit kommunale und soziale Unternehmen (148). In Weimar kam ebenfalls ein Kredit der KfW in Höhe von rund 50 Prozent der Projektkosten zum Einsatz.

Besonders starken Einfluss hatte die Förderung in Sonneberg auf das Gesamtvorhaben. Sie bestimmt dort nicht nur die Zielgruppen (ältere Menschen oder Behinderte), sondern an den Vorgaben der Fördermittelgeber muss sich die bauliche Gestaltung ausrichten und beide bilden wiederum den Rahmen für die Mietpreisgestaltung. Bei der AWO-AJS war bisher der Zuschuss des Deutschen Hilfswerks (Deutsche Fernsehlotterie), der als Eigenkapitalergänzung durch AWO-AJS eingesetzt wird, stets ein fester Bestandteil der Vorhabenfinanzierungen. In der Regel werden 300.000 € je Vorhaben als Zuschuss gewährt. Die Anteile der Fördermittel an den Gesamtkosten variieren zwischen rund 30 Prozent und bis zu 95 Prozent und liegen bei den Umbauprojekten in der Regel höher als bei Neubauprojekten.

Tabelle 5.4: Fördermitteleinsatz

Umnutzung eines Nichtwohngebäudes	Gesamtkosten des Vorhabens (KG 200, 300, 400, 700) in €	DHW	KfW-Darlehen	ISSP	LEADER	Summe Fördermittel in €	Anteil Fördermittel an Gesamtkosten (KG 100-700) in %
Döllbergsschule Suhl	4.151.600,00	400.000	1.646.000	2.130.000		4.176.000	94,74
Schule Goldlauter	2.599.600,00	300.000	2.018.000		100.000	2.418.000	83,51
Schule am Wiesenhügel Erfurt	4.864.510,00	300.000	1.285.000			1.585.000	29,67
Haus der Generationen Altenburg	3.179.000,00	300.000	2.603.000			2.903.000	83,01
Möbelfabrik Friedrichroda	4.919.200,00	300.000	3.675.000			3.975.000	71,27
Möbelfabrik Friedrichroda	4.919.200,00	300.000	3.675.000			3.975.000	71,27

Quelle: FIRU mbH 2017

Der geplante Umbau des Gymnasiums in Sonneberg steht und fällt inzwischen mit der Gewährung von Städtebaufördermitteln. Deren Beantragung war allerdings in einem ersten Anlauf gescheitert, da keine unrentierlichen Kosten nachgewiesen werden konnten. Angesichts der zunächst angestrebten Miete von 9,00 €/m² sah man beim Fördermittelgeber die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens als gegeben an. Das Modellvorhaben in Sonneberg macht deutlich, dass die sozialen Träger ihre Investitionsentscheidungen trotz bereits bestehender Erfahrungen aus anderen Umwandlungsprojekten unter erheblichen Unsicherheiten treffen müssen. Ob und auf welche Fördermittel nämlich letztendlich zurückgegriffen werden kann, lässt sich zu Beginn der Entwicklungsarbeiten meist nicht genau absehen.

Öffentliche Baudarlehen leiden aktuell unter dem niedrigen Zinsniveau auf den Kapitalmärkten, sodass finanziell gut aufgestellte Bauherren ohne deren Inanspruchnahme auskommen. Auch im Fall des Living Circle wurde der im Handlungskonzept der Stadt Düsseldorf geforderte Anteil von 20 Prozent für geförderten Mietwohnungsbau nicht umgesetzt, da die hohen Kosten der Umnutzung von Gewerbeimmobilien in Wohnraum nach Aussage der Entwickler in keinem Verhältnis zur Höhe der Subventionen im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung gestanden hätten. In vielen Fällen werden Investoren durch die mit der öffentlichen Förderung verbundenen Auflagen (Mietobergrenze, Anteil preisgebundener Wohnungen, Bindungsdauer) abgeschreckt. So schließt auch die AWO AJS den Einsatz von Wohnraumförderung für ihre Projekte aus, solange nicht deutlich marktgerechtere Konditionen angeboten werden. Ein Vorhaben, für das Wohnraumförderung in Anspruch genommen wurde, gilt als Verlustprojekt im AWO-Portfolio.

In Weimar werden rd. 230.000 € über Direktkredite finanziert. Dies sind von der Baugruppe von Verwandten, Freunden und Bekannten angeworbene, nachrangig besicherte Kleinkredite in Höhe von jeweils 500 bis 3.000 €, für die eine 1-prozentige Verzinsung zugesichert wird.

Moderate Renditeerwartung

Auch die erwartete Rendite spielt bei der Kalkulation der Mieten eine Rolle. Die Erkenntnisse aus den Modellprojekten haben gezeigt, dass die angestrebten Renditen eine Spannweite zwischen 3 und 8 Prozent aufweisen. RegioKontext konnte in einer fiktiven Wirtschaftlichkeitsberechnung auf Basis der Angaben der GESOBAU für Berlin nachweisen, dass auch unter anspruchsvollen Rahmenbedingungen die Umwandlung eines Nichtwohngebäudes zu Wohnzwecken derart zu realisieren ist, dass eine kalkulatorische Endmiete erreicht wird, die als bezahlbar eingeschätzt werden kann. Die geringere Miete durch die Anwendung der Quotierungsregelung in Düsseldorf wirkt sich zwar mindernd auf die Gewinnmarge aus, die von einem Projektbeteiligten als „nicht üppig“ bezeichnet wird. Die Wirtschaftlichkeit des Projektes war aber nach Aussage der Bauherren gegeben. Es zeigt sich also, dass die Gewinnerwartung durchaus eine bewegliche Größe ist und zudem von vielen Faktoren mitbestimmt wird.

Als Kontrast wird am Beispiel des Baumhauses und der übrigen Projekte des Mietshäuser-Syndikats deutlich, dass der gänzliche Wegfall einer Renditeerwartung eine positive Wirkung auf die kalkulierten Mieten hat. Hier können die Wohnkosten tatsächlich zum wichtigsten Parameter des Vorhabens werden. Das trifft auf andere Baugruppen ebenfalls zu, obwohl diese nicht immer preiswertes Wohnen anstreben. Sie können aber in jedem Fall ceteris paribus kostengünstiger umwandeln, weil sie keinen Aufschlag für Gewinne einkalkulieren müssen.

Ein vergleichbarer kostensenkender Faktor greift prinzipiell bei sozialen Trägern, sofern sie selbst, wie im Fall der AWO AJS, die Projekte entwickeln. Aber auch hier haben wir gesehen, dass nicht die niedrige Miete per se die Richtschnur des Handelns darstellt, sondern in welcher Weise das Objekt für die Erreichung des Betriebszwecks am besten geeignet scheint. Dabei wird in jedem Fall Kostendeckung angestrebt. Auch soziale Träger orientieren sich bei der Mietpreisbildung am Markt. Die Miethöhe ist in den Fallstudien den jeweiligen regionalen Mietniveaus angepasst, bewegt sich teilweise „nahe am Limit“. Auch in Sonneberg hatte man zunächst mit einer Miete von 9 € kalkuliert, die beträchtlich über dem Ortsüblichen von 5,50 € liegt. Dabei muss allerdings berücksichtigt werden, dass bei den Projekten des betreuten Wohnens zusätzliche Leistungen angeboten werden, wie zum Beispiel Gemeinschaftsräume. Auch wenn hier die Gewinnorientierung nicht das primäre Ziel ist, wird offenbar dennoch eine solide Wirtschaftlichkeit der Projekte angestrebt.

Die kommunalen Wohnungsunternehmen haben die grundsätzliche Aufgabe, bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung bereitzustellen. Das schließt aber nicht aus, dass sie auch eine Rendite anstreben. In Berlin wurden die Gewinnerwartungen der landeseigenen Gesellschaften durch einen Vertrag mit der Senatsverwaltung auf ein Niveau begrenzt, das am unteren Ende der oben erwähnten Spannweite für Renditen liegt. Die Rahmenbedingungen des Vertrages mit den Kommunen lassen den Gesellschaften zudem in der Regel bewusst genügend Spielraum, um in unterschiedlichen Marktsegmenten

ten tätig zu sein. Insofern lässt sich aus der sozialen Verpflichtung zur Schaffung preiswerten Wohnraums nicht automatisch schließen, dass diese bei jedem einzelnen Projekt umgesetzt wird. Vielmehr finden auch höherpreisige Objekte im Portfolio einer kommunalen Gesellschaft Platz. Von der GESOBAU beispielsweise wurden bewusst Umwandlungsobjekte für unterschiedliche Marktsegmente entwickelt.

Auch wenn kommunale Wohnungsunternehmen die Umnutzungsoptionen unter Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen optimieren, bieten sie zumindest die Chance, auch preiswerten Wohnraum durch Umwandlung zu schaffen, denn sie unterliegen stärker öffentlicher Kontrolle. Tatsächlich bewegen sich die Mietpreise bei Objekten, die von kommunalen Gesellschaften im Rahmen der Modellvorhaben genauer betrachtet wurden, eher auf moderatem Niveau. Im Fall des Modellvorhabens in Berlin ergibt sich über das gesamte Projekt eine Mietpreisspanne von 7,50 bis 9,50 €/m² nettokalt. Die Durchschnittsmiete aller Wohnungen beträgt etwas über 8,00 €/m² und liegt damit unter den Vergleichsmieten auf dem freien Wohnungsmarkt. Der Lichtpol in Offenbach, ebenfalls ein Projekt einer kommunalen Wohnungsgesellschaft, umfasst zwölf Wohnungen mit 66 Einzelzimmern. Mieter ist die Hochschule, die ihrerseits mittels einfacher abgestimmter Mietverträge die Zimmer an Studierende vermietet. Die Kaltmiete liegt bei 9,19 €/m², mit Nebenkosten inkl. WLAN bei 13,21 €/m² beziehungsweise 330 €/Zimmer.

Für die Investoren spielen in deren Berechnung aber auch weitere Faktoren wie das Mietausfallwagnis und die voraussichtliche Fluktuation der Mieter hinein.

In einigen Projekten von Kirchenumwandlungen wird deutlich, dass über das konkrete Umwandlungsobjekt hinaus weitere Flächen bzw. Objekte einbezogen werden, um eine Gesamtrentabilität zu ermöglichen. Dies wird auch im Falle der Herz-Jesu-Kirche erwogen.

Gründliche Planung

Ganz eng mit der Renditeerwartung hängt auch die Kalkulation eines Risikozuschlages zusammen. Regelmäßig wird von Projektentwicklern darauf hingewiesen, dass Umwandlungsprojekte in aller Regel weitaus riskanter seien als Neubauvorhaben. Das erhöht einerseits die Anforderungen an eine genaueste Untersuchung der vorhandenen Bausubstanz und andererseits erhöhen sich durch die komplexeren baulichen Herausforderungen die Planungskosten. Zusätzlich müssen Rücklagen für eventuell auftretende Komplikationen gebildet und bei der Finanzierung berücksichtigt werden. Das Bauen im Bestand - und damit die Umwandlung des Bestandes - zeichnet sich durch einen besonders hohen Bedarf an individueller Planung aus. Baufertigprodukte können nur im kleinmaßstäblichen Bereich verwendet werden. Die Planungslösungen eines Projektes können nicht oder nur in geringem Maße auf weitere Projekte übertragen werden. Die Potenziale der Baukostenoptimierung liegen daher bei Umwandlungsprojekten nicht so sehr in der Ausführung als vielmehr in der Konzept- und Planungsphase. Hier werden die wesentlichen Aspekte wie Nutzung, Wohnungsgrößen, Erschließung etc. entschieden. Diese Entscheidungen gilt es nicht, wie im Neubau, nach einer allgemeinen Geschäftsstrategie zu treffen, sondern sie sind eng am Bestandsobjekt und seinen individuellen Voraussetzungen zu entwickeln.

Ein Hemmnis bei der Umwandlung liegt in einem prinzipiell höheren Unsicherheitsfaktor bei der Baukostenprognose für die Umbauten. Oft ist die Materialbeschaffenheit vor Baubeginn nicht abschließend zu bewerten. Schäden können erst begutachtet werden, wenn bestimmte Rückbaumaßnahmen erfolgt sind. Diese sind aber erst umsetzbar, wenn die Entscheidung für eine Umnutzung gefallen ist. Unwägbarkeiten gehen regelmäßig von den Erfordernissen des Brandschutzes, von Maßnahmen zur Ertüchtigung für einen zeitgemäßen Schallschutz und von aktuellen energetischen Parametern aus. Insofern ist die Vorarbeit bei der Umwandlung noch wichtiger als bei „normalen“ Bauprojekten, da sie mögliche unentdeckte Schäden, unvorhergesehene Schwierigkeiten und eventuelle Zusatzarbeiten antizipieren und kostenseitig sowie bei der Ablaufplanung berücksichtigen muss. Das erklärt auch die große Bedeutung des Erfahrungswissens auf diesem Gebiet. Es ist daher sinnvoll, die Autoren der Ausführungsplanung (Leistungsphase V nach HOAI), anders als bei Neubauprojekten, auch bei der Vergabe der Leistungsphasen VI und VII einzubinden. So vermeidet man hohe Kosten, die bei plötzlichen Umplanungen unter Zeitdruck oder durch mangelnde Kenntnis der Sachlage entstehen.

In den Modellvorhaben bestätigte sich die Wichtigkeit von Vorkenntnissen auf Seiten der Bauherren, Berater oder Entwickler: In Viersen und Sonneberg lag sie bei den Architekten, in Düsseldorf hat sich der Projektentwickler eines weiteren Unternehmens bedient, um das nötige Know-how einzukaufen. Die Projektentwicklerin in Frankfurt verfügte über Erfahrungen aus mehreren Umwandlungen und die beteiligten kommunalen Wohnungsunternehmen bauten das entsprechende technische und kaufmännische Wissen systematisch auf. Die Baugruppe wurde durch das Mietshäuser-Syndikat beraten. In Anbetracht der dargestellten Pfadabhängigkeit bei Institutionellen sind Spezialisten nützlich, die zwischen den Märkten für Gewerbe- und Wohnimmobilien agieren. Sie können durch verlässliche Prognosen zur Kosten- und Mietentwicklung beim Investor Vertrauen in den Markt schaffen.

Optimierung der Flächeneffizienz

Im Zusammenhang mit der Planung spielt die Flächeneffizienz eine erhebliche Rolle. Der Umfang der vermietbaren Fläche besitzt einen maßgeblichen Einfluss auf die zu erzielenden Mieteinnahmen und damit auch auf die Mietkalkulation. Im Neubau kann die Flächeneffizienz durch angepasste Planungskonzepte optimiert werden, etwa durch einen kompakten Baukörper, die Minimierung von Verkehrsflächen und den Verzicht auf einen Keller. Auch kann gegebenenfalls durch die Anordnung barrierefreier Wohnungen im Erdgeschoss auf einen Aufzug verzichtet werden. Im Geschosswohnungsbau kann die Flächeneffizienz bei entsprechend optimierter Planung 80 Prozent erreichen. Insbesondere bei kleinen Wohnungen ist der Anteil an Verkehrs- und Abstellflächen oft höher als bei größeren Wohnungen. Hier können bei offenen Grundrisskonzepten Wände, Türen und oft auch Fassadenflächen gespart werden. Im Bestand lassen sich diese Strategien nicht immer anwenden. In Umwandlungsprojekten liegt die Flächeneffizienz im Durchschnitt unter der von Neubauten, das zeigen auch die Angaben der AWO AJS (vgl. Abbildung 5.3), denen zufolge die Flächeneffizienz bei den Umwandlungsprojekten stärker streute als im Neubau.

In allen objektbezogenen Modellvorhaben wurde die Flächeneffizienz geprüft. In Berlin spielte sie eine Rolle bei der endgültigen Festsetzung der Nutzungsvariante durch die GESOBAU. Neben der Umnutzung für allgemeine Wohnzwecke wurden auch Varianten mit den Zielgruppen Studierende und betreutes Woh-

nen durchgerechnet. Gegen die Variante Seniorenwohnen sprach die Gebäudeausrichtung nach Norden, die ungünstige Auswirkungen auf die Grundrisse gehabt hätte. Die Wohnfläche war schlussendlich um 175 m² im Vergleich zur optimalen Ausnutzung reduziert. Bei der Variante Studierendenwohnen standen insbesondere Einzimmerappartements im Fokus der Planungen. Durch die benötigten Zugänge wären weitere nicht vermietbare Flurflächen entstanden. Dies hätte die genutzte Fläche um 125 m² im Vergleich zu einer optimalen Auslastung reduziert. Die Renditen beider Varianten hätten den Mindestwert verfehlt und wurden deswegen nicht realisiert.

In Weimar konnten durch die parallele Anordnung der Wohnungen im klar gegliederten Baukörper Verkehrsflächen minimiert und durch die Anhebung der Decke eine hohe Ausnutzung der Grundfläche erreicht werden. Im Living Circle in Düsseldorf ließen sich die Grundrisse angesichts der ungewöhnlichen Form des Baukörpers nur bedingt optimieren. Nach Angaben des Projektentwicklers waren die Wohnungen um ca. 10 m² größer als bei einem Neubau. Zum Problem wurde die suboptimale Flächeneffizienz in Sonneberg, da die Wohnfläche pro Person den von der AWO gesetzten Schwellenwert für eine wirtschaftliche Investition zu überschreiten drohte.

Die Flächeneffizienz hängt aber unter Umständen nicht nur von den baulichen Gegebenheiten ab, sondern kann durch weitere Faktoren beeinflusst werden. Im Modellvorhaben Viersen führten die unterschiedlichen Interessen und Vorgaben von unterer und oberer Denkmalschutzbehörde sowie von Bistum und Kirchengemeinde dazu, dass die erzielbare Wohnfläche in den insgesamt fünf Planungsphasen in einer Spannweite von 1.473 m² bis 1.038 m² ausfiel. Die geringere Flächeneffizienz der jüngsten Varianten hat nicht nur negative Auswirkungen auf die Mietpreisbildung, sondern stellt im vorliegenden Fall die gesamte Wirtschaftlichkeit des Projektes in Frage. Im Modellvorhaben Sonneberg führten die Veränderungen von Förderkonditionen und Umstrukturierungen der AWO am Standort Sonneberg dazu, dass die nutzbare Fläche zuletzt deutlich geringer ausfiel als im ur-sprünglichen Entwurf.

Standardreduzierung

Kosten und Mietniveau hängen ganz eng mit den Standards zusammen, die hergestellt werden sollen. Diese sind in den 1A-Lagen meist höher als in den weniger guten Lagen und korrespondieren mit den Ansprüchen der jeweiligen Zielgruppe. In den Umwandlungsprojekten der Wohnungsbaugesellschaften wurden mittlere Standards geschaffen, um eine gemischte Mieterstruktur zu ermöglichen. In Düsseldorf wurden auch bei den Wohnungen mit abgesenkten Mieten keine Abstriche bei den Qualitätsstandards gemacht, um nicht die Marktfähigkeit der Wohnungen zu gefährden. Zudem sind bauordnungsrechtliche Standards zu beachten, die einer hohen gesetzlichen Normierung unterliegen. Hinsichtlich der energetischen Standards müssen jeweils Kosten und Nutzen sorgfältig aufeinander abgestimmt werden. Bei großen Umwandlungsobjekten lassen sich umgekehrt durch Standardisierung von Bauteilen Kosten einsparen. Das gilt für Nasszellen und Einbauküchen. Dieser Ansatz wurde beispielsweise von der GESOBAU genutzt.

Das Mietshäuser-Syndikat bekennt sich zu Standardabsenkungen als zentrale Stellschraube zur Eindämmung der Kosten. Die vorhandene Bausubstanz wird weitestgehend in dem Zustand belassen, in dem sie vorgefunden wurde, bestehende Spuren werden akzeptiert. Veränderungen werden nur behutsam vorge-

nommen. Häufig werden Wände beispielsweise nicht neu verputzt, sondern der alte Putz inklusive der Löcher und Risse überstrichen. Laut Experten des Mietshäuser-Syndikats kann man bei jedem Bauabschnitt „sparen“. Standardreduzierungen bei der energetischen Ertüchtigung erscheinen vertretbar, solange die Anforderungen der EnEV zum Gesamtenergiebedarf eingehalten werden. Ungünstige Grundrisszuschnitte werden hingenommen, statt kostenträchtige Veränderungen vorzunehmen. Allerdings entstehen dabei teilweise ungewöhnliche Wohnungszuschnitte.

Im Weimarer Baumhausprojekt wurde diese Philosophie erfolgreich umgesetzt: Im Konsensprinzip wurden hier Abstriche an der gemeinsam finanzierten Ausstattung vorgenommen. Das ist eine sinnvolle Vorgehensweise, wenn man davon ausgehen kann, dass diejenigen, von denen die Entscheidung mitgetragen wird, lange im Objekt wohnen bleiben. Wenn einzelne Baugruppenmitglieder höhere Standards aus eigener Tasche finanzieren, können sie die Zusatzkosten „abwohnen“. Diese Lösung bietet den Vorteil, dass die Zusatzkosten nur bei denjenigen anfallen, die einen höheren Standard wünschen, bei allen anderen wirkt die Kosteneinsparung.

Kleinere Wohnungen

Die Miete pro m² ist natürlich nicht der einzige Parameter für preiswertes Wohnen. Es ist auch möglich, bei der Größe der Wohnungen anzusetzen, um die Miethöhe insgesamt zu begrenzen. In den Modellvorhaben wurde dies vor allem bei der Schaffung von altengerechtem Wohnraum und bei Wohnungen für Studenten und Pendler erfolgreich praktiziert. Ab 2011 war in Frankfurt das Thema Mikrowohnungen für Studenten, aber auch für Menschen, die während der Woche in Frankfurt arbeiten, in den Vordergrund gerückt, denn Mikroappartements von 16 m² bis 18 m² sind eher für Menschen geeignet, die am Wochenende nicht am Ort sind. Die Mietpreise pro Quadratmeter liegen mit Werten um 25 €/m² zwar verhältnismäßig hoch, die Gesamtmiete bleibt bei Wohnungsgrößen mit 25 bis 35 m² aber tragbar.

Die marktinduzierte Option für diese Wohnform ergänzte sich gut mit den damals gegebenen bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen. Da noch kein gültiger B-Plan vorlag, konnten im Gewerbegebiet noch keine Umwandlungen in Wohnraum erfolgen. Dabei waren den Projektentwicklern städtebauliche Überlegungen nicht fremd. In Frankfurt Niederrad war man sich durchaus bewusst, dass es städtebaulich nicht optimal ist, Mikrowohnungen in zu großer Zahl zu bauen. Aus diesem Grund wurden bei späteren Projektentwicklungen umgewandelte Mikroappartements bewusst durch Projekte mit größeren Wohnungen ergänzt und dies sowohl durch Umwandlung als auch durch Neubau.

Eigenleistungen

Eigenleistungen können einen Beitrag zur Kostenreduzierung darstellen. Bei den Projekten des Mietshäuser-Syndikats werden sie regelmäßig eingesetzt. Bei Baugruppen bildet allerdings nicht nur der Kostensenkungsaspekt ein Motiv für die Eigenleistung, vielmehr soll sie auch das Gruppengefühl und die Verbindung zum Bauvorhaben und seinem Umfeld stärken. Bei den Projekten des Mietshäuser-Syndikats machen Eigenleistungen in der Regel nur einen geringen Anteil von etwa 3 Prozent der Gesamtkosten aus. Besonders bei voll berufstätigen Personen beschränken sie sich auf die Wochenenden, was zum einen

das während der Bauzeit verfügbare Zeitbudget herabsetzt, und sie „rechnen“ sich auch nicht, weil die eingesparte Arbeitsleistung allenfalls die einer Bauhilfskraft ist, während die eigene für höherwertige Arbeiten verloren geht.

Bei Eigenleistung besteht die Gefahr, dass Arbeiten fehlerhaft ausgeführt werden. Daher sollten von Laien nur solche Arbeiten übernommen werden, die keine spezifische Fachkenntnis voraussetzen. Bei risikoreicheren Arbeiten sollten außerdem Haftungsfragen geklärt werden. Insgesamt ist es aus Sicht der Experten des Mietshäuser-Syndikats ratsam, die Eigenleistungen durch einen Fachmann koordinieren und kontrollieren zu lassen. Durch Eigenleistungen werden bei den Hausprojekten des Mietshäuser-Syndikats bis zu rd. 5 Prozent der Kosten eingespart, da die Beratung ehrenamtlich erfolgt.

Zügige Genehmigungsverfahren

Zeit ist Geld, das gilt ganz allgemein für alle Bauprozesse. Ein entscheidender Vorteil der Umwandlung kann eine kürzere Zeitspanne bis zur Fertigstellung des Gebäudes sein, da eine ganze Reihe von baulichen Maßnahmen bereits erfolgt ist (Erschließung, Fundament, Rohbau). Dieser potenzielle Vorteil kann aber nur zur Geltung kommen, wenn er nicht durch langwierige Genehmigungsverfahren aufgezehrt wird. Genehmigungsverfahren, die gebündelt und beschleunigt werden, können ein Umwandlungsvorhaben erheblich preiswerter machen. Auch wenn man in strittigen Fällen mit Hilfe einer Clearingstelle rascher zu einer praktikablen Lösung kommt, werden Bauprozesse abgekürzt, was zumindest drohende Kostensteigerungen abwendet.

Auch wenn hier im Wesentlichen der „Ball“ im Feld der Verwaltung liegt, können auch Projektentwickler zur Beschleunigung der Verfahren beitragen. So hängt deren Dauer auch von der Qualität der eingereichten Unterlagen ab. Manche Verwaltungen regen an, auf Bauvoranfragen zu verzichten. Routinierte Projektentwickler und größere Eigentümer entwickeln mit der Bauverwaltung gemeinsame Routinen, die Zeit und Kosten sparen helfen. Sehr nützlich ist natürlich eine genaue Kenntnis der Vorschriften und der Haltung der jeweiligen Fachdienststellen hinsichtlich bestimmter bauordnungsrechtlicher Fragen.

Eine kommunale Wohnungsgesellschaft hat unter Umständen im Genehmigungsverfahren Vorteile dadurch, dass sich die Verhandlungspartner aus weiteren Vorhaben bereits gut kennen und ein eingespieltes Team sind. Bei der GESOBAU beispielsweise wird in der Machbarkeitsstudie die technische Realisierbarkeit geklärt, was quasi eine Vorarbeit für die Genehmigungsplanung darstellt. Dieses Vorgehen ist in Absprache mit dem Bezirksamt entstanden, das darum gebeten hatte, von der Stellung von Bauvoranfragen Abstand zu nehmen, um Zeit- und Arbeitsaufwand zu reduzieren. So können Routinen bei der Beantragung verabredet werden, wodurch sich die Abläufe beschleunigen. Umgekehrt wurde auch von Seiten der Verwaltung mögliches „Platzhirsch-Gebaren“ bei Vertretern kommunaler Unternehmen beklagt, was einen Verhandlungsprozess unter Umständen erschwert.

In Düsseldorf bestand ein wesentlicher Anreiz für den Investor, die Umwandlung inklusive eines Anteils preisgedämpfter Wohnungen statt eines Neubaus zu realisieren, in der Zusage der Verwaltung, zügig Planungsrecht zu schaffen und dabei eine Erhöhung der Nutzfläche zu ermöglichen. Der B-Plan Nr. 02/004

Thyssen-Trade-Center wurde als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt. Seine Aufstellung wurde zur politischen Chefsache und verwaltungsintern mitgetragen. Er wurde in nur sechs Monaten zur Rechtskraft gebracht, wobei sogar umfangreiche umweltschutz- und immissionsschutzbezogene Gutachten erstellt und berücksichtigt wurden. Das Pilotprojekt beweist, dass die Aufstellung von Bebauungsplänen auch unter komplexen Rahmenbedingungen in einem kurzen Zeitraum gelingen kann. Die Anwendbarkeit des § 13a BauGB wird einen Anteil an dem ungewöhnlich schnellen Verfahren gehabt haben, ausschlaggebender dürfte der politische Rückhalt gewesen sein.

Bauordnungsrechtliches Augenmaß

Umwandlungen sind erheblich risikobehafteter als Neubauvorhaben, weil neben unvorhergesehenen bautechnischen Problemen vor allem das bauordnungsrechtliche Genehmigungsverfahren zahlreiche Unwägbarkeiten hat und zusätzliche Kosten verursachen kann. Die Landesbauordnungen schreiben unterschiedliche Standards vor.

Es ist hilfreich, wenn seitens der Politik und vor allem der Verwaltung Signale ausgesandt werden, die erkennen lassen, dass Umwandlungen vorbehaltlos und unterstützend begegnet wird. Hier ist Transparenz hinsichtlich der verwaltungsseitigen Entscheidungskriterien beim Nachweis von Stellplätzen, hinsichtlich der Reichweite des Bestandsschutzes, baulicher Auflagen, Fördermöglichkeiten etc. ein entscheidendes Plus für die sorgfältige Planung. Kostspielige Umplanungen können durch einen konstruktiven Dialog mit der Verwaltung vermieden werden. Hier hat sich die Frankfurter Bauverwaltung entsprechend positioniert und dies politisch absichern lassen. Eine umwandlungsfreundliche Haltung wird auch finanzielle Auswirkungen haben, da dann die Aufschläge für unvorhergesehene Risiken geringer angesetzt werden können. Sie ist aber vor allem Voraussetzung für reibungslose und kurze Genehmigungsverfahren.

In Berlin waren bei der Umnutzung der Gebäude in der Streustraße insbesondere bauordnungsrechtliche Anforderungen hinsichtlich des Schallschutzes zu berücksichtigen. Bauakustische Messungen hatten ergeben, dass in zwei Gebäuden die Trittschalldämmung entsprechend der Mindestanforderungen nach DIN 4109 teilweise nicht gegeben war. Daher mussten entweder die bestehenden Holzbalkendecken ertüchtigt oder durch Massivdecken ersetzt werden. Aufgrund der Ungewissheit über den Zustand der Substanz aller Holzbalkendecken mit gegebenenfalls unkalkulierbaren Folgekosten, aber auch der Tatsache, dass eine Ertüchtigung mehr Zeit in Anspruch genommen hätte, entschied sich die GESOBAU AG für einen Austausch der Holzbalkendecken durch Massivdecken. Das Beispiel wirft die Frage nach der Sinnhaftigkeit auf, bei Nutzungsänderungen im Bestand generell einen Neubaustandard mit allen aktuellen Anforderungen anzustreben. Die Frage drängt sich im Berliner Beispiel umso mehr auf, als die betreffenden Gebäude ursprünglich als gründerzeitliche Wohngebäude errichtet wurden und nur durch die zwischenzeitliche Büronutzung den Bestandsschutz verloren haben.

Die Bauordnungen der Länder stellen auch unterschiedliche Anforderungen an die Barrierefreiheit von Wohnungen. Zum Beispiel unterscheiden sie sich bei der Zahl der Wohnungen, ab der die Vorschriften hinsichtlich der Zugänglichkeit gelten. Auch sind zulässige Ausnahmetatbestände unterschiedlich defi-

niert. Hier könnten Vereinheitlichungen Risiken abbauen, was durch reduzierte Risikozuschläge indirekt zur Kostensenkung beitragen würde. Vor allem aber würden Anpassungen an die Gegebenheiten von Bestandsgebäuden helfen, dass unverhältnismäßiger Mehraufwand und damit hohe zusätzliche Kosten vermieden werden.

Denkmalschutz führt in der Regel zu erhöhtem Abstimmungsaufwand. Auch in diesem Bereich zahlt sich aus, wenn Denkmalschutzbehörden mit Augenmaß vorgehen und bei der Formulierung von Denkmalschutzbelangen den Aspekt der Wirtschaftlichkeit mitdenken. Am Planungsprozess der Herz-Jesu-Kirche in Viersen wird deutlich, dass Denkmalschutzaspekte einen gravierenden Einfluss auf Umwandlungsbestrebungen ausüben und die Wirtschaftlichkeit eines Projektes in Frage stellen können. Die Abstimmungen gestalteten sich zeitaufwändig, die Einlassungen waren teilweise widersprüchlich und wirtschaftlich schwer umsetzbar. So gab es unterschiedliche Aussagen zu den erhaltenswerten Bauteilen der Kirche, wie die Buntglasfenster, die Erhaltung der Ziegelwandelemente als Wandscheibe und der Erfahrbarkeit des Kirchenraumes.

Zwischenfazit

Es gibt eine ganze Reihe von Stellschrauben, die geeignet sind, bei Umwandlungen preiswerten Wohnraum zu schaffen. Ihre Nutzbarkeit nimmt stets auf den konkreten Einzelfall Bezug. Denn anders als beim Neubau sind bei einer Umwandlung wesentliche bauliche Parameter, nämlich Kubatur, Geschossigkeit, Erschließung, Belichtung, verwendete Materialien etc. gegeben. All dies angemessen zu berücksichtigen und eine optimale Lösung mit möglichst geringer Eingriffstiefe zu finden, aber unter Berücksichtigung aller bauordnungsrechtlichen Parameter und unter der Maßgabe, ein energetisch befriedigendes und aktuellen Ansprüchen genügendes Wohngebäude zu schaffen, stellt hohe Anforderungen an die Planung. Das setzt Erfahrungswissen im Umgang mit dem Bestand voraus. Als wichtige Stellschrauben haben sich die Flächeneffizienz und die angestrebten Standards herausgestellt. Beide nehmen direkt Bezug auf die Zielgruppe für das Umwandlungsvorhaben.

6. Schlussfolgerungen

Umwandlungen können einen spürbaren Beitrag zur Entlastung des innerstädtischen Wohnungsmarktes leisten. So wurden in Frankfurt in den letzten Jahren bis zu 20 Prozent und in Berlin mindestens 10 Prozent der neu geschaffenen Wohnungen durch Umwandlungen errichtet. Der Grund dafür waren zwei parallele Entwicklungen: In einigen Großstädten Deutschlands waren wachsende Leerstände von Gewerbeimmobilien und zudem eine zunehmend schwierigere Vermietbarkeit von Büroflächen aufgetreten. Neben einem strukturell bedingten Bürogebäudeleerstand, der insbesondere Gebäude aus den 1950er und 1960er Jahren betraf, war eine Vielzahl anderer Gebäude, wie Fabrikgebäude aus der Zeit der Industrialisierung, Schulen, Kirchen oder Handelsimmobilien, bereits seit längerem funktionslos geworden und standen leer. Gleichzeitig entwickelten sich auf den Wohnungsmärkten Angebotsengpässe mit der Folge steigender Mieten.

Vor diesem Hintergrund stellten Umwandlungen für einen wachsenden Kreis von Akteuren der Immobilien- und Wohnungswirtschaft eine attraktive Aufgabe dar. Für Kommunen bot sich Umwandlung als Lösung für Probleme der Wohnungsversorgung und für stadtentwicklungspolitische Missstände an. Daher sind im Forschungsfeld sowohl kommunale Strategien als auch objektbezogene Umwandlungsvorhaben begleitet worden, um praxisnahe Hinweise zur Unterstützung und Förderung von Umwandlungsprojekten zu erhalten. Die zentrale Frage des Forschungsfeldes war, wie und unter welchen Voraussetzungen durch Umwandlungen auch bezahlbare Wohnungen geschaffen werden kann.

Umwandlungen von Nichtwohngebäuden tragen nämlich keineswegs automatisch zur Schaffung des besonders benötigten preisgünstigen Wohnraums bei. Nur in einem Modellvorhaben ist es den nicht renditeorientierten Selbstnutzern gelungen, durch hohe Eigenleistungen und Verzicht auf bestimmte Standards einen sehr günstigen Mietpreis zu erzielen. Darüber hinaus sind bestandsorientierte und kommunale Wohnungsunternehmen grundsätzlich in der Lage, ohne Verzicht auf Eigenkapitalrendite auch durch Umwandlung zur Schaffung preiswerten Wohnraums beizutragen. Ebenso besteht bei sozialen Trägern die Chance, dass bei entsprechendem Kostenbewusstsein preiswerter Wohnraum für deren unterschiedliche Zielgruppen geschaffen wird. In den untersuchten Fällen wurde nach Aussage der Verantwortlichen stets nur Kostendeckung angestrebt.

Aber auch bei professionellen Projektentwicklern oder Investoren sind die Gewinnerwartungen nicht unbedingt exorbitant hoch. Gerade in gut vermietbaren Lagen und bei Aussicht auf eine stabile Mieterklientel ist man zu Abschlüssen bereit. Das haben die konkreten Umwandlungsfälle in Düsseldorf und Frankfurt bestätigt. In einigen Fällen, vor allem bei den Wohnungen, die für Studenten und auch für ältere Menschen in Betreuungssituationen geschaffen wurden, zeigte sich zudem, dass „bezahlbares“ Wohnen auch darin eine angemessene Form finden kann, dass auf weniger Fläche alle erforderlichen Wohnfunktionen bereitgestellt werden. So stieg zwar die Quadratmetermiete auf überdurchschnittliche Werte, aber die Gesamtmiete blieb angesichts von Wohnungsgrößen um die 20 m² moderat. Auf der anderen Seite hat sich der Maßstab, was preisgünstiges Wohnen ist, innerhalb der vierjährigen Laufzeit des Forschungsfeldes ebenfalls deutlich verändert, denn die Preise für Neuvermietungen sind in den letzten zwei Jahren in den teuren Städten noch einmal deutlich gestiegen.

Für die Herstellung preiswerten Wohnraums muss eine Reihe baulicher Voraussetzungen erfüllt sein. Auch wenn der umgekehrte Zusammenhang nicht unbedingt gegeben ist, scheidet bei hohem Kostenniveau eine niedrige Miete von vornherein als Option aus. Für kostengünstige Umwandlungen sollte das Gebäude baulich halbwegs intakt sein, bei einer einfachen Kubatur eine funktional anpassungsfähige Gebäudestruktur sowie eine nicht zu große Breite oder Länge aufweisen und über ausreichende Raumhöhen und geeignete innere Erschließung verfügen. Die Lage sollte hinsichtlich der Infrastruktur und der Immissionen für Wohnen zumindest perspektivisch geeignet sein. Der angestrebte bauliche Standard sollte eher einfach und die Eingriffstiefe so gering wie möglich gehalten werden. Schlussendlich darf der Einstiegspreis, sofern er anfällt, nicht zu hoch sein.

Es hat sich aber auch gezeigt, dass eine Umwandlung auch bei guten Voraussetzungen nicht automatisch im Fokus der Akteure steht. Die Pfadabhängigkeit der Eigentümer und das hohe Risiko haben sich als entscheidende Hemmnisse herausgestellt, Umwandlungen in Angriff zu nehmen. Auch ziehen niedrige Herstellungskosten nicht automatisch preiswerten Wohnraum nach sich. Um die Umwandlung von Nichtwohngebäuden als Baustein für die Schaffung preiswerter Wohnimmobilien zu nutzen, bieten sich flankierende kommunale Strategien und ein problemadäquates Handeln der Kommunen an. Die Anwendung der Quotenregelung auf ein größeres und aufsehenerregendes Umwandlungsvorhaben hat in Düsseldorf dazu geführt, dass zumindest für einen begrenzten Zeitraum rund 60 preisgedämpfte Wohnungen entstanden sind. Da eine wachsende Zahl von Kommunen solche Regelungen für die Erhöhung der Zahl preisgebundener Wohnungen trifft, ist davon auszugehen, dass sie auch zunehmend bei größeren Umwandlungsprojekten umgesetzt werden.

Beratungsangebote der Kommune können ein geeigneter Hebel sein, um Flächen zu mobilisieren. Allerdings hat die aktive Ansprache von Eigentümern zwecks Mobilisierung von potenziellen Umwandlungsobjekten selten zum Erfolg geführt. Gründe dafür dürften die Pfadabhängigkeit der Eigentümer und die Tatsache sein, dass meist vor der Umwandlung ein Eigentumswechsel stattfindet. Es sind also eher die Projektentwickler und Interessenten, die eine Motivation mitbringen, geeignete Objekte zu identifizieren und zu mobilisieren. Dabei kann sie die Stadt aktiv unterstützen.

Entgegen vorherrschenden Annahmen stellen bauordnungsrechtliche Vorschriften und Bestimmungen keine unüberwindbaren Hemmnisse in konkreten Umwandlungsvorhaben dar. In Frankfurt hat sich die unter bestmöglicher Ausnutzung des Ermessensspielraums entwickelte Rechtsauffassung des Bauaufsichtsamts zum Thema Bestandsschutz bislang auch in Gerichtsverfahren durchgesetzt. Größere Hemmnisse können immissionsschutzrechtliche Konflikte durch Verkehrs- und Gewerbelärm oder auch Geruchsbelastungen sowie die Stellplatznachweise sein. Als ganz wichtiger Hebel zur Erhöhung der Umwandlungsbereitschaft und zur Senkung der Kosten haben sich kurze Genehmigungszeiträume herausgestellt. Eine umwandlungsoffene Herangehensweise der Verwaltung ist hierbei sehr hilfreich.

Allerdings ist die planerische und genehmigungsrechtliche Steuerung von Umwandlungen bei Einzelvorhaben wie bei quartiersbezogenen Ansätzen ein komplexes Handlungsfeld, das verwaltungsinterne Abstimmungen und Unterstützung sowie die Rückendeckung der politischen Leitung benötigt. Es bedarf einer offensiven und kontinuierlichen Öffentlichkeitsarbeit zur Information, Beratung und Überzeugung von

Investoren, Eigentümern und Architekten. All diese Anforderungen sind angesichts der knappen Haushaltsmittel und der kurzen Personaldecke der Kommunen nicht leicht zu bewältigen.

In Frankfurt hat die Strategie, mit einem Bebauungsplanverfahren Baurecht zu schaffen und die weitere städtebauliche Entwicklung weitgehend den Kräften des Marktes zu überlassen, funktioniert. Dies setzt allerdings eine schwache Nachfrage nach Büroimmobilien und gleichzeitig einen erheblichen Nachfrage- druck im Wohnungsmarkt voraus. Wenn einer hohen Wohnungsnachfrage ein funktionierender Büroim- mobilienmarkt mit sehr geringem Leerstand gegenübersteht, ist zu vermuten, dass solche Projekte eher nicht oder nur sehr schleppend in Gang kommen. Für das Gelingen einer solchen Strategie ist außerdem die erfolgreiche Konfliktbewältigung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens von zentraler Bedeutung. Dass Umwandlungen dazu beitragen können, städtebauliche und funktionale Missstände abzubauen oder zu vermeiden, kann auch in Kommunen mit entspannten Wohnungsmärkten für Umwandlungen sprechen. Wenn nämlich dominante, städtebaulich wichtige Gebäude funktionslos werden und Leerstand und Verfall drohen, können Umwandlungen für spezifische Wohnformen - im Forschungsfeld betreutes und senioren- gerechtes Wohnen, barrierefreie Wohnungsangebote oder Wohnungen für Studenten - eine Option sein, um Angebotslücken zu beheben und das Stadtbild aufzuwerten. In größerem Maßstab können Umwand- lungen strategisch eingesetzt werden, um monofunktionale Gewerbequartiere im Sinne einer wachsenden Nutzungsmischung weiterzuentwickeln. Die Nutzung von Nichtwohnimmobilien als Flüchtlingsunterkünfte erfolgt aktuell in sehr vielen Kommunen. Sie trägt damit ebenfalls nicht unerheblich zu einer Entspannung der Wohnungsmärkte bei.

Anhang

Kurzbeschreibungen der Modellvorhaben

Erläuterung zu „Wohnungsmarktregionstyp“: BBSR 2016: Wachsen und Schrumpfen von Stadt-Land-Regionen 2009-2014 - Wohnungsmarktregionstypen unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklungsindikatoren „Bevölkerungsentwicklung 2009-2014“, „durchschnittliches jährliches Wanderungssaldo 2010-2014“, „Entwicklung der Erwerbstätigen 2009-2014“ und der wirtschaftsorientierten Entwicklungsindikatoren „Beschäftigtenentwicklung 2009-2014“, „Entwicklung der Arbeitslosenquote 2008/-2013/14“ sowie „durchschnittliches jährliche Entwicklung des Gewerbesteueraufkommens“.

Umwandlung eines ehemaligen Bürogebäudes in Wohnimmobilien, Berlin

Steckbrief	
Kommune	Berlin, Ortsteil Pankow-Weißensee
Bundesland	Berlin
Wohnungsmarktregionstyp	wachsend
Einwohner	3.610.156 (2015)
Bevölkerungsprognose	Gesamtstädtisches Wachstum bis 2030: +7,2 %, in Pankow +16,3 % Zuwachs von 2011 bis 2030
Anteil der unter 18-Jährigen	15,4 % (2015)
Anteil der über 65-Jährigen	19,1 % (2015)
Anteil der SGB II-Beziehenden	19,9 % (2015)
Ausländeranteil	17,2 % (2015)
Leerstandsquote Wohnen	3,5 % (2015)
Mietniveau Wohnen	8,80 €/m ² (Median Angebotsmiete 2015)
Leerstandsquote Büroflächen	4,4 % (2015)
Mietniveau Gewerbe	14,90 €/m ² (2015)

Hintergrund

Das Umwandlungsprojekt der GESOBAU AG besteht aus fünf zusammenhängenden Gebäuden, die größtenteils gründerzeitlichen Ursprungs sind und im Laufe der Zeit in Teilen eine Nutzungsänderung von Wohnen zu Gewerbe erfahren haben und von der GESOBAU als Verwaltungssitz genutzt wurden. Das jüngste Gebäude in der Streustraße 117 wurde 1995 als Bürogebäude für die GESOBAU AG im Zuge eines Lückenschlusses errichtet.

Durch die Konzentration der Bürostandorte der GESOBAU AG fiel die Niederlassung in der Streustraße aus der Nutzung. Eine fehlende gewerbliche Folgenutzung, unter anderem aus der Lage in einem Wohngebiet zu erklären, führte zu langjährigem Leerstand. Eine Revitalisierung als Gewerbeprojekt wurde aufgrund des Vermietungs- und Leerstandsrisikos verworfen. Ein Verkauf der Bestände kam wegen der Vorgabe des Landes Berlin als Eigentümerin des Wohnungsunternehmens nicht in Frage. Erste Ideen zur Nachnutzung wurden ab etwa 2007 diskutiert. Die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum nimmt bei der GESOBAU AG einen hohen Stellenwert ein. Auch die attraktive Wohnlage sowie der angespannte Wohnungsmarkt prädestinierten das Projekt schon frühzeitig für eine Wohnnutzung.

³⁰ Engel & Völkers Commercial GmbH, 2015/2016

Ziel und Konzeption

In einem Abwägungsprozess wurden unterschiedliche Szenarien für verschiedene Zielgruppen untersucht. Hierbei wurde die Wirtschaftlichkeit unter dem Aspekt der spezifischen Flächenanforderungen der einzelnen Wohnformen für unter anderem Studenten, Senioren und betreutes Wohnen geprüft. Aufgrund der geringeren Umbaukosten und der höchsten Flächeneffizienz entschied sich die GESOBAU AG für die Umnutzung der Gewerbeobjekte in „normalen“ Wohnraum. Die vorhandene Bausubstanz und die Vorgaben der Bestandsgebäude sowie die daraus resultierenden Grundrisse sprachen für eine Umnutzung in der jetzt realisierten Form als wirtschaftlichste Alternative. Durch den zusätzlichen Auf- und Ausbau der Dachgeschosse wurde weiterer Wohnraum gewonnen. Ebenfalls konnte in der Streustraße 117 ein nennenswerter Anteil an Wohnungen mit einem barrierefreien Zugang geschaffen werden, wo die fortgesetzte Nutzung des vorhandenen Aufzugs möglich war. Alle übrigen Gebäude blieben ohne Aufzug.

Prozess

Im Bauprozess wurden zunächst nicht benötigte Anbauten und Nebengebäude abgerissen. Die Erschließung der Gebäude musste für Wohnzwecke neu gedacht und geordnet werden, um angemessene und effiziente Wohnungsgrundrisse zu erhalten. Dafür wurden unter anderem Treppenhäuser versetzt. Der Wegfall des Bestandsschutzes bedingte umfangreiche bauliche Maßnahmen, damit die Gebäude den aktuellen Anforderungen an den Wärme-, Schall- und Brandschutz entsprechen. Die Heizungs- und Elektroanlagen wurden erneuert. Die Wohnblöcke sind an die Fernheizung angeschlossen, die Einspeisung erfolgt zentral über ein Gebäude.

Da das Modellvorhaben in einem städtebaulichen Erhaltungsgebiet nach § 172 Abs. 1 Satz 1 BauGB liegt, ergaben sich hieraus besondere Herausforderungen in Bezug auf die Gestaltung der Fassaden, Balkon- und Dachgeschossausbaumaßnahmen. Im Zuge der Baumaßnahmen wurden die hofseitigen Fassaden nach den Anforderungen der EnEV 2009 mit einem Wärmedämmverbundsystem (WDVS) versehen. Die straßenseitigen Putzfassaden wurden aus erhaltungsrechtlichen Gründen nicht gedämmt. Hier erfolgten lediglich eine Instandsetzung sowie eine neue Farbgebung. Hofseitig wurden Balkone und Terrassen in den Erdgeschosszonen angebracht.

Im Zuge der Umwandlung in den Jahren 2014 bis Anfang 2016 entstanden 45 Wohneinheiten auf einer Wohnfläche von insgesamt 3.337 m². Die 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen wurden mit einer Wohnfläche von bis zu 114 m² pro Wohneinheit realisiert. Der Umbau entspricht damit dem Ziel der GESOBAU, familienfreundliche Wohnungen anzubieten. Fast 75 Prozent der Wohnungen des Modellvorhabens verfügen über mindestens drei Zimmer. Für die Finanzierung des Umwandlungsprojekts wurden Mittel der KfW-Programme 151/152 („Energieeffizient Sanieren“) in Anspruch genommen. Die Bruttobaukosten inklusive Baunebenkosten belaufen sich auf 4.444.600 € und damit auf 1.332 €/m² Wohnfläche. Die Mietpreisspanne über das gesamte Vorhaben reicht von 7,50 €/m² bis 9,50 €/m². Die Durchschnittsmiete aller Wohnungen im Komplex liegt bei etwas über 8,00 €/m² - und damit unter den Vergleichsmieten des freien Wohnungsmarkts.

Erkenntnisse

Die Umwandlung der Bürogebäude in Wohnraum erwies sich als eine wirtschaftlich sinnvolle Lösung und passte auch unmittelbar in die Zielformulierung des Landes Berlin. Das Modellvorhaben zeigt: Die mit dem Umwandlungsprojekt geschaffenen Wohnungen entsprechen dem Erfordernis einer grundsätzlichen Bezahlbarkeit, im Rahmen einer Umwandlung mit baulichen Eingriffstiefen wie in diesem Projekt ist eine Schaffung von sozial und mietpreisgebundenem Wohnraum jedoch nicht leistbar. Vor dem Hintergrund der im Projekt erworbenen Kompetenzen hat die GESOBAU bereits aktiv weitere Umwandlungsprojekte aus dem eigenen Bestand heraus angeschoben. Voraussetzung für die Umwandlung ist, dass diese sich wirtschaftlich darstellt.

Abbildung 1: Ansicht Streustraße 117-120



Quelle: RegioKontext GmbH

Abbildung 2: Umgewandeltes Gewerbegebäude im Hof



Quelle: RegioKontext GmbH

Abbildung 3: Ansicht Streustraße 117-120



Quelle: RegioKontext GmbH

Projektforschung: RegioKontext GmbH,
Ansprechpartner: Arnt von Bodelschwingh, Astrid Gilewski, Lena Abstiens,
Projektträger: GESOBAU AG Berlin, Ansprechpartner: Lars Holborn

Ausgewogenes Wohnraumangebot in allen Preissegmenten - auch durch Umwandlung von Nichtwohnraum in Wohnraum, Düsseldorf

Steckbrief	
Kommune	Düsseldorf
Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Wohnungsmarktregionstyp	wachsend
Einwohner	628.437 (31.12.2015)
Bevölkerungsprognose	663.000 EW in 2030 ³¹
Anteil der unter 18-Jährigen	15,3 % (2015)
Anteil der über 65-Jährigen	19,1 % (2015)
Anteil DER SGB II-Beziehenden	0,1 % (2015)
Ausländeranteil	21,5 % (2015)
Leerstandsquote Wohnen	von 1,89 % (2005) auf 3,35 % (2013) gestiegen
Mietniveau Wohnen	9,18 €/m ² (2015)
Leerstandsquote Büroflächen	8,6 % (2015)
Mietniveau Büroflächen	14,20 €/m ²

Hintergrund

Aufgrund des anhaltenden Bevölkerungswachstums, kleiner Haushalte und des hohen Investoren-Interesses besteht am Düsseldorfer Wohnungsmarkt eine steigende Nachfrage. Da die Bautätigkeit diese Nachfrage nicht deckt, sind steigende Preise zu verzeichnen. Vor allem im mittleren und preisgünstigen Wohnungsmarktsegment besteht Handlungsbedarf. Demgegenüber stehen zahlreiche Leerstände von Nichtwohnimmobilien, die nicht mehr marktfähig sind.

Ziel und Konzeption

Aufbauend auf dem Stadtentwicklungskonzept hat die Stadt Düsseldorf 2013 das Handlungskonzept für den Wohnungsmarkt „ZUKUNFT WOHNEN.DÜSSELDORF“ beschlossen. Die Stadt Düsseldorf versteht es als zentrale Herausforderung der Stadtentwicklung "ein der hohen und sich differenzierenden Nachfrage entsprechendes Flächenangebot anzubieten, bei gleichzeitig schrumpfenden Flächenreserven und unter Wahrnehmung der vorhandenen städtebaulichen Qualitäten." (Landeshauptstadt Düsseldorf 2013: ZUKUNFT WOHNEN.DÜSSELDORF. Ein Handlungskonzept für den Wohnungsmarkt. Düsseldorf.) Vor diesem Hintergrund ist das Hauptziel des Konzeptes die gemeinwohlorientierte Wohnbauentwicklung, bei der ausreichende Wohnangebote in allen Preissegmenten bereitgestellt werden. Zu den Maßnahmen im Konzept gehören unter anderem die Umwandlung von Bürogebäuden in Wohnimmobilien und eine Quotierungsregelung mit Anteilen für öffentlich geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau.

³¹ IT.NRW 2015, zitiert in: Post und Welters, Modellvorhaben Düsseldorf, 2. Zwischenbericht, 30.11.2015.

Die Quotierungsregelung kann über Verträge verpflichtend angewendet werden, wenn Wohnprojekte auf städtischen Grundstücken geplant sind oder ein Bebauungsplan dazu aufgestellt wird. In anderen Fällen wird auf eine freiwillige Anwendung hingewirkt.

Prozess

Nachdem im Jahr 2013 erstmalig eine Quotierungsregelung beschlossen worden war, erfolgte im April 2016 eine Anpassung auf der Grundlage der Erfahrungen. Die Quote wurde flexibilisiert. Nach der neuen Regelung sollen mindestens 40 Prozent des Wohnraums gefördert oder preisgedämpft sein, was sich aus mindestens 20 Prozent gefördertem und mindestens 10 Prozent preisgedämpftem Wohnraum zusammensetzt. Bei Umwandlungen gilt nunmehr ein Anteil von mindestens 20 Prozent preisgedämpftem Wohnungsbau und kein Mindestanteil für öffentlich geförderten Wohnungsbau. Hintergrund sind die Bestandsrestriktionen bei Umwandlungsprojekten, die es erschweren; die Bedingungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus einzuhalten. Zugleich wurde die Miete für den preisgedämpften Wohnungsbau auf 9,60 €/m² Nettokaltmiete angehoben. Insgesamt ist festzustellen, dass die Quotierungsregelung sich positiv auf die Gesprächsbereitschaft zwischen Investoren und dem Amt für Wohnungswesen ausgewirkt hat.



Abb. 4 (links): Vor der Umwandlung - Thyssen-Trade-Center im Mai 2015 (Post • Welters, Architekten und Stadtplaner)
Abb. 5 (rechts): Nach der Umwandlung - Living Circle im März 2017 (Konrath und Wennemar, Architekten Ingenieure)

Ein Beispiel für eine Anwendung der Quotierungsregelung bei Umwandlungsprojekten ist das Living Circle. Beim aktuell größten Umwandlungsprojekt in Düsseldorf wurde der ehemalige Bürokomplex Thyssen-Trade-Center im Stadtteil Flingern zu einem Wohngebäude mit 340 Wohneinheiten umgewandelt. Zusätzlich sind eine Kita und eine kleine Nahversorgungsmöglichkeit integriert. Die vier Bestandsgebäude sind bis zu acht Geschosse hoch und halbkreisförmig, sodass runde Innenhöfe entstanden sind. Es erfolgte eine grundlegende Veränderung der vier Bestandsgebäude von den Grundrissen über die Fassade bis hin zur Freiraumausstattung. Für das Projekt wurde ein Bebauungsplan aufgestellt. In einem städtebaulichen Vertrag hat der Investor sich freiwillig dazu verpflichtet, 20 Prozent der Wohnungen für mindestens zehn Jahre zu maximal 8,50 €/m² zu vermieten.

Erkenntnisse

Umwandlungen sind ein sinnvoller Baustein der Innenentwicklung in angespannten Wohnungsmärkten, da sie Wohnraum schaffen ohne zusätzliche Flächen zu verbrauchen. In den Jahren 2012 bis 2015 wurden in Düsseldorf fast 500 Wohneinheiten durch Umwandlung realisiert. Die Wirkung von Umwandlungen als Mittel zur Erreichung des Hauptziels ausgewogenes Wohnraumangebot in allen Preissegmenten aus dem Handlungskonzept „ZUKUNFT WOHNEN.DÜSSELDORF“ ist begrenzt. Zum einen handelt es sich bei Umwandlungen meist um Einzelprojekte mit wenig Wohneinheiten. Zum anderen wird durch Umwandlungen in der Regel Wohnraum im gehobenen Preissegment geschaffen. Eine Ausnahme ist das Projekt »Living Circle«, bei dem auf freiwilliger Basis 20 Prozent der 340 Wohneinheiten im preisgedämpften Wohnungsbau mit einer Nettokaltmiete von 8,50 €/m² realisiert wurden.

Projektforschung: Norbert Post · Hartmut Welters Architekten & Stadtplaner GmbH,
Ansprechpartnerin: Anne Jentgens
Projektträger: Stadt Düsseldorf, Ansprechpartner: Thomas Nowatius

Lyoner Viertel - Transformation eines monofunktionalen Bürogebiets

Steckbrief	
Kommune	Frankfurt am Main
Bundesland	Hessen
Wohnungsmarktregionstyp	überdurchschnittlich wachsend
Einwohner	724.486 (31.12.2015)
Bevölkerungsprognose	830.000 EW in 2040
Anteil der unter 18-Jährigen	16,4 % (2015)
Anteil der über 65-Jährigen	15,9 % (2015)
Anteil der SGB II-Empfänger	5 % (2013)
Ausländeranteil	28,6 % (2015)
Leerstandsquote Wohnen	0,7 % (2013)
Mietniveau Wohnen	11,27 €/m ² (2013)
Leerstandsquote Büroflächen	11,8 % (2015)
Mietniveau Büroflächen (Angebotsmiete)	19,00 €/m ² (2015)

Hintergrund

Das Projekt Lyoner Viertel reagiert auf zwei wesentliche Herausforderungen der Frankfurter Stadtentwicklung Mitte der 2000er Jahre: den hohen Büroflächenleerstand auf der einen Seite und den enormen zusätzlichen Bedarf an Wohnungen durch eine stark steigende Einwohnerzahl auf der anderen Seite. Das Thema Umwandlung von Büros in Wohnungen fand bereits 2005 in einem Bericht des Magistrats an die Stadtverordnetenversammlung mit dem Titel „Umwandlung von Büro in Wohnungen“ seinen Niederschlag. Das gezogene Resümee, dass rechtliche und praktische Hürden für Umwandlungen insbesondere im Hinblick auf Grundrisse, Planungsrecht und Stellplätze in der Regel überwindbar sind, war Grund für die Stadt Frankfurt, hier Anreize zu setzen: Seitdem fördert die Stadt Frankfurt am Main durch flexibles und marktorientiertes Verwaltungshandeln diesbezügliche Meinungsbildungsprozesse von Architekten, Projektentwicklern und Investoren. Sie weist aktiv auf rechtliche Spielräume und Grenzen hin und fördert den Informationsaustausch durch Benennung von Pilot- und Vergleichsprojekten.

Abbildung 6: Blick auf das westliche Lyoner Viertel (links) und Leerstand in der Lyoner Straße (rechts)

Quelle: FIRU mbH

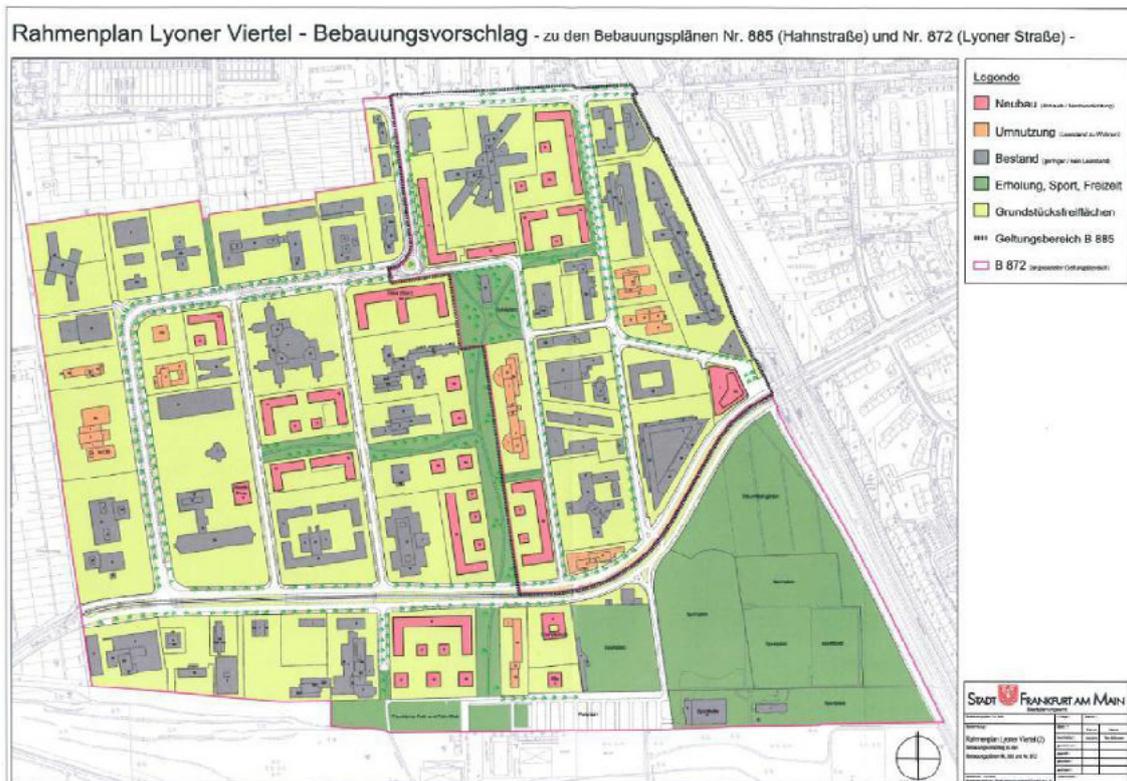
In der Folge wurden ab 2006 durch die Stadt mehrere Studien in Auftrag gegeben, um Lösungen für den Leerstand auf dem Büroflächenmarkt zu finden. Im Ergebnis wurden die Umnutzungschancen für den Bürostandort Niederrad am größten eingeschätzt, mit dem Hinweis, ein solcher Umwandlungsprozess sei nur durch aktives Handeln der öffentlichen Stellen überhaupt anzustoßen. Darin liegt das Frankfurter Vorgehen begründet, den Umwandlungsprozess durch Aufstellung eines entsprechenden neuen Bebauungsplans zu steuern.

Ziel und Konzeption

Mit dem Modellvorhaben Lyoner Viertel soll die städtebauliche Neuordnung der Bürostadt Niederrad, einem reinem Bürogebiet mit sehr großen Baukörpern im Süden Frankfurts, zu einem nachhaltigen, gemischt genutzten Stadtquartier erreicht werden. Geplant ist, etwa 3.000 Wohneinheiten für etwa 6.000 Bewohner zu realisieren und dabei eine Mischung der verschiedenen Wohnformen einschließlich Familienwohnen zu erreichen. Die Stadt Frankfurt stellt dabei Baurecht für Wohnnutzungen her, die Umsetzung der einzelnen Wohnungsbauvorhaben erfolgt durch private Investitionen. In Zukunft sind auch flankierende Maßnahmen im öffentlichen Raum angedacht.

Prozess

Das formelle Planungsverfahren für die Transformation des Bürostandorts wurde am 25.03.2010 durch den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 872 „Lyoner Straße“ eingeleitet. Die Grundzüge der städtebaulichen Neuordnung wurden am 28.06.2012 mit dem Rahmenplan Lyoner Viertel von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Gleichzeitig wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 872 aufgeteilt. Der östliche Teil des Plangebiets wurde als Bebauungsplan Nr. 885 „Hahnstraße“ fortgeführt.

Abbildung 7: Rahmenplan Lyoner Viertel mit Aufteilung der beiden Bebauungspläne

Quelle: Stadtplanungsamt Frankfurt am Main

Die hohe Belastung durch unterschiedliche Immissionen (insbesondere Lärm und Gerüche) stellte eine Herausforderung für die Planungen dar. Beide Bebauungspläne sind inzwischen rechtskräftig, der Bebauungsplan Nr. 885 seit 2014 und der Bebauungsplan Nr. 872 seit 2016. Beide legen überwiegend Mischgebiete fest und nur in Bereichen mit hohen Lärm- oder Geruchsmissionen Kerngebiete, in denen nur ausnahmsweise eine Wohnnutzung zulässig ist. Im Südosten sind die bestehenden Sportplätze und Dauerkleingärten als öffentliche beziehungsweise private Grünflächen gesichert. Auch ein Gemeinbedarfsstandort für Schule und Kindergarten ist im südlichen Bereich lokalisiert. Damit sind die planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines gemischten Stadtquartiers seit 2016 gegeben.

Die Umwandlungen bezogen sich zunächst insbesondere auf Boardinghäuser und Mikroappartements. Um auch preisgünstigen Wohnraum für andere Zielgruppen zu schaffen, hat die Stadt Investoren und Eigentümern die Option eröffnet, Wohnungsbauverpflichtungen, die auf städtebaulichen Verträgen zu anderen Bauprojekten in Frankfurt beruhen, im Lyoner Viertel einzulösen.

Erkenntnisse

Die Stadt Frankfurt hat mit der eingeschlagenen Strategie bewiesen, dass - abgestimmtes Verwaltungshandeln und politische Rückendeckung vorausgesetzt - das Instrument des Bebauungsplans geeignet ist, um auch große Transformationsvorhaben zu steuern.

Die Schaffung von Wohnraum im Lyoner Viertel hat mittlerweile eine hohe Dynamik entwickelt. Dies wurde durch den hohen Büroflächenleerstand und den großen Nachfragedruck auf dem Wohnungsmarkt begünstigt. Dabei werden sowohl reine Neubauprojekte als auch Umwandlungsprojekte mit Erhalt der Bausubstanz umgesetzt. In Zukunft werden auch die Schaffung von sozialer Infrastruktur und Nahversorgungseinrichtungen, eine größere Vielfalt der Wohnformen sowie die Aufwertung des öffentlichen Raums stärker im Vordergrund stehen, sodass sich der Standort zu einem lebendigen Wohn- und Geschäftsviertel entwickeln kann.

Projektforschung: FIRU mbH Kaiserslautern,
Ansprechpartner: Andreas Jacob
Projektträger: Stadtplanungsamt der Stadt Frankfurt, Planungsteam 15, Sonderprojekte 2 -
Stadtumbau 2, Standorte Europäische Zentralbank und Lyoner Viertel,
Dr. Martin Neitzke

Umnutzung von Nichtwohnimmobilien in Wohngebäude - ein Potenzial für Offenbach?

Steckbrief	
Kommune	Offenbach am Main
Bundesland	Hessen
Wohnungsmarktregionstyp	stark wachsend
Einwohner (31.12.2015)	132.068
Bevölkerungsprognose	Zuwachs: 5 % bis 2035 (Basisjahr 2012) ³² beziehungsweise 9 % bis 2030 (Basisjahr 2014) ³³
Anteil der unter 18-Jährigen	17,5 %
Anteil der über 65-Jährigen	16,4 %
Anteil der SGB II-Beziehenden	15,3 %
Ausländeranteil	36,5 %
Leerstandsquote Wohnen	Kein Leerstand
Mietniveau Wohnen	Mietspiegel (2016): 6,20 €/m ² bis 10,20 €/m ² (Neubau); Angebotsmiete (Mai 2016): 11,04 €/m ²
Leerstandsquote Büroflächen	9,5 %
Mietniveau Gewerbe	9,50 €/m ²

Hintergrund

Die Stadt Offenbach verfolgt seit Jahren Aktivitäten zur Revitalisierung und Aufwertung der Innenstadt. In diesem Kontext versucht sie auch, innerstädtischen Leerstand von Büro- und Handelsflächen durch Umwandlungen in Wohnungen zu reduzieren und war mit dem „WohnBüro Offenbach - temporäres Wohnen und Arbeiten in der ehemaligen IHK“ bereits am ExWoSt-Forschungsfeld „Innovationen für Innenstädte“ beteiligt.

Ziel und Konzeption

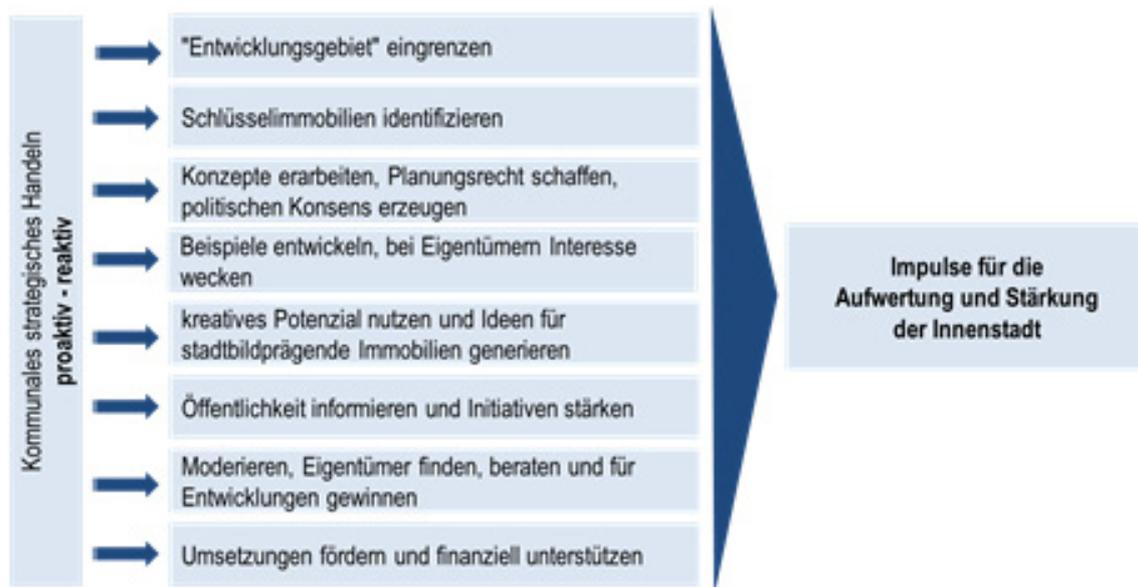
Offenbach unterliegt aufgrund seiner Haushaltsnotlage dem kommunalen Schutzschirm Hessens, ist zur Schuldenentlastung durch höhere Einnahmen verpflichtet und muss daher weitere Wirtschaftsunternehmen und eine auch einkommensstarke Wohnbevölkerung gewinnen beziehungsweise halten. Deswegen debattierte Offenbach im Masterplanprozess 2015 auf Basis bisheriger Ansätze noch einmal grundsätzlich die Weichenstellungen für die künftige Stadtentwicklung. Die qualitative Entwicklung der Innenstadt zum „Aushängeschild“ und nachgefragten Wohnort mit einer künftig höheren Einwohnerzahl bildete einen besonderen Schwerpunkt. Der aktuelle Aufstellungsbeschluss für den B-Plan Innenstadt sowie die

³² BBSR (2015): Raumordnungsprognose 2035 nach dem Zensus, Bevölkerungsentwicklung nach Kreisen.

³³ HA Hessen Agentur GmbH (2015): Bevölkerungsvorausschätzung für Hessen und seine Regionen als Grundlage der Landesentwicklungsplanung.

Vorbereitungen für ein Sanierungsgebiet setzen diesen Weg konsequent fort. Der Masterplan hatte dabei auch auf die Schlüsselstellungen von lange leer stehenden Gewerbeimmobilien hingewiesen. Im Rahmen des Modellvorhabens wurde untersucht, ob sie für Umwandlungen genutzt werden können und mit welchen Strategien die Stadt dies befördern kann.

Abbildung 8: Möglichkeiten kommunalen Handelns am Beispiel Offenbach



Quelle: Weeber+Partner

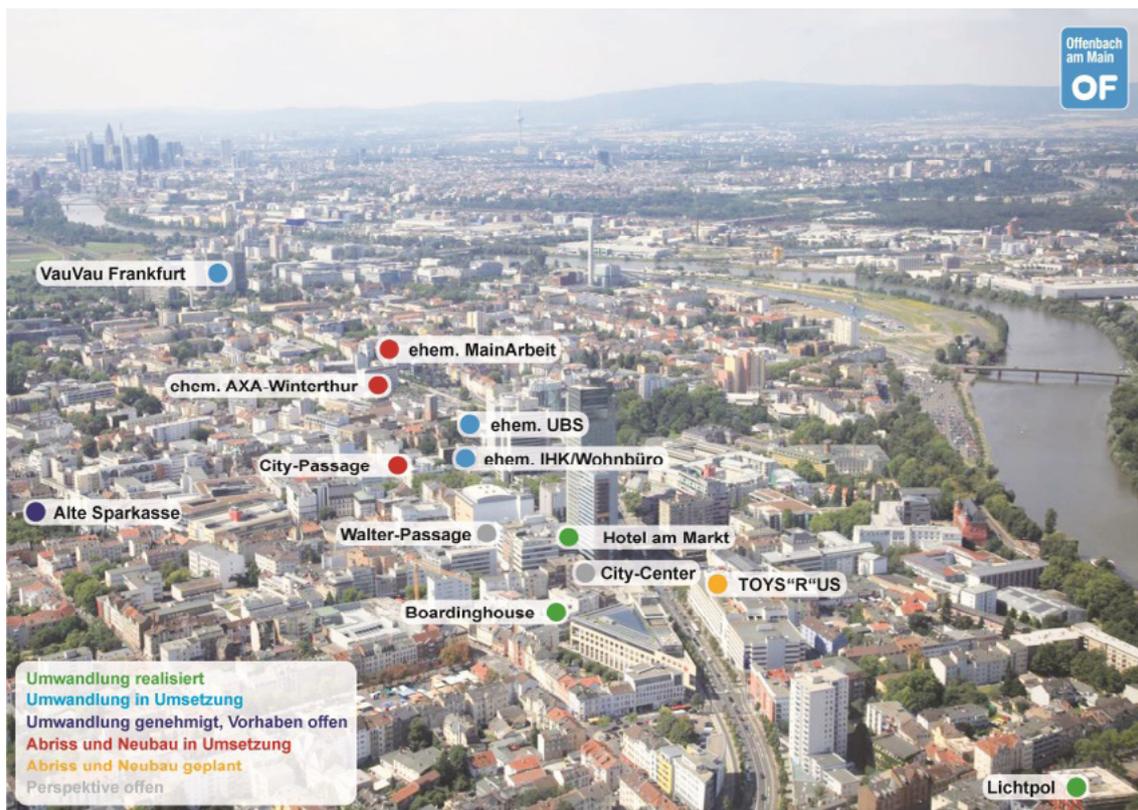
Prozess

Gemeinsam mit dem Offenbacher Stadtplanungsamt wurde ein Dutzend Problemimmobilien als Potenzial für Umwandlungen identifiziert. Dabei handelte es sich um meist ältere Gebäude aus den 1950er bis 1980er Jahren an städtebaulich relevanten und entwicklungsbedürftigen Standorten mit langanhaltendem Leerstand, desolatem Zustand und fehlenden Perspektiven.

Einbezogen wurden drei besonders vom Leerstand betroffene und für Umwandlung grundsätzlich geeignete Gebäudetypen: Bürogebäude (beispielsweise IHK und Lichtpol), Handelseinrichtungen sowie sogenannte Cityhäuser mit einer Mischung aus Handel, Dienstleistung und Gastronomie in den unteren und Wohnen in den oberen Etagen. Insgesamt entstehen in sieben Vorhaben rund 750 Wohnungen (davon Ende 2016 rund 45 umgesetzt) sowie gewerbliche Nutzungen in den Erdgeschossen. Bei allen bisherigen und vorgesehenen Umwandlungen wird erheblich in die Substanz eingegriffen, um attraktives Wohnen - meist im Neubaustandard - umsetzen zu können. Mit den Konzepten werden mehrheitlich urbane Zielgruppen mit Interesse am höherwertigen Innenstadtwohnen angesprochen. Das trifft auch für die endgültige Umwandlung des IHK-Gebäudes zu. Die eher einfache Umnutzung im Sinne des WohnBüros blieb auf die zweijährige Experimentierphase begrenzt.

Die Stadt hat mit unterschiedlichen strategischen Ansätzen aktiv, moderierend und beharrlich eingegriffen und teils auch finanzielle Unterstützung gewährt.

Abbildung 9: Übersicht über (potenzielle) Umwandlungsvorhaben in der Offenbacher Innenstadt



Umwandlungsvorhaben in der Offenbacher Innenstadt (Luftbild: Stadtverwaltung Offenbach am Main)

Quelle: Stadtverwaltung Offenbach am Main, Darstellung Weeber+Partner

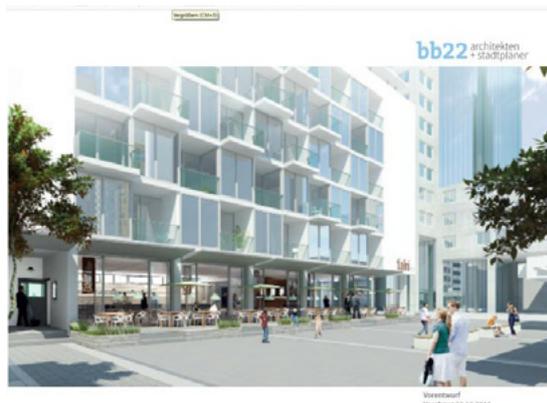
Erkenntnisse

Lange leer stehende Gewerbeimmobilien sind ein Potenzial für die Innenstadtentwicklung und Impulsgeber für das „qualitative Wachstum Wohnen“. Die Bestandsumnutzung zu Wohnen ist allerdings nur eine Möglichkeit, in vier Fällen werden Gebäude auch abgerissen und die Flächen anschließend neu bebaut. Die Impulse, die von den realisierten Umwandlungen ausgehen, sind erheblich. Das trifft für den Lichtpol im Mathildenviertel zu und wird auch vom Umbau der ehemaligen IHK am zentralen Stadthof erwartet.

Abbildung 10: Lichtpol - realisierte Umwandlung eines Bürogebäudes in Studentenwohnungen



Abbildung 11: Vorgesehene Umwandlung der ehemaligen IHK zu Wohnungen



Quelle: Stadtverwaltung Offenbach am Main, Weeber+Partner, Marco Geisheimer/Andreas Rossnagel mit bb22 architekten + stadtplaner Frankfurt am Main

Das Handeln Offenbachs konzentrierte sich von Beginn an auf wenige, aber wesentliche innerstädtische Standorte. Je größer die städtebauliche Bedeutung der Immobilie und damit der Handlungsdruck in schwierigen Stadtteilen, umso aktiver versuchte Offenbach - jeweils fallbezogen - zu handeln. Dabei ist der kommunale Handlungsrahmen eingeschränkt, wenn die Stadt nicht über die Immobilien verfügt und sie nicht ankaufen kann. Inzwischen verändert sich die Situation in Offenbach: Investitionen in den Wohnungsmarkt sind gefragt, damit schwinden auch die Reserven, große, lange leer stehende Büroimmobilien umzunutzen. Diese neue Situation verändert 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.

Projektforschung: Weeber+Partner Institut für Stadtplanung und Sozialforschung Berlin/Stuttgart,
 Ansprechpartnerin: Dr. Heike Gerth
 Projektträger: Stadtplanungsamt Offenbach, Ansprechpartnerin: Marion Rüber-Steins

Wohnen im Klassenzimmer 5.0 - Altersgerechtes Wohnen im ehemaligen Gymnasium, Sonneberg/ Thüringen

Steckbrief	
Kommune	Stadt Sonneberg
Bundesland	Freistaat Thüringen
Wohnungsmarktregionstyp	überdurchschnittlich schrumpfend
Einwohner	23.736 (2015)
Bevölkerungsprognose	21.031 (2035)
Anteil der unter 18-Jährigen	13,26 % (2013)
Anteil der über 65-Jährigen	25,7 % (2013)
Anteil der SGB II-Beziehenden	3,3 % (Landkreis) (2015)
Ausländeranteil	9,8 % (2015)
Leerstandsquote Wohnen	Leerstandsquote im Stadtumbaugebiet 14,7 % (2013)
Mietniveau Wohnen	5,00 €/m ² Plattenbau, 5,50 €/m ² Gründerzeitgebäude (2015)
Leerstandsquote Büroflächen	8,6 % (2015)
Mietniveau Büroflächen	14,20 €/m ²

Hintergrund

Das Modellvorhaben Sonneberg ist aus einer Initiative des Architektur- und Ingenieurbüros Projekt-scheune entstanden. Das Büro hatte seit 2010 Erfahrungen im Umbau von Schulgebäuden in Plattenbauweise zu seniorengerechten Wohnangeboten in Thüringen gesammelt und recherchierte bei Schulträgern weitere potenzielle Umnutzungsobjekte. Der Kreis Sonneberg bot daraufhin das bereits seit 2010 leer stehende Gymnasium an. Als bewährte Partnerin und Bauherrin wurde eine Tochtergesellschaft der AWO Thüringen - die gemeinnützige Alten-, Jugend- und Sozialhilfe gGmbH - als Projektträgerin gewonnen. Das Gebäude des vormaligen Gymnasiums befindet sich in einem großflächigen, innerstädtischen Gründerzeitquartier, das als Denkmalensemble „Untere Stadt“ geschützt und als Stadtumbaugebiet im Rahmen der Städtebauförderung ausgewiesen ist. Die Umgebungsbebauung des Gymnasiums wird durch teils leer stehende historische Gründerzeitvillen mit angeschlossenen Produktionsgebäuden des 19. Jahrhunderts geprägt. Trotz der guten integrierten Lage in fußläufiger Entfernung zur Fußgängerzone wird die zentrale Herausforderung der Stadtentwicklung in Sonneberg deutlich: neue Nutzungen für den stadtbildprägenden Gebäudebestand in einer Stadt mit abnehmender Bevölkerung und entspanntem Wohnungsmarkt zu finden. Die Leerstandsquote im Quartier liegt oberhalb von 10 Prozent.

Der markante Kubus des ehemaligen Schulgebäudes gliedert sich in zwei Gebäudeflügel auf, die sich in Baugeschichte, Konstruktion und Gestaltung unterscheiden. Der Westflügel wird durch ein 1903 errichtetes Realgymnasium gebildet, der Ostflügel stellt ein Bauwerk der klassischen Moderne dar.

Abbildung 12: Gebäudekomplex der ehemaligen Schule

Quelle: FIRU mbH

Ziel und Konzeption

Ziel der Umnutzungsüberlegungen der AWO AJS war die Herstellung eines multifunktionalen Gebäudes mit dem Schwerpunkt auf barrierefreien und altersgerechten Wohnungen für Senioren. Kernelement der Nutzungskonzeption sind dabei ambulant betreute Wohngruppen mit Gemeinschaftsräumen, die sich an pflegebedürftige Senioren, insbesondere an Menschen mit Demenzerkrankung richten. Das Betreiber- und Nutzungskonzept stellt auf die Vorteile gegenüber einer Unterbringung in einem klassischen Alten- und Pflegeheim ab. Nicht die medizinische Rundumbetreuung mit fest gefügten Abläufen steht im Vordergrund. Vielmehr bleibt die Individualität des Wohnbereichs gewahrt und es besteht die Möglichkeit, die weiteren Angebote in der Gemeinschaft zu nutzen.

Ergänzend zu den beiden Wohngruppen mit jeweils elf Plätzen im Erdgeschoss und im Obergeschoss sind 14 barrierefreie Einzelappartements, davon sechs im Dachgeschoss, geplant. Weiterhin sind im Sockelgeschoss ein Pflegestützpunkt und ein Multifunktionsraum vorgesehen.

Auf dem etwa 4.000 m² großen Grundstück soll auf einer terrassenartigen Grünfläche im rückwärtigen Bereich ein attraktiver Aufenthaltsbereich entstehen.

Abbildung 13: Grundriss Erdgeschoss 4. Entwurfsvariante

Quelle: Projektscheune

Prozess

Nach der Erstellung einer Vorstudie durch das Architekturbüro erwarb die AWO AJS im Jahr 2013 die Immobilie im Vertrauen auf ihre Erfahrungen bei ähnlichen Projekten und auf ihre Marktkenntnisse vor Ort. Die Vorabstimmungen mit den Denkmalschutzbehörden auf Kreis- und Landesebene wurden durch das beauftragte Büro mit guten Ergebnissen geführt. Die Stadt hat das Umbau- und Umnutzungskonzept gern unterstützt und ihr gemeindliches Einvernehmen erteilt.

Trotz dieser guten Ausgangsbedingungen erwies sich die Wirtschaftlichkeit des Bauvorhabens von Beginn an als Knackpunkt der Projektentwicklung. Im Zeitraum 2013 bis 2016 wurden insgesamt vier unterschiedliche Entwürfe erarbeitet, die auf jeweils neue Rahmenbedingungen reagierten. Zunächst war im Sockelgeschoss eine Tagespflege mit ca. 400 m² Nutzfläche vorgesehen. Wegen der Höhe der Ausbaukosten und Zweifeln an einer entsprechenden Nachfrage in der Stadt wurde davon Abstand genommen.

Für das Erdgeschoss und das Obergeschoss sah der Entwurf vor, dass insgesamt vier ambulant betreute Wohngruppen für jeweils sieben bis acht Bewohner entstehen sollten. Dieses Konzept wurde aufgegeben, weil im Jahr 2014 das Thüringer Gesetz über betreute Wohnformen und Teilhabe in Kraft trat, welches unmittelbar Auswirkungen auf Förderbedingungen des Deutschen Hilfswerks hatte. Die neue Zuschussförderung des DHW - einem zentralen Finanzierungsbaustein der AWO-Projekte - wurde von zuvor vier auf höchstens zwei Wohngruppen mit insgesamt maximal 24 Plätzen begrenzt.

Schließlich waren im Sommer 2015 Überlegungen zur Neustrukturierung der Einrichtungen der AWO AJS in der Region Sonneberg vorgenommen worden mit dem Ziel, Wohnungen für Menschen mit Behinderungen aus einem anderen, dringend sanierungsbedürftigen Objekt in das Gebäude des ehemaligen Gymnasiums umzusetzen und mit den Senioren-Wohngruppen zu kombinieren. Das Konzept wurde jedoch von der Fachbehörde des Landkreises abgelehnt.

Die mehrfachen Anpassungen führten im Ergebnis dazu, dass nur etwa 2.000 m² tatsächlich als Mietflächen (1.835 m² für Wohnen, 170 m² für Gewerbe) genutzt werden - und dies bei einer Nettogeschossfläche von 3.260 m². Im Sockelgeschoss und im Dachgeschoss bleiben erhebliche Flächenanteile ungenutzt. Die geringe Flächeneffizienz bedeutet in der Konsequenz ein negatives wirtschaftliches Ergebnis, obwohl eine Nettokaltmiete von 9,00 €/m² für den Wohnanteil und 6,00 € für den gewerblichen Anteil angesetzt wurden. Geschäftsleitung und Aufsichtsrat der AWO AJS haben noch nicht abschließend entschieden, ob und mit welcher Intention das Projekt weiter betrieben werden kann.

Abbildung 14: Visualisierung des ersten Entwurfs



Quelle: Projektscheune

Erkenntnisse

Umnutzungsprojekte zeichnen sich durch eine hohe Komplexität aus. Die Herausforderungen beim Umgang mit der vorgefundenen Bausubstanz, mit sich verändernden Finanzierungs- und Förderbedingungen und ein unsicheres Marktumfeld müssen vom Projektträger bewältigt werden. Das Sonneberger Projektteam aus der Bauabteilung der AWO und dem Architekturbüro Projektscheune hat gemeinsam bereits einige Umnutzungsvorhaben erfolgreich gemeistert. Da jedoch die Finanzierung zwingend auf Fördermittel und KfW-Darlehen angewiesen ist, können Änderungen der Konditionen unter Umständen auch zur Einstellung eines Projekts führen.

Projektforschung: FIRU mbH, Ansprechpartner: Heiko Schultz
Projektträger: AWO ASJ Erfurt, Ansprechpartnerin: Mayke Jautsch

Modellvorhaben: Betreutes Wohnen in der Herz-Jesu-Kirche in Viersen

Steckbrief	
Kommune	Viersen
Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Wohnungsmarktregionstyp	schrumpfend
Einwohner	75.931 (Bevölkerungsstand 2015)
Bevölkerungsprognose	Bevölkerungsrückgang - 7 % bis 2030
Anteil der unter 18-Jährigen	16,5 % (2015)
Anteil der über 65-Jährigen	22,1 % (2015)
Anteil der SGB II-Beziehenden	10,3 % (2014)
Ausländeranteil	9,8 % (2015)
Leerstandsquote Wohnen	4,4% (Zensus 2011)
Mietniveau Wohnen	5,70 €/m ² (Angebotsmiete 2013)
Leerstandsquote Büroflächen	9,5 %
Mietniveau Gewerbe	9,50 €/m ²

Hintergrund

In den letzten Jahren ist die Zahl der Mitglieder in der Katholischen Kirche im Bistum Aachen massiv zurückgegangen, ebenso Besuchende der Gottesdienste. Aus diesen Gründen wurden im Bistum Aachen Prozesse angestoßen, um die Nutzung und den Bestand der Kirchengebäude zu untersuchen. Ergebnis dieser Untersuchung war, dass perspektivisch circa 150 der 550 Kirchengebäude aufgegeben und einer neuen Nutzung zugeführt werden, so unter anderem die unter Denkmalschutz stehende Herz-Jesu-Kirche in Viersen. Deswegen begann 2013 in der Gemeinde eine Auseinandersetzung mit einer künftigen Nutzung, die dem Gebäude - also einer Kirche - angemessen ist. Der Kirchenvorstand beauftragte die Werkgemeinschaft Quasten-Mundt nach der Erarbeitung einer Vorstudie mit einer detaillierteren Machbarkeitsstudie. Die hierin qualifizierte Nutzungsidee besteht darin, in dem ehemaligen Kirchengebäude Wohnungen für ältere und auf Betreuung angewiesene Menschen zu schaffen. Dieser Ansatz geht einher mit dem Anspruch einer sozial sensiblen Nachnutzung des Sakralgebäudes und ist zudem sinnvoll in den räumlichen Kontext einzubinden, da es in enger Nachbarschaft der Kirche ein Altenheim gibt.

Abbildung 15: Innenansicht Chorbereich

Quelle: IfS

Ziel und Konzeption

In einem ersten Entwurf waren im einschiffigen Kirchenraum vier Geschosse mit jeweils vier Wohneinheiten vorgesehen, sodass insgesamt 16 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von 1.415 m² - davon 1.228 m² für betreutes Wohnen - hätten entstehen können. Pro Geschoss sollten drei 1-Zimmer-Wohnungen und eine 2-Zimmer-Wohnung errichtet werden. Die für die vier Geschosse vorgegebene Aufzugsanlage hätte die Kirchturmgeschosse eingebunden. Im Turmgebäude waren insgesamt sechs Nutzungsebenen angedacht: Im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss des Turmgebäudes auf rund 57 m² Büroflächen für einen ambulanten Dienst, für die übrigen vier Turmgeschosse auf insgesamt rund 187 m² Wohnfläche zwei Maisonettewohnungen. Die sogenannte Werktageskapelle mit Sakristei sollte auf Wunsch der Pfarrgemeinde im Erdgeschossanbau erhalten bleiben. Die übrige Fläche im Erdgeschossanbau von 58 m² sollte den künftigen Bewohnern als Gemeinschaftsraum zur Verfügung stehen.

Baulich ist eine Raum-in-Raum-Lösung geplant, die die Gebäudehülle weitestgehend unberührt lässt. Dieses neue innere Bauwerk bekommt ein eigenes Fundament und überträgt damit keine Lasten auf die alte Konstruktion. Zwischen der Kirchenhülle und der neuen Anlage können zudem die energetischen Anforderungen an Wohnungen erbracht und Kältebrücken verhindert werden. Eine erste grobe Kostenschätzung belief sich auf rund 3,4 Mio. € für 1.473 m² vermietbare Fläche, wobei zusätzliche Erschließungskosten sowie Kosten für die Tragwerksplanung und die technische Ausstattung noch unberücksichtigt sind.

Prozess

Kirchenvorstand und Untere Denkmalbehörde stimmten diesem Entwurf zu, was zur Beteiligung weiterer Behörden und einem dezidiertem Abstimmungsprozess der diversen beteiligten Akteure führte. Das Amt für Denkmalpflege im Landschaftsverband Rheinland (LVR) äußerte sich in mehreren Abstimmungsrunden mehrfach ablehnend gegenüber den ersten Entwürfen, so wurden die Erlebbarkeit der Raumhöhe und eine weitere sakrale Nutzung gewünscht. Diese Anmerkungen führten zu weiteren Überarbeitungen des ersten Entwurfs, sodass sich letztendlich die vermietbare Fläche für Wohnen auf 1.089 m² reduzierte und damit an der Grenze dessen liegt, was bei einer Umwandlung wirtschaftlich noch darstellbar wäre.

Planerisch befand sich das Modellvorhaben zum Ende der wissenschaftlichen Begleitung in Entwurfsphase 5, in der die Forderungen des LVR-Denkmalamts zumindest in Teilen umgesetzt wurden und eine räumliche Trennung zwischen einer sakralen und einer Wohnnutzung realisiert wurde, um die konträren Vorstellung von Bistum und LVR-Denkmalamt weitgehend auszuräumen. Bis zum Ende der Begleitung als Modellvorhaben wurde seitens der Kirche noch keine endgültige Entscheidung über die zukünftige Umnutzung des Kirchengebäudes getroffen, so dass noch offen ist, in welcher Art und Weise diese erfolgen wird.

Erkenntnisse

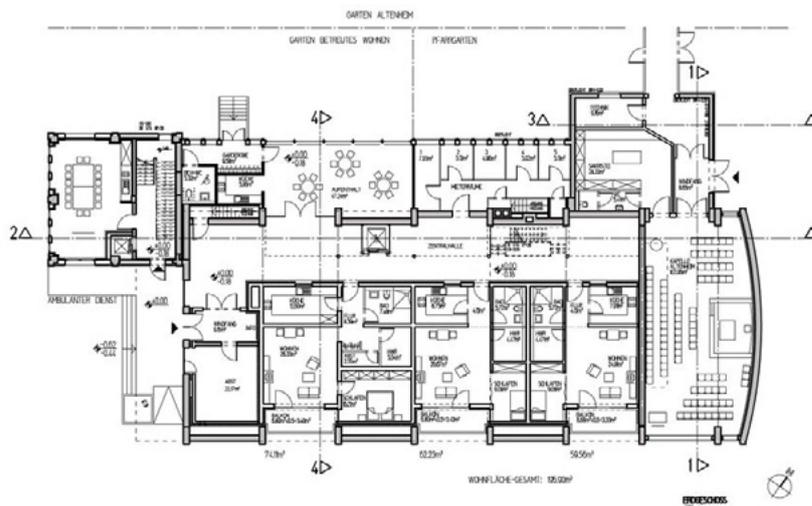
Eine Besonderheit dieses Projekts liegt in der Vielzahl der beteiligten Akteure im Prozess und einer dementsprechend langen Abstimmungsphase. Unterschiedliche Professionalisierungsgrade und Interessenslagen führten dazu, dass der Austausch über die Zukunft des Kirchengebäudes sehr komplex ist. So lässt sich für weitere Projekte die Empfehlung ableiten, in ähnlichen Prozessen eine Moderation einzubinden, die als externe Position Informationen nachhalten und weitervermitteln kann.

Abbildung 16: Visualisierung Phase 5 mit Sakralraum, Tonnengewölbe und Laubengängerschließung



Quelle: Visualisierung der Werkgemeinschaft Quasten-Mundt 2016

Abbildung 17: Grundriss Erdgeschoss



Quelle: Grundriss der Werkgemeinschaft Quasten-Mundt 2016

Eine weitere Besonderheit und Herausforderung des Modellvorhabens ist darin zu sehen, zu welchem Zeitpunkt ein Investor einbezogen wird, da die Kirchen in der Regel die Umsetzung der Umwandlung nicht selbst übernehmen, sondern diese durch einen Investor erfolgt.

Projektforschung: RegioKontext GmbH, Ansprechpartner: Arnt von Bodelschwingh, Lena Abstiens
 Projektträger: Werkgemeinschaft Quasten-Mundt, Ansprechpartner: Jutta Quasten-Mundt

Modellvorhaben: Baumhaus Weimar

Steckbrief	
Kommune	Stadt Weimar
Bundesland	Freistaat Thüringen
Wohnungsmarktregionstyp	keine eindeutige Entwicklungsrichtung
Einwohner	64.131
Bevölkerungsprognose	Bis 2020 leicht wachsend, bis 2035 -4 %
Anteil der unter 18-Jährigen	16,0 % (2015)
Anteil der über 65-Jährigen	22,1 % (2015)
Anteil der SGB II-Beziehenden	2,9 % (2015)
Ausländeranteil	1 % (2015)
Leerstandsquote Wohnen	2 % (2013)
Mietniveau Wohnen	Median Bestand: 6,43 €/m ² , Neubau: 7,84 €/m ² (2015)
Leerstand Gewerbe	Keine Angaben
Mietniveau Gewerbe	

Hintergrund

Das Modellvorhaben Baumhaus Weimar wurde von den zukünftigen Mietern der Baumhaus Projekt GmbH realisiert, welche auch den Verein Baumhaus Weimar e. V. bilden. Die Vereinsmitglieder hatten selbst bisher kaum Erfahrungen mit dem Bau von Wohnungen oder der Umwandlung von Bestandsgebäuden. Allerdings haben viele der Gruppenmitglieder einen Bezug zum Baugewerbe (zum Beispiel Architekten, Stadtplaner, Handwerker). Ein erster Versuch zur Umwandlung scheiterte an dem mangelnden Vertrauen seitens der Stadtverwaltung, dass eine Baugruppe ein Umwandlungsprojekt mit einer Größe von ca. 150 Wohneinheiten realisieren kann. Von den WohnStrategien e. V.25 wurde die Gruppe im Januar 2014 auf ein weiteres zum Verkauf stehendes Gewerbegebäude aufmerksam gemacht - das spätere Baumhaus. Das Grundstück hatte eine Fläche von rd. 3.400 m². Der Umbau erfolgte nach § 35 BauGB sowie § 62 ThürBO (vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren für Wohngebäude der Gebäudeklasse 3).

Ziel und Konzeption

Das primäre Ziel des Baumhaus-Projekts ist die Realisierung eines gemeinschaftlichen, solidarischen und selbstbestimmten Wohnprojekts zu bezahlbaren Mieten. Das Gebäude sollte außerdem weitgehend barrierefrei, ökologisch nachhaltig und im Niedrigenergiehaus-Niveau umgewandelt werden. Konzeptioneller Ausgangspunkt war der gemeinsame Wunsch der Gruppe, das Modell des Mietshäuser-Syndikats umsetzen. Dieses ist ein solidarischer Unternehmensverbund, der sich an Wohnprojekten beteiligt, damit sie dem Immobilienmarkt entzogen und nicht weiterverkauft werden können. Der Wohnraum wird kollektiv genutzt; es gibt kein Eigentum einzelner.

Die motivierende Philosophie für die Umwandlung eines Bestandsgebäudes war für die Gruppe ideellen Ursprungs. Es ging darum, etwas Bestehendes weiter zu nutzen und wieder nutzbar zu machen. Auch aus ökologischer Sicht war die Umwandlung vorteilhaft. Im Vergleich zu einem Neubau auf grüner Wiese wird die Flächenversiegelung gering gehalten.

Prozess

Die Projektgruppe traf sich mindestens einmal in der Woche zu regelmäßigen Abstimmungsgesprächen. Viele Aufgaben wurden von der Gruppe selbst übernommen. Für die Organisation, zum Beispiel für Finanzplanung oder die Kommunikation mit den Behörden, gab es jeweils einen festen Ansprechpartner. Alle Entscheidungen der Gruppe wurden nach dem Konsensprinzip getroffen. Handlungsleitendes Prinzip war die stetige Überprüfung aller einzelnen Kostenpunkte. Zusätzlich wurden Abstriche im Komfort in Kauf genommen, um die Zielmiete zu realisieren. Auch nach Einzug gibt es weiterhin regelmäßige Treffen der Bewohner zu aktuellen Aufgaben.

Auch viele bauliche Arbeiten (zum Beispiel Abbrucharbeiten, Verputzen der Wände) erfolgten primär in Eigenleistung. Hierzu trafen sich die Mieter jeden Samstag in der sogenannten Baugruppe. Aus Kostengründen hatte sich die Gruppe außerdem entschieden, die Bauleitung von einem Mitglied der Gruppe durchführen zu lassen.

Abbildung 18: Vor der Umwandlung



Quelle: empirica Quelle: T. Adam

Abbildung 19: Nach der Umwandlung

Quelle: empirica Quelle: T. Adam

Erkenntnisse

Das Modellvorhaben Baumhaus Weimar hat es geschafft, eine Umwandlung im Niedrigpreissegment ohne spezielle Förderung zu realisieren. Die Miete von 6,30 €/m² liegt deutlich unterhalb des Medianmietpreises für Neubauwohnungen in Weimar von 8,10 €/m². Dies ist ohne Eigenkapital, mit viel Eigenleistung sowie dem Verzicht auf Komfort gelungen. Das Baumhaus wurde außerdem als KfW-Effizienzhaus 85 realisiert. Abstriche beim ökologischen Bauen mussten teilweise aus Kostengründen in Kauf genommen werden. Die Investitionskosten lagen bei rd. 1,1 Mio. €.

Insgesamt wurden mit dem Baumhaus-Projekt im ehemaligen Gewerbeobjekt auf ca. 699 m² Wohnfläche und 38 m² Nebenfläche acht Wohneinheiten für elf Erwachsene und neun Kinder und Jugendliche geschaffen. Alle Einzelwohnungen und die Wohngemeinschaft haben separate Zugänge. Verbunden sind sie über eine gemeinsame Südterrasse, die auch den Zugang zu den Außenflächen schwellenfrei ermöglicht.

Projektforschung: empirica, Ansprechpartnerin: Marie-Therese Krings-Heckemeier
Projektträger: Baumhaus GmbH, Ansprechpartnerin: Cornelia Tomuschat

Quellenverzeichnis

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, o. J.: Statistiken zu Baugenehmigungen, Baufertigstellungen, Einwohner, Bevölkerung, Altersstruktur, Wanderungen, Haushalte, Haushaltseinkommen, Wohnungsbestand.

Amt für Wohnungswesen Frankfurt am Main (Hrsg.), 2014: Wohnungsmarktbericht 2014.

AOK, 2015: Pflegeheim-Navigator. Zugriff: <http://www.aok-pflegeheimnavigator.de/index.php?module=nursinghome> [abgerufen am 12.11.2015].

Apollo Living GmbH; Catella GmbH, 2016: Living Circle Vermarktungsbroschüre.

Baasner, Möller & Langwald, 2007: Chancen zur Umnutzung von Büroflächen zu Wohnraum in Frankfurt am Main. Berlin/Frankfurt am Main.

Ballwanz Immobilien GmbH & Co. KG, 2009: Machbarkeitsstudie „Lyoner Viertel“ – Vermarktungspotentiale für Wohnimmobilien in der Bürostadt Niederrad, Frankfurt am Main.

Bauwelt, 2008: Der neue soziale Wohnungsbau? *Bauwelt*, 99. Jg. (39-40), S. 38.

Bauwelt, 1997: Wohnen im Büro. *Bauwelt*, 88. Jg. (31/32).

Bauwert AG, 2016: Living Circle in Düsseldorf. Zugriff: <https://www.bauwert.de/aktuelles/wohnbauprojekte/living-circle-in-duesseldorf.html> [abgerufen am 30.11.2016].

BBR Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, 2009: Redevelopment. Möglichkeiten und Chancen, unrentabel und unfunktionell gewordenen, innstädtischen Bürohausbau der Fünfziger, Sechziger und Siebziger Jahre zu Wohnraum umzunutzen. Forschungsinitiative Zukunft Bau 2727.

BBSR Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2017a: INKAR Indikatoren und Karten zur Raum- und Stadtentwicklung. Zugriff: <http://www.bbsr.bund.de>. [abgerufen am 01.06.2017].

BBSR Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.), 2017b: Nutzung von Nichtwohngebäuden zur Unterbringung und Wohnraumversorgung von Flüchtlingen. Ein Sondergutachten im Rahmen des ExWoSt-Forschungsfeldes „Umwandlung von Nichtwohngebäuden in Wohnimmobilien“. BBSR-Online-Publikation, 07/17. Bonn.

BBSR Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2017c: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung. Zugriff: http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/WohnenImmobilien/Immobilienmarktbeobachtung/Projekte-Fachbeitraege/mieten/archiv/Mieten_12/01_Start.html?nn=371936 [abgerufen am 01.06.2017].

BBSR Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.), 2016: Forschungsfeld „Umwandlung von Nichtwohngebäuden in Wohnimmobilien“. Expertise „Rahmenbedingungen und Erfolgsfaktoren für preisgünstige Mieten“. Bonn.

BBSR Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2016b: Wachsen und Schrumpfen von Stadt-Land-Regionen 2009-2014 – Wohnungsmarktregionstypen. Zugriff: http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Raubeobachtung/Raumabgrenzungen/StadtLandRegionen_WoMa/download-karte-pdf.pdf?__blob=publicationFile&v=12 [abgerufen am 01.06.2017].

BBSR Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.), 2015a: Umwandlung von Nichtwohngebäuden in Wohnimmobilien. BBSR Online-Publikation, 09/2015. Zugriff: http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BBSROnline/2015/DL_ON092015.pdf?__blob=publicationFile&v=2 [abgerufen am 10.05.2016].

BBSR Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2015b: Betreutes Wohnen in der Herz-Jesu-Kirche Dülken. Online-Steckbrief. Zugriff: http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/FP/ExWoSt/Forschungsfelder/2015/Umwandlungen/Modellvorhaben/MV_Viersen.html?nn=430172 [abgerufen am 16.06.2015].

BBSR Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2015c: Wohnungsmarktprognose 2030. Bonn.

BBSR Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.), 2015d: Innovation für Innenstädte: Nachnutzung leerstehender Großstrukturen. Bonn.

BBSR Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.), 2014: ExWoSt-Forschungsfeld „Innovationen für Innenstädte“ - Modellvorhaben Offenbach, Ergebnisbericht. Bonn.

BBSR Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2012: Raumordnungsbericht 2011. Bonn.

BBSR Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, o. J.: Raumordnungsprognose 2035 nach dem Zensus. Zugriff: https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Raubeobachtung/UeberRaubeobachtung/Komponenten/Raumordnungsprognose/Download_ROP2035/DL_ROP2035_uebersicht.html?nn=444934 [abgerufen am 15.11.2016].

BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (Hrsg.), 2015: BBU Wohnungsmarktmonitor 2015: Wohnimmobilienmarkt Berlin-Brandenburg. Berlin.

BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (Hrsg.), 2014: BBU Wohnungsmarktmonitor 2014: Wohnimmobilienmarkt Berlin-Brandenburg. Berlin.

Beauregard, Robert A., 2005: The Textures of Property Markets: Downtown Housing and Office Conversions in New York City. *Urban Studies*, Vol. 42, No. 13, S. 2431-2445.

Berliner Mieterverein e.V., 2015: MieterMagazin 11/215. Zugriff: <http://www.berliner-mieterverein.de> [Abgerufen am 16.11.2015].

Berliner Morgenpost, 2016: Genossenschaften bauen 7400 Wohnungen in Berlin. Berliner Morgenpost, 05. Juli.

Berliner Woche, 2016a: Ab Februar: 280 neue Nachbarn in Tempohomes. Berliner Woche, 25. November.

Berliner Woche, 2016b: Gesobau stoppt Gerichtshöfe-Umbau. Berliner Woche, 17. November. Zugriff:

Berliner Woche, 2016c: Studenten statt Gewerbe: Gesobau will Gerichtshöfe zu Wohn- und Kreativzentrum umbauen. Berliner Woche, 14. Oktober.

Berliner Zeitung, 2014a: Auf historischem Grund gebaut. Berliner Zeitung, 08. Juli 2014.

Berliner Zeitung, 2014b: Aber bitte mit Aussicht. Berliner Zeitung, 16. März 2014.

Berliner Zeitung, 2014c: Neue Wohnungen im alten Parkhaus. Berliner Zeitung, 07. März 2014.

Berliner Zeitung, 2014d: Die Postbank zieht aus. Berliner Zeitung, 08./09. Februar 2014.

Bezirksamt Pankow, 1996: Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen und der städtebaulichen Eigenart des Gebietes „Weißensee Süd“ im Bezirk Weißensee von Berlin vom 6. November 1996.

Bistum Aachen, 2016: Umgenuzte Kirchen im Bistum Aachen. Zugriff: <http://kim.kibac.de/beispiele-001/bistum-aachen> [abgerufen am 21.11.2016].

black olive advisors GmbH, 2016: Büromarkt Frankfurt – Marktdaten 1. Quartal 2016.

BMUB Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (Hrsg.), 2016a: Ergebnisse und Empfehlungen der Arbeitsgruppe „Aktive Liegenschaftspolitik“.

BMUB Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (Hrsg.), 2016b: Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen. Kernempfehlungen und Maßnahmen. Berlin.

BMVBS Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.), 2013: Umwandlungsprojekte von Nichtwohngebäuden in Studentenwohnungen. BMVBS-online-Publikation, 10/2013.

BMVBS Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.), 2011: Wohnen im Alter – Marktprozesse und wohnungspolitischer Handlungsbedarf. Berlin.

BNP Paribas Real Estate, 2016: At a Glance Q3 2016. Büromarkt Berlin. Zugriff: <https://www.realestate.bnpparibas.de/> [abgerufen am 15.11.2016].

BNP Paribas Real Estate, 2016: At a Glance Q1 2016 – Büromarkt Frankfurt.

Bundesagentur für Arbeit, 2017: Arbeitslosenquote. Zugriff: <https://statistik.arbeitsagentur.de/> [abgerufen am 01.06.2017].

Bundesagentur für Arbeit, 2016: Strukturdaten und -indikatoren Agentur für Arbeit Düsseldorf. Zugriff: <http://statistik.arbeitsagentur.de/> [abgerufen am 03.05.2016].

Bundesagentur für Arbeit, o. J.a: Statistik nach Regionen. Bund, Länder, Kreise. Zugriff: <http://statistik.arbeitsagentur.de/.html> [abgerufen am 03.05.2016].

Bundesagentur für Arbeit, o. J.b: Statistiken zu Arbeitslosenquote, Bedarfsgemeinschaften, SGB II-Quote, sozialversicherungspflichtig Beschäftigte. Zugriff: <http://statistik.arbeitsagentur.de/.html> [abgerufen am 03.05.2016].

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, 2014: Hochhaus in zentraler Lage. 28195 Bremen-Mitte. Oldenburg.

Bundesrat, 2016: Entwurf eines Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt. Zugriff: www.bundesrat.de [abgerufen am 12.06.2017].

Catella Corporate Finance GmbH, 2014: Living Circle (ehem. Thyssen-Trade-Center) Wohnungsbau Datenblatt. Düsseldorf. Zugriff: <http://www.duesseldorf-realestate.de/> [abgerufen am 02.06.2015].

Catella Statements (Firmenzeitschrift), 2016: Living Circle – Stadt statt Pendeln. Catella Statements (Firmenzeitschrift), Ausgabe März 2016.

Colliers International Düsseldorf, 2016: Marktbericht Düsseldorf Bürovermietung und Investment. Zugriff: <https://www.colliers.de> [abgerufen am 03.05.2016].

Colliers International Düsseldorf, 2015: Marktbericht Düsseldorf Bürovermietung und Investment. Zugriff: <http://www.colliers.de/> [abgerufen am 28.08.2015].

Colliers International Düsseldorf, 2013: Colliers vermittelt Grafenberger Allee 159 in Düsseldorf an Garbe – Umnutzung in Wohnen geplant. Zugriff: <http://www.colliers.de/> [abgerufen am 27.11.2015].

Colliers International Frankfurt, 2016: Marktbericht Frankfurt Bürovermietung und Investment. <https://www.colliers.de/> [abgerufen am 03.05.2016].

Corpus Sireo, 2013: Düsseldorf-Altstadt: Corpus Sireo Projektentwicklung Wohnen realisiert 14 Eigentumswohnungen in ehemaliger Schule. Zugriff: <https://www.corpussireo.com/> [abgerufen am 27.11.2015].

CUBE Magazin, o. J.: Büroleerstand in Wohnraum! Zugriff: <http://www.cube-magazin.de/> [abgerufen am 02.06.2015].

Cushman & Wakefield, 2016: Office Market Snapshot Frankfurt Q1 2016.

Czycholl, Harald, 2014: Wohnen, wo andere gearbeitet haben. Frankfurter Allgemeine Zeitung, 02. Oktober 2014, S. V5.

Davis Langdon, 2011: Cost Model: Residential Units.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Düsseldorf, 2016: Grundstücksmarktbericht Landeshauptstadt Düsseldorf. Düsseldorf. Zugriff: <https://www.duesseldorf.de> [abgerufen am 03.05.2016].

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Düsseldorf, 2015: Grundstücksmarktbericht Landeshauptstadt Düsseldorf. Düsseldorf. Zugriff: <https://www.duesseldorf.de/> [abgerufen am 23.06.2015].

Der Tagesspiegel, 2016: Ausschreibungen für Tempohomes kosten zusätzliche Millionen. Der Tagesspiegel, 18. November.

Der Tagesspiegel, 2009: Die große Himmels-gasse: Wenn Kirchen Synagogen werden: Eine Deutschland-reise zwischen „Wiedergutmachung“, Geldnot und schrumpfenden Gemeinden. Der Tagesspiegel, 28. November. Zugriff: <http://www.tagesspiegel.de/politik/geschichte/die-grosse-himmels-gasse/1640054.html> [abgerufen am 12.06.2017].

DG Hyp Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG, 2016: Immobilienmarkt Deutschland 2016/2017. Hohe Nachfrage in den Metropolen - nach Wohnungen auch Büroflächen knapp. Fachthemenreihe der DG HYP, Hamburg.

Deutsches Studentenwerk, 2013: Die wirtschaftliche und soziale Lage der Studierenden in Deutschland 2012. 20. Sozialerhebung des Deutschen Studentenwerks durchgeführt durch das HIS-Institut für Hochschulforschung. Zugriff: <http://www.bmbf.de/pub/wslsdl2012.pdf> [abgerufen am 02.07.2015].

Diakonie Deutschland – Evangelischer Bundesverband im Evangelischen Werk für Diakonie und Entwicklung e.V., 2013: Kirche als zivilgesellschaftlicher Akteur in Netzwerken der Stadtentwicklung: Erfahrungen – Handlungsempfehlungen – Perspektiven. Berlin.

Die Welt, 2013: Wie Büroflächen zu Wohnraum umgewandelt werden. Die Welt, 11. Mai.

Dürr, Alfred, 2010: Wohnen statt arbeiten? Kommt nicht in Frage! Süddeutsche Zeitung, 11. Mai.

Düsseldorfer Bündnis für genossenschaftliches Wohnen, o. J.: Was uns bewegt, gemeinsam zu handeln.

EKD Evangelische Kirche in Deutschland, 2016: Kirchen und Gottesdienststätten in der evangelischen Kirche im Jahr 2014. Kirchenamt der EKD, Hannover.

empirica ag, 2016: ExWoSt-Forschungsfeld „Umwandlung von Nichtwohngebäuden in Wohnimmobilien“. Modellvorhaben: Baumhaus Weimar. Endbericht Berlin.

empirica ag, 2015: Schwarmstädte in Deutschland: Ursachen und Nachhaltigkeit der neuen Wandlungsmuster in Deutschland. Im Auftrag des GdW. Zugriff: <http://web.gdw.de/uploads/pdf/Pressemeldungen/2015001GdWSchwarmstaedteErgebnisseendg.pdf>. [abgerufen am 12.11.2015].

Engel & Völkers Commercial GmbH, 2015/2016: Büroflächen: Marktreport Berlin 2015/2016. Zugriff: <https://www.engelvoelkers.com/> [abgerufen am 18.05.2016].

Engel & Völkers Commercial GmbH, 2014/2015: Büroflächen: Marktreport Berlin 2014/15. Zugriff: <https://www.engelvoelkers.com/> [abgerufen am 21.11. 2016].

FIRU mbH, 2017: ExWoSt-Forschungsfeld Umwandlung von Nichtwohngebäuden in Wohnimmobilien. Modellvorhaben: Wohnen im Klassenzimmer 5.0 - Altersgerechtes Wohnen im ehemaligen Gymnasium in Sonneberg/Thüringen. Abschlussbericht. Berlin.

FIRU mbH, 2016: ExWoSt-Forschungsfeld „Umwandlung von Nichtwohngebäuden in Wohnimmobilien“. Modellvorhaben: Lyoner Viertel - Transformation eines monofunktionalen Bürogebietes. Endbericht. Kaiserslautern/Berlin.

FIRU mbH, 2015: ExWoSt-Forschungsfeld „Umwandlung von Nichtwohngebäuden in Wohnimmobilien. Modellvorhaben: Lyoner Viertel - Transformation eines monofunktionalen Bürogebietes. 2. Zwischenbericht. Kaiserslautern/Berlin.

Frankfurter Allgemeine Zeitung, 2014: Nürnberg fehlt ein Ventil. Frankfurt Allgemeine Zeitung, 28. November 2014, S. 11.

Frankfurter Allgemeine Zeitung, 2014: Im Parkhaus ist ein Zimmer frei. Frankfurter Allgemeine Zeitung, 9. November 2014, S. V7.

Frankfurter Allgemeine Zeitung, 2014: Wohnexperiment – Leben im Präsidentenzimmer. Frankfurter Allgemeine Zeitung, 26. August.

Frankfurter Rundschau, 2012: So schafft Frankfurt Wohnungen. Frankfurter Rundschau, 22. Oktober.

Frankfurter Rundschau, 2009: Alte Hartnackschule – Studenten ziehen ein. Frankfurter Rundschau, 4. Dezember.

Freistaat Thüringen, 2013: Thüringer Monitoring für den Stadtumbau, Stadt Sonneberg; Datentabelle für das Jahr 2013.

Garbe Immobilien-Projekte GmbH, o. J.: Düsseldorf, Grafenberger Allee. Zugriff: <http://www.garbe-immobilien-projekte.de/im-projekte-grafenberger-allee/> [abgerufen am 27.11.2015].

Gesellschaft zur Ermittlung von Wohnungsmarktdaten e.V., 2014: Transparenz der Wohnungsmarktdaten im Blick. Pressemitteilung vom 26. Mai 2014. Zugriff: http://www.catella.com/PageFiles/19493/2014-05-26_Pressemeldung_GEWD.pdf [abgerufen am 30.05.2016].

GESOBAU AG, 2016a: Die GESOBAU erweitert Bestand durch Neubau. Zugriff: <http://www.gesobau.de/> [abgerufen am 24.05.2016].

GESOBAU AG, 2016b: Berlin gestalten. Geschäftsbericht 2015. Zugriff: <https://www.gesobau.de/> [abgerufen am 16.05.2016].

GESOBAU AG, 2015a: Kurzpräsentation Sanierungskonzept Streustraße zum 17.02.2015. Berlin.

GESOBAU AG, 2015b: Neubauoffensive. Die GESOBAU wächst durch Neubau und Zukauf. Zugriff: <http://www.gesobau.de> [abgerufen am 16.11.2015].

GESOBAU AG, 2015c: 6 neue Mietwohnungen für Berlin in Weißensee. Zugriff: <http://www.gesobau.de/> [abgerufen am 16.11.2015].

GESOBAU AG, 2015d: Streustraße: 45 neue Mietwohnungen in Pankow-Weißensee. Zugriff: <http://www.gesobaut.de/> [abgerufen am Zugriff 04.05.2016].

GESOBAU AG, 2014: Bewerbung zur Teilnahme am ExWoSt-Forschungsfeld „Umwandlung von Nichtwohngebäuden in Wohnimmobilien“ (Projektbogen). 21.11.14. Berlin.

GESOBAU AG, 2013: Sanierungskonzept für das Projekt Streustraße. Unveröffentlichtes Material.

GfK GeoMarketing GmbH, 2016: GfK Kaufkraft Deutschland 2016. Zugriff: <http://www.gfk.com/de/insights/press-release/kaufkraft-der-deutschen-steigt-2016-um-2-prozent> [abgerufen am 25.11.2016].

GfK Gesellschaft für Konsumforschung, 2015: Kaufkraft in Deutschland. Daten auf Gemeinde-ebene.

Gothe, Kerstin; Kunz, Alexa Maria; Nagorni, Klaus (Hrsg.), 2011: Vom Sakralen zum Banalen? Heilige Räume im Wandel. Karlsruhe.

GS Immobiliengruppe, 2016: Referenzen, Zugriff: <http://www.gssag.de/?cat=3&paged=2> [abgerufen am 11.05.2016].

GS Immobiliengruppe, 2013: Vertriebsstart der »Salzmann-Galerien« in Düsseldorf. Zugriff: <http://www.gssag.de/?p=23> [abgerufen am 27.11.2015].

HA Hessen Agentur GmbH, 2015: Bevölkerungsvorausschätzung für Hessen und seine Regionen als Grundlage der Landesentwicklungsplanung.

Hamburger Abendblatt, 2010: Aus Büro sollen Wohnungen werden. Hamburger Abendblatt, 20. Februar.

Hamburger Morgenpost, 2014a: Experten schlagen Alarm. Hamburger Morgenpost, 20. August 2014.

Hamburger Morgenpost, 2014b: Moderne Wohneinheiten auf dem alten Gutshof. Morgenpost, Hamburger Morgenpost, 14. Juni 2014.

Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt, 2012: Umbau von Büros zu Wohnraum. Förderrichtlinie für den Umbau von bisher als Gewerberaum genutzten leerstehenden Immobilien zu Geschosswohnungen im innerstädtischen Bereich Hamburgs.

Handelsblatt, 2015: Wo Sie in Düsseldorf kaufen sollten. Immobilien und Trendviertel 2015. Handelsblatt, 15. Juni. Zugriff: <http://www.handelsblatt.com/finanzen/immobilien/trendviertel/immobilien-und-trendviertel-2015-wo-sie-in-duesseldorf-kaufen-sollten/11909094.html>. [abgerufen am 27.11.2015].

Handelsblatt, 2011: Aus Büroklötzen werden Wohnoasen. Handelsblatt, 07. September 2011.

Haus und Grund Düsseldorf und Umgebung e.V.; Mieterverein Düsseldorf e.V., 2014: Mietrichtwert-Tabelle.

Hein, Rainer, 2014: Lincoln-Siedlung in Darmstadt. In fünf Jahren soll der neue Stadtteil fertig sein. Frankfurter Allgemeine Zeitung, 06. August 2014.

Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (Hrsg.), 2016: Allianz für Wohnen in Hessen. Zwischenbericht.

Hessisches Ministerium für Finanzen, 2015: Kommunalfinanzen auf dem Weg zur „schwarzen Null“ - Kommunaler Schutzschirm in Hessen. Pressekonferenz am 20. März 2015.

Hessisches Ministerium für Finanzen, 2014: Wege aus der Verschuldungsfalle. Der Kommunale Schutzschirm in Hessen – Zwischenbilanz zu einem Erfolgsmodell. Wiesbaden.

Heuer Dialog, 17.07.2016: Die Wellenbewegung auf dem boomenden Berliner Büovermietungsmarkt. Zugriff: <https://www.heuer-dialog.de/news/1000034274/die-wellenbewegung-auf-dem-boomenden-berliner-buovermietungsmarkt>.

Holborn, Lars, 2016a: Umnutzung von Gewerbeimmobilien zu Wohnzwecken. Ansätze des kommunalen WU GESOBAU AG. Vortrag im Rahmen der Bereisung des Modellvorhabens am 15.08.2016.

Holborn, Lars, 2016b: Umnutzung von Gewerbeimmobilien zu Wohnzwecken. Ansätze des kommunalen WU GESOBAU AG. Vortrag im Rahmen im Rahmen der Projektwerkstatt Viersen/Düsseldorf am 29.04.2016.

IBB Investitionsbank Berlin (Hrsg.), 2016: IBB Wohnungsmarktbarometer 2016. Berlin.

IBB Investitionsbank Berlin (Hrsg.), 2015a: IBB Wohnungsmarktbericht 2015. Berlin.

IBB Investitionsbank Berlin (Hrsg.), 2015b: IBB Wohnungsmarktbarometer 2015. Berlin.

IBB Investitionsbank Berlin (Hrsg.), 2015c: Tabellenband zum IBB Wohnungsmarktbericht 2015. Zugriff: <http://www.ibb.de/> [abgerufen am 17.05.2016].

IBB Investitionsbank Berlin (Hrsg.), 2014: IBB Wohnungsmarktbericht 2014. Berlin.

IBB Investitionsbank Berlin (Hrsg.), 2008: IBB Wohnungsmarktbericht 2008. Berlin.

IfS - Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik Berlin, 2015: Forschungsassistenz zum ExWoSt-Forschungsfeld. Protokoll zum Startgespräch vom 12.03.2015.

IHK Offenbach am Main, 2016: Statistiken aus dem IHK-Bezirk Offenbach.

Immobilien Zeitung, 2016: ABG erzielt Rekordüberschuss. Immobilien Zeitung, 15. September 2016.

Immobilien Zeitung, 2015a: Der Masterplan Offenbach blickt ins Jahr 2030. Immobilien Zeitung, 17. Dezember, Ausgabe 50/2015.

Immobilien Zeitung, 2015b: Mammutaufgabe bezahlbares Wohnen. Immobilien Zeitung, 22. Oktober 2015, S. 3.

Immobilien Zeitung, 2015c: Neues Wohnen in alten Büros. Immobilien Zeitung, 17. September 2015, S. 6.

Immobilien Zeitung, 2015d: Bürostadt Niederrad: Das Ende der Monostruktur. Immobilien Zeitung, 18. Juni 2015, S. 24.

Immobilien Zeitung, 2015e: Konversion: Der Wert liegt im Besonderen. Immobilien Zeitung, 15. Januar 2015, Ausgabe 2/2015.

Immobilien Zeitung, 2014a: Wuppertaler Ferox geht auf Expansionskurs. Immobilien Zeitung, 02. Oktober 2014, S. 7.

Immobilien Zeitung, 2014b: Studentenwohnen fast so schick wie im Hotel. Immobilien Zeitung, 02. Oktober 2014, S. 65.

Immobilien Zeitung, 2014c: Ein Plan B für die Bürostadt Niederrad. Immobilien Zeitung, 18. Juni 2014, Ausgabe 24/2014.

Immobilien Zeitung, 2014d: Baumwollspinnerei wird Wohnadresse, Immobilien Zeitung, 18. Juni 2014, Ausgabe 24/2014.

Immobilien Zeitung, 2014e: Geschäft mit Industriebrachen und Altbauperlen. Immobilien Zeitung, 05. Juni 2014, Ausgabe 22/2014.

Immobilien Zeitung, 2014f: Norma-Hauptsitz: Wohnen mit Gewerberiegel. Immobilien Zeitung, 22. Mai 2014, Ausgabe 20/2014.

Immobilien Zeitung, 2014g: Bürostadt Niederrad wird zur Wohnstadt. Immobilien Zeitung, 27. Februar 2014, S. 21.

Immobilien Zeitung, 2014h: Postbank-Tower soll Wohnturm werden. Immobilien Zeitung, 20. Februar 2014.

Immobilien Zeitung, 2014i: Wohnen in Denkmälern. Immobilien Zeitung, 20. Februar 2014.

Immobilien Zeitung, 2014j: Pantera: 3.000 Wohnungen in Kasernen. Immobilien Zeitung, 13. Februar 2014.

Immobilien Zeitung, 2014k: Die Tuchfabrik vom Alten Fritz und Emil Quand. Immobilien Zeitung, 13. Februar 2014, S. 27.

Immobilien Zeitung, 2014l: In die Studibude soll künftig die Oma einziehen. Immobilien Zeitung, 16. Januar 2014, S. 5.

Immobilien Zeitung, 2011: Wohnungssanierungen. „Wir bauen auf, wir reißen nieder...“. Immobilien Zeitung, 31. März, S. 5.

Industria Wohnen, 2016: Living Circle– Düsseldorf. Zugriff: <http://www.industria-wohnen.de/> [abgerufen am 30.11.2016].

IT.NRW Information und Technik Nordrhein-Westfalen, 2016: Landesdatenbank. Zugriff: <https://www.landesdatenbank.nrw.de/ldb NRW/online>. [abgerufen am 22. 11. 2016].

IT.NRW Information und Technik Nordrhein-Westfalen, 2015a: Kommunalprofil Viersen, Stadt. Zugriff: <https://www.it.nrw.de/kommunalprofil/2014/I05166032-2014.pdf> [abgerufen am 17. 05. 2016].

IT.NRW Information und Technik Nordrhein-Westfalen, 2015b: Privathaushalte in NRW. Zugriff: <https://www.it.nrw.de/statistik/a/daten/eckdaten/r514privat.html> [abgerufen am 03. 05. 2016].

IT.NRW Information und Technik Nordrhein-Westfalen, 2015c: Gebäude- und Wohnungsbestand in NRW. Zugriff: <https://www.it.nrw.de/statistik/g/daten/eckdaten/r523wohnbestand.html> [abgerufen am 03. 05. 2016].

IT.NRW Information und Technik Nordrhein-Westfalen, 2015d: Vorausberechnung der Bevölkerung in den kreisfreien Städten und Kreisen Nordrhein-Westfalens 2014 bis 2040/2060. Reihe Statistische Analysen und Studien Band 84. Zugriff: https://www.it.nrw.de/statistik/analysen/stat_studien/2015/band_84/z089201553.pdf [abgerufen am 30.10.2015].

IT.NRW Information und Technik Nordrhein-Westfalen, 2014: Zensus 2011: Gebäude und Wohnungen sowie Wohnverhältnisse der Haushalte: Viersen, Stadt am 9. Mai 2011. Düsseldorf.

IVG Research Lab, 2014: Büromarkt Deutschland 2014. Zugriff: <https://www.konii.de/files/ff71dc9d93bd1b549d2a784204e8a07a/d> [abgerufen am: 28.05.2015].

IW Institut der deutschen Wirtschaft Köln (Hrsg.), 2017: Zuwanderung in die Großstädte und resultierende Wohnungsnachfrage. Gutachten für die d.i.i. Deutsche Invest Immobilien GmbH. Köln.

IW Institut der deutschen Wirtschaft Köln, 2011: Büroleerstand – ein zunehmendes Problem des deutschen Immobilienmarktes. IW-Trends – Vierteljahresschrift zur empirischen Wirtschaftsforschung, 38. Jg. (4).

Jones Lang LaSalle GmbH, 2016: Office Market Profile. Zugriff: <http://www.jll.de/germany> [abgerufen am 18. 05. 2016].

Knight Frank Research, 2015: Frankfurt Office – Annual 2015.

Krautzberger, Michael, 2015: Das Asylverfahrensbeschleunigungsgesetz 2015 – erneute Änderung des Baugesetzbuchs. Zugriff: <http://www.krautzberger.info/> [abgerufen am 12. 06. 2017].

Krautzberger, Michael, 2014a: Das „Gesetz über Maßnahmen im Bauplanungsrecht zur Erleichterung der Unterbringung von Flüchtlingen vom 20.11.2014“ ist am 26.11.2014 in Kraft getreten. Zugriff: <http://www.krautzberger.info/> [abgerufen am 12.06. 2017].

Krautzberger, Michael, 2014b: Entwurf eines Gesetzes über Maßnahmen im Bauplanungsrecht zur Erleichterung der Unterbringung von Flüchtlingen. Zugriff: <http://www.krautzberger.info/> [abgerufen am 12. 06. 2017].

Krautzberger, Michael, 2014c: BauGB Novelle 2014 ist am 1. August 2014 in Kraft getreten. Zugriff: <http://www.krautzberger.info/> [abgerufen am 12.06. 2017].

Kuratorium Deutsche Altershilfe; Wüstenrot Stiftung (Hrsg.), 2014: Wohnatlas – Rahmenbedingungen der Bundesländer beim Wohnen im Alter.

Landesamt für Gesundheit und Soziales Berlin, o. J.: Wohnungen für Flüchtlinge. Zugriff: <https://www.berlin.de/lageso/soziales/asyl-aussiedler/wohnungen-fuer-fluechtlinge/>[abgerufen am 16.11.2015].

Landeshauptstadt Düsseldorf, 2016: Vorlage 61/33/2016. ZUKUNFT WOHNEN.DÜSSELDORF – Ein Handlungskonzept für den Wohnungsmarkt. Anpassung und Konkretisierung der Quotierungsregelung.

Landeshauptstadt Düsseldorf, 2015a: Bürobautätigkeit und Bürobauprojekte, Liste „Baudenkmal, religiöse Denkmäler“ Nordrhein-Westfalen 2000: Text zum Baudenkmal Nr. 392; Eintrag in das Baudenkmal am 30.06.2000.

Landeshauptstadt Düsseldorf, 2015b: Vorlage 01/303/2015. Richtlinien der Landeshauptstadt Düsseldorf für die Berechnung von notwendigen Stellplätzen im Wohnungsbau.

Landeshauptstadt Düsseldorf, 2015c: Gewerbemietpiegel und ausgewählte Bodenrichtwerte. Düsseldorf. Zugriff: https://www.duesseldorf.de/wirtschaftsfoerderung/pdf/gewerbemietpiegel_d.pdf [abgerufen am 03.05.2016].

Landeshauptstadt Düsseldorf, 2014a: Bebauungsplan Nr. 02/004 – Thyssen-Trade-Center. Zugriff: <http://www.o-sp.de/download/duesseldorf/101570> [abgerufen am 02.06.2015].

Landeshauptstadt Düsseldorf, 2014b: Begründung gemäß § 9 (8) BauGB zum Bebauungsplan Nr. 02/004 – Thyssen-Trade-Center. Zugriff: <http://www.o-sp.de/download/duesseldorf/101572> [abgerufen am 02.06.2015].

Landeshauptstadt Düsseldorf, 2014c: Wohnungsmarkt Düsseldorf 2009 – 2013. Düsseldorf. Zugriff: https://www.duesseldorf.de/wohnen/pdf/womab_20092013.pdf [abgerufen am 01.06.2015].

Landeshauptstadt Düsseldorf, 2013: ZUKUNFT WOHNEN.DÜSSELDORF. Ein Handlungskonzept für den Wohnungsmarkt. Düsseldorf. Zugriff: <https://www.duesseldorf.de/planung/stadtentw/handlungskonzept/pdf/zukunftwohnen.pdf> [abgerufen am 19.02.2015].

Landeshauptstadt Düsseldorf, 2012: Vorlage 64/31/2012. Informationsvorlage zu Möglichkeiten der Umwandlung von Büroflächen in Wohnraum.

Landeshauptstadt Düsseldorf, 2009: Stadtentwicklungskonzept Düsseldorf 2020+ – Wachstum fördern, Zukunft gestalten. Beiträge zur Stadtplanung und Stadtentwicklung in Düsseldorf Nr. 20. Düsseldorf. Zugriff: https://www.duesseldorf.de/planung/veroeffentlichungen/020_stek_lang.pdf [abgerufen am 02.06.2015].

Landeshauptstadt Düsseldorf, o. J.a: Standortprofil Düsseldorf. Zugriff: http://www.duesseldorf.de/wirtschaftsfoerderung/pdf/daten_fakten_d.pdf [abgerufen am 28.08.2015].

Landeshauptstadt Düsseldorf, o. J.b: Unterbringung von Flüchtlingen: Fragen und Antworten. Zugriff: <https://www.duesseldorf.de/fluechtlingsbeauftragte/faq/index.shtml#q01a> [abgerufen am 03.05.2016].

Landeshauptstadt Düsseldorf, o. J.c: Datenblatt Wohnungsmarkt Düsseldorf 2010 bis 2014. Zugriff: https://www.duesseldorf.de/wohnen/pdf/womab_20102014.pdf [abgerufen am 03.05.2016].

Landeshauptstadt Düsseldorf, o. J.d: Bauaufsichtsamt – Baulexikon – Brandschutz. Zugriff: <https://www.duesseldorf.de/bauaufsichtsamt/baulexikon/brandschutz.shtml> [abgerufen am 17.05.2016].

Landeshauptstadt Düsseldorf, o. J.e: Bürobaufächenpotenziale. Zugriff: http://www.duesseldorf-realestate.de/fileadmin/media/immobilienmarkt/15_stadtd-dorf_kartebuero_150831.pdf [abgerufen am 03.05.2016].

Landesinitiative StadtBauKultur NRW 2020 (Hrsg.), 2014: Kirchen geben Raum: Empfehlungen zur Neunutzung von Kirchengebäuden. Gelsenkirchen/Bochum.

Landratsamt Sonneberg (Hrsg.), 2015: Ein sozialer Wegweiser für Senioren im Landkreis Sonneberg, 3. Auflage.

Lieberknecht, Christian, 2016: Renaissance der kommunalen Wohnungsunternehmen. Vhw FWS, 2/2016.

L.I.S.T. Lösungen im Stadtteil Stadtentwicklungsgesellschaft mbH, 2013: Gemeinschaftliche Organisations- und Finanzierungsmodelle im Wohnungsbau. Überblick und Projektrecherche im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt des Landes Berlin.

Living Circle GmbH, o. J.a: Living Circle – Komfortable Mietwohnungen in Düsseldorf, citynah und bezahlbar. Zugriff: www.living-circle.de [abgerufen am 30.11.2016].

Living Circle GmbH, o. J.b: Schöner Mieten. Ausgezeichnet Wohnen; www.living-circle.de/wohnungen [abgerufen am 30.11.2016].

LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland, 2015: Zuständigkeiten der Denkmalpflege in Nordrhein-Westfalen. Zugriff: http://www.denkmalpflege.lvr.de/de/service/zustaendigkeiten_nrw/zustaendigkeiten_denkmalpflege_und_denkmalschutz_in_nrw.html [abgerufen am 12.11.2015].

Magistrat der Stadt Frankfurt am Main, 2016: Vorlage M 143: Novellierte Stellplatzsatzung für die Stadt Frankfurt am Main vom 11.07.2016.

Magistrat der Stadt Frankfurt am Main, 2005: Bericht des Magistrats (B577) an die Stadtverordnetenversammlung vom 29.08.2005.

MB-Research, 2015: Internationale Marktdaten. Kaufkraft 2015. Zugriff: <http://www.mb-research.de/marktdaten-deutschland/kaufkraft.html> [abgerufen am 12.11.2015].

Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen, 2014: Förderrundbrief. Förderung von neuen Mietwohnungen in erhaltenen Gebäuden 2014.

Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen, 2010: Modellvorhaben Kirchenumnutzungen: Ideen – Konzepte – Verfahren. Sechzehn Beispiele aus Nordrhein-Westfalen. Düsseldorf.

NAI apollo group, 2016: Zahlen und Fakten – Büromarkt Frankfurt Q1 2016.

Netzwerk Innenstadt NRW, 2014: Kirche und Stadt. Magazin Innenstadt (02). Münster.

NRW GA Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen, 2015: Grundstücksmarktbericht 2015 Nordrhein-Westfalen. Zugriff: https://www.boris.nrw.de/borisfachdaten/gmb/2015/GMB_000_2015_pflichtig.pdf [abgerufen am 03.05.2016].

NRW.BANK, 2015: Wohnungsmarktbeobachtung Nordrhein-Westfalen. Viersen Wohnungsmarktprofil 2014. Ausgewählte Wohnungsmarktindikatoren.

Pehnt, Wolfgang, 2011: Möglichkeitsorte: Die Kirche als verdichtete Stadt und was daraus zu lernen wäre. In: Gothe, Kerstin.; Kunz, Alexa Maria; Nagorni, Klaus (Hrsg.): Vom Sakralen zum Banalen? Heilige Räume im Wandel. Karlsruhe.

Post • Welters Architekten und Stadtplaner GmbH, 2016: Umwandlung von Nichtwohngebäuden in Wohnimmobilien. Modellvorhaben Düsseldorf. Ausgewogenes Wohnraumangebot in allen Preissegmenten in Düsseldorf – auch durch Umnutzung von Nichtwohnraum in Wohnraum. Endbericht, 30. November 2016, Überarbeitung 20. Januar 2017. Forschungsprogramm: Experimenteller Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt), ein Forschungsprogramm des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB).

Post • Welters Architekten und Stadtplaner GmbH, 2015: Umwandlung von Nichtwohngebäuden in Wohnimmobilien. Modellvorhaben Düsseldorf. Ausgewogenes Wohnraumangebot in allen Preissegmenten in Düsseldorf – auch durch Umnutzung von Nichtwohnraum in Wohnraum. Zweiter Zwischenbericht, 30. November 2015. Forschungsprogramm: Experimenteller Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt), ein Forschungsprogramm des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB).

RBB Rundfunk Berlin-Brandenburg, 2016a: Flüchtlinge in Berlin. Zahlen und Fakten. Wie viele Flüchtlinge kommen? Zugriff: <http://www.rbb-online.de/politik/thema/fluechtlinge/berlin/2016/03/container-unterkuenfte-verzoegerung-bau.html> [abgerufen am 04.05.2016].

RBB Rundfunk Berlin-Brandenburg, 2016b: Nach wie vor wohnen 37.000 Flüchtlinge in Sammelunterkünften. Zugriff: <http://www.rbb-online.de/politik/thema/fluechtlinge/berlin/2016/11/Berlin-Fluechtlinge-Unterbringung-Bezirke-Notunterknfte.html> [abgerufen am 03.11.2016].

RegioKontext GmbH, 2016a: Modellvorhaben: Umwandlung eines ehemaligen Bürogebäudes in Wohnimmobilien. Endbericht. Forschungsprogramm ExWoSt-Forschungsfeld „Umwandlung von Nichtwohngebäuden in Wohnimmobilien“, ein Forschungsprogramm des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR). Berlin.

RegioKontext GmbH, 2016b: Modellvorhaben: Betreutes Wohnen in der Herz-Jesu Kirche Dülken. Forschungsprogramm ExWoSt-Forschungsfeld „Umwandlung von Nichtwohngebäuden in Wohnimmobilien“, ein Forschungsprogramm des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR).

RegioKontext GmbH, 2016c: Relevanz, Rahmenbedingungen und Potenziale für die Umnutzung von Nichtwohngebäuden im Nordosten Berlins. Kurzexpertise im Rahmen des ExWoSt-Forschungsfeldes „Umwandlung von Nichtwohngebäuden in Wohnimmobilien“.

Remøy, Hilde T.; van der Voordt, Theo J. M., 2007: A new life: conversion of vacant office buildings into housing. *Facilities*, Vol. 25 Issue: 3/4, S. 88-103.

Sandmann Bau- und Immobilienmanagement, o. J.: Fachbauleitung für „Wohnen am Merowingerplatz“ in Düsseldorf. Zugriff: http://sandmann-management.de/fachbauleitung_merowingerplatz.html [abgerufen am 27.11.2015].

Savills Research Deutschland, 2014: Umwidmung von Gewerbe in Wohnimmobilien.

Savills Research Deutschland, 2012: Umwidmung von Gewerbe in Wohnimmobilien.

Schäfers, Bernhard, 2011: Die kulturhistorische und soziale Dimension sakraler Räume. In: Gothe, Kerstin; Kunz, Alexa Maria; Nagorni, Klaus (Hrsg.): Vom Sakralen zum Banalen? Heilige Räume im Wandel. Karlsruhe.

Schulze, Rainer, 2015: Wenn das Büro zum Wohnzimmer wird. Frankfurter Allgemeine Zeitung, 17. April, S. 11.

Sekretariat der Deutschen Bischofskonferenz, 2005-2014: Katholische Kirche in Deutschland: Statistische Daten. Bonn.

Sekretariat der Deutschen Bischofskonferenz, 2014: Zahlen und Fakten 2013/2014. Katholische Kirche in Deutschland – Zahlen und Fakten 2013/2014. Bonn.

Sekretariat der Deutschen Bischofskonferenz, 2016: Zahlen und Fakten 2015/2016. Katholische Kirche in Deutschland – Zahlen und Fakten 2015/2016. Bonn.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin, 2016: Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten. Jahresbericht 2015. Zugriff: http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/download/mietenbuenndnis/mietenbuenndnis_bericht2015.pdf [abgerufen am 23.11.2016].

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, 2015a: Monitoring Soziale Stadtentwicklung Berlin 2015. Zugriff: http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/basisdaten_stadtentwicklung/monitoring/ [abgerufen am 05.05.2016].

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin, 2015b: 400.000 bezahlbare Wohnungen im Landeseigentum. Vereinbarung zwischen dem Land Berlin und den sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen. Zugriff: http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/gesellschaften/download/roadmap_400000_bezahlbare_wohnungen.pdf [abgerufen am 10.05.2016].

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, 2014a: Stadtentwicklungsplan Wohnen 2025. Zugriff: <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/stadtentwicklungsplanung/de/wohnen/download.shtml> [abgerufen am 09.11.2016].

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin, 2014b: Mieten- und Wohnungspolitik auf Kurs. Zugriff: http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungspolitik/download/Miet_Wohnungspolitik_Flyer.pdf [abgerufen am 16.11.2015].

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt o. J.a: Lebensweltlich orientierte Räume (LOR) in Berlin. Zugriff: http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/basisdaten_stadtentwicklung/lor/ [abgerufen am 02.11.2016].

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt o. J.b: Berliner Mietfibel. Wohnberechtigungsschein (WBS). Zugriff: http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mieterfibel/de/mf_wbs.shtml [abgerufen am 10.11.2016].

SPD Sozialdemokratische Partei Deutschland Landesverband Berlin; DIE LINKE Landesverband Berlin;

BÜNDNIS 90/ Die Grünen Landesverband Berlin, 2016: Berlin gemeinsam gestalten. Solidarisch. Nachhaltig. Weltoffen. Koalitionsvereinbarung für die Legislaturperiode 2016-2021. Zugriff: https://gruene.berlin/sites/gruene.berlin/files/2016-11-16-koalitionsvereinbarung_2016-21_final_0.pdf [abgerufen am 28.11.2016].

St. Cornelius und Peter, 2016: Internetauftritt: Kirchenvorstand und GdG-Rat. Zugriff: <http://www.st-cornelius-und-peter.de/index.php/wir-ueber-uns/kv-und-gdg-rat> [abgerufen am 28.06.2016].

Stadt Frankfurt am Main (Hrsg.), 2016a: Statusbericht Frankfurt 2030. Mai 2016.

Stadt Frankfurt am Main, 2016b: Statistisches Jahrbuch Frankfurt am Main. Zugriff: [https://www.frankfurt.de/sixcms/detail.php?id=3877&_ffmpar\[_id_eltern\]=2811](https://www.frankfurt.de/sixcms/detail.php?id=3877&_ffmpar[_id_eltern]=2811) [abgerufen am 01.06.2017].

Stadt Frankfurt am Main (Hrsg.), 2015a: Wohnungsmarktbericht 2015. Zugriff: https://www.frankfurt.de/sixcms/media.php/738/wmb_2015_online.pdf [abgerufen am 01.06.2017].

Stadt Frankfurt am Main, 2015b: Wohnbauland-Entwicklungsprogramm 2015.

Stadt Frankfurt am Main, 2015c: Bevölkerung. Zugriff: https://www.frankfurt.de/sixcms/detail.php?id=2811&_ffmpar%5B_id_inhalt%5D=7524 [abgerufen am 28.08.2015].

Stadt Frankfurt am Main, 2014a: Mietspiegel 2014. Frankfurt am Main. Zugriff: http://www.frankfurt.de/sixcms/media.php/738/amtsblatt_39%20Mietspiegel.pdf [abgerufen am 28.08.2015].

Stadt Frankfurt am Main, 2014b: Bauen und Wohnen. Zugriff: [http://www.frankfurt.de/sixcms/detail.php?id=2811&_ffmpar\[_id_inhalt\]=7529](http://www.frankfurt.de/sixcms/detail.php?id=2811&_ffmpar[_id_inhalt]=7529) [abgerufen am 03.05.2016].

Stadt Frankfurt am Main, 2013: Gebäude- und Wohnungszählung 2011 in Frankfurt am Main: Erste Ergebnisse auf einen Blick. Zugriff: https://www.frankfurt.de/sixcms/media.php/678/11_GWZ2011.pdf [abgerufen am 01.06.2017].

Stadt Frankfurt am Main (Hrsg.), 2008: Von der Bürostadt zum Lyoner Viertel – Umstrukturierungspotentiale der Bürostadt Niederrad, Frankfurt am Main – Transformation eines mono-funktionalen Bürogebietes, Frankfurt am Main.

Stadt Frankfurt am Main, (Hrsg.), 2007: Umnutzung von Büroflächen zu Wohnraum – Potenzial für die Stadtentwicklung? Fachtagung am 26. April 2007 im Haus am Dom, Frankfurt am Main.

Stadt Frankfurt am Main, o. J.: Bebauungsplan Nr. 872 Lyoner Straße.

Stadt Frankfurt am Main, o. J.: Bebauungsplan Nr. 885 Hahnstraße.

Stadt Offenbach am Main, 2016a: Aufstellung Bebauungsplan Nr. 642 „Innenstadt“.

Stadt Offenbach am Main, 2016b: in Zusammenarbeit mit Mieterbund Offenbach e.V., Haus&Grund, Verein der Haus-, Grund- und Wohnungseigentümer Offenbach am Main e.V., Mietspiegel 2016 und Vorjahre bis 2000.

Stadt Offenbach am Main, 2016c: Masterplan Offenbach am Main: 2030.

Stadt Offenbach am Main, 2016d: Offenbach in Zahlen. Zugriff: <https://www.offenbach.de/rathaus/stadtinfo/offenbach-in-zahlen/index.php> [abgerufen am 12.06.2017].

Stadt Offenbach am Main, 2015a: Flächenreport 2015. Zugriff: https://www.offenbach.de/medien/bindata/of/Wirtschaft_/dir-15/flaechenreport/Flaechenreport2015.pdf [abgerufen am 15.06.2017].

Stadt Offenbach am Main (Hrsg.), 2015b: Experiment Wohnbüro – Zwischennutzung als strategisches Instrument zur Innenentwicklung. finanziert durch das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (BMUB), begleitet durch das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Forschungsfeld „Innovationen für Innenstädte“ des Experimentellen Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt).

Stadt Offenbach am Main, 2015c: Masterplan Offenbach, WIRTSCHAFT, Detail I, Präsentation AS&P – Albert Speer & Partner GmbH, 28.04.2015.

Stadt Offenbach am Main, 2015d: Wirtschaftsförderung, Flächenreport 2015 und Vorjahre.

Stadt Offenbach am Main, 2015e: 10 Jahre Integrationskonzept der Stadt Offenbach.

Stadt Offenbach am Main, 2014a, Stadtplanung, Verkehrs- und Baumanagement: Leitlinien für die Vergabe von kommunalen Darlehen im geförderten Mietwohnungsbau.

Stadt Offenbach am Main, 2014b: Im Mathildenviertel zu Hause – ein Stadtteil verändert sein Gesicht.

Stadt Offenbach am Main, 2014c: Vom Werk zum Wohnquartier - Stadtumbaugebiet MAN Roland Werk 1.

Stadt Offenbach am Main, 2013a: Wirtschaftsförderung: Information der Wirtschaftsförderung vom 30.01.2013.

Stadt Offenbach am Main, 2013b: Masterplan Offenbach, Anlage 2 zum Grundsatzbeschluss 60.31, 04.06.2013.

Stadt Offenbach am Main, 2011: Stadtplanung und Baumanagement: Wohnungspolitische Leitlinien der Stadt Offenbach, Textfassung und Herleitung.

Stadt Offenbach am Main, 2010: Aktive Innenstadt Offenbach – Integriertes Handlungskonzept.

Stadt Sonneberg, 2009: Innenstadtkonzept der Spielzeugstadt Sonneberg.

Stadt Viersen, 2016a: Flüchtlinge im Kaiser's-Hochhaus werden registriert. Zugriff: <https://www.viersen.de/de/mitteilung/fluechtlinge-im-kaiser-s-hochhaus-werden-registriert/> [abgerufen am 20.11.2016].

Stadt Viersen, 2016b: Flüchtlinge in Viersen. Website der Stadt Viersen. Zugriff: <https://www.viersen.de/de/inhalt/hilfe-fuer-fluechtlinge/> [abgerufen am 20.11.2016].

Stadt Viersen, 2014: Handlungskonzept Wohnen Stadt Viersen. Zugriff: <https://www.viersen.de/de/mitteilung/handlungskonzept-wohnen-5011442/> [abgerufen am 13.06.2015].

Stadt Viersen, 2012: Sozialbericht Stadt Viersen 2012. Viersen.

Stadt Weimar, 2015: Statistisches Jahrbuch der Stadt Weimar 2015. Zugriff: <http://stadt.weimar.de/uploads/media/Jahrbuch2014.pdf> [abgerufen am 28.05.2015].

Stadt Weimar, 2013: Wohnungsmarktkonzept Weimar 2014-2018. Zugriff: <https://stadt.weimar.de/fileadmin/redaktion/stadtverwaltung/stadtentwicklung/WMKWeimar2014-2018.pdf> [abgerufen am 01.07.2015].

Stadtplanungsamt Düsseldorf, o. J.a: Thyssen-Trade-Center (02/004) Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im Stadtbezirk 02. Übersicht Verfahrensstand Zugriff: <http://www.o-sp.de/duesseldorf/plan/verfahrensschritte.php?pid=22285&M=5&L1=15&art=LINK3> [abgerufen am 02.06.2015].

Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2017: Fortschreibung des Bevölkerungsstandes. Zugriff: <http://www.statistikportal.de/Statistik-Portal/> [abgerufen am 01.06.2017].

Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2015: Regionaldatenbank, Daten auf Gemeindeebene.

Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2011: Zensus 2011, Zensusdatenbank, Ergebnisse des Zensus für die Stadt Offenbach.

Statistische Ämter des Bundes und der Länder, o. J.a: Bevölkerungsstand: Bevölkerung nach Geschlecht, Nationalität und Altersgruppen. Zugriff: <https://www.regionalstatistik.de/genesis/online/data> [abgerufen am 03.05.2016].

Statistische Ämter des Bundes und der Länder, o. J.b: Regionalatlas Deutschland. Indikatoren des Indikatorensystems Soziales. Themenbereich Verfügbares Einkommen je Einwohner. Zugriff: <https://www.regionalstatistik.de/genesis/online/data> [abgerufen am 28.08.2016].

Statistische Ämter des Bundes und der Länder, o. J.c: Baufertigstellungen: Errichtung neuer Wohngebäude sowie Wohnungen in Wohngebäuden. Zugriff: <https://www.regionalstatistik.de/genesis/online/data> [abgerufen am 03.05.2016].

Statistisches Bundesamt, 2017: Fortschreibung des Bevölkerungsstandes. Zugriff: <https://www.destatis.de/DE/Startseite.html> [abgerufen am 01.06.2017].

Stenmans, Bernhard, 2016: Profanierung von Kirchen: Das Kirchliche Immobilienmanagement (KIM) im Bistum Aachen. Vortrag im Rahmen der 2. Projektwerkstatt in Viersen und Düsseldorf im Rahmen des ExWoSt-Forschungsfeldes „Umwandlungen von Nichtwohnimmobilien in Wohngebäude“. Viersen.

Tagesspiegel, 2014: Mehr als nur Kosmetik. Tagesspiegel, 18. Januar 2014.

TD Morning News, 2014: Hamburg: Jede fünfte Wohnung entsteht durch Umwidmung.

TLG Immobilien, 2013: Immobilienmärkte Berlin und Ostdeutschland 2013. Marktdaten der kreisfreien Städte und Berlins. Zugriff: <http://www.tlg.de/fileadmin/userupload/TLGImmobilienmarktOst2013final.pdf> [abgerufen am 28.05.2015].

Utlich, Steffen, 2012: Büroleerstand macht erfinderisch. Frankfurter Allgemeine Zeitung, 01. Juni 2012.

Vorteile, Das Backstein-Magazin, 2014: Rückgewinnung von Stadtraum. Vorteile, Das Backstein-Magazin, Ausgabe 01/2014, S. 46.

Voswinkel Real Estate, o. J.: Die Wohnungen. Zugriff: <http://www.voswinkel-real-estate.de/referenzobjekte/kws270-kaiserswerther-strase-270-dusseldorf-golzheim/wohnungen/> [abgerufen am 27.11.2015].

Voswinkel Real Estate, o. J.: Umnutzen – Büro wird Wohnung. Zugriff: <http://www.voswinkel-real-estate.de/referenzobjekte/kws270-kaiserswerther-strase-270-dusseldorf-golzheim/objekt/> [abgerufen am 27.11.2015].

Weeber+Partner Institut für Stadtplanung und Sozialforschung, 2016: Umnutzung von Nichtwohnimmobilien in Wohngebäude – ein Potenzial für Offenbach? Modellvorhaben im Rahmen des ExWoSt-Forschungsfeldes „Umwandlung von Nichtwohngebäuden“. Berlin.

Werkgemeinschaft Quasten-Mundt, 2014: Machbarkeitsstudie zur Neunutzung der Herz Jesu Kirche, Dülken. Grevenbroich.

Rechtsquellen

Deutscher Bundestag, 2015: Asylverfahrensbeschleunigungsgesetz vom 20. Oktober 2015. Bundesgesetzblatt Jahrgang 2015, Teil I Nr. 40, S. 1722.

Freistaat Thüringen, 2014: Thüringer Gesetz über betreute Wohnformen und Teilhabe vom 10. Juni 2014.

Land Nordrhein-Westfalen, 2009: Verordnung über den Bau und Betrieb von Sonderbauten. Sonderbauverordnung – SbauVO) des Landes Nordrhein-Westfalen. Stand: 28.8.2009. Zugriff: <http://www.mbwsv.nrw.de/service/downloads/Bauen/Sonderbauten/8-Hochhaeuser-Erlaeut.pdf> [abgerufen am 20.11.2015].

Senat von Berlin, 2015a: Gesetz über die Neuausrichtung der sozialen Wohnraumversorgung in Berlin (Berliner Wohnraumversorgungsgesetz – WoVG Bln). Vorlage zur Beschlussfassung. Zugriff: <http://www.parlament-berlin.de/ad0s/17/IIIPlen/vorgang/d17-2464.pdf> [abgerufen am 23.11.2016].

Senat von Berlin, 2015b: Gesetz über die Neuausrichtung der sozialen Wohnraumversorgung in Berlin. Berliner Wohnraumversorgungsgesetz – WoVG Bln. Vorlage zur Beschlussfassung. Zugriff: <http://www.parlament-berlin.de/ad0s/17/IIIPlen/vorgang/d17-2464.pdf> [abgerufen am 23.11.2016].