

Wie aus Gewerberäumen attraktive Wohnungen werden

Nicht erst seit dem verstärkten Zustrom von Flüchtlingen suchen Kommunen nach zusätzlichen Wohnungen. Potential besteht noch in der Umwidmung von Gebäuden – vom nicht mehr vermietbaren Bürokomplex über die solide Lagerhalle bis zur 100 Jahre alten ehemaligen Schule.

Stü. KÖLN, 8. Oktober. In Deutschland würden in naher Zukunft Jahr für Jahr 270 000 neue Wohnungen benötigt, hieß es noch vor wenigen Wochen von offizieller Seite. Unter dem Eindruck der hohen Flüchtlingszahlen hat Bundesbauministerin Barbara Hendricks (SPD) nun den Bedarf auf mindestens 350 000 neue Wohnungen jährlich nach oben korrigiert. Um überhaupt in die Nähe dieses Ziels zu kommen, setzt die Regierung auch auf die Umwidmung bestehender Gewerbeimmobilien. Das dem Ministerium unterstehende Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) in Bonn hat deshalb ein Forschungsprojekt initiiert, um das Potential für die Umwandlung von Nichtwohngebäuden in Wohnimmobilien zu erfassen und in sieben Modellvorhaben Hemmnisse wie Erfolgsfaktoren zu analysieren.

Ein Weg, um ganz schnell und ganz billig zusätzliche Wohnungen in Ballungsgebieten an den Markt zu bringen, eröffnet sich hier nicht – das wurde bei einer Fachkonferenz in Berlin deutlich. Aber die Umnutzung ist ein geeignetes Instrument, um fehlende Wohnangebote zu schaffen, sowohl quantitativ als auch qualitativ. Zu diesem Ergebnis kommt eine jetzt veröffentlichte Studie, die Experten des Beratungsunternehmens Empirica für das BBSR verfasst haben (abrufbar unter www.bbsr.bund.de). Sie analysierten 229 seit 2006 realisierte oder geplante Umwandlungsprojekte.

Der überwiegende Teil der umgewandelten Wohneinheiten (53 Prozent) wird zur Vermietung angeboten, die anderen stehen zum Verkauf an Selbstnutzer oder Kapitalanleger. Rund zwei Drittel der Projekte liegen in der Innenstadt oder am Rande der Innenstadt. Eine weniger zentrale Lage muss nach Ansicht der Experten aber kein hemmender Faktor sein, erfordere dann jedoch Alleinstellungsmerkmale wie die Lage am Wasser. „Erfolgreich sind Umwandlungen an Standorten in gewachsenen Wohnquartieren. Isolierte Standorte, wie zum Beispiel Bürostandorte in monostrukturierten Gebieten, eignen sich weniger gut für eine Umnutzung“, heißt es in der Studie. Die Idealkonstellation findet sich in der Realität aber nicht oft. So soll auch die in den sechziger Jahren gebaute Bürostadt Niederrad in Frankfurt mit viel Leerstand zu einem Quartier mit 3000 Wohnungen umgestaltet werden (siehe F.A.Z. vom 17. April 2015). Sie taucht unter ihrem neuen Namen „Lyoner Viertel“ in der Liste der Modellvorhaben auf, die im



Vom Klassenraum zum Wohnzimmer: Auch Schulen – wie hier in Sonneberg in Thüringen – lassen sich in Wohnraum umwandeln.

Foto Projektscheune

Rahmen des Forschungsprogramms „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau“ begleitet werden.

Eine andere Großstadt ebenfalls mit anhaltendem Bevölkerungswachstum und angespanntem Wohnungsmarkt ist Düsseldorf. Im Jahr 2013 hat die nordrhein-westfälische Landeshauptstadt ein Handlungskonzept beschlossen, dessen Hauptziel eine „gemeinwohlorientierte Wohnbauentwicklung“ ist. Für Neubaulprojekte von 100 Wohneinheiten an werden jeweils 20 Prozent Sozialwohnungen und 20 Prozent preisgedämpfter Wohnraum zur Auflage gemacht, um das preisgünstige Angebot zu erweitern. Zu den Maßnahmen des Programms gehört angesichts von 10 Prozent Leerstand bei Gewerbeimmobilien auch die Umnutzung in Wohngebäude. „Düsseldorf befürwortet und begleitet Umwandlungsprojek-

te“, sagte Thomas Nowatius vom Amt für Wohnungswesen der Stadt. „Wir wollen Brachen nutzen und Zersiedlung vermeiden.“ Schon 2011/2012 wurden potentielle Umwandlungsobjekte in einem Kataster zusammengetragen und die Eigentümer schriftlich auf die Möglichkeit einer Umwandlung hingewiesen. Ein Pilotprojekt ist seit zehn Monaten im Bau: Aus dem seit 2011 leerstehenden Thyssen Trade Center im citynahen Stadtteil Flingern sollen 340 Wohnungen mit 32 000 Quadratmeter Wohnfläche werden. Die halbkreisförmigen Gebäude umfassen Innenhöfe, die den künftigen Bewohnern ruhige Aufenthaltsflächen im Freien bieten und Pate standen für den neuen Namen „Living Circle“. Wohnungen im Hochpreissegment sollen nicht entstehen. Die Partner des Großprojekts ver-

pflichten sich gegenüber der Stadt, 20 Prozent als preisgedämpften Wohnraum zu 8,50 Euro Nettokaltmiete anzubieten. Im Schnitt sind derzeit in Düsseldorf 10 Euro zu zahlen. Bezahlbaren Wohnraum aus Umwandlungsprojekten – das wünscht sich auch die Bundesregierung. Ein Wunschtraum? Die meisten der so entstehenden Wohnungen würden im gehobenen Marktsegment geschaffen, heißt es in der BBSR-Studie. Jede vierte Wohnung liegt im mittleren, nicht einmal jede zehnte im preisgünstigen Segment. Mehr preisgünstige Wohnungen gibt es somit allenfalls durch den „Sickereffekt“, wenn durch den Erstbezug teurer Wohnungen billigere frei werden. Marie-Therese Krings-Heckemeier, Vorstandsvorsitzende der Empirica AG und Mitautorin der Studie, verwies darauf, dass die Aufwendungen bei Umwandlung oft höher seien als bei vergleichbaren Neubaulprojekten. Die Flächeneffizienz – das Verhältnis von Wohnfläche zu Bruttogeschossfläche – ist zumeist geringer als im Neubau. Dennoch stuften die meisten Entwickler ihre Projekte selbst als wirtschaftlich lohnenswert ein. Die Spanne der Renditen reicht, wie auf der Tagung zu hören war, von 2 bis 20 Prozent, wobei der obere Rand vornehmlich mit Baudenkmalern erreicht wird. „Investoren gehen gern in denkmalgeschützte Objekte“, bestätigte Krings-Heckemeier. Andererseits werden nicht realisierbare Auflagen der Denkmalschutzbehörde nicht selten als Begründung genannt, weshalb Projekte nicht zustande kamen.

Von guten Gesprächen mit der Denkmalpflege berichtete dagegen Jens Lönnecker, Inhaber des Architektur- und Ingenieurbüros Projektscheune in St. Kilian in Thüringen, das schon mehrere ehemalige Schulen zu Wohnhäusern umgebaut hat. Das neueste Vorhaben in der thüringischen Kreisstadt Sonneberg

(24 000 Einwohner) ist zugleich ein Beispiel, dass Umwandlungsprojekte auch außerhalb der Ballungsräume aussichtsreich sind, sogar in Städten, die wie Sonneberg Einwohner verlieren. „In schrumpfenden Gemeinden ist die Nutzung kommunaler Gebäude ein Problem“, sagte Lönnecker. Aber auch dort bestehe Nachfrage nach hochwertigem Wohnraum. Hochwertiges altersgerechtes Wohnen in Gemeinschaft ist auch das Ziel in Sonneberg. Der 1903 als Realgymnasium errichtete Bau mit schöner Klinkerfassade und Fenstersimsen aus Sandstein, 1930 erweitert, liegt im Gründerzeitviertel am Rande der Innenstadt

und ist denkmalgeschützt. Die Planer haben ein Konzept entworfen, um auf rund 2700 Quadratmetern sechs Einzelwohnungen, vier ambulant betreute Wohngruppen für jeweils sieben bis acht Bewohner sowie einen Pflegestützpunkt und einen Multifunktionsraum entstehen zu lassen, alles barrierefrei. Hier könnten beispielsweise Menschen mit beginnender Demenz wohnen. Die Arbeiterwohlfahrt Erfurt hat das Objekt erworben und will das Haus betreiben. Die Baugenehmigung ist beantragt. Lönnecker sieht dem Projekt optimistisch entgegen, auch wenn die Finanzierung der Investition noch nicht gesichert ist.

Schnellerer Wohnungsbau für Flüchtlinge. Seite 13

te“, sagte Thomas Nowatius vom Amt für Wohnungswesen der Stadt. „Wir wollen Brachen nutzen und Zersiedlung vermeiden.“ Schon 2011/2012 wurden potentielle Umwandlungsobjekte in einem Kataster zusammengetragen und die Eigentümer schriftlich auf die Möglichkeit einer Umwandlung hingewiesen. Ein Pilotprojekt ist seit zehn Monaten im Bau: Aus dem seit 2011 leerstehenden Thyssen Trade Center im citynahen Stadtteil Flingern sollen 340 Wohnungen mit 32 000 Quadratmeter Wohnfläche werden. Die halbkreisförmigen Gebäude umfassen Innenhöfe, die den künftigen Bewohnern ruhige Aufenthaltsflächen im Freien bieten und Pate standen für den neuen Namen „Living Circle“. Wohnungen im Hochpreissegment sollen nicht entstehen. Die Partner des Großprojekts ver-



Persönliche Beratung nach telefonischer
Kostenlose 24-Stunden-Hotline: 08 00 123 45 67