

Baukonstruktionen / Bauelemente

## Büros zu Wohnungen! Was muss beachtet werden?, Studie – Umwandlung von Nichtwohngebäuden in Wohnimmobilien, gibt Antworten.

In vielen Städten Deutschlands sind einerseits erhebliche Leerstände von Nichtwohngebäuden und eine zunehmend schwierigere Vermietbarkeit von Büroflächen zu beobachten, andererseits lassen die Wohnungsmärkte Angebotsengpässe mit der Folge steigender Mieten erkennen. Insofern kann die Umwandlung von Nichtwohngebäuden für die Kommunen, aber auch die Immobilien- und Wohnungswirtschaft eine attraktive Lösung beider Probleme darstellen.

Vor allem in den stark wachsenden Groß- und Universitätsstädten nimmt die Nachfrage nach Wohnraum durch Zuwanderung, erhöhte Studentenzahlen, die wachsende Anzahl von Singlehaushalten und den steigenden Flächenbedarf pro Person kontinuierlich zu. Obwohl die Neubauaktivitäten seit 2010 wieder zugenommen haben, leisten sie noch keinen ausreichenden Beitrag zur Entspannung der Wohnungsmärkte. Mieten und Bodenpreise steigen entsprechend an. Die gestiegenen Wohnungsmieten erreichen in manchen Wachstumsregionen teilweise bereits das Niveau von Büromieten oder übertreffen sie sogar. Wenn auf dem Wohnungsmarkt ein geringes bis sehr geringes Leerstandsrisiko besteht, kann dies eine Umwandlung von leer stehenden Nichtwohnimmobilien zu Wohnraum attraktiv machen.

In zahlreichen Großstädten betragen die Wohnungsleerstände 2011 weniger als 2%. Zudem wird geschätzt, dass sich die Nachfrage bis 2015 weiter stark erhöhen wird, zum Teil um bis zu 15%. Gleichzeitig nimmt, unter anderem durch das Auslaufen der Bindungen bei Wohngebäuden, die mit öffentlicher Förderung errichtet worden sind, die Verfügbarkeit von Sozialwohnungen seit Jahren kontinuierlich ab, was in einigen Metropolen zu Angebotsengpässen beiträgt. Neubauten werden derzeit vor allem für das mittlere und obere Preissegment gebaut. Dies zeigt sich auch in den Größen der Neubauwohnungen: Obwohl die Haushaltsgröße sinkt, werden die Neubauwohnungen immer größer. 2012 hatte eine fertiggestellte Neubauwohnung in einem Wohngebäude mit mindestens drei Wohnungen durchschnittlich 83 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 3,5 Zimmer. 2001 waren fertiggestellte Neubauwohnungen hingegen nur 77 m<sup>2</sup> groß. Die durchschnittliche Wohnungsgröße im Bestand in Mehrfamilienhäusern hingegen beträgt 67 m<sup>2</sup>. Und auch die Baukosten steigen: Während sich die Lebenshaltungskosten 2013 im Vergleich zu 2001 um durchschnittlich knapp 21% erhöht haben, betrug der Anstieg der Neubaukosten von Wohngebäuden im gleichen Zeitraum 25%.

Umwandlung von Nichtwohngebäuden in Wohnimmobilien. Ein ExWoSt Forschungsfeld als PDF per KLINK

WIR VERBINDEN ZAHLEN, DATEN,  
FAKTEN MIT EMOTIONEN!

**STOLPUNDFRIENDS**  
Die Markenmacher für die Wohnungswirtschaft. Seit 1989.



Geschäftsbericht

Leerstand von Bürogebäuden hat sich zum Massenphänomen in einigen Großstädten entwickelt. In Frankfurt am Main lag die Leerstandsquote von Bürogebäuden 2012 trotz positiver Entwicklungen im Vergleich zum Vorjahr bei 14%. Im gleichen Jahr standen dort ca. 1,6 Mio. m<sup>2</sup> Bürofläche leer, die Leerstandsquote bei Wohngebäuden lag gleichzeitig nur bei 2,2%. Bundesweit stieg von 2000 bis 2010 der Anteil leer stehender Büroflächen in den sieben größten Städten von 2,8% auf 10,4%. Die „normale“ Leerstandsquote aus Umzügen und Baumaßnahmen (Fluktuationsreserve) von Gewerbegebäuden liegt bei 6%.

Neben Bürogebäuden stehen auch andere gewerblich genutzte Gebäude leer. Im verarbeitenden Gewerbe sank die Zahl der Beschäftigten in den letzten zehn Jahren um 20%. Oftmals liegen diese ehemaligen Fabriken oder Produktionsgebäude in attraktiven innerstädtischen Lagen, die sich gut für Wohnnutzung eignen. Auch der Strukturwandel des Handels führt zu leer fallenden Handelsgebäuden. Trotz meist ungünstiger Kubatur sind auch solche Gebäude für Mischnutzungen unter Einschluss des Wohnens geeignet. Rand- und Abwanderung von Industrie und Gewerbe lassen teilweise historisch wertvolle Bausubstanz zurück. Durch Reorganisation von Verwaltung und Dienstleistungen verlieren Gebäude ihre angestammten Nutzer, durch den demografischen Wandel schichten sich Nachfragestrukturen um, wodurch ebenfalls ehemals versorgungsrelevante Gebäude ihre angestammte Funktion verlieren. Hinzu kommen Bauten, die ohnehin nur einen temporären Daseinszweck hatten. Neben fehlenden Mieteinnahmen zwingen die Instandhaltungskosten die Eigentümer zum Handeln.

Der demografische Wandel wird auch bei der Nutzung von Schulen und Kirchen bemerkbar. So wird zukünftig ein Rückgang der Schülerzahlen in Deutschland erwartet. Dadurch, aber auch durch neue Anforderungen an moderne Schulgebäude, werden immer mehr alte Schulgebäude nicht mehr für ihren ursprünglichen Zweck benötigt. Auch Kirchengemeinden werden vielerorts aufgrund schrumpfender Mitgliederzahlen fusioniert, wodurch die Kirchengebäude nicht mehr gebraucht werden. In Düsseldorf sollten 2008 ein Drittel der Gemeindezentren und Kirchen geschlossen werden.

Vor diesem Hintergrund hatten BMVBS (heute: BMUB) und BBSR Anfang 2013 die Studie „Umwandlung von Nichtwohngebäuden in Wohnimmobilien“ in Auftrag gegeben (>> weitere Informationen). In dieser Untersuchung wurden die Umwandlungsaktivitäten in Deutschland systematisch erfasst und analysiert. Dabei hat sich gezeigt, dass vor allem die Umnutzung in preiswerten Wohnraum eine große Herausforderung darstellt. Nunmehr sollen in einem zweiten Schritt geeignete Modellvorhaben ausgewählt und wissenschaftlich vertiefend begleitet werden, um weitere Hinweise auf die konkreten bau-, planungs- und genehmigungsrechtlichen Rahmenbedingungen, Verhaltensweisen und Handlungslogiken beteiligter Akteure sowie auf Anreize zu erhalten, die dazu geeignet sind, Umwandlungsprozesse zu qualifizieren und zu stimulieren.

Die Modellvorhaben umfassen einerseits Kommunen, die Umwandlungsprojekte als konzeptionelle Option ihrer Wohnungspolitik begreifen und dementsprechend anstoßen oder unterstützen (wollen) und fragt nach den Möglichkeiten und Grenzen kommunaler Aktivitäten auf diesem Handlungsfeld. Die anderen Modellvorhaben sind Projektentwickler und Investoren, die durch eine Umwandlung von Nichtwohngebäuden insbesondere preisgünstigen Wohnraum bzw. anspruchsvolle energetische oder barrierefreie Konzepte realisieren wollen.

### **Karin Lorenz-Hennig**

Referat II 13 - Wohnungs- und Immobilienwirtschaft  
Tel.: +49 228 99401-2630  
karin.lorenz-hennig@bbr.bund.de

Oftmals liegen diese ehemaligen Fabriken oder Produktionsgebäude in attraktiven innerstädtischen Lagen, die sich gut für Wohnnutzung eignen.

Schulen, Kirchen und Gemeindezentren könnten auch als Wohnraum ungenutzt werden