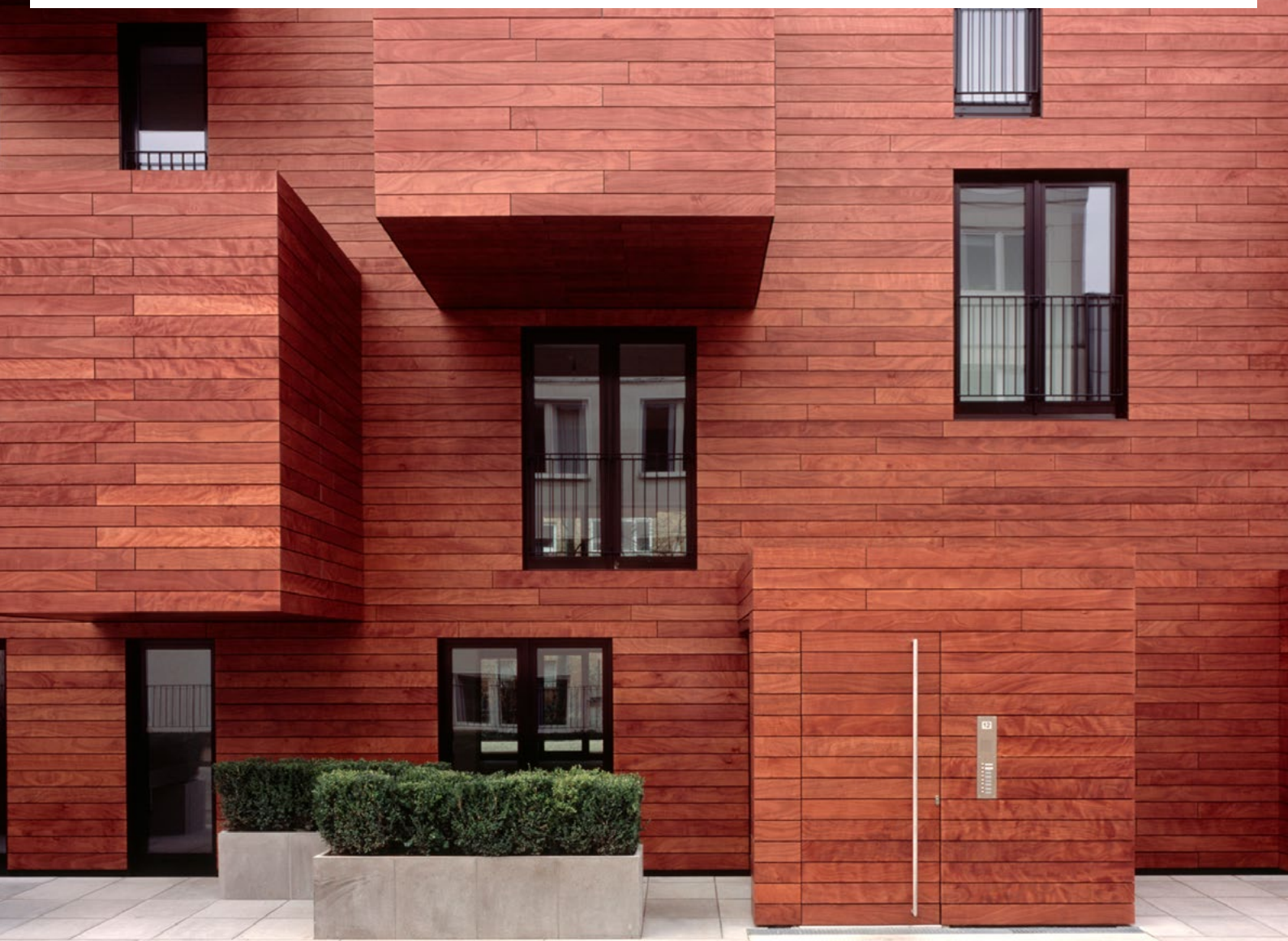




Bundesministerium
des Innern, für Bau
und Heimat

Immobilienwirtschaftlicher

Dialog



Expertengespräch

Potenziale und Möglichkeiten bei der Umwandlung von
Gewerbeimmobilien in Wohnraum

Expertengespräch

Potenziale und Möglichkeiten bei der Umwandlung von
Gewerbeimmobilien in Wohnraum

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	5
1. Hintergrund.....	7
2. Einführung in das Thema „Potenziale und Möglichkeiten bei der Umwandlung von Gewerbeimmobilien in Wohnraum“.....	8
3. Trends auf dem Gewerbeimmobilienmarkt: Welche Entwicklungen werden in den Segmenten Büro, Hotel und Einzelhandel erwartet?.....	9
3.1 Veränderungen von Arbeitsweisen und ihre Auswirkungen auf die künftige Büroflächennachfrage.....	9
Mögliche Entwicklungsszenarien der Büroflächennachfrage.....	9
Ergebnisse einer Unternehmensbefragung.....	11
3.2 Auswirkungen der Corona-Pandemie auf das Hotelgewerbe: Ergebnisse der Befragung von Hotelunternehmen.....	13
3.3 Auswirkungen der Corona-Pandemie auf den stationären Einzelhandel.....	14
4. Wohnraum in ehemaligen Gewerbeimmobilien – Potenziale und Herausforderungen.....	16
4.1 Umwandlung von Büroflächen: Potenziale und Kosten.....	16
4.2 Zentrale Erkenntnisse aus BBSR-Forschungsprojekten zum Thema Umwandlung von Nichtwohngebäuden in Wohnimmobilien.....	17
Kommentar zu bauplanungsrechtlichen Herausforderungen.....	20
Kommentar zu den bauordnungsrechtlichen Spielräumen.....	21
4.3 Umwandlungsbeispiele – Spezifische bauliche Herausforderungen und Kosten.....	22
5. Diskussion.....	23
6. Ausblick.....	24

1. Hintergrund

Das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI) lädt regelmäßig die Akteure der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft zum Immobilienwirtschaftlichen Dialog ein. Der Dialog dient dem kontinuierlichen Austausch zwischen den Partnerverbänden, Fachkreisen und Verantwortlichen aus Politik und Verwaltung zu aktuellen wohnungspolitischen Entwicklungen, politischen Handlungsprozessen und gemeinsamen Initiativen.

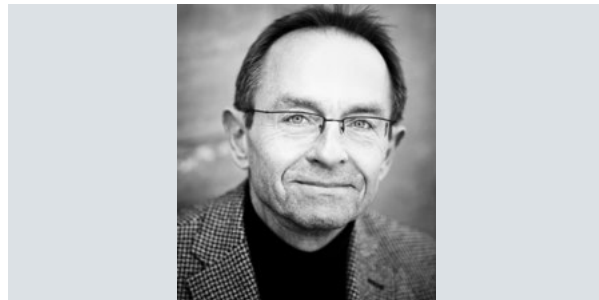
Das (digitale) Expertengespräch am 11. Mai 2021 befasste sich vor dem Hintergrund der aktuellen Entwicklungen in der Corona-Pandemie mit den Potenzialen und Möglichkeiten bei der Umwandlung von Gewerbeimmobilien in Wohnraum. Dazu wurden in dem Expertengespräch in einem ersten Themenblock die aktuellen Entwicklungen auf dem Gewerbeimmobilienmarkt in den Blick genommen, um einen Eindruck der Potenziale für eine Umnutzung zu erhalten. Da von der Pandemie in erster Linie Büro-, Einzelhandels- und Hotelimmobilien betroffen sind, standen diese im Mittelpunkt. Ein zweiter Themenblock befasste sich mit den Möglichkeiten einer Umwandlung in Wohnraum. Dabei ging es um Potenziale und Kosten sowie Faktoren, die eine Umwandlung begünstigen beziehungsweise hemmen.

2. Einführung in das Thema „Potenziale und Möglichkeiten bei der Umwandlung von Gewerbeimmobilien in Wohnraum“

Dr. Ute Redder, Unterabteilungsleiterin Wohnen im Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat

Frau Dr. Ute Redder betonte in ihrer Begrüßung die Aktualität des Themas Umwandlung von Gewerbeimmobilien in Wohnraum. In dem Expertengespräch wird damit ein Thema aufgegriffen, das nicht neu ist, aber durch die Corona-Pandemie eine neue Dynamik erhalten hat. Die Pandemie verstärkt bereits laufende Entwicklungsprozesse und Trends durch Online-Handel und mobile Arbeitsformen, die auch Auswirkungen auf den Immobilienmarkt entfalten. Im Zentrum des Expertengesprächs geht es um die Frage, welche neuen Möglichkeiten durch potenzielle Entwicklungen auf den Gewerbeimmobilienmärkten für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum entstehen: Wie dauerhaft sind die Entwicklungen auf den Gewerbeimmobilienmärkten? Wie groß sind die Potenziale für Umnutzungen? Und mit welchen Kosten ist die Umwandlung von Gewerbeimmobilien in Wohnraum verbunden?

Dr. Reinhard Aehnelt, IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik



Dr. Reinhard Aehnelt, IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik, © IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik

In seiner Einführung wies der Moderator, Dr. Reinhard Aehnelt, darauf hin, dass zum Thema Umwandlung von Nichtwohngebäuden in Wohnimmobilien bereits Erfahrungen vorliegen. In verschiedenen Forschungsvorhaben wurden beispielsweise bauliche Voraussetzungen von Gebäuden und baurechtliche Rahmenbedingungen betrachtet. Dabei ging er auch auf Hürden bei der Umsetzung von Umwandlungen und die Verwertungsperspektiven der Eigentümerinnen und Eigentümer ein.

Von der Pandemie sind in erster Linie Büro-, Einzelhandels- und Hotelimmobilien betroffen. Bei den derzeitigen Ereignissen handelt es sich ursächlich nicht um betriebswirtschaftliche Entwicklungen, sondern um extern einwirkende Prozesse. Dies wirft die Frage auf, wie Nutzer sowie Eigentümerinnen und Eigentümer darauf reagieren. In dem ersten Themenblock des Expertengesprächs werden die Entwicklungen in den drei vorwiegend betroffenen Märkten betrachtet, im zweiten Block die Möglichkeiten der Umwandlung.

3. Trends auf dem Gewerbeimmobilienmarkt: Welche Entwicklungen werden in den Segmenten Büro, Hotel und Einzelhandel erwartet?

3.1 Veränderungen von Arbeitsweisen und ihre Auswirkungen auf die künftige Büroflächennachfrage

Mögliche Entwicklungsszenarien der Büroflächennachfrage

Helge Scheunemann, JLL Jones Lang LaSalle Inc.



Helge Scheunemann, JLL Jones Lang LaSalle Inc., © JLL SE

Die Treiber und Stellschrauben der Büroflächennachfrage sind laut JLL Jones Lang LaSalle Inc. die Anzahl der Büroarbeitsplätze, die Arbeitsplatzdichte, die Funktion des Büros sowie die Arbeitsformen. Ganz allgemein und insbesondere im Kontext der Pandemie stellt sich die Frage, welchen Stellenwert wird Remote-Working künftig einnehmen und wird dies zu einem sinkenden Büroflächenbedarf führen?

In den sieben Immobilienhochburgen Deutschlands ist der Büroflächenumsatz, die Neuvermietung von Büroräumen, im ersten Quartal 2021 im Vergleich zum 5-Jahres-Schnitt rückläufig gewesen, wobei Berlin, Hamburg und Köln eher stabile Flächenumsätze aufweisen, die anderen Städte aber deutliche Rückgänge zeigen. Im Jahr 2020, dem ersten Jahr der Pandemie, ist der Gesamtumsatz auf dem Büroimmobilienmarkt um 30 % eingebrochen. Überraschend und schnell hat sich der Markt allerdings wieder stabilisiert. Mit Bezug auf das Ifo-Beschäftigungsbarometer geht JLL davon aus, dass die Einstellungsbereitschaft steigt und in der Folge die Nachfrage nach Büroflächen

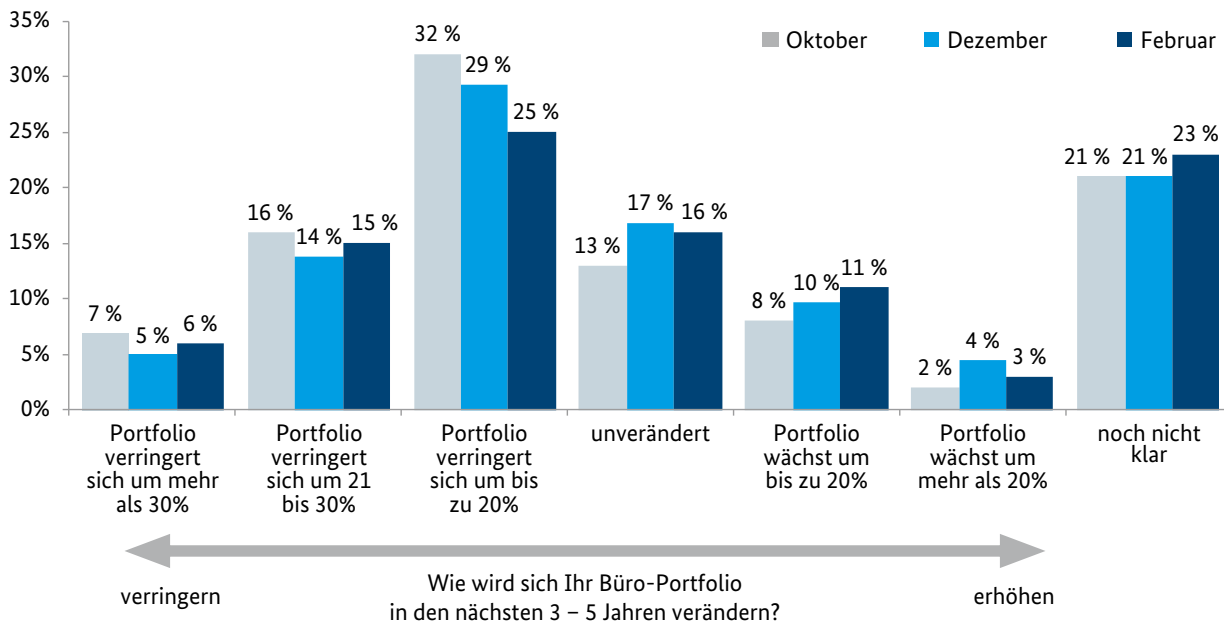
um ca. 12 % – 15 % zunehmen wird, was ungefähr 1,3 Millionen m² zusätzlicher Bürofläche entspricht. Diese Entwicklung wird zunächst dazu führen, dass leerstehende Flächen wieder genutzt werden. Es wird aber auch eine Nachfrage nach zusätzlichen Flächen geben, dazu werden auch auslaufende Mietverträge in einem Volumen von fast 3,8 Millionen m² beitragen.

Die Arbeitsplatzdichte in Deutschland ist im internationalen Vergleich gering. Die Voraussetzungen für die Einhaltung der Abstandsregeln während der Corona-Pandemie sind daher relativ günstig, so dass der Zusatzbedarf an Flächen relativ gering ausfiel.

Die Betrachtung der Büro-Belegungszeiten zeigen eine Konzentration auf die Wochentage von Dienstag bis Donnerstag. Bereits montags sinkt die Belegung deutlich, freitags liegt sie mit 50 % am niedrigsten. Für hybride Arbeitsmodelle geht Herr Scheunemann von einer ähnlichen Präferenz der Beschäftigten aus, was sich entsprechend auf die Anzahl der Büroarbeitsplätze auswirkt.

Jones Lang LaSalle Inc. stellt die Hypothese auf, dass in den Unternehmen in diesem Jahr die Weichen für hybride Arbeitsmodelle gestellt werden. Für die Ableitung der künftigen Büroflächennachfrage hat JLL verschiedene Szenarien erstellt. Im Sommer 2020 ist JLL zunächst von drei möglichen Entwicklungspfaden ausgegangen, die Variante eines signifikanten Flächenabbaus wurde allerdings inzwischen verworfen. Für die künftige Entwicklung sieht JLL nun zwei Szenarien: Das eine Szenario geht von 15 % weniger Beschäftigten im Büro aus und gelangt zu einem Rückgang der Büroflächennachfrage von minus 10%. Das zweite schreibt dem Büro als Arbeitsplatz eine größere Bedeutung mit nur 5 % weniger Anwesenheit vor Ort zu, was sogar zu einem Anstieg der Büroflächennachfrage von 14 % führt, da die Arbeitsplätze räumlich entzerrt werden und Abstands- und Hygienevorgaben im Büro umgesetzt werden.

Unternehmensbefragung: Entwicklung der Büro-Portfolios im Laufe der Pandemie

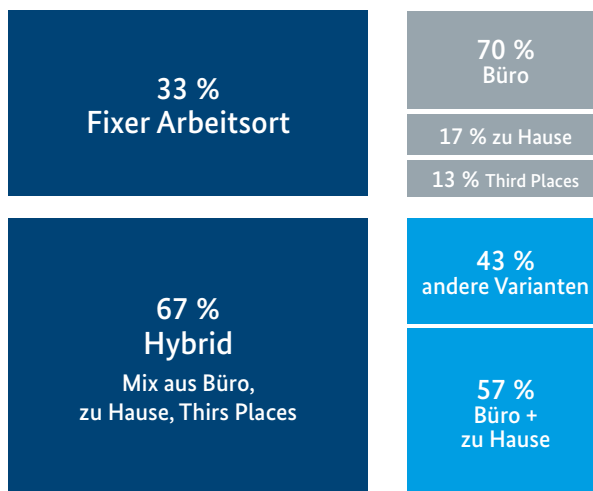


© JLL Jones Lang LaSalle Inc.

Eine Unternehmensbefragung zur Veränderung des Büro-Portfolios in den nächsten 3 – 5 Jahren zeigt, dass mit dem Voranschreiten der Krise die Neigung zur Reduzierung des Büro-Portfolios nachließ. Zu allen drei Befragungszeiträumen war ungefähr ein Viertel der Befragten noch unentschieden.

Die Bandbreite der Unternehmen in Bezug auf die Etablierung von Arbeitsmodellen bleibt groß. Während einige eine deutliche Präferenz für die Anwesenheit am Arbeitsort zeigen, setzen andere insbesondere technikaffine Unternehmen auf virtuelle Arbeitsbeziehungen. Bei einer Befragung der Mitarbeitenden in Deutschland gab ein Drittel an, an einem fixen Ort arbeiten zu wollen, die restlichen Befragten wünschten sich hybride Arbeitsweisen. Dabei möchten die Befragten im Schnitt an 2,1 Tagen/Woche Remote arbeiten. Vor einem Jahr betrug der Wert noch 2,4 Tage/Woche. Diese Veränderung kann möglicherweise auf eine gewisse „Homeoffice-Müdigkeit“ zurückgeführt

Mitarbeiterperspektive: Frequenz für flexible Arbeitsorte „nach“ Covid-19* 2,1 Tage im Schnitt (2,1 Tage global)



*„Nach“ Corona: Wie viele Tage pro Woche möchten Sie remote arbeiten?

Quelle: JLL Human Experience 2021. Globale Umfrage = 3317 (300 in Deutschland). © 2021 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved | For Internal use & use with Clients only

werden. Herr Scheunemann weist aber ausdrücklich darauf hin, dass mehr Remote-Working nicht automatisch einen geringeren Büroflächenbedarf bedeutet, da viele Faktoren eine Rolle spielen.

Ob Flächen reduziert werden, hängt beispielsweise von den Eigentumsverhältnissen ab. Eigentümerinnen und Eigentümer werden tendenziell eher ihre Flächen beibehalten, während es bei Büroflächenmieterinnen und -mietern mit in der Regel befristeten Verträgen mehr Spielräume für mögliche Veränderungen gibt. Die Arbeitswelt wird sich insgesamt ändern und der Bedarf an Kommunikations- und Gemeinschaftsflächen wird steigen. Die Konkurrenz um gut ausgebildete Fachkräfte ist groß, sodass auch die Atmosphäre im Büro an Bedeutung gewinnt. Daher wird die Qualifizierung der vorhandenen Flächen ein wesentliches Thema in den kommenden Jahren sein.

Ergebnisse einer Unternehmensbefragung

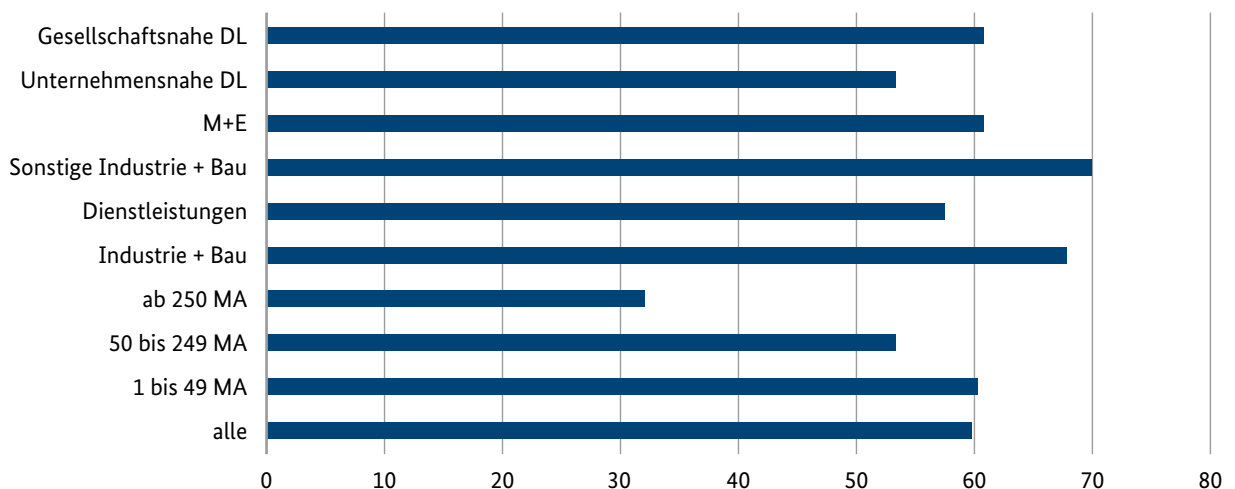
Prof. Dr. Michael Voigtländer, Institut der deutschen Wirtschaft Köln



Prof. Dr. Michael Voigtländer, Institut der deutschen Wirtschaft Köln, © Prof. Dr. Michael Voigtländer

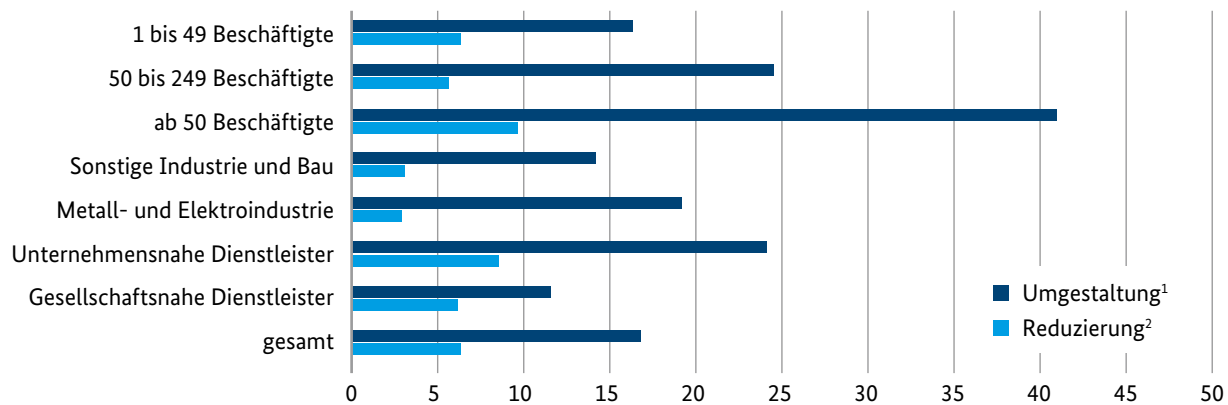
Das Institut der deutschen Wirtschaft führt regelmäßig Unternehmensbefragungen bei rund 1.300 Unternehmen durch. Im vierten Quartal 2020 wurde die Befragung um eine Sonderfragestellung zum Thema mobiles Arbeiten erweitert. Dabei stellte sich heraus, dass ein Drittel der Unternehmen für die nächsten

Anteil der Unternehmen, die bereits entschieden haben, dass es keine Änderung bei der Büronutzung geben wird



© IW-Personalpanel

Geplante Anpassungen im Bürobestand in den nächsten zwölf Monaten, Anteile der Unternehmen in Prozent



¹ z. B. größere Abstände zwischen Arbeitsplätzen, Umwidmung von Gruppen- oder Großraumbüros in kleinere Büroeinheiten

² z. B. im Zuge eines Umzugs oder eines neuen Mietvertrags, durch Untervermietung oder Rückgabe an Vermieter

© IW-Personalpanel (Welle26), Institut der deutschen Wirtschaft

12 Monate konkrete Pläne hat, mehr mobiles Arbeiten zu ermöglichen. Allerdings sehen 60 % keine Änderung bei der Büronutzung vor. Dabei ist eine Korrelation zur Unternehmensgröße erkennbar: Bei den großen Unternehmen mit mehr als 250 Beschäftigten haben nur knapp über 30 % beschlossen, die Büronutzung nicht zu ändern, bei den kleinen Unternehmen mehr als die Hälfte.

Das Thema mobiles Arbeiten (Homeoffice bzw. das Arbeiten nicht im Büro) nimmt aufgrund der Pandemie einen deutlich größeren Stellenwert für die Unternehmen ein, als das vor der Pandemie der Fall war. Die Mitarbeitenden begrüßen die Flexibilität des mobilen Arbeitens. Die Unternehmen rechnen damit, dass sich die Arbeitswelt verändern und das mobile Arbeiten zumindest an einigen Tagen in der Woche zunehmen wird. Die Befragungsergebnisse lassen aber auch eine gewisse „Homeoffice-Müdigkeit“ erkennen.

Welche Auswirkungen dies konkret auf die Büroflächennachfrage haben wird, ist noch unklar. Zum Zeitpunkt der Befragung Ende 2020 wollten nur rund 6,4 % der Unternehmen ihre Bürofläche verkleinern. Dabei ging es nicht darum, wieviel Fläche reduziert werden soll, sondern ob es überhaupt eine Intention dazu gibt. 17 % der Unternehmen gaben an, ihre Flächennutzung umzustrukturieren. Es sollen mehr Kommunikations- und Austauschflächen geschaffen werden. Auch die einzelnen Arbeitsplätze sollen räumlich entzerrt werden.

Insgesamt rechnet das Institut der deutschen Wirtschaft kurzfristig nicht mit einer nachlassenden Büroflächennachfrage und signifikanten Leerständen auf dem Büroflächenmarkt. Mittel- bis langfristig kann sich die Büroflächennachfrage jedoch verändern. Eine Stagnation der Büromieten ist wahrscheinlich, die Entwicklung hängt aber auch vom Angebot an Büroflächen ab. Derzeit hat sich der Mietpreisanstieg bereits

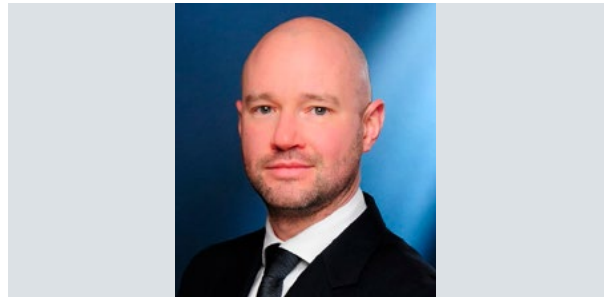
halbiert. Die Veränderungen in der Büroflächen- nachfrage wird sich laut Michael Voigtländer eher in einer nachlassenden Neubautätigkeit von Büroimmobilien zeigen als in Büroleerständen.

Darüber hinaus stellen Coworking-Spaces und Satellitenbüros am Stadtrand eine Chance dar, mit denen die Unternehmen den Mitarbeitenden die Möglichkeit bieten, weniger weit zu pendeln. Laut IW Köln „wird das Arbeiten dem Wohnen folgen“ und in Teilen ebenfalls aus den Städten abwandern. Insgesamt werden aktuell vom IW Köln keine großen Umwandlungspotenziale für den Wohnungsmarkt durch Veränderungen der Arbeitswelt gesehen.

3.2 Auswirkungen der Corona-Pandemie auf das Hotelgewerbe: Ergebnisse der Befragung von Hotelunternehmen

Thorsten Loose, PwC Price Waterhouse Cooper

PwC Price Waterhouse Cooper (PwC) hat im Rahmen einer Studie eine Befragung von Hotelbetreiberinnen und -betreibern durchgeführt. Dabei hat sich gezeigt, dass es enorme Buchungsrückgänge im ersten Lockdown im Frühjahr 2020 gab. Diese konnten zum Teil durch die wieder steigende Nachfrage nach Hotelübernachtungen im Sommer 2020 kompensiert werden. Durch den erneuten Lockdown und das Beherbergungsverbot seit Herbst 2020 wird die Lage auf dem Hotelmarkt deutlich schwieriger. Insbesondere Hotels in den Top-7-Städten mit vielen Geschäftsreisenden (Konferenz- und Messebesucher) haben



Thorsten Loose, PwC Price Waterhouse Cooper, © Thorsten Loose

mit massiven Nachfrageeinbußen zu kämpfen. Um ein Hotel kostenneutral zu betreiben, ist ein Auslastungsgrad von 60% notwendig. Wegen der geringen Nachfrage sind die Liquiditätsreserven vieler Hotels aktuell aufgebraucht.

Vor diesem Hintergrund bereitet es den Hotelbetreiberinnen und -betreibern derzeit Schwierigkeiten, dass es kaum partnerschaftliche Lösungen wie Mietstundungen o. Ä. mit den Eigentümerinnen und Eigentümern gibt. Insgesamt wird die Branche voraussichtlich lange brauchen, um sich von der Krise zu erholen. Es wird frühestens 2023/2024 eine Rückkehr auf ein Vorkrisenniveau erwartet.

In der Krise haben sich zwei Segmente als vergleichsweise resilient erwiesen: die Budget-Hotels, die zu günstigen Raten standardisierte Angebote machen sowie das Luxus-Segment. Als Krisen-Verlierer gelten Mittelklassehotels ohne eindeutiges Alleinstellungsmerkmal. Für auf Messen, Tagungen und Seminare spezialisierte Hotels ergibt sich bislang kein eindeutiges Bild. In welchem Ausmaß Hotelflächen frei fallen werden, lässt sich zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abschätzen.

3.3 Auswirkungen der Corona-Pandemie auf den stationären Einzelhandel

Martin Kremming, CIMA Management und Beratung GmbH

Martin Kremming betonte, dass der stationäre Einzelhandel bereits vor der Corona-Pandemie mit vielfältigen Herausforderungen zu kämpfen hatte. Schon 2019 war ein dramatischer Rückgang des inhabergeführten, nicht-filialisierten Fachhandels zu beobachten. Die Kauf- und Warenhäuser verloren an Bedeutung und die Uniformität der Innenstädte stieg an. Der Anteil des Online-Handels lag bereits 2019 bei 10%. Über die Hälfte der Betriebe waren mit deutlich sinkenden Kundenfrequenzen konfrontiert. Davon waren die Innenstadt sowie die Innenstadt-Nebenlagen am stärksten betroffen.

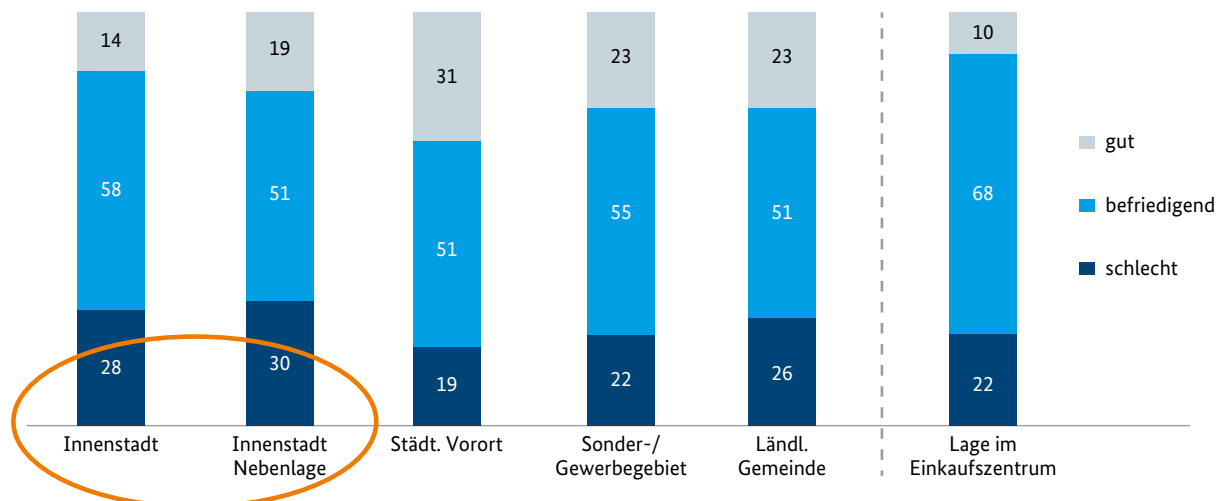


Martin Kremming, CIMA Management und Beratung GmbH, © CIMA 2021

Durch die Corona-Pandemie wurden diese Trends aufgrund historischer Rückgänge im Einzelhandel und Null-Frequenzen in den Innenstädten verstärkt. Im Jahr 2020 verzeichneten die innenstadtrelevanten Branchen eine Reduktion der Einnahmen zwischen 20 bis 40 Mrd. EUR. Insbesondere im Bekleidungseinzelhandel hat mittlerweile eine Verschiebung zu Gunsten des

Veränderungen im Einzelhandel

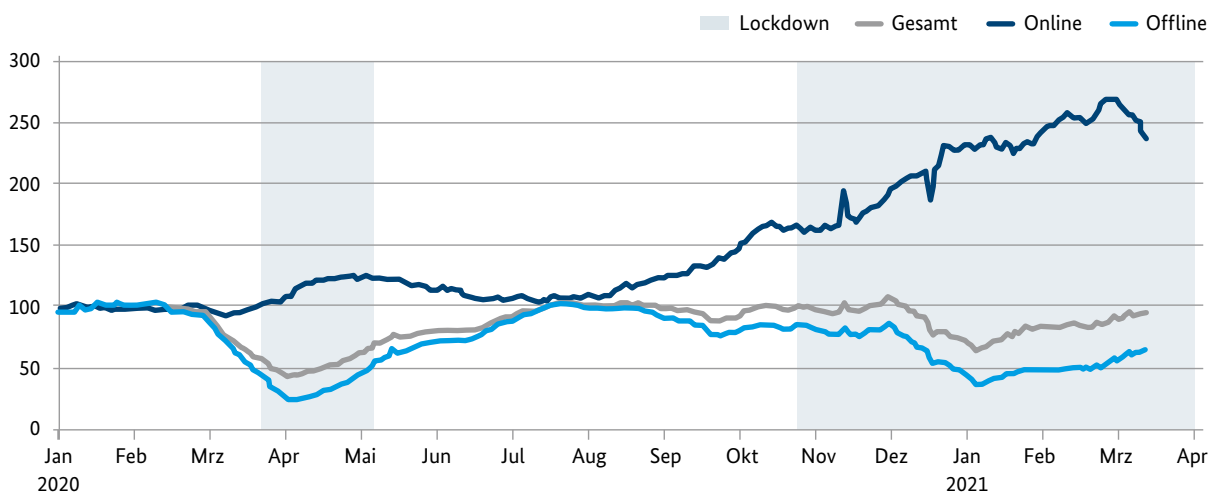
Aktuelle Geschäftslage nach Standort, Frühjahr 2019, in % der Betriebe



Quelle: HDE-Konjunkturumfrage Frühjahr 2019

Veränderung auf Konsumentenseite

Ausgaben für Bekleidung in Deutschland in Prozent des Vor-Pandemieniveaus



Quelle: N26; Berechnungen des ifo Instituts

Online-Handels stattgefunden, die nicht umkehrbar erscheint. In der Folge hat der stationäre Einzelhandel massive Einbußen erlitten. Fast die Hälfte der befragten Händlerinnen und Händler sehen ihre unternehmerische Existenz in Gefahr.

Zahlreiche Städte bringen derzeit Programme zur Innenstadtentwicklung auf den Weg, um die wirtschaftliche Belebung der leergefallenen Flächen voranzutreiben. Der Fokus liegt dabei auf gewerblichen Nachnutzungen und nicht auf der Schaffung von Wohnraum. Daneben gibt es weitere Programme der Länder, vom Bund und der EU.

Kurzfristig verfolgen viele Städte zur Belebung der Innenstädte eine Verbesserung des Angebots, der Erreichbarkeit, der Stadtgestaltung sowie der Erlebnis- und Serviceleistungen (u. a. Märkte, Aktionen, Kultur).

Die Umnutzung des stationären Einzelhandels in Wohnraum in den 1a-Lagen scheitert in der Regel an zu hohen Renditeerwartungen der Eigentümerinnen und Eigentümer. In Innenstadtrandbereichen sind Umnutzungen in Wohnraum eher rentabel. Zur Ermöglichung von Umwandlungen ist eine aktive Stadtplanungspolitik notwendig.

4. Wohnraum in ehemaligen Gewerbeimmobilien – Potenziale und Herausforderungen

4.1 Umwandlung von Büroflächen: Potenziale und Kosten

Dietmar Walberg, Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V.



Dietmar Walberg, ARGE e.V., © ARGE e.V.

Dietmar Walberg wies zunächst darauf hin, dass Arbeitgeberinnen und Arbeitgeber auch bei Homeoffice-Angeboten Aspekte der Arbeitssicherheit zu berücksichtigen haben. Daher stellt sich die Frage, wie derartige Arbeitsplätze in die Wohnung integriert werden können. Er geht davon aus, dass für einen angemessenen Homeoffice-Arbeitsplatz eine Fläche von ca. 10 m² benötigt wird.

Die ARGE hat sich im Auftrag des Verbändebündnisses „Soziales Wohnen“¹ mit dem Umwandlungspotenzial und den Kosten der Umwandlung von Büroflächen in Wohnraum beschäftigt. Herr Walberg geht davon aus, dass 40% der knapp 15 Mio. Büroarbeitsplätze die Möglichkeit für Homeoffice bieten. Dadurch ergibt sich ein Umnutzungspotenzial von 136 Mio. m² Büronutzfläche. Von der gesamten Nutzfläche für Büros und Verwaltung (350 Mio. m²) sind nach seiner Einschätzung 20% mit mittlerem und 30% mit einem geringeren baulichen Aufwand für einen Umbau zu Wohnzwecken geeignet. Bis 2025

lassen sich so ca. 235.000 Wohnungen herstellen, bis 2040 ca. 1,86 Mio. Wohnungen.

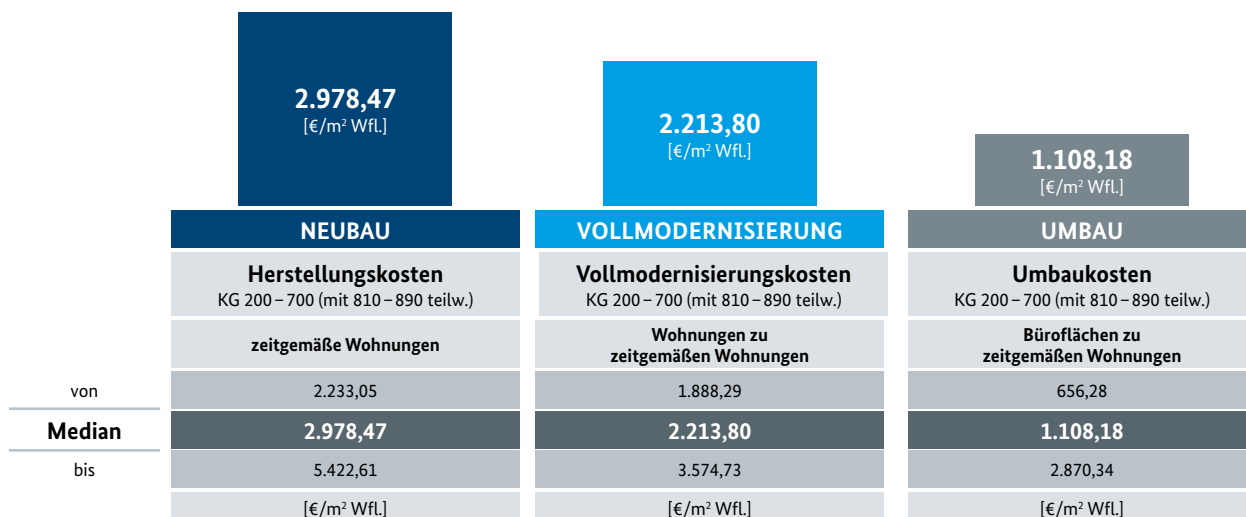
Bei der Auswertung der Umbaukosten von rund 50 tatsächlich realisierten Bauvorhaben sind für den Umbau von Büroflächen zu zeitgemäßen Wohnungen im Median 1.108,18 €/m² Wohnfläche angefallen. Bei einzelnen Projekten liegen die Kosten höher, da bei diesen besondere Faktoren wie z. B. Auflagen des Denkmalschutzes oder Altlasten mit erhöhten Entsorgungskosten angefallen sind. Im Vergleich zu den Umwandlungskosten betragen die Herstellungskosten für den Neubau zeitgemäßer Wohnungen im Median 2.978,47 €/m² Wohnfläche und für eine Vollmodernisierung von Wohnungen 2.213,80 €/m² Wohnfläche.

Die Umwandlung der Gebäude in Wohnraum würde bis 2040 zu einer CO₂-Einsparung von ca. 9,2 Mio. Tonnen im Jahr durch höhere Flächeneffizienz, Umbau mit energetischer Modernisierung und Reduktion des Pendelverkehrs führen. Dies entspricht der CO₂-neutralen Vollmodernisierung von ca. 3,4 Mio. Wohnungen und einer Erhöhung der Sanierungsrate um ca. 50% im Sektor Gebäude.

Dietmar Walberg betonte, dass die ausgewiesenen Potenziale theoretisch ermittelt wurden. Verschiedene Parameter, wie z. B. die Vorstellungen der Eigentümerinnen und Eigentümer bzw. Vorgaben der Kommunen, beeinflussen das tatsächliche Umwandlungsgeschehen. Zur Aktivierung der Umwandlungspotenziale besteht laut ARGE an vielen Punkten Unterstützungsbedarf. Herr Walberg schlägt vor, die Wünsche der Eigentümerinnen und Eigentümer durch eine Befragung zu erfassen. Die Kommunen benötigen Unterstützung, z. B. durch Planungshilfen und Erleichterungen im Bauplanungsrecht, um Umwandlungsprojekte erfolgreich umzusetzen.

1 Dem Verbändebündnis „Soziales Wohnen“ gehören der Bundesverband Deutscher Baustoff-Fachhandel e.V., die Caritas Behindertenhilfe und Psychiatrie e.V., der Deutsche Caritasverband, die Deutsche Gesellschaft für Mauerwerks- und Wohnungsbau e.V., der Deutsche Mieterbund und die Industriegewerkschaft Bauen Agrar Umwelt an.

OfficeHome: Redevelopment. Neubau, Modernisierung und Umbau in deutschen Großstädten
 Grundlage: Auswertung fertiggestellter und abgerechneter Vorhaben in dt. Großstädten
 Bruttokosten, Kostenstand: 3. Quartal 2020



© ARGE e. V.

4.2 Zentrale Erkenntnisse aus BBSR-Forschungsprojekten zum Thema Umwandlung von Nichtwohngebäuden in Wohnimmobilien

Karin Lorenz-Hennig, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) hat zwei ExWoSt-Forschungsvorhaben, eine Studie und ein Forschungsfeld mit sechs Modellvorhaben, zur Umwandlung von Nichtwohngebäuden in Wohnimmobilien durchgeführt.

Ergebnisse der bundesweiten Recherche von Umwandlungsprojekten

Ziel der Studie war, einen systematischen Überblick über das Umwandlungsgeschehen in Deutschland zu erhalten sowie begünstigende



Karin Lorenz-Hennig, BBSR, © Karin Lorenz-Hennig

und hemmende Faktoren zu identifizieren. Die Analyse von insgesamt 229 recherchierten Umwandlungsprojekten (ab 10 Wohneinheiten) hat gezeigt, dass am häufigsten Büro- und Verwaltungsgebäude (35 %) umgewandelt wurden, gefolgt von Industriegebäuden (23 %) und Gebäuden der Kategorie „Krankenhaus, Anstalt, Hotel“ (17 %). Die weitaus meisten Wohneinheiten entstanden in ehemaligen Bürogebäuden (41 %). 87 % der Wohneinheiten wurden in Wachstumsregionen geschaffen. Nahezu 95 % aller Wohneinheiten befanden sich in Großstädten.

Umwandlungsprojekte nach ehemaliger Nutzung

Nutzung vor der Umwandlung	Anzahl Projekte	in %	Anzahl WE	in %
Bürogebäude	80	35 %	7.475	41 %
Krankenhaus, Anstalt, Hotel	40	17 %	3.656	20 %
Industriegebäude	52	23 %	3.474	19 %
Militärische Liegenschaft	12	5 %	1.407	8 %
Bildungseinrichtung	14	6 %	763	4 %
Industriequartier	5	2 %	598	3 %
Exot	18	8 %	553	3 %
Gewerbe und Handel	8	3 %	193	1 %
gesamt	229	100 %	18.119	100 %

©empirica ag i. A. des BBSR

In den meisten Umwandlungsprojekten entstanden Wohnungen im gehobenen Preissegment (40%). Im preisgünstigen Segment wurde nur knapp jede 10. Wohnung geschaffen, im mittleren Segment immerhin knapp ein Viertel der Wohneinheiten. Sozialwohnungen wurden nur selten hergestellt.

Der größte Teil der untersuchten Umwandlungsprojekte lag im unbeplanten Innenbereich und wurde nach § 34 BauGB realisiert. In einigen Fällen wurden Bebauungspläne geändert oder neu aufgestellt. Nur ein Umwandlungsprojekt wurde auf der Grundlage eines vorhandenen Bebauungsplans genehmigt. Für die bauordnungsrechtliche Genehmigung sind Statik, Brand-, Schall- und Wärmeschutz, Barrierefreiheit, Abstandsflächen, Stellplätze, Immissions- und Denkmalschutz von Belang. Bei den bautypologischen Voraussetzungen für eine Umwandlung sind die Baukonstruktion und das Baualter die wesentlichen Aspekte.

Ergebnisse aus dem Forschungsfeld mit Modellvorhaben

Im Mittelpunkt des Forschungsfelds stand die Frage, ob und unter welchen Voraussetzungen durch Umnutzungsvorhaben auch bezahlbarer Wohnraum entstehen kann.

Eine wichtige Voraussetzung für die Umwandlung von Nichtwohngebäuden in Wohnraum sind die Entwicklungen auf den Gewerbe- und Wohnungsmärkten. Gewerbeimmobilienmärkte mit geringer Nachfrage, sinkenden Mietpreisen und Leerstand müssen auf angespannte Wohnungsmärkte mit hoher Nachfrage und steigenden Mieten treffen, in deren Folge sich die Mieten in beiden Marktsegmenten angleichen. Darüber hinaus ist das Verwertungsinteresse der Eigentümerin bzw. des Eigentümers entscheidend. Auf beiden Märkten sind unterschiedliche Akteure aktiv. Das Wohnungsmietrecht unterscheidet sich erheblich vom Gewerbemietrecht und auch die steuerliche Behandlung ist verschieden. Zudem ist der Verwaltungsaufwand für die Vermietung von Wohnungen

Preissegmente der Umwandlungsprojekte

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

©empirica ag i. A. des BBSR

deutlich höher. Dementsprechend hat sich gezeigt, dass Umwandlungen überwiegend mit einem Eigentümerwechsel verbunden sind.

Durch ein abgestimmtes und strategisches Handeln können Kommunen das Umwandlungsgeschehen stimulieren und unterstützen. Bauordnungsrechtliche Genehmigungsverfahren führen zu zahlreichen Unwägbarkeiten im Umwandlungsprozess. Eine umwandlungsfreundliche Haltung und ein bauordnungsrechtliches Augenmaß der Kommune haben sich als vorteilhaft erwiesen.

Um mit Umwandlungen preiswerten Wohnraum zu schaffen, gibt es verschiedene Stellschrauben. Als wesentlich haben sich die Flächeneffizienz und die angestrebten Standards herausgestellt. Eine frühzeitige Abstimmung zwischen Projektentwicklerinnen und -entwicklern und Kommune kann helfen, teure Umplanungen zu vermeiden.

Angemessene Lösungen für Umbauprojekte stellen hohe Anforderungen an die Planung. Auf Umwandlungen spezialisierte Planerinnen und Planer sowie Investorinnen und Investoren bringen die entsprechenden Kenntnisse und Erfahrungen im Umgang mit dem Gebäudebestand mit.

Fazit

Karin Lorenz-Hennig betonte, die Forschungsvorhaben zeigen, dass Umwandlungen einen spürbaren Beitrag zur Entlastung städtischer Wohnungsmärkte leisten können. Sie sind jedoch keine Selbstläufer. Bestimmte Marktconstellationen begünstigen den Umwandlungsprozess. Die Pfadabhängigkeit der Eigentümerinnen und Eigentümer stellt ein entscheidendes Hemmnis dar. Kommunen können mit ihrem Handeln das Umwandlungsgeschehen aktiv stimulieren und unterstützen.

In den meisten Fällen sind Umwandlungsprojekte nicht kostengünstiger als Neubauprojekte und tragen somit nicht automatisch zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum bei. Für die Herstellung von preiswertem Wohnraum muss eine Reihe baulicher Voraussetzungen erfüllt sein. Darüber hinaus bieten sich flankierende Maßnahmen der Kommunen an. Entgegen den vorherrschenden Annahmen stellen bauordnungsrechtliche Vorschriften und Bestimmungen keine unüberwindbaren Hemmnisse in konkreten Umwandlungsvorhaben dar.

Kommentar zu bauplanungsrechtlichen Herausforderungen

Andreas Jacob, FIRU mbH

Andreas Jacob gab einen Einblick in die bauplanungsrechtlichen Herausforderungen bei der Umwandlung von Gewerbeimmobilien in Wohnraum. Die Voraussetzungen sind nicht einfach, aber es gibt eine Reihe von Möglichkeiten, derartige Projekte situativ und angepasst umzusetzen. Mehrere Gesetzesnovellen der letzten Jahre haben die Spielräume deutlich erweitert.

Von besonderer Relevanz für Umwandlungen ist der § 34 BauGB, der die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile regelt, d. h. in denen kein Bebauungsplan gilt. Grundsätzlich müssen sich dort Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung einfügen. Erleichterungen wurden mit § 34 Abs. 3a BauGB geschaffen, wonach bei Vorhaben zu Wohnzwecken im Einzelfall vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung abgewichen werden kann. Mit dem kürzlich beschlossenen Baulandmobilisierungsgesetz werden weitere Verbesserungen geschaffen, in einem Plangebiet kann dies nun zu Gunsten einer Wohnnutzung sogar mehrfach erfolgen.

Für Gebiete mit Baubauungsplänen ist die Art der baulichen Nutzung ein maßgeblicher Faktor. Bei der Art der baulichen Nutzung geht es immer um die Festlegung des Baugebietstyps. Das deutsche Baunutzungsrecht betrachtet dabei das Wohnen stets in Bezug zu den Gewerbe-Immissionen. Dabei sieht das Recht eine Abstufung von vordringlich dem Wohnen dienenden bis hin zu dem Gewerbe vorbehaltenen Gebietskategorien vor. Der Grundtyp für eine Mischung beider Nutzungsarten stellt das „Mischgebiet“ dar. Eine flexiblere Variante hat der Gesetzgeber mit dem „Urbanen Gebiet“ geschaffen. Für diesen Typus wird kein Mischungsverhältnis für die Nutzungsmischung vorgeschrieben, so dass eine erhebliche Steigerung der Wohnnutzung



Andreas Jacob, FIRU mbH, © Andreas Jacob

möglich ist. Selbst für das „Kerngebiet“ sah die ursprüngliche Fassung Wohnen nur für Betriebsleiterinnen und -leiter vor. Inzwischen ist oberhalb bestimmter Geschosse auch Wohnen zulässig und dies auch, wenn der Gebietscharakter durchbrochen wird. Das Baulandmobilisierungsgesetz schafft einen weiteren Gebietstyp, das „Dörfliche Wohngebiet“, in dem das Wohnen in Dörfern im Verhältnis zur Nebenerwerbslandwirtschaft zulässig ist.

Herr Jacob empfiehlt Planerinnen und Planern, die Umwandlungen anstreben, vor allem den unbeplanten Innenbereich und auch ausgewiesene Gewerbegebiete, die in ein „Mischgebiet“ oder „urbanes Gebiet“ umgewandelt werden können, ins Auge zu fassen. Die Umnutzung von Gebäuden sollte dabei in ein Gesamtkonzept eingebunden werden, damit auch die Versorgung mit sozialer Infrastruktur berücksichtigt wird. Auch das Thema Schallschutz spielt eine Rolle. Dafür ist es dringend notwendig, die Experimentierklausel der TA Lärm anzuwenden.

Die sich verändernde Mobilität spricht dafür, die Stellplatzregelung nicht mehr einzelfallbezogen zu sehen, sondern übergreifend über Quartiersgaragen oder Stellplatzverzichtsatzungen zu regeln.

Zum Abschluss wies Herr Jacob noch auf die neuen Möglichkeiten zur Aufstellung von Bebauungsplänen für Wohnen im Innenbereich und den Befreiungstatbestand des § 31 BauGB für angespannte Wohnungsmärkte im Baulandmobilisierungsgesetz hin.

Kommentar zu den bauordnungsrechtlichen Spielräumen

Birgit Welling, Bauaufsicht Stadt Frankfurt am Main

Birgit Welling berichtete über die Vorgehensweise der Stadt Frankfurt bei der Umwandlung von Büroimmobilien in Wohnraum. Vor dem Hintergrund eines vermehrten Büroleerstands und einer gleichzeitig steigenden Nachfrage nach Wohnraum im Jahr 2000 beschloss der Magistrat der Stadt Frankfurt, Umwandlungen zu befördern. Die Verwaltung geht aktiv auf die Bauherren zu und in den Austausch, um Akzeptanzprobleme und Vorbehalte bei den Bauherren sowie bei Eigentümerinnen und Eigentümern gegenüber Umwandlungen abzubauen und ihnen die Angst vor den bauordnungsrechtlichen Herausforderungen zu nehmen. Daneben ist die Verwaltung angehalten, Ermessensspielräume im Genehmigungsprozess zu nutzen, um Umwandlungsprojekte zu unterstützen.

Bei der bauordnungsrechtlichen Genehmigung spielen insbesondere die Themen Stellplätze, Abstandsflächen, Brandschutz und Statik eine Rolle. Die Stellplatzsatzung der Stadt Frankfurt ist flexibel und nutzerfreundlich. Bei der Umwandlung von Bürogebäuden in Wohnraum sieht sie keinen rechnerischen Mehrbedarf vor. Bezüglich der Abstandsflächen hat die Stadt Frankfurt entschieden, dass bei Bürogebäuden, bei denen sich die Kubatur nicht wesentlich ändert und keine Anbauten oder Aufstockungen vorgesehen sind, die Frage der Abstandsflächen nicht neu betrachtet werden muss. Diese Auslegung



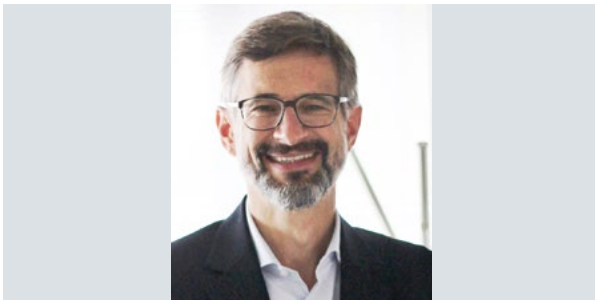
Birgit Welling, Bauaufsicht Stadt Frankfurt am Main,
© Stadt Frankfurt am Main – Bauaufsicht

wurde gerichtlich bestätigt. Das Gericht vertrat sogar die Auffassung, dass selbst durch die Anbringung einer neuen Fassade die Identität des Gebäudes nicht verloren geht und der Bestandschutz erhalten bleibt. Der Brandschutz ist hingegen in den meisten Fällen neu zu konzipieren, die Brandschutzkonzepte sind an die aktuellen Bestimmungen anzupassen. Dies erfordert häufig neue Rettungswege, was mit deutlichen Mehrkosten verbunden ist. Aus statischer Sicht ergeben sich bei den meisten Bürogebäuden, die umgewandelt werden, keine Probleme, da die Gebäude aus jüngeren Baujahren stammen und in Stahlskelettbauweise errichtet wurden. Darüber hinaus hat das Gericht entschieden, dass wesentliche Eingriffe in die Statik den Bestandsschutz nicht untergehen lassen, sofern das Grundsystem der Statik nicht verändert wird.

Die Stadt Frankfurt sucht einen intensiven Austausch mit allen Akteuren und teilt ihr Wissen, um möglichst rechtssicher und zügig eine Baugenehmigung erteilen zu können. Dabei versteht sich die Stadt als Dienstleisterin, die Hürden abbaut und der Wirtschaft dient.

4.3 Umwandlungsbeispiele – Spezifische bauliche Herausforderungen und Kosten

Carsten Venus, blauraum Architekten GmbH



Carsten Venus, blauraum Architekten GmbH,
© blauraum Architekten GmbH

Carsten Venus wies eingangs darauf hin, dass im Forschungsvorhaben „Redevelopment“ im Rahmen der Forschungsinitiative „Zukunft Bau“ vor einigen Jahren eine Matrix entwickelt wurde, mit der Eigentümerinnen und Eigentümer anhand von groben Parametern das Umwandlungspotenzial für ihre Gebäude einfach und in kurzer Zeit abschätzen können.

Anhand von konkreten Umwandlungsprojekten erläuterte Herr Venus die baulichen Herausforderungen und Kosten von Umwandlungsprojekten. Erfahrungen wurden u. a. im Rahmen des Projekts wohnen [+] Bogenallee gesammelt, bei dem ein Bürogebäude aus den 1970er Jahren in Hamburg in 15 Wohnungen umgebaut wurde. Das in Stahlbetonskelettbauweise errichtete Gebäude mit nur einem Treppenhaus wurde umfassend umgebaut. Für die Wohnnutzung musste ein zweites Treppenhaus eingefügt werden. Ziel des Projektes war, Eigentumswohnungen herzustellen, die mit einem Neubau konkurrieren können, so dass von Beginn an einem Neubau vergleichbare Verkaufspreise angestrebt wurden.

Vor dem Hintergrund der Mobilitätswende wird die Umnutzung von Parkhäusern in Zukunft eine zunehmende Rolle spielen. Das Projektbeispiel „Gröninger Hof“ aus Hamburg zeigt, wie ein Parkhaus aus den 1960er Jahren in 45 Wohnungen umgewandelt wurde. Die Umbaumaßnahme sah einen Mix aus Teilrückbau, Teilumbau, Ertüchtigung und Umnutzung vor. Dabei wurde folgende Leitideen verfolgt: eine effiziente Nutzung des Innenraums, die Herstellung eines großzügigen Freisitzes und die Herrichtung von Gemeinschaftsflächen.

Für die Umwandlung müssen laut Carsten Venus drei Themen fokussiert werden: „Weiterbauen“, sprich die Beschäftigung mit der Frage, was sinnvoll weiterentwickelt werden kann. „Veränderung“, so dass bei Anpassungen bereits zukünftige Veränderungen mitgedacht und ermöglicht werden. „Information“, was bedeutet, mit Hilfe der Digitalisierung Transparenz für alle Bauteile herzustellen, so dass Eingriffe auch für spätere Generationen nachvollziehbar sind. Die Einbeziehung der „grauen Energie“ stärkt die Bedeutung des Bestands und kann dem Thema Umwandlung neue Impulse verleihen. Daher plädiert er dafür, BIM nicht nur als Effizienzmaßnahme zu verstehen, sondern insbesondere als Instrument zur Etablierung einer Kreislaufwirtschaft.

Zum Abschluss betonte Carsten Venus, dass die Erfahrungen der letzten Jahre gezeigt haben, dass nicht die Baukosten, Projektentwicklerinnen und -entwickler oder Bedarfe der Stadtgesellschaft Hinderungsgründe für Umwandlungen sind, denn die niedrigschwellige Umnutzung ist aus technischer und praktischer Sicht möglich. Als Hinderungsgrund wirkt, dass es für die Umnutzung keine speziellen Regeln und Verordnungen gibt, so dass Vorhaben immer mit dem Neubauansatz konfrontiert sind.

5. Diskussion

Auch wenn die Expertinnen und Experten durch die Folgen der Corona-Pandemie nicht von signifikant steigenden Leerständen bei den Gewerbeimmobilien ausgehen, sahen die Teilnehmenden Potenziale für die Umwandlung von Gewerbeimmobilien in Wohnraum. Der Markt für Umwandlungen wird jedoch insgesamt ein Nischenmarkt bleiben. Für weitere Forschungen zu diesem Thema wurde empfohlen, die Umwandlungspotenziale systematisch zu erfassen. Bestimmte Gebäudetypen eignen sich besonders für eine Umnutzung. Dabei handelt es sich vorwiegend um Büro- und Verwaltungsgebäude, da diese relativ kostengünstig umgewandelt werden können. Gebäude in 2a und 2b-Lagen eignen sich im Vergleich zu 1a-Lagen besser für Umnutzungen. In diesem Bereich gibt es aufgrund höherer Leerstandsquoten und größeren Modernisierungsbedarfs größere Umwandlungspotenziale. Darüber hinaus befinden sich diese Gebäude zum Teil bereits in für Wohnzwecke geeigneten Lagen. Die Teilnehmenden gehen davon aus, dass Umwandlungen eher in Kommunen abseits der Top-7 Bürostandorte zum Tragen kommen. Darüber hinaus lassen sich nach Einschätzung der Teilnehmenden auch bestimmte Parkhaustypen besonders gut umnutzen.

Mehrere Teilnehmende merkten an, dass insbesondere in den Verwaltungen von Klein- und Mittelstädten personelle Kapazitäten und Know-How für die Begleitung von Umwandlungen fehlen. Deshalb wurde eine Unterstützung dieser Städte gefordert, damit die Bauaufsichten und Stadtplanungsämter als „Ermöglicher“ von Umwandlungen auftreten können.

Als weiterer für Umwandlungen relevanter Punkt wurde das Thema Schallschutz benannt. Hier wurde gefordert, die Experimentierklausel der TA Lärm in der Praxis auch anzuwenden und möglichst rasch zu einer praktikablen Lösung zu kommen.

In der Diskussion wurde die Relevanz der Nutzung digitaler Instrumente unterstrichen. Angeregt wurden ein digitales Register bzw. eine Katalogisierung der Immobilien, die sich besonders für eine (kostengünstige) Umwandlung eignen. Zudem wurde empfohlen, die Umnutzungsaktivitäten mit der Bauakte zu verbinden. Hierzu könnten Dienste wie Google oder georeferenzierte Daten genutzt werden. Interessierten sollte ein möglichst breites Informationsangebot bereitgestellt werden: Nachverdichtungsmöglichkeiten, Leerstände, Bodenrichtwertzonen, etc. Dazu könnten auch Daten aus XPlan genutzt werden.

Zu den Berechnungen der ARGE gab es Nachfragen und Anmerkungen. Bei den Umwandlungskosten wurde der Kaufpreis für das Gebäude nicht berücksichtigt, so dass die Gesamtkosten deutlich höher ausfallen. Insbesondere die Kosten für die Vollmodernisierung der untersuchten Vorhaben legen nahe, dass die Gesamtkosten inklusive Kaufpreis über den Kosten eines Neubaus liegen, wodurch sich die Frage stellt, ob ein Abriss und Neubau die wirtschaftlichere Variante ist. In diesem Zusammenhang wurde angemerkt, dass bei den Überlegungen auch die im Gebäude gebundene „graue“ Energie berücksichtigt werden muss, da künftig der Gebäudesektor einen größeren Beitrag zur Kreislaufwirtschaft und zur Nachhaltigkeit leisten muss.

Die Teilnehmenden hoben hervor, dass es bereits zahlreiche Instrumente für die Umsetzung von Umwandlungen gibt. Wichtig ist nun die Kommunikations- und Beratungsaufgabe in den Klein- und Mittelstädten sowie bei den Grundstücks- und Gebäudeeigentümerinnen und -eigentümern, um die theoretischen Potenziale in die Praxis umzusetzen.

6. Ausblick

Das Expertengespräch hat verdeutlicht, dass es Potenziale für die Umwandlung von Gewerbeimmobilien in Wohnraum gibt. Es ist jedoch schwer vorzusehen, wie sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und die daraus resultierenden Nachfrageveränderungen in den einzelnen Sektoren in den nächsten Jahren entwickeln werden. Auch im Büromarkt, wo die größten Potenziale vorhanden sind, sind die Veränderungen der Arbeitswelt und die Auswirkungen auf die Flächennachfrage ungewiss. Die Krise hat in allen Bereichen bereits bestehende Probleme verstärkt und gleichzeitig neue Lösungsmöglichkeiten und Ansätze in die Diskussion gebracht. Somit kann die Krise tatsächlich als Chance und als Optimierer bestimmter Prozesse genutzt werden. Vor diesem Hintergrund ist es wichtig, die Auswirkungen auf die unterschiedlichen Stadtbereiche für die weitere Diskussion in den Blick zu nehmen. Dabei sind nicht nur ökonomische Gesichtspunkte zu berücksichtigen, sondern auch Nachhaltigkeitsaspekte und die Kreislaufwirtschaft. Dementsprechend gibt es weiteren Forschungs-, Austausch- und Abstimmungsbedarf.

Bei der Umwandlung von Gewerbeimmobilien in Wohnraum handelt es sich nicht um einen rein baulichen Prozess. Zur Hebung der Umwandlungspotenziale benötigen gerade Klein- und Mittelstädte Unterstützung, um aktiv Umwandlungsprojekte anstoßen und befördern zu können. Somit gilt es, diese in die Lage zu versetzen, diese Prozesse nicht nur planen, sondern auch bewältigen zu können. Wichtig ist, dass diese eine aktive Rolle übernehmen, um mit den Eigentümerinnen und Eigentümern ins Gespräch zu kommen, Entscheidungen zu treffen und Prozesse voranzutreiben. Dadurch können die bestehenden Möglichkeiten aufgezeigt und die Akteure ermutigt werden, neue Wege zu gehen.

Impressum

Herausgeber

Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI)
Alt-Moabit 140 · 10557 Berlin

Projektkonzeption und Begleitung

Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI), Berlin
Susanne Maria Junge
Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)
im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Bonn
Karin Lorenz-Hennig

Projektbearbeitung

empirica ag, Kurfürstendamm 234, 10719 Berlin
Julia Kemper, Markus Schmidt, Teresa Tonndorf

Gestaltung und Satz

Mia Sedding, Individual Berlin

Bildnachweis

Titelbild: blauraum Architekten GmbH

Berlin, September 2021

