



Fachtagung **Umnutzung von Büroflächen zu Wohnraum – Potenzial für die Stadtentwicklung?**

am 26. April 2007 im Haus am Dom, Frankfurt am Main

IM DIALOG 4





Inhalt

Ablauf der Fachtagung am 26.04.2007	5
Einführung Dieter von Lüpke, Leiter des Stadtplanungsamtes Frankfurt am Main	7
Chancen zur Umnutzung von Büroflächen zu Wohnraum in Frankfurt am Main Günter R. Baasner, Baasner, Möller & Langwald/Büro für Stadt- und Regionalplanung, Berlin	8
VOM BÜROGEBÄUDE ZUM WOHNHAUS – HERAUSFORDERUNG „UMBAU“	
Büro zu Wohnen – ein Praxisbericht aus Frankfurt am Main Dr. Michael Kummer, Markus Radermacher, Bauaufsicht Frankfurt am Main	16
Nahaufnahme: Planung und Umsetzung des Projektes Corneliusstraße 9 in Frankfurt am Main Christian König, MainConstruct GmbH	20
Stadtumbau Bahnhofsviertel in Frankfurt am Main – Neue Chancen für das Wohnen Ursula Brünner, Stadtplanungsamt Frankfurt am Main	24
Podiumsdiskussion zum Themenkomplex „Vom Bürogebäude zum Wohnhaus – Herausforderung Umbau“ Carmelo Dilettoso, FHL Frankfurter Haus- und Liegenschafts GmbH Stefan Forster, Stefan Forster Architekten, Frankfurt am Main Adelgard Weyell, Planergruppe Hytrek, Thomas, Weyell und Weyell, Wiesbaden	28
VON BÜROFLÄCHEN ZU WOHNRAUM – POTENZIAL FÜR DIE STADTENTWICKLUNG?	
Die Renaissance des Wohnens in der Innenstadt Hasso Brühl, Deutsches Institut für Urbanistik	34
Lohnt sich die Umwandlung? Daten zum Immobilienmarkt in Frankfurt am Main Michael Debus, Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main	40
Wohnen über den Wolken? Stadtplanerische Strategien zur Umnutzung von Büroflächen Dieter von Lüpke, Leiter des Stadtplanungsamtes Frankfurt am Main	44
Podiumsdiskussion zum Themenkomplex „Von Büroflächen zu Wohnraum – Potenzial für die Stadtentwicklung?“ Prof. Thomas Dilger, Nassauische Heimstätte, Frankfurt am Main Prof. Dr. Hanspeter Gondring, Zentrale der Akademie der Immobilienwirtschaft (ADI) GmbH, Stuttgart Joachim Weiler, Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung	52
Resümee und Abschluss	55
Anlagen: Ergänzende Vortragsfolien	57
Abbildungsverzeichnis	68
Impressum	70

Ablauf der Tagung am 26. April 2007

Moderation: Prof. Dr.-Ing. Ursula Stein, Stein + Schultz, Stadt-, Regional- und Freiraumplaner

- 10.00 Uhr **Begrüßung**
durch Dieter von Lüpke, Leiter des Stadtplanungsamtes Frankfurt am Main
- 10.15 Uhr **Chancen zur Umnutzung von Büroflächen zu Wohnraum**
Günter Baasner, Baasner, Möller & Langwald, Berlin

VOM BÜROGEBÄUDE ZUM WOHNHAUS – HERAUSFORDERUNG „UMBAU“

- 10.45 Uhr **Büro zu Wohnungen – Ein Praxisbericht aus Frankfurt am Main**
Dr. Michael Kummer, Leiter der Bauaufsicht Frankfurt am Main
Nahaufnahme: Planung und Umsetzung des Projektes Corneliusstraße 9 in Frankfurt am Main
Christian König, Geschäftsführer MainConstruct GmbH
Stadtumbau Bahnhofsviertel – Neue Chancen für das Wohnen
Ursula Brünner, Stadtplanungsamt Frankfurt am Main
- 11.15 Uhr **Kaffeepause**
- 11.45 Uhr **Podiumsdiskussion**
Günter Baasner, Baasner, Möller & Langwald, Berlin
Carmelo Dilettoso, Geschäftsführer FHL Frankfurter Haus- und Liegenschafts GmbH
Stefan Forster, Stefan Forster Architekten, Frankfurt a.M.
Adelgard Weyell, Planergruppe Hytrek, Thomas, Weyell und Weyell, Wiesbaden
- 12.45 Uhr **Mittagspause**

VON BÜROFLÄCHEN ZU WOHNRAUM – POTENZIAL FÜR DIE STADTENTWICKLUNG?

- 13.45 Uhr **Die Renaissance des Wohnens in der Innenstadt**
Hasso Brühl, Deutsches Institut für Urbanistik
Lohnt sich die Umwandlung? Daten zum Immobilienmarkt in Frankfurt am Main
Michael Debus, Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main
Büroflächenentwicklung und Büroflächenumnutzung – Vor einer Neuausrichtung stadtentwicklungsplanerischer Strategien?
Dieter von Lüpke, Leiter des Stadtplanungsamtes Frankfurt am Main
- 14.30 Uhr **Kaffeepause**
- 15.00 Uhr **Podiumsdiskussion**
Dieter von Lüpke, Leiter des Stadtplanungsamtes Frankfurt am Main
Prof. Thomas Dilger, Geschäftsführer Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH
Prof. Dr. Hanspeter Gondring, Zentrale der Akademie der Immobilienwirtschaft (ADI) GmbH Stuttgart
Joachim Weiler, Amt für Stadtplanung und Stadtentwicklung Stuttgart
- 16.00 Uhr **Resümee**
Prof. Dr. Ursula Stein
- 16.15 Uhr **Schlusswort**
Dieter von Lüpke, Leiter des Stadtplanungsamtes Frankfurt am Main
- 16.30 Uhr **Ende der Veranstaltung**

Einführung

Dieter von Lüpke, Leiter des Stadtplanungsamtes Frankfurt am Main

Frankfurt am Main bezieht seine wirtschaftliche Stärke im Wesentlichen aus dem Dienstleistungsgewerbe. Die Entwicklung von Büroflächen war daher in den vergangenen Jahrzehnten der wichtigste Motor der Stadtentwicklung. Die wirtschaftliche Kraft von Bürovorhaben konnte von Stadtplanern vielfach genutzt werden, um Wohnnutzungen und andere weniger ertragstarke Nutzungen „anzudocken“ und „mitziehen“ zu lassen. Städtebauliche Planungen für Büroquartiere und einzelne Bürovorhaben besaßen auf der planungspolitischen Agenda einen wichtigen Rang.

Insofern war es für das Stadtplanungsamt nahe liegend, sich mit dem seit einigen Jahren zu beobachtenden Leerstand von Büroflächen hinsichtlich seiner Ursachen, seiner zukünftigen Entwicklung und hinsichtlich stadtplanerischer Schlussfolgerungen intensiv auseinanderzusetzen.

In der jüngeren Geschichte der Stadtentwicklung waren immer wieder Perioden des Überangebots an Büroflächen zu beobachten. Der derzeitige Leerstand von weit über 2 Mio. Quadratmetern Büroflächen ist indes in seiner Größenordnung bisher einmalig. Bewertungen dieser Situation gehen weit auseinander. Die anziehende Wirtschaftskonjunktur, große Vermietungsfälle und der Baubeginn großer neuer Bürovorhaben wie des Opernturms oder der Überbauung des Flughafen-Fernbahnhofs nähren in jüngerer Zeit die Erwartung, es handele sich um ein rasch vorübergehendes Phänomen, leerstehende Büroflächen würden von der steigenden Nachfrage alleine – ohne kommunales Eingreifen – absorbiert werden. Auf der anderen Seite – und dies ist auch die Einschätzung des Stadtplanungsamtes – wird die Meinung vertreten, dass der Leerstand von Bürogebäuden die Stadtentwicklung über eine lange Phase begleiten wird. Und zum Teil wird daraus die Hoffnung abgeleitet, die leerstehenden Geschossflächen als Ressource für andere Nutzungen wie insbesondere Wohnnutzungen verwenden zu können. Deutlichen Ausdruck fand diese Betrachtung in der euphorisch klingenden Überschrift „Wohnen über den Wolken“, mit der der sich ansonsten stärker dem Anzeigengeschäft widmende „Blitz-Tip“ diese Fachtagung ankündigte.

Wir wollen den Chancen und Problemen einer Umnutzung von Büroflächen heute im Einzelnen nachgehen. Grundlage dafür ist eine Untersuchung, die von Baasner, Möller und Langwald – Büro für Stadt- und Regionalplanung GmbH in Berlin – im Auftrag des Stadtplanungsamtes zu Art, Umfang und räumlicher Verteilung des Leerstandes sowie zu Umnutzungschancen aus wirtschaftlicher Sicht erarbeitet wurde. Konsequenterweise wird der erste Vortrag die wesentlichen Ergebnisse dieser Untersuchung referieren. Dem schließen sich in einem zweiten Teil der Fachtagung Vorträge an, in denen Erfahrungen mit einzelnen Umnutzungsvorhaben vorgestellt werden. Quartiersbezogene Umnutzungsstrategien sollen in Vorträgen eines dritten Teils der Tagung fokussiert werden. In zwei Podiumsgesprächen sollen Zwischenergebnisse erarbeitet und ein Resümee insgesamt gezogen werden.

Eine Nebenbemerkung zum Ort dieser Fachtagung. Wir sind bewusst aus dem Technischen Rathaus herausgetreten. Wir wollen damit bildhaft verdeutlichen, dass wir das Gespräch mit Fachleuten suchen, die nicht zum engeren Kreis der Stadtverwaltung gehören. Und wir wollen auf das „Haus am Dom“ aufmerksam machen, das als ein Ort des offenen, auch kontroversen Gesprächs ein wesentlicher Beitrag zur Stärkung des Bereichs zwischen Dom und Römer, des Kerns der Frankfurter Innenstadt ist. Sie als Teilnehmer dieser Tagung haben so heute auch Gelegenheit, die Nähe des Doms zu spüren, den räumlich neu gefassten Domplatz zu erleben und zu erahnen, welche Qualität die städtebauliche Neuordnung zwischen Dom und Römer erhalten kann!



Chancen zur Umnutzung von Büroflächen zu Wohnraum in Frankfurt am Main

Günther R. Baasner, Baasner, Möller & Langwald/
Büro für Stadt- und Regionalplanung, Berlin

Der Leerstand bei Büroflächen im Frankfurter Stadtgebiet hat fast 2,0 Mio. qm Nutzfläche erreicht. Nach Jahren weitgehender Vollvermietung ist die Leerstandsquote auf knapp 20 % angestiegen. Im Rahmen dieser Untersuchung konnten rund 300 Objekte mit rund 1,8 Mio. qm Bruttogeschossfläche (BGF - ca. 1,4 Mio. qm Nutzfläche) leerstehende Flächen identifiziert und näher analysiert werden.

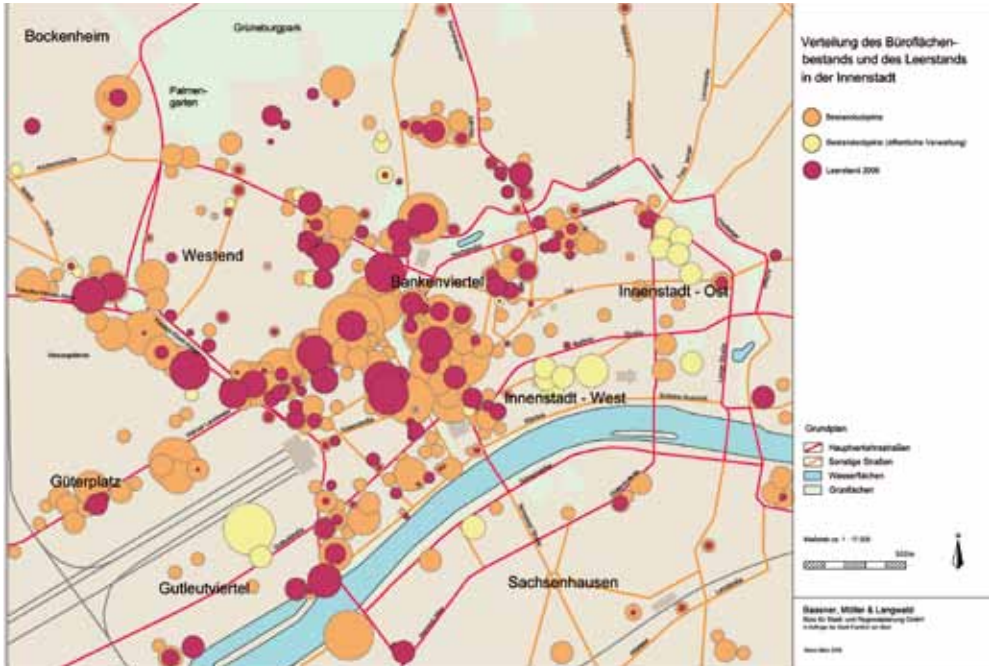


Abb. 1 Verteilung des Büroflächenbestands und des Leerstands in der Innenstadt

Struktur des Leerstands bei Büroflächen

Der Leerstand hat sich vor allem in den Jahren nach 2000 aufgebaut. Überproportional von Leerstand betroffen sind neue Gebäude, vor allem in der Größenklasse 5.000 bis 20.000 qm BGF. Dies spiegelt sich z.T. auch in der räumlichen Verteilung. Überproportional betroffen sind neu entwickelte, innenstadtnahe Standorte wie die City West (Standorttyp „Neue Orte“: 0,2 Mio. qm). Die absolut höchsten Leerstände finden sich im Bankenviertel (Standorttyp „Business City“: 0,6 Mio. qm) sowie in Großagglomerationen wie Niederrad (Standorttyp „Entwicklungsschwerpunkt“: 0,3 Mio. qm).

102 Objekte weisen eine Belegungsquote von unter 20 % auf oder stehen komplett leer. Auf diese Gebäude entfällt etwa die Hälfte des gesamten Leerstandes. Das Muster, dass vor allem neue Gebäude an neu entwickelten Standorten in der Größenklasse von 5.000 bis 20.000 qm betroffen sind, zeichnet sich hier noch deutlicher ab.

Wohnungsmarkt

Die Leerstandsquote liegt in Frankfurt a.M. mit etwa 2 – 4 Prozent leicht über dem Durchschnitt vergleichbarer Großstädte in den alten Bundesländern und höher als in

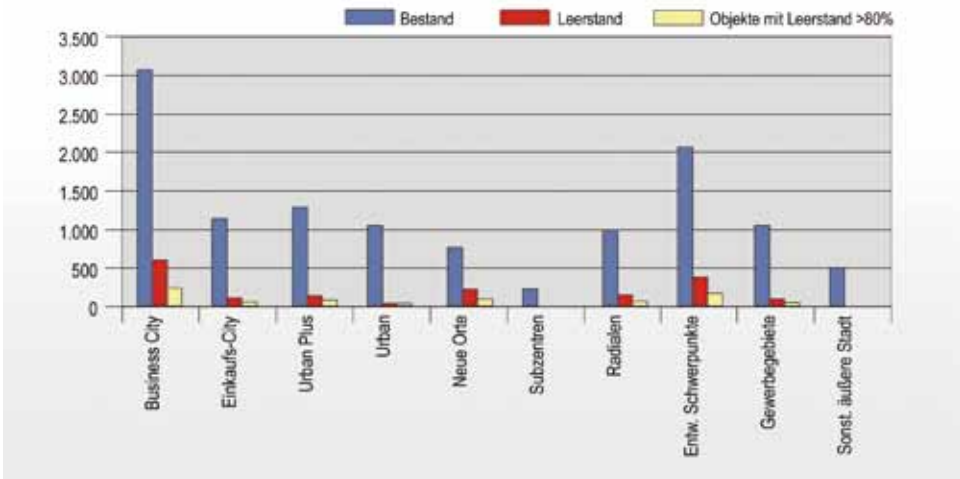


Abb. 2 Verteilung der erfassten Büroleerstände auf Standorttypen in 1.000m² BGF

	ETW insgesamt	- davon unvermietet -		
		bis KP 3.000	ab KP 3.000	insgesamt
Anzahl	3.359	2.008	308	2.316
Anteil		86,7 %	13,3 %	100,0 %
Fläche (WFL)	267.195 m²	160.515 m²	32.189 m²	192.704 m²
WFL je WE	79,5 m²	79,9 m²	104,5 m²	83,2 m²
Umsatz (TEUR)	556.847	330.436	114.344	444.780
KP je qm (EUR)	2.084	2.059	3.552	2.308

Gutachterausschuss Frankfurt am Main,
Sonderauswertung für Baasner, Möller & Langwald GmbH, März 2006

Abb. 3 Verkäufe von Eigentumswohnungen 2005

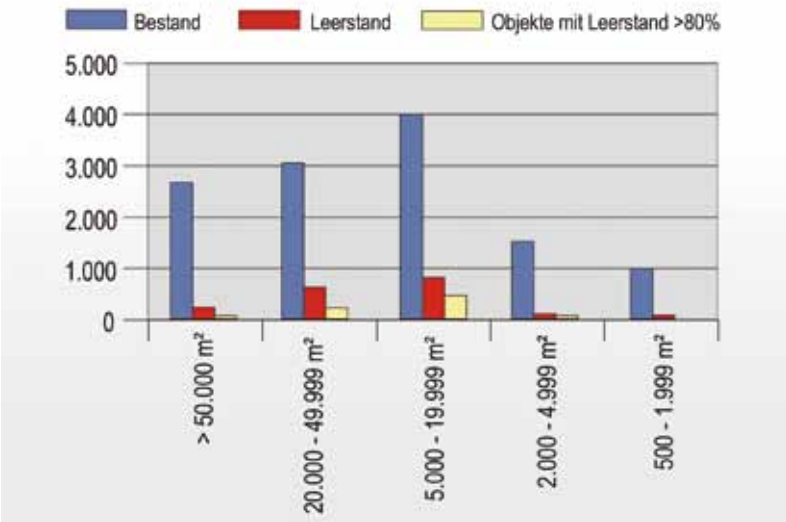


Abb. 4 Verteilung der erfassten Büroleerstände auf Gebäudegrößenklassen in 1.000 m² BGF

den umgebenden Kreisen und den Nachbarstädten Mainz, Wiesbaden und Darmstadt. Der Wert ist jedoch auf eine hohe Fluktuationsrate im Bereich der Mietwohnungen zurückzuführen und verweist nicht auf ein Leerstandsproblem bei Wohnen.

Anders als auf dem Büroflächenmarkt liegen die Preise im Wohnungsmarkt im Vergleich zu anderen Großstädten eher im Mittelfeld. Bei Mietwohnungen sind für gute Wohnlagen ca. 8,00 bis 10,50 EUR/qm zu kalkulieren. Darüber hinausgehende Spitzen sind selten.

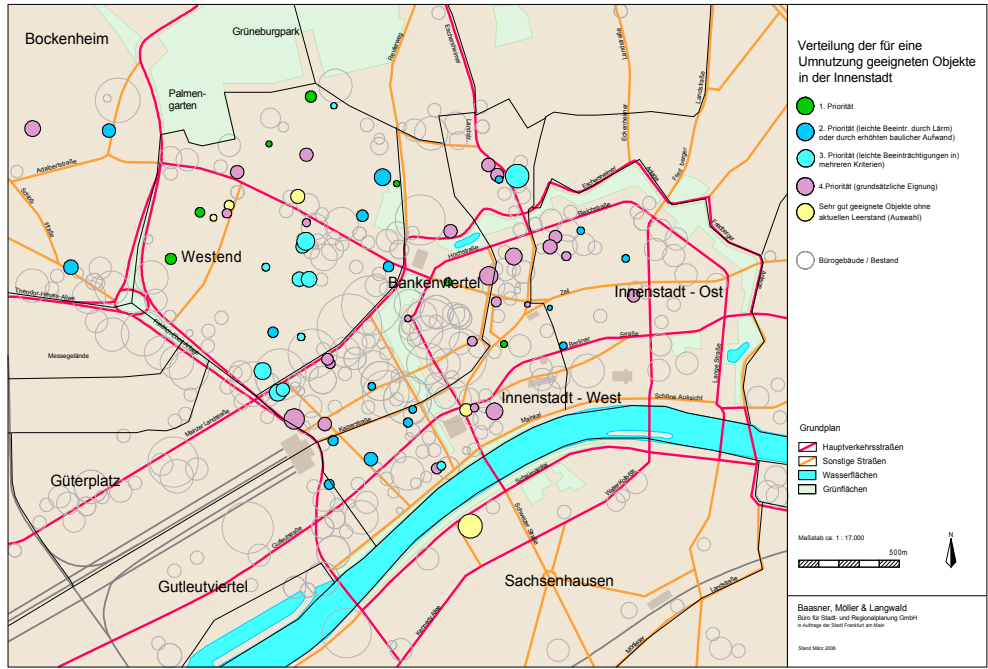
Im Jahr 2005 wechselten rund 3.400 Eigentumswohnungen den Besitzer, hiervon waren rund 2.300 unvermietet. Der mittlere Preis betrug 2.300 EUR/qm. Im unteren und mittleren Segment sind die Preise rückläufig. Im gehobenen Segment (ab 3.000 EUR/qm) wurden lediglich 308 unvermietete Wohnungen verkauft.

Exkurs: Kleinteilige Büroflächenangebote

Der Frankfurter Büroflächenmarkt wird stark durch großvolumige Gebäude geprägt. Kleinere Gebäude – bis etwa 2.000 qm – spielen im Hinblick auf das gesamte Flächenangebot nur eine sehr untergeordnete Rolle. Flächen bis 250 qm werden deutlich seltener angeboten als in den zum Vergleich herangezogenen Städten Berlin und Köln.

Diese einseitige Struktur begünstigt, dass Mieter, die nur kleine Flächeneinheiten suchen, auf ehemaligen Wohnraum ausweichen, und dass trotz hoher Leerstände bei Büroflächen weiterhin Wohnungen umgenutzt werden. Nach Auskunft von Marktteilnehmern bestehen aber auch in diesem Segment aktuell keine echten Engpässe.

Abb. 5 Verteilung der für eine Umnutzung geeigneten Objekte in der Innenstadt



Bauliche Rahmenbedingungen

Zumindest von der Gebäudetypologie her sind Bürogebäude für eine Umnutzung relativ gut geeignet. Wesentliche Parameter wie Gebäudetiefe und Raumhöhen unterscheiden sich in der Regel nicht wesentlich von Anforderungen des Wohnens. Die Konstruktionen sind häufig so gewählt, dass eine hohe Flexibilität in der Grundrissgestaltung möglich ist.

Typische zu erwartende Probleme sind – vor allem bei größeren Gebäuden – die Abstände von Erschließungskernen, die auf größere Einheiten ausgelegt sind, und der für das Wohnen geforderte stärkere Außenbezug durch Balkone und Loggien. Ein weiteres Problem kann sich aus der technischen Ausstattung der Gebäude ergeben, die zu hohen Betriebskosten führt, für den Wohnkomfort jedoch nicht erforderlich ist.

Auch wenn sich die Frage der Umnutzung letztlich nur im Einzelfall klären lässt, kann davon ausgegangen werden, dass bei der Mehrzahl der Objekte die baulichen Probleme lösbar sind und die Kosten unterhalb der Neubaukosten für Wohnen liegen.

Standortmuster und Eignung

Die Standortmuster von Büronutzung und Wohnen unterscheiden sich deutlich. Dies ergibt sich z.T. aus den Anforderungen der Nutzungen selbst, z.T. auch aus städtebaulichen Ansätzen, wenn beispielsweise Bürogebäude an verkehrsbelasteten Standorten liegen und die Wohngebäude abschirmen.

Bezogen auf den Gesamtbestand der Frankfurter Büroflächen werden nur 22 % der Flächen aufgrund der Standortqualität als geeignet eingeschätzt. Die übrigen Flächen befinden sich an Hauptverkehrsstraßen (50 %), sonstigen lärmbelasteten Standorten (5 %, z.B. Flughafennähe), in Gewerbegebieten (9 %) oder reinen Bürostandorten (13 %, z.B. Niederrad).

Die im Rahmen dieser Untersuchung identifizierten 300 Objekte mit Leerstand wurden einer detaillierteren Einschätzung unterzogen. Neben der Standortqualität wurden auch bauliche Merkmale berücksichtigt. 85 Objekte wurden als zur Umnutzung geeignet eingeschätzt. Es handelt sich hierbei überwiegend um kleinere Gebäude mit einer Gesamtfläche von 380.000 qm BGF, wovon 234.000 qm leer stehen. Bezogen auf den Gesamtbestand von 1,8 Mio. qm in eindeutig identifizierten Objekten ist dies ein Anteil von 13 %. 33 Objekte wurden so eingeschätzt, dass eine Umnutzung für das Segment des gehobenen Wohnens möglich ist.

Beispiele

Obwohl die Umnutzung technisch vergleichsweise einfach ist, konnten zum Zeitpunkt der Untersuchung in Deutschland in der Fachliteratur und im Internet nur vier Beispiele recherchiert werden, bei denen in den letzten Jahren originäre Bürogebäude zu Wohnzwecken umgebaut wurden. Diese Beispiele befinden sich in Hamburg, Hannover und München. Es ist wahrscheinlich, dass darüber hinaus weitere Umbauten vorgenommen wurden. So wird z.Zt. in Frankfurt ein Gebäude im Westend (Corneliusstraße) zu Wohnzwecken umgebaut. Gemeinsam ist diesen Beispielen, dass es sich um kleine bis mittlere Gebäude handelt (5 – 42 WE) und dass der Umbau zu Eigentumswohnungen erfolgte.

Demgegenüber ist die Umnutzung sonstiger Nichtwohngebäude wie Industriegebäude, Krankenhäuser und Kasernen sehr viel häufiger, obwohl die technischen Voraussetzungen hier nicht einfacher sein dürften als bei Bürogebäuden.

Häufiger ist auch die Rückumwandlung von ehemaligem Wohnraum zu Wohnen. Auch wenn dieser Prozess im Einzelfall oft nur wenige Wohneinheiten betrifft und entsprechend kaum dokumentiert wird, soll dies zumindest in Berlin bereits eine nennenswerte Größenordnung erreicht haben. Hierzu sind auch mehrere Beispiele aus Frankfurt bekannt.

In Großbritannien (ca. 3.000 WE pro Jahr) und in Schweden scheint diese Zurückhaltung bei der Umnutzung von Bürogebäuden weniger ausgeprägt zu sein. Hier gibt es vor allem auch Beispiele für den Umbau großer Gebäudekomplexe.

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Büronutzung ist renditeträchtiger als Wohnen. Hieraus folgt, dass die Bereitschaft der Eigentümer zunächst wenig ausgeprägt ist, ein Gebäude mit nicht unerheblichen Investitionen zu einer Nutzung umzubauen, die eine geringere Rendite erwarten lässt.

Eine Umnutzung erfolgt in der Regel nur dann, wenn der bisherige Eigentümer bereit ist, das Objekt zu einem Wert zu verkaufen, der einen Umbau zu Wohnen zulässt. Dieser Wert wird deutlich unter dem ursprünglich kalkulierten Wert liegen. Soweit die Eigentümer über ausreichend Eigenkapital verfügen, wie z.B. institutionelle Anleger, werden sie zunächst die Marktentwicklung abwarten, bevor sie sich zu einem derartigen Schritt entschließen. Andere Eigentümer verlieren bei auftretenden Problemen die Verfügungsgewalt an die finanzierenden Banken oder leiden unter einer tendenziellen Handlungsunfähigkeit, was z.B. für geschlossene Fonds gilt.

Diese Rahmenbedingungen sprechen nicht gegen eine Umnutzung, sie sprechen nur gegen die Erwartung, dass derartige Reaktionen sehr kurzfristig erfolgen. Hier ist mit Zeiträumen von 5 – 10 Jahren zu rechnen, jeweils ausgehend von dem Zeitpunkt, zu dem das Objekt mit massiven Problemen konfrontiert wurde.

Weitere Hindernisse können sich aus dem Risiko der Vermarktung der Wohnungen, insbesondere bei großen Objekten, der Umsatzsteuerproblematik oder den z.T. sehr hohen Betriebskosten ergeben, wobei diese Faktoren vom Einzelfall abhängen.

Wirtschaftlichkeit

Zur Prüfung der Wirtschaftlichkeit wurden mehrere Modellrechnungen durchgeführt. Basis hierfür ist das Residualwertverfahren. Mit dieser Methode wird modellhaft simuliert, zu welchem Preis ein Projektentwickler das mit Vermietungsproblemen behaftete Objekt erwerben könnte. Damit wird die Wirtschaftlichkeit unterschiedlicher Konzepte im Vergleich geprüft.

Während für den Wohnungsbau die Rahmenbedingungen relativ klar definiert werden können, ist dies aufgrund der schwierigen Marktlage bei Büroflächen so nicht möglich. Die Annahmen haben

Variante	Nutzung	Baukosten*	Miete / KP	Auslastung	R-Wert**	Vergleich
1.1	Mietwohnen	3,5 Mio.	8,00	100 %	0,2 Mio.	2,2 %
1.2	Mietwohnen	4,5 Mio.	10,50	100 %	0,7 Mio.	7,6 %
2.1	ETW	4,5 Mio.	3.050	100 %	3,3 Mio.	35,9 %
2.2	ETW	5,5 Mio.	3.720	100 %	3,7 Mio.	40,2 %
3.1	Büro***	1,0 Mio.	9,00	60 %	1,8 Mio.	19,6 %
3.2	Büro	6,0 Mio.	18,00	90 %	0,9 Mio.	9,8 %
3.3	Büro***	1,0 Mio.	13,00	100 %	4,4 Mio.	47,8 %
Kalkulatorischer Wert bei 15 EUR Miete, Vollvermietung und einem Vervielfacher von 15					9,2 Mio.	100 %
*) Kosten für Modernisierung oder Umbau						
**) Residualwert als Vergleichswert. Preis, für den der Projektentwickler das Objekt ankaufen könnte.						
***) Bei diesen Fällen liegt keine echte Projektentwicklung vor, d.h. der Aufwand könnte geringer, der Residualwert höher ausfallen.						

Abb. 6 Zusammenfassung der Modellrechnungen

eher den Charakter von Szenarien, wobei die Spanne von der Teilvermietung bis zur Vollvermietung mit Anlaufschwierigkeiten reicht.

Als Ergebnisse lassen sich festhalten:

- Alle Varianten sind gegenüber einem kalkulatorischen Ansatz, der von einer ununterbrochenen Vollvermietung ausgeht, mit Verlusten von mindestens 50 % verbunden.
- Unter den gerechneten Annahmen erweist sich die Umnutzung zu Eigentumswohnungen im mittleren bis gehobenen Segment als durchaus wettbewerbsfähige Alternative.
- Eine Umnutzung zu Mietwohnungen kann faktisch ausgeschlossen werden, der verbleibende Residualwert ist so gering, dass zu diesem Preis ein Objekt kaum erworben werden kann.

Unabhängig von den rechnerischen Ergebnissen bleibt die Einschätzung der Marktentwicklung wesentlich. Dies zeigt sich sehr deutlich an der Variante 3.1 der Studie (Büronutzung bleibt erhalten, Vermietungsstand 60 % nach 3 Jahren). Die Variante stellt sich rechnerisch ungünstiger dar als eine Umnutzung zu Eigentumswohnungen, bietet für den Eigentümer aber den Vorteil, dass auf dieser Basis die weitere Entwicklung abgewartet werden kann.

Szenarien/Perspektiven

Die Betrachtungen zur Wirtschaftlichkeit beziehen sich auf die gegenwärtige Situation. Aus den Rahmenbedingungen ergibt sich jedoch, dass die Frage der Umnutzung erst mittelfristig an Gewicht gewinnt. Bis zu dieser Zeit können sich wesentliche Bedingungen ändern, so ist z.B. nicht gewiss, dass die heute mit Leerstandsproblemen konfrontierten Objekte dann ebenfalls Leerstände aufweisen.

Für den Büroflächenmarkt werden drei Szenarien entworfen:

- Erholung des Marktes, Rückgang der Leerstandsquote auf 5 – 10 %
- Anhaltend hohe Leerstände, verstärkter Preiswettbewerb, weitgehend gleichmäßige Verteilung des Leerstands
- Anhaltend hoher Leerstand, Wettbewerb über qualitative Merkmale, stärkere Konzentration des Leerstands auf nicht wettbewerbsfähige Objekte

Nur im letzten Fall steigen die Chancen für eine Umnutzung.

Auch für den Wohnungsmarkt sind Veränderungen zu erwarten. Dies betrifft zum einen das Engagement vor allem ausländischer Investoren, die offenkundig auf eine Erhöhung der Mietpreise und der Eigentumsquote abzielen. Zum anderen kann die demographische Entwicklung zumindest bei bestimmten Bevölkerungsschichten zu einem Zug „zurück in die Stadt“ führen. Auch wenn dies nicht ge-

sichert ist, besteht eine gewisse Wahrscheinlichkeit, dass das Preisniveau langfristig insgesamt steigt und dass gegebenenfalls das Segment des hochpreisigen, städtischen Wohnens an Bedeutung gewinnt. Damit würde sich die Schere in der Renditeerwartung zwischen Wohnen und Büronutzung weiter schließen und Wohnen als Alternative wirtschaftlich attraktiver.

Instrumente

Die Haupthindernisse für eine Umnutzung liegen zum einen auf der Ebene der Wirtschaftlichkeit und zum anderen bei der Qualität der Standorte, insbesondere der Belastung durch Verkehrslärm.

Die wirksamsten Instrumente wären dementsprechend öffentliche Subventionen, um die Wirtschaftlichkeit zu verbessern und Eingriffe in das Straßennetz, um über eine Reduzierung der Belastung zumindest an ausgewählten Standorten die Voraussetzungen für eine Umnutzung zu verbessern.

Hier wird deutlich, dass – unabhängig von der offenen Frage der Finanzierung – die Thematik der Umnutzung in eine übergeordnete städtische Strategie eingebunden und das öffentliche Interesse geklärt sein muss. Öffentliche Förderung und Eingriffe in die Stadtstruktur lassen sich mit einer „Marktbereinigung“ nicht hinreichend begründen.

Andere Maßnahmen, wie z.B. die Anpassung des Baurechts können einen Prozess der Umnutzung unterstützen, sie werden ihn jedoch kaum initiieren und zu nennenswerten quantitativen Erfolgen führen können.

Empfehlungen

Das Ziel, durch Umnutzung Leerstände in nennenswertem Umfang abzubauen und preiswerten Wohnraum zu schaffen, lässt sich ohne öffentliche Subventionen und ohne massive Eingriffe an einzelnen Standorten zur Anpassung der städtebaulichen Qualität nicht erreichen.

Wird das Thema weiter verfolgt, so sind die Zielsetzung und das öffentliche Interesse vertiefend zu klären. Dies gilt auch im Hinblick auf punktuelle Maßnahmen.

Die Wahrscheinlichkeit ist groß, dass die Leerstandsproblematik erhalten bleibt und dass dies auch innerstädtische Standorte betrifft. Insbesondere ältere Bürohochhäuser könnten sich mittel- bis langfristig als problematisch erweisen, wenn die Marktlage angespannt bleibt und der Ersatz durch einen Neubau nicht rentierbar ist. Hier wird es darauf ankommen, rechtzeitig Strategien zum Umgang mit derartigen Beständen zu entwickeln.

Abb. 7 Beispiel für Modellrechnung Variante 2.2 Eigentumswohnungen im gehobenen Segment

	Kalkulation	TEUR
Aufwand		
Baukosten	1100,- brutto je qm BGF	5.500
Nebenkosten	13%	715
Unvorhergesehenes	5%	275
Summe Baukosten		6.490
Projektentwicklung	12% der Verkaufspreises	1.674
Vermarktung	6 % des Verkaufspreises	837
Wohnnebenkosten	anteilig für 2 Jahre	113
Zwischenfinanzierung	6 % für 3 Jahre	939
Aufwand insgesamt		10.053
Ertrag		
Verkaufspreis	3.720 im Mittel	13.950
Differenz		3.897
Nebenkosten Grunderwerb	5%	186
Residualwert		3.711
Kaufpreise: 4.000 – 3.200 EUR/qm (im Mittel 3.720)		
Bauzeit: 12 Monate		
Vermarktungsdauer: 24 Monate nach Fertigstellung (d.h. 24 bis 36 Monate insgesamt)		

VOM BÜROGEBÄUDE ZUM WOHNHAUS – HERAUSFORDERUNG „UMBAU“



Büro zu Wohnen – ein Praxisbericht aus Frankfurt am Main

Dr. Michael Kummer, Markus Radermacher,
Bauaufsicht Frankfurt am Main

Büroflächen in Wohnungen umzunutzen – für die meisten Immobilieneigentümer in Frankfurt am Main wäre das über Jahrzehnte ein zumindest unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten abwegiger Gedanke gewesen. Sowohl die erwartete als auch die tatsächliche Rendite lagen bei Büroimmobilien deutlich höher. Erst mit der seit wenigen Jahren schwierigen Vermarktungssituation bei den Büroflächen (noch im Jahr 2005 standen in Frankfurt am Main rund 2 Mio. qm Bürofläche leer) und der im Gegensatz dazu unverändert starken Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt hat hier ein Umdenken begonnen.

Büroflächenleerstand als Chance für Wohnungsmarkt und Städtebau

Der Magistrat der Stadt hat diese Reaktion des Marktes aufgegriffen und sieht in der Umwandlung von Büroflächen eine Chance, den nach wie vor angespannten Frankfurter Wohnungsmarkt zu entlasten und gleichzeitig städtebauliche Defizite abzubauen bzw. neue zu verhindern. Die städtische Verwaltung ist aufgefordert, diesen Prozess aktiv zu begleiten, das heißt in erster Linie Akzeptanzprobleme bei den Eigentümern abzubauen und Umwandlungsprojekte innerhalb der Ermessensspielräume, die der baurechtliche Rahmen zulässt, zu fördern.

Die Bauaufsicht Frankfurt hat in den vergangenen Monaten bei unterschiedlichen Projekten praktische Erfahrungen zu diesem Thema sammeln können. Obwohl es für eine abschließende Bewertung zu früh ist, lassen sich aber bereits heute einige Tendenzen ablesen.

Unproblematische Umwandlung in Gründerzeitgebieten



Die meisten Umwandlungsprojekte finden in den innenstadtnahen (Gründerzeit-) Quartieren statt. Hier haben die Verdrängungsprozesse der tertiären Nutzung in den Nachkriegsjahrzehnten zum einen die größten Büroflächenpotenziale hinterlassen, zum anderen erfreuen sich gerade diese Quartiere einer zunehmenden Beliebtheit als Wohnstandort auch bei Nutzergruppen, die der (Innen-)Stadt bislang den Rücken gekehrt haben.

Rechtliche Hindernisse stehen der Umwandlung in diesen Gebieten meistens nicht im Weg. Die Nutzungsart Wohnen ist planungsrechtlich in fast jedem innerstädtischen Baugebiet regelmäßig oder ausnahmsweise zulässig. Auch die städtischen Satzungen wie beispielsweise zum Nachweis der Stellplätze stellen in der Regel kein Hindernis dar.

Exemplarisch für innenstadtnahe Quartiere seien in Frankfurt das Westend und das Nordend genannt. In den 60er und 70er Jahren sorgten Spekulationsobjekte und Hausbesetzungen hier für Schlagzeilen. Gleichwohl handelt es sich noch immer um die besten Wohnadressen der Stadt. Diese Quartiere bieten also beste (ökonomische) Voraussetzungen für Umwandlungsprojekte: Büroimmobilien, die nach rund 30 Jahren einen erheblichen Sanierungsaufwand zeigen und Büromieten, die sich kaum noch von den erzielbaren Mieten für hochwertigen Wohnraum in dieser Lage unterscheiden. Eine entsprechend hohe Zahl von Projekten wurde bereits initiiert. In der bisherigen Beratungs- und Genehmigungspraxis der Bauaufsicht kristallisieren sich dabei drei wesentliche „Umwandlungstypen“ heraus.

Abb. 8 Wieder als Wohnhaus genutzt – denkmalgeschütztes Gebäude in der Feldbergstraße Foto: Frick Reichert Architekten

Als nahezu unproblematisch erweist sich naturgemäß die Nutzungsänderung historischer Bauten, die ursprünglich als Wohngebäude konzipiert waren. Hier hat in der Regel die jahrzehntelange Büronutzung der Erschließungs- und Grundrisstypologie nichts anhaben können, so dass die Gebäude mit verhältnismäßig geringen Eingriffen (und damit auch geringen Baukosten) als Wohnungen wieder genutzt werden können. Die Flexibilität der Grundrisse, wichtige Kriterien wie die Deckenhöhe und „Atmosphäre“ der Altbauten entsprechen den Wünschen des Publikums und lassen sich gut vermarkten. Gerade die historisch bedingten großen Wohneinheiten mit Flächen von zum Teil über 200 qm scheinen trotz entsprechend hoher Verkaufspreise auf ein unterversorgtes Marktsegment zu treffen.

Herausforderungen bei der Umnutzung von Bürogebäuden des Wiederaufbaus

Bürogebäude, die in den Nachkriegsjahrzehnten nach der Zerstörung oder dem Abriss der historischen Bebauung auf relativ kleinen Parzellen entstanden waren, haben einen hohen Sanierungsbedarf und kämpfen oftmals mit Vermarktungsproblemen, weil sie inmitten zusammenhängender Wohnquartiere nicht die notwendige Lagegunst bieten oder bei der Flächengröße, Flächenflexibilität und Geschosshöhen nicht den Anforderungen der heutigen Nutzer entsprechen.

Auch diese Gebäude lassen sich in der Regel zu Wohnungen umnutzen, stellen Eigentümer und Planer jedoch vor andere Herausforderungen als die Altbauten aus dem 19. Jahrhundert. Die im Bürobau oftmals sinnvolle Randlage der Erschließungskerne führt bei der Umnutzung entweder zu großen Wohneinheiten oder verlangt bei mehreren kleineren Wohneinheiten je Etage besondere Grundrisslösungen. Hierbei werden jedoch oftmals grundlegende Prinzipien eines qualitativ vollen Wohnungsbaus wie beispielsweise das „Durchwohnen“ in Frage gestellt. Neben den Qualitätsverlusten für die Wohnung (Zonierung, Orientierung, Querlüftung) können hiermit auch deutliche Mehraufwendungen verbunden sein.

Den Charme der Antiquität, den viele der „historischen“ Altbauten als besondere Charaktereigenschaft mitbringen, besitzen die Bauten der Nachkriegszeit mit ihren oft spröden Band- oder Rasterfassaden zumindest für eine Wohnnutzung nur selten. Hier besteht eine der bewältigbaren Herausforderungen darin, dem Gebäude einen eindeutigen Wohnhauscharakter zu verleihen.

Aus der geänderten Nutzung ergeben sich zudem neue Anforderungen an die Grundstücksfreiflächen, vor allem dort, wo bis ins Erdgeschoss gewohnt werden soll und eine nutzbare und „ansprechende“ Freifläche ein wichtiges Qualitätskriterium darstellt.

Nur wenn diese Themen befriedigend gelöst werden, sind Akzeptanzprobleme auf der Nachfrageseite zu überwinden, die sich oft an strukturellen Problemen der Bestandsbauten wie beispielsweise der relativ geringen Deckenhöhe festmachen. Das gilt insbesondere für eine „teure“ Wohngegend wie das Westend mit einer entsprechenden Erwartungshaltung an den repräsentativen Charakter des Gebäudes und der Wohnung.

Einige Büroimmobilien vor allem aus den 70er Jahren verlassen die Parzellenstruktur und den städtebaulichen Rahmen der historischen Stadtteile und entwickeln eine solitäre Stellung in der Stadtstruktur, die sich sowohl in der Gebäudeausdehnung als auch in der Höhe ausdrücken kann. Gerade Gebäude dieser Größenordnung stellen bezogen auf die Umwandlung von Büroflächen eine besondere Herausforderung dar.

Es ist zunächst die Größenordnung des für solche Projekte notwendigen Investments, die die Zahl der möglichen Akteure einschränkt. Die Erfahrungen aus den Großwohnanlagen der 70er Jahre prägen noch immer die Bewertung des Risikos und der Vermarktungschancen insbesondere bei Umwandlungen in Eigentumswohnungen. Hier ist es in der Regel auch die Größe des Projektes, die einen längeren Abverkaufszeitraum mit entsprechenden Zinsrisiken erwarten lässt. Interessant sind solche Projekte daher vorrangig für institutionelle Anleger, die Mietwohnungen und Sonderwohnformen mit Serviceangeboten anstreben.



Abb. 9 Bürogebäude mit neuer Nutzung, Holzhausenstraße Foto: naumann Architekten



Abb. 10 Seniorenresidenz statt Büro – Umbau in der Kölner Straße; Foto: Frick und Frick Architekten, Thomas Frick

Sprechen bei den kleineren und mittleren Projekten gerade die im Vergleich zu einer Bürosanierung niedrigeren Baukosten des Wohnungsbaus noch für die Umwandlung, so reduziert sich dieser wirtschaftliche Vorteil mit zunehmender Komplexität des Gebäudes. Beispielsweise nähern sich die Anforderungen an die Rettungswege und Sicherheitseinrichtungen für Nutzungen oberhalb der Hochhausgrenze bei Büro- und Wohnnutzung an. Sicherheitstreppe nräume sowie zusätzliche Brandschutztüren und -schleusen müssen dabei mit der Typologie des klassischen Wohnhauses in Einklang gebracht werden, um vom zukünftigen Nutzer akzeptiert zu werden. Gerade bei der Kategorie der größeren Bestandsgebäude ist der städtebauliche und baurechtliche Rahmen meistens bereits ausgeschöpft, so dass sich durch zusätzliche Flächenangebote von Seiten der Stadt kaum noch weitere Anreize in Richtung einer zukünftigen Wohnnutzungen geben lassen.



Abb. 11 Zukünftiges Wohnen im früheren Bürohochhaus in der Ulmenstraße; Foto: Max Dudler

Werden die Umwandlungsprobleme in der bestehenden Substanz zu komplex, ist Abbruch und Neubau das Mittel der Wahl. Diese Lösungen kommen zum Zuge, wenn die Deckenhöhen oder die Schallschuttfähigkeiten der Deckenkonstruktion den Markterwartungen nicht entsprechen. Hier gibt es keine objektiven Standards, denn viele Bürobauten des letzten Drittels des 20. Jahrhunderts verfügen über wesentlich bessere bauphysikalische Qualitäten als Wohnbauten älterer Herkunft. So lange die Umnutzungen von Büros in Wohnungen aber vorrangig in erstklassigen Adressen ihren Schwerpunkt hat, wird man aber damit leben müssen, dass auch die Anforderungen an die Hochbauqualität besonders hoch sind. In Frankfurt gibt es daher einige Wohnungsbauprojekte in Baulücken, die durch Büroabbruch entstanden sind. Im Ergebnis ist in der Regel nicht nur die bauphysikalische Qualität verbessert, sondern auch die Nutzfläche deutlich geschrumpft. Residentielles Wohnen hat offenbar seinen Preis.

Wohnungsneubau und Umwandlungen				
	Genehmigte neue WE	Netto Neuzugang	davon Konversion	zusätzliche WE Wohnraumschutz
2004	2.617	1.545	88	55
2005	2.498	2.310	148	185
2006	2.246	2.440	199	81

Abb. 12 Wohnungsneubau und Umwandlungen

200 Wohneinheiten jährlich durch Umwandlung kleinerer Bürogebäude

Es ist im Wesentlichen die schwierige Situation auf dem Büroflächenmarkt der vergangenen Jahre, die eine Umnutzung von Büroflächen in Wohnungen initiiert hat. Gepaart mit einer unverändert hohen Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt und dem Trend zum „Wohnen in der Stadt“ bietet sich die Chance, städtebauliche Fehlentwicklungen vor allem in den innenstadtnahen Stadtteilen zu korrigieren.

Folgt man den derzeitigen Prognosen sowohl für den Büroflächenmarkt als auch den Wohnungsmarkt, wird sich diese Entwicklung in Frankfurt am Main auch mittelfristig fortsetzen. In der Praxis konnten bereits kleinere bis mittlere Projekte von der Bauaufsicht begleitet und genehmigt werden, die sich nun in der Umsetzung befinden. Hier hat sich gezeigt, dass die wirtschaftlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen einer erfolgreichen Umnutzung nicht im Weg stehen. Bis zu 200 Wohneinheiten jährlich konnten auf diese Weise entstehen, und die Bauberatungstrends lassen vermuten, dass sich diese Entwicklung fortsetzt. Das sind immerhin mehr als 5% des jährlichen Nettozuganges an Neubauwohnungen in Frankfurt am Main.

Weiteres Umnutzungspotenzial nach „Umzugsketten“

Für größere Bestandsgebäude gibt es trotz der beschriebenen komplexeren Anforderungen viel versprechende Ansätze und laufende Genehmigungsverfahren. Die erfolgreiche Umsetzung eines ersten Projektes steht aber noch aus. Erst dieses dürfte die Akzeptanz und Risikobereitschaft auch für diesen Gebäudetyp erhöhen. Unverändert handelt es sich aber noch immer um eine Pilotphase. Untersuchungen zum Büromarkt Frankfurt belegen, dass die Büroleerstände überwiegend in neuen Projekten zu verzeichnen sind. Erst wenn diese Neubauten vermietet und bezogen sind, kommt eine langfristig wirksame Umzugskette in Gang, an deren Ende nicht im Büromarkt platzierbare ältere und kleinere Büroal tbauten übrig bleiben werden. Denn auch bei stabiler Wirtschaftsentwicklung wird der Büroflächenbedarf nicht steigen. Vielmehr wird sich auch Deutschland den geringeren internationalen Flächenansprüchen anpassen. Ein erheblicher Teil der Büroflächen, die sich für die Wissensgesellschaft nicht mehr eignen, wird für die Umnutzung in zukunftsfähigen Wohnraum taugen. Damit kommen auch die mittleren Wohnlagen in den Blick.

Eines scheint sicher: Nach den Flächenkonversionen im Zuge der Deindustrialisierung und den Liegenschaftskonversionen in Folge der Demilitarisierung kommt die Phase der Neuordnung überalterter Gebäudebestände der Büro-Dienstleister. Diese Zukunft hat gerade erst begonnen.

Nahaufnahme: Planung und Umsetzung des Projektes Corneliusstraße 9 in Frankfurt am Main

Christian König, MainConstruct GmbH

Die MainConstruct GmbH gehört zur Gruppe der Franconofurt AG und hat sich auf die Sanierung, den Umbau, die Optimierung und Wiederverwendung von Bestandsgebäuden spezialisiert. Im Folgenden werden die Erfahrungen im planerischen und technischen Bereich der Umnutzung und des Umbaus der Corneliusstraße 9 vorgestellt.

Das Gebäude liegt im Westend der Stadt Frankfurt am Main, einem begehrten Wohn- und Geschäftsviertel in Innenstadtnähe. Durch die zentrale Lage, die gute ÖPNV-Anbindung, die Nähe zur Autobahn sowie zu den innerstädtischen Grünanlagen wie Palmengarten und Grüneburgpark eignete es sich besonders gut für eine Umnutzung. Weiterhin sind im Westend alle Voraussetzungen für eine Wohnnutzung – soziale Infrastruktur und Einkaufsmöglichkeiten – gegeben. Zusätzlich hat das Gebäude eine fast ideale Nord-Süd-Ausrichtung auf dem Grundstück mit einem tiefen und großen Innenhof nach Süden.

Der Zustand des Gebäudes vor dem Umbau

So ideal die Standortfaktoren auch sind, die vorgefundene Gebäudestruktur stellte eine Herausforderung dar. Das Gebäude besteht aus 5 Vollgeschossen mit Flachdach und einem Kellergeschoss. Die Geschosshöhen und lichten Höhen sind mit im Mittel 2,92 m und 2,48 m für die damalige Zeit normal, für heutige Ansprüche aber nicht mehr so einfach marktgängig. Auch die Gebäudetiefe von ca. 14,50 m ist auf eine typische Büroerschließung mit innen liegendem Flurbereich ausgelegt. Zusätzlich macht die Lage des Treppenraumes im Südosten des Gebäudes eine Teilung der Geschosse in zwei Einheiten schwierig. Die vorgefundene Konstruktion und Technik – aus dem Baujahr 1965 mit einer Grundsanierung aus dem Jahre 1983 – ist als typisch für diese Art von Gebäuden zu bezeichnen. Bei der Konstruktion handelt es sich um einen Stahlbetonskelettbau mit Betonrippendecken. Der außen liegende Treppenraum mit massiver Treppe, Natursteinbodenbelag sowie einer Aufzugsanlage befindet sich in einem sehr guten Zustand (die Aufzugsanlage wurde in den 1990er Jahren modernisiert). Die Fassade besteht aus einem gleichmäßigen Stützenraster, gemauerten Brüstungsfeldern und Aluminiumfenstern. Davor wurden Natursteinplatten gehängt. Der vorgefundene Ausbaustandard mit tapezierten und gestrichenen Trockenbauwänden, mit Teppichboden auf einem schwimmenden Estrich und abgehängten „OWAcoustic“ Decken versprühte im Zusammenhang mit den durchgängigen Brüstungselementen aus Stahlblech vor den Heizkörpern den zeitgemäßen Charme leerstehender Büroräume. Je Geschoss waren noch ein WC-Bereich und ein kleiner Küchenbereich vorhanden. Auch die vorgefundene Technik befand sich in einem als „normal“ zu bezeichnenden Zustand. Die Ölheizung aus den 1980er Jahren mit einer Leistung von ca. 140 kW und einem im Hofbereich liegenden Erdöltank von ca. 20.000 l befanden sich in einem guten Zustand. Die Elektroinstallation war zwar – vor allem in den Geschossen – entsprechend umfangreich, befand sich aber dennoch in einem veralteten Zustand. Für Trinkwasser, Abwasser und Lüftung waren im Gebäude zwei Steigstränge vorhanden. Die Leitungen selbst befanden sich in einem guten Zustand. Die Aufzugsanlage war in den 1990er Jahren erneuert worden und auch mit einer neuen Steuerung ausgestattet worden.

Planungsansätze für den Umbau

Das Gebäude befand sich also insgesamt bei der Übergabe in einem guten Zustand. Dennoch konnten – trotz der einfachen Planungsansätze – nur geringe Teile des Bestandes bei der Umnutzung beibehalten werden. Für die Planung wurden einfache Ansätze gewählt. Auf das Dach sollte ein Staffgeschoss mit einem großen, umlaufenden Terrassenbereich aufgesetzt werden und mit dem darunter liegenden Geschoss zu einer großen Maisonettewohnung verbunden werden. Sowohl an der Straßenseite als auch zum Hof sollten Balkone vorgesetzt werden: Die südliche Balkonanlage mit einer Ausdehnung über fast die gesamte Fassadenbreite mit einer gut nutzbaren Tiefe (ca. 11,00 m x 2,20 m) und die vordere Balkonanlage so groß wie möglich. Die Integration der vorhandenen Aufzugsanlage in die Wohnungen war eine weitere wichtige Planungsvorgabe. Dazu gehörte auch die Anfor-

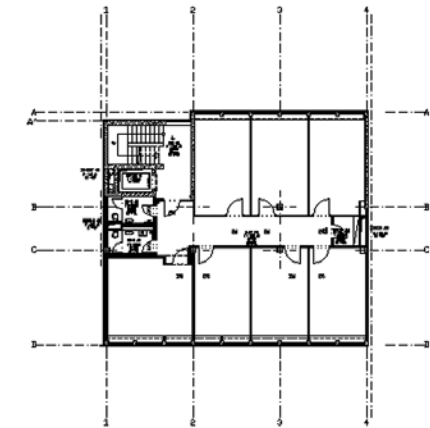


Abb. 13 Corneliusstraße 9, Gebäudebestand und Grundriss Bestand

derung, die vorhandene Anlage auf eine Kartensteuerung umzustellen. Für die Heizungsanlage sollten regenerative Energieträger (Erdwärme) genutzt und zusätzlich noch eine Photovoltaikanlage auf das Dach gesetzt werden. Weiterhin waren möglichst viele und hohe Fenster sowie möglichst viele Stellplätze vorzusehen. Trotz der grundsätzlich einfachen Planungsvorgaben und Anforderungen ergaben sich für die Umsetzung verschiedenste komplexe Fragestellungen und Herausforderungen.

Besondere Herausforderungen während des Umbaus

- Die Statik der vorhandenen Konstruktion war für die neue Wohnnutzung ausreichend. Bei der Dachfläche zeigte sich jedoch, dass keine ausreichenden Reserven für ein weiteres Geschoss oder eine Terrassennutzung vorhanden waren. Dies erforderte den Einbau einer zusätzlichen Stahlträgerrostlage, die die neuen Belastungen gezielt auf Stützen und Wände ableitet.
- Für den Einbau der raumhohen Fenstertüren war der Ausbau der Brüstungsfelder notwendig. Im 1. Obergeschoss wurde jedoch ein brüstungshoher Überzug vorgefunden, der die Lasten aus den oberen Geschossen auf die geänderte Stützenstellung im Erdgeschoss umleitete. Auch hier musste erst durch zusätzliche Betonpfeiler und weitere Maßnahmen die Lastabtragung des Gebäudes gesichert werden, um danach den Überzug für die Fenster ausschneiden zu können.
- Im Gegensatz zur grundsätzlich ausreichenden statischen Belastbarkeit der Konstruktion erfüllten insbesondere die Deckenkonstruktionen nicht die erforderlichen Brandschutzaufgaben. Hier konnte in Abstimmung mit der Branddirektion und der Bauaufsicht zwar eine grundsätzliche Abweichung von der F90-Anforderung auf die niedrige F60-Anforderung erreicht werden. Trotzdem konnte auch diese geringere Anforderung nur mittels weiterer konstruktiver Maßnahmen durch ein sogenanntes „Heißbemessungsverfahren“ nachgewiesen werden. Auch die Integration des Aufzugs in die Wohneinheiten erforderte eine F-90 Qualität mit Rauchdichtheit der Türen und Wände der Aufzugsanlage. Die Aufzugsanlage – auch die Türen – wiesen die F90 Qualität auf, allerdings ohne Rauchdichtheit. Dazu musste eine zusätzliche Tür vor die vorhandene Aufzugsanlage eingebaut werden.
- Auch beim erforderlichen Schallschutz erwies sich die vorhandene Deckenkonstruktion als nicht vollständig ausreichend. Hier konnten durch zusätzliche Dämmmaßnahmen in den Bereichen zwischen den Rippen die Anforderungen erfüllt werden.
- Die Wärmedämmung war bei der vorgefundenen Konstruktion nicht ausreichend. Allerdings waren durch die Entscheidung, eine Erdwärmepumpe einzusetzen, ohnehin weit höhere Wärmedämmmaßnahmen erforderlich. Die Wände und das Dach wurden mit Dämmstärken von 15 bis über 20 cm versehen. Das Gebäude erreicht nun einen Niedrigenergiestandard.

- Neben den konstruktiven Faktoren sind bei einem Umbau weitere Faktoren zu beachten: Für die geplanten Balkonanlagen und die geplante Doppelparkeranlage waren Zustimmungen der Nachbarn notwendig. Die große Balkonanlage nach hinten konnte ohne Zustimmung an eine bereits bestehende Balkonanlage angebaut werden. Die vordere Anlage zur Straße konnte trotz der kleinen Dimensionierung nicht in voller Höhe umgesetzt werden, da für die letzten beiden Geschosse keine Zustimmung erteilt worden ist. Die Doppelparkeranlage konnte auf Grund von Nachbareinsprüchen auch nicht wie geplant umgesetzt werden. Am Ende wurden 7 Stellplätze realisiert. Die vorhandene Ölheizungsanlage wurde ausgebaut und eine Erdwärmepumpe mit ca. 40 kW eingebaut. Dazu wurden im Hofbereich 7 Sonden jeweils mit einer Tiefe von ca. 90 m eingebracht, die die erforderliche Wärme für das Gebäude erzeugen. Zum Ausgleich des zusätzlichen Strombedarfs einer solchen Erdwärmepumpe wurde auf das neue Dach eine Photovoltaikanlage gebracht.
- Alle anderen technischen Anlagen wurden, trotz des teilweise guten Zustandes, ausgetauscht und erneuert, um einen zeitgemäßen Standard garantieren zu können.

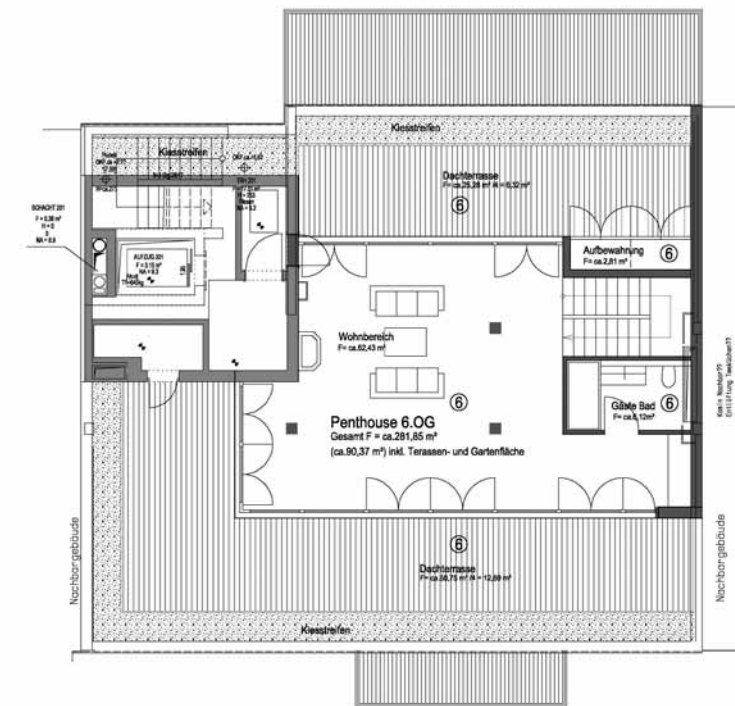
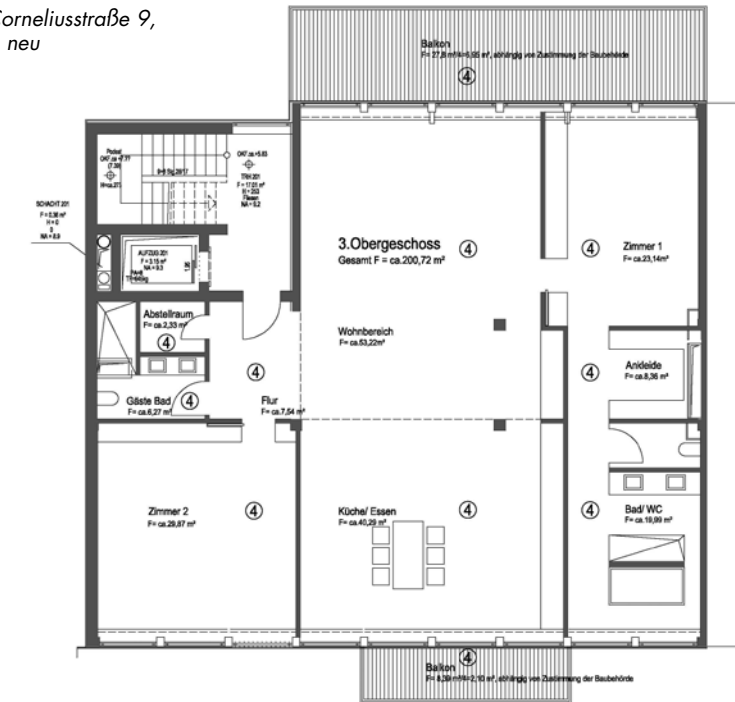


Abb. 14 Corneliusstraße 9, Straßenansicht neu



Corneliusstraße 9, Hofansicht neu

Abb. 15 Corneliusstraße 9, Grundrisse neu



Fazit

Insgesamt konnten alle Herausforderungen, die im Laufe der Baumaßnahme auftraten, gemeistert werden. Die MainConstruct GmbH sieht den Umbau in der Corneliusstraße als gelungenes Werk. Das Gebäude bietet nun beste Voraussetzungen für eine langfristige neue Nutzung als Wohnraum und bindet sich damit – auch durch die neue Fassadengestaltung – ideal in den Straßenzug ein. Die Grundrisse bieten eine hohe Variabilität für verschiedenste Wohnformen und Ansprüche.

Stadtumbau Bahnhofsviertel in Frankfurt am Main – Neue Chancen für das Wohnen

Ursula Brünner, Stadtplanungsamt Frankfurt am Main

Das Frankfurter Bahnhofsviertel genießt auch außerhalb Frankfurts einen hohen Bekanntheitsgrad, aber in der Regel nicht wegen der dort vorzufindenden Wohnqualitäten sondern in erster Linie aufgrund seiner einmaligen Mischung aus z.T. hochverdichteter Büronutzung neben gründerzeitlichen Baudenkmalen sowie der Konzentration von Rotlichtmilieu, Drogenszene und der damit einhergehenden tatsächlich oder vermeintlich erhöhten Kriminalitätsrate.

Tatsächlich aber ist das Bahnhofsviertel in bestimmten Teilbereichen auch ein Wohngebiet und als solches, nicht zuletzt wegen der zentralen Innenstadtlage, zunehmend nachgefragt. Die typische Bahnhofsviertelmischung ist gekennzeichnet durch ein breites Spektrum an Bewohnern und Beschäftigtengruppen sowie eine lebendige gastronomische und kulturelle Szene. Eine besondere Atmosphäre also, die als Wohnumgebung von einigen Nachfragegruppen geradezu gesucht wird. Es besteht ein Markt für neue Wohnflächen, die aus ehemaligen Büroflächen durch Umnutzung gewonnen werden können. Bevor diese Umnutzungsaktivitäten an einigen Beispielen demonstriert werden, kurz etwas mehr zu den Rahmenbedingungen für das Wohnen im Bahnhofsviertel, die aktuellen städtebaulichen Planungen sowie die Förderkulisse:

- Die heutige Verteilung der Wohnnutzung im Bahnhofsviertel zeigt einen Schwerpunkt südlich der Kaiserstraße, hauptsächlich entlang der Münchener Straße und darüber hinaus in weiteren Wohninseln im Gebiet.
- Unter Berücksichtigung der Verträglichkeit mit anderen benachbarten Nutzungen bestehen unterschiedliche Wohnqualitätsbereiche vom repräsentativen Wohnen am Boulevard Kaiserstraße oder am Mainufer, dem gründerzeitlichen Kiez bis zum eingestreuten Wohnen im Kerngebiet oder der Nachbarschaft zum Rotlichtmilieu. Letztere eignen sich zwar weniger für das Familienwohnen, kommen aber für andere Zielgruppen durchaus in Frage. Dies ist von städtischer Seite erwünscht, da sie ihrerseits zur weiteren Revitalisierung der Teilgebiete beitragen.
- Die Wohnungsqualitäten reichen im gründerzeitlichen Altbaubestand von der preiswerten, unsanierten und einfachen Wohnung bis zur hochwertig sanierten Großwohnung. Bei neueren, größeren gewerblichen Bauvorhaben im südwestlichen Gebietsrand wurden gleichzeitig Mietwohnungen im höheren Preissegment realisiert.
- Nach einem kontinuierlichen Bevölkerungsrückgang in den vergangenen Jahrzehnten leben heute noch ca. 2.400 Menschen im Bahnhofsviertel, davon etwa 70% mit Migrationshintergrund.
- Dem Wohnungsangebot entsprechend gibt es ein breites Spektrum an Bewohnergruppen unterschiedlicher Einkommensschichten, Wohnformen und Lebensstile: Familien, Singles, kinderlose Paare, studentische Wohngemeinschaften, milieuorientierte kreative Berufe und Kulturschaffende, die Wohnen und Arbeiten kombinieren.

Neue städtebauliche Planungen für das Bahnhofsviertel und öffentliche Förderung

Das Bahnhofsviertel steht traditionell im Fokus städtebaulicher und städtischer Planungen. Aktuellen Anlass für Planungen zur Stärkung der Wohnnutzung im Gebiet boten die vor wenigen Jahren noch zu beobachtenden beträchtlichen Wohnungsleerstände, die mit auffälligen baulichen Verfallserscheinungen einhergingen. Dabei wurde deutlich, dass die Mängel nur durch eine integrierte Vorgehensweise der Stadtteilentwicklung mit dem Schwerpunkt einer Stärkung und Weiterentwicklung des Bahnhofsviertels als Wohnstandort behoben werden können. Das bisherige Vorgehen wurde in den folgenden wesentlichen Schritten entwickelt:

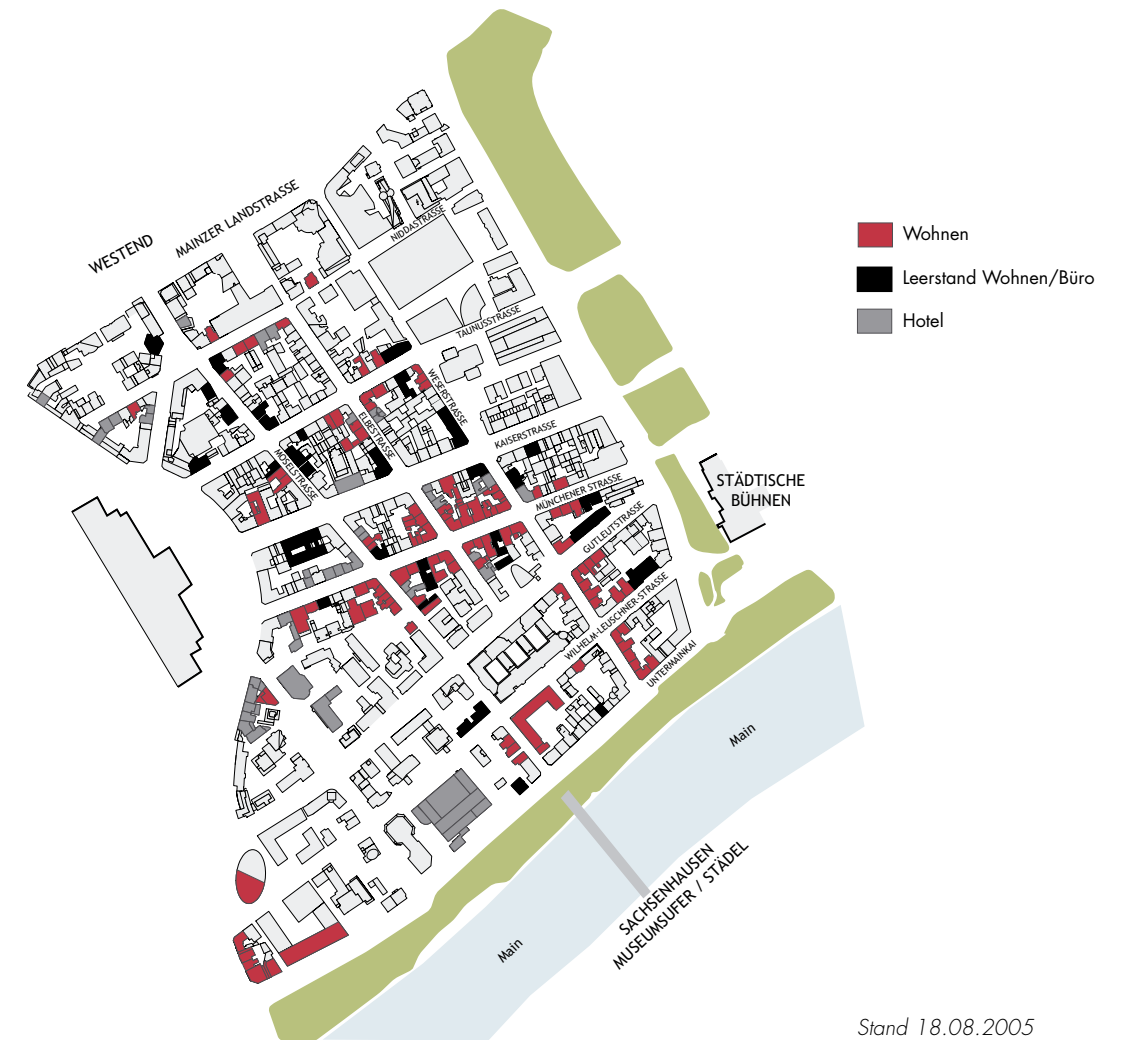


Abb. 16 Bahnhofsviertel, Wohnen und Leerstand, Stand August 2005

- Maßnahmen und mögliche Projekte einer Revitalisierungsstrategie wurden 2004 in einem „Ideenlabor“ im Stadtteil in öffentlichen Diskussionen mit Eigentümern, Bewohnern und Fachleuten vor Ort auf den Prüfstand gestellt und 2005 in einen „Rahmenplan Wohnen im Bahnhofsviertel“ umgesetzt (beteiligte Planungsbüros: bb22, Frankfurt a. M.; Hytek, Thomas, Weyell und Weyell, Wiesbaden).
- 2006 wurde der Rahmenplan Wohnen Bestandteil eines ganzheitlichen und integrierten „Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes Bahnhofsviertel“ für den künftigen Stadtumbauprozess.
- Parallel zur Entwicklung eines integrierten Stadtteilkonzeptes wurden seit 2004 durch den Einsatz öffentlicher Förderung neue Anreize für Investitionen in den Bestand geschaffen:
- 2004 beschloss die Stadt Frankfurt den Einsatz eines städtischen Förderprogramms zur Stärkung der Wohnnutzung im Bahnhofsviertel in Höhe von 10 Mio. Euro. Neben der Modernisierung von Wohnungen wird die Umwandlung von Büroflächen in Wohnflächen besonders gefördert. Die bisher erfolgreiche Inanspruchnahme eines Großteils der Fördermittel sowie die nach wie vor große Nachfrage führten 2007 zur Aufstockung des städtischen Förderprogramms in noch mal der gleichen Höhe für weitere drei Jahre.
- Ende 2005 erfolgte die Aufnahme des Bahnhofsviertels in das Bund-Länder-Programm zur Stadterneuerung „Stadtumbau Hessen“. Hiermit stehen für weitere Jahre zusätzliche Fördermöglichkeiten zur Umsetzung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zur Verfügung.

Abb. 17 Bahnhofsviertel, Zukünftige Wohnqualitäten



Leerstand als Entwicklungspotenzial und neue Chance für das Wohnen - Umfang der Leerstände im Bahnhofsviertel und Umnutzungspotenziale für neue Wohnnutzungen und städtische Wohnformen

Die aufgrund äußerer Inaugenscheinnahme als Immobilien mit ganz oder teilweise leerem Leerstand bezeichneten Liegenschaften (ca. 60, Stand April 2006) sind fast gleichmäßig im Gebiet verteilt und bestehen überwiegend aus leer stehendem Büroraum. Die Anzahl der Wohnungsleerstände konnte bereits reduziert werden.

Mehr als die Hälfte der Anzahl leer stehender Gebäude sind der Bauklassen der Nachkriegsgebäude zuzuordnen. Die übrigen befinden sich im gründerzeitlichen Bestand.

Von den leer stehenden Büroimmobilien werden ca. 2/3 als geeignet für eine Umwandlung in Wohnraum angesehen. Der Leerstand erweist sich als Chance für neue Wohnformen und Zielgruppen, denn es besteht eine Nachfrage nach Wohnraum im Bahnhofsviertel bei einem breiten Zielgruppenspektrum. Nachgefragt werden zusätzliche Mietwohnungen, aber auch in zunehmendem Maße Eigentumswohnungen für Selbstnutzer.

Erste Beispiele

Zurzeit wird auf 15 Liegenschaften, das sind 37% des Umnutzungspotenzials, die Umwandlung von Büroflächen zu Wohnraum vorbereitet bzw. durchgeführt. Es werden dadurch ca. 260 zusätzliche Wohneinheiten geschaffen, 200 davon mit Inanspruchnahme der städtischen Fördermittel.

An Beispielen in verschiedenen Lagen und unterschiedlichen Bauklassen wird die Bandbreite der bisherigen Konzepte aufgezeigt:



Abb. 18 Taunusstraße Fassade



Taunusstraße Grundriss

Gebäude der Nachkriegszeit

- Taunusstraße: Umwandlung von 2 Bürogebäuden zu 37 Mietwohnungen unterschiedlicher Größe (26 qm - 85 qm) unter Beibehaltung der Bürofassade
- Kaiserstraße: Umwandlung von Büros in ehemals denkmalgeschütztem Gründerzeitgebäude zu 45 Eigentumswohnungen unterschiedlicher Größe (55 qm - 150 qm), Sichtbarmachung und teilweise Rekonstruktion der derzeit noch verkleideten Gründerzeitfassade
- Wiesenhüttenplatz: Umwandlung eines Bürogebäudes aus dem Jahr 1972 zu bis zu 38 Apartments für Studierende

Gebäude der Gründerzeit

- Kaiserstraße: Umwandlung von Büros in denkmalgeschütztem Gründerzeitgebäude zu 8 Lofts zu je 220 qm als Eigentumswohnungen
- Münchener Straße: Umwandlung von Büros in denkmalgeschütztem Gründerzeitgebäude zu Wohnungen, Lofts oder teilweise Wiederherstellung der gründerzeitlichen Grundrisse (100 qm - 200 qm)

Ausblick

Für den Verlauf des weiteren Stadtumbauprozesses im Bahnhofsviertel werden die leer stehenden Immobilien weiterhin als Chance und Potenzial eine besondere Rolle spielen. Dabei kommen nicht nur Umnutzungen zu Wohnraum in Betracht, sondern auch neue gewerbliche, soziale oder kulturelle Nutzungen gilt es zu befördern, und in geeigneten Fällen auf dem Wege der Zwischennutzung zu erproben.



Abb. 19 Kaiserstraße Fassade und Grundriss

Podiumsdiskussion zum Themenkomplex „Vom Bürogebäude zum Wohnhaus – Herausforderung Umbau“

Statements der Podiumsteilnehmer

Carmelo Dilettoso, FHL Frankfurter Haus- & Liegenschafts GmbH

1. Die Rückumwandlung von Büros zu Wohnungen ist vor allem in den städtischen Wohnlagen wie Westend oder Holzhausenviertel ein wichtiger Prozess. Dadurch werden diese Quartiere urbaner und die Menschen halten sich dort gerne auf. Im Westend gibt es beispielsweise sogar einige moderne „Tante-Emma-Läden“.
2. Durch die Umwandlung entstehen großzügige neue Wohnungen, die vor einiger Zeit Mangelware waren.
3. Die Bevölkerungszahl in Frankfurt steigt konstant an. Wenn die Attraktivität Frankfurts weiter gesteigert wird, kommt es zu weiterem Zuzug. Es ist wichtig, dass neue Wohnungen entstehen.

Stefan Forster, Stefan Forster Architekten, Frankfurt am Main

1. Der Umbau von Bürogebäuden ist architektonisch meist kein Problem. Dies trifft vor allem auf ursprüngliche Wohngebäude zu.
2. Der Umbau von Bürogebäuden scheitert in der Praxis meist an der Kosten-Nutzen-Betrachtung. Das Büro Stefan Forster Architekten hat 10 Objekte aus der Nachkriegszeit untersucht. Letztlich wurde keines davon umgebaut, weil der Abriss günstiger war. Das Büro hat zur Einschätzung der Machbarkeit eine Checkliste entwickelt.
3. Für die Umnutzung eignet sich z. B. in Frankfurt nur ein sehr begrenztes Gebiet – das weitere Westend – da nur dort ausreichend hohe Preise zu erzielen sind.



Adelgard Weyell, Planergruppe Hytrek, Thomas, Weyell und Weyell, Wiesbaden

Eine urbane Stadt steht und fällt mit der Entfaltungsmöglichkeit von Wohnen. Der Gewerbeleerstand bietet durch Umnutzung die Chance, das Wohnen in zentraler Lage zu stärken und den unterschiedlichsten Lebensstilen und Nutzungsmischungen in der Stadt gerecht zu werden. Neben dem klassischen Wohnen gibt es neue Wohnformen für innovative Gruppen, für die Büroumnutzungen geeignet sein können. Insbesondere die Bürohäuser aus den 1960er und 1970er Jahren stehen zur Umnutzung an. Größe und Ausstattung entsprechen nicht mehr heutigen Anforderungen und können deshalb Ausgangspunkt für die Entwicklung zeitgenössischer Wohnformen wie Großwohnungen, Wohnateliers, Lofts, Wohnen und Arbeiten, Kurzzeitwohnen,

Studentenwohnen etc. sein. In Abhängigkeit von städtebaulicher Lage, Bausubstanz und Nutzern sind Konzepte zu entwickeln und unterschiedliche Sanierungsniveaus zu schaffen. Dabei sind vor allem folgende Aspekte wichtig:

- Großstadtwohnen steht in der Regel in Konflikt mit Lärm und Geruchsbelästigung durch Hauptverkehrsstraßen; die Verkehrsbelästigungen sind insbesondere innerhalb der Stadtteile zu entschärfen.
- Freiräume durch ruhige Innenhöfe, Balkone und Pflege der öffentlichen Räume sind notwendige Ergänzungen.
- Zur Realisierung von Projekten ist ein Austausch zwischen leer stehenden Räumen, Ideen und Akteuren zu schaffen; Eigentümerinteressen sind mit einzubeziehen; eine Umstellung der Strategie von isolierter Grundstücksvermarktung auf die Zukunftsperspektive des Stadtteils ist notwendig.
- Eine intensive städtebauliche Begleitung zum Thema „Zukunft des Büroleerstandes“ (Stadtteilbüros, Bewertung des Bestandes und Rahmenkonzepte, Zielgruppenansprache, Fördermöglichkeiten zur Umnutzung, öffentliche Kommunikation) sind wichtige Voraussetzungen für den Erfolg.



Diskussion

An welchen Standorten ist eine Umnutzung sinnvoll und rentabel?

Aus Sicht von Günter Baasner ist der Umbau von Gebäuden in Gründerzeitquartieren meist kein Problem. Periphere und monostrukturierte Lagen hingegen, z.B. in Niederrad oder im Mertonviertel seien hingegen schwer umzunutzen. Neben dem planungsrechtlichen Status (GE-Gebiet) fehle auch die für Wohnen notwendige Infrastruktur. Jakob Happ (happ architecture) hebt die Bedeutung der städtebaulichen Aspekte hervor, die bei einer Umnutzung berücksichtigt werden müssten. Wenn das Umfeld stimme, sei auch eine Umnutzung realistischer. Dr. Michael Kummer sieht in der Zukunft Umnutzungspotenzial vor allem in den mittleren Lagen, da nach den noch zu erwartenden Umzugsketten dort Bürogebäude leer stehen würden. Durch den niedrigeren Preis und geringere Qualitätsansprüche von bestimmten Käufern würden zunehmend die mittleren Lagen wichtiger – sowohl was die Menge der Wohnungen als auch die Marktchancen betreffe. Der Markt mit Umwandlungen auf geringerem Standard in peripheren Lagen „brumme“ derzeit bereits, aber es handele sich im Moment noch vor allem um Eigennutzer.

Welche Gebäude können umgenutzt werden?

Neben dem Alter spielt vor allem die Größe des Gebäudes eine wichtige Rolle, argumentiert Günter Baasner. „Die schiere Größe“ sei ein Problem und stehe der Umnutzung in mehreren Aspekten entgegen: aufwändige Haustechnik, unflexibler Grundriss, Treppenhäuser und eine große Eigentümergemeinschaft. Carmelo Dilettoso widerspricht: In anderen Städten werde mit hohen, großen Gebäuden kein Verlust an Qualität assoziiert. Da immer mehr Menschen in der Stadt wohnen möchten, seien hohe Gebäude notwendig. Allerdings müsse die Qualität stimmen. Auch Rainer Ballwanz (Ballwanz Immobilienservice GmbH) sieht ein zunehmendes Interesse am Wohnen im Hochhaus. Carmelo Dilettoso beschreibt geringe Raumhöhen, wie sie typisch für Gebäude aus den 1950er bis 1970er Jahren sind, als problematisch bei Umnutzungen. Ulrich Kuhlendahl (Stadt Frankfurt, Hochbauamt) sieht dagegen in der Umnutzung der Bürogebäude der 1960er Jahre dennoch die Chance, damit die in der Qualität schlechteren Wohngebäude dieser Zeit zu ersetzen. Relativ leicht umzuwandeln seien – und hier sind sich alle einig – gründerzeitliche Gebäude, die ursprünglich für eine Wohnnutzung konzipiert worden waren. Adelgard Weyell schlägt im Sinne der nachhaltigen Stadtentwicklung vor, zukünftig Gebäude so zu konstruieren, dass sie unterschiedlich nutzbar sind. Bei künftigen Bauvorhaben solle dies berücksichtigt werden.

Hochpreisiges Endprodukt oder unterschiedliche Sanierungsniveaus?

Stefan Forster und Rainer Ballwanz erklären, dass hohe Verkaufspreise zum einen aus den hohen Qualitätsanforderungen – z.B. hinsichtlich des Schallschutzes – zum anderen aus den hohen Kaufpreisen resultierten. Viele der Büroimmobilien Eigentümer hätten sich noch nicht mit dem Gedanken angefreundet, dass ihre Flächen sich nicht mehr für die lukrativere Büronutzung eigneten. Dies sei auch der Unterschied zur Konversion, erläutert Günter Baasner: Die Gebäude könnten potenziell noch als Büros genutzt werden. Adelgard Weyell schlägt vor, unterschiedliche Sanierungsniveaus zu ermöglichen, um den vielfältigen Bedürfnissen entgegenzukommen. Diese Vorgehensweise habe man im Bahnhofsviertel bereits ausprobiert: In einem „Ideenlabor“ seien gemeinsam Ideen gesammelt worden, welche Möglichkeiten des Wohnens es gäbe, z.B. studentisches Wohnen, Wohnen am Wasser oder auch Wohnen im Boardinghouse. Die Lösungen seien dann auf den Spezialfall zugeschnitten gewesen, Standardlösungen seien dagegen nicht möglich gewesen.

Der lange Weg zum Umbau – lohnt sich das überhaupt?

Bevor ein Gebäude umgebaut werde, würden von Architekten Studien erstellt, erklärt Stefan Forster. Wenn der Umbau aufgrund von technischen Herausforderungen teurer werde als geplant, werde die Idealplanung oft hinsichtlich der Qualität und des Umfangs „abgespeckt“ und gerate dann in die Nähe der Unattraktivität. Die Eigentumswohnungen müssten auf dem Markt platziert werden können. Anders sähe das bei geförderten Projekten beispielsweise im Bahnhofsviertel aus. Für Günter Baasner spricht auch nichts gegen einen Abriss, wenn der Umbau zu teuer ist. Dr. Michael Kummer warnt vor den Nachteilen, die mit einem Abriss verbunden sein könnten: In dicht bebauten Gründerzeitquartieren dürfte nach einem Abbruch nicht mehr in der gleichen Dichte gebaut werden, bzw. nur noch mit Zustimmung der Nachbarn. Die Probleme mit der Nachbarschaft seien im Übrigen bei Umwandlungen grundsätzlich nicht anders als bei neuen Bauvorhaben.

Welchen Einfluss hat die Stadt Frankfurt?

Eine Umnutzung im großen Maßstab und an peripheren Standorten sei nur realistisch, wenn eine Stadtentwicklungsidee dahinter stünde, stellt Günter Baasner fest. Norbert Berghof (Berghof & Haller Architekten) weist auf die Bedeutung des infrastrukturellen Umfeldes hin, das bereits mehrfach angesprochen worden sei. Hier gebe es Handlungsbedarf für die Stadtplanung und Politik. Adelgard Weyell plädiert dafür, Ideen zu entwickeln und nicht nur die Kosten zu betrachten. Im Bahnhofsviertel habe man gute Erfahrungen mit dem Austausch zwischen aktiven Bewohnern, Verwaltung und Politik gemacht. Bernd Hausmann (Stadt Frankfurt am Main, Stadtplanungsamt) warnt davor, Steuergelder auszugeben, um beispielsweise Luxuswohnungen zu fördern.

VOM BÜROGEBÄUDE ZUM WOHNHAUS – POTENZIAL FÜR DIE STADTENTWICKLUNG?



Die Renaissance des Wohnens in der Innenstadt

Hasso Brühl, Deutsches Institut für Urbanistik

Bis vor kurzem galt die seit Jahrzehnten anhaltende Suburbanisierung der Wohnbevölkerung und der Wirtschaftsstandorte – zumindest für bestimmte Bevölkerungsgruppen und bestimmte Wirtschaftszweige – als der richtungsweisende Trend in der räumlichen Stadtentwicklung. Seit einiger Zeit ist jedoch ein verstärktes Interesse an der Stadt zu beobachten. Die fachliche Diskussion über eine „Rückkehr in die Stadt“ hat in den Städten, bei den Investoren und im wissenschaftlichen Diskurs deutlich an Schwung gewonnen. Innerstädtische Großprojekte, Symposien, Workshops und Veranstaltungen unterstreichen die zunehmende Bedeutung innerstädtischen Wohnens.

Im Folgenden werden einige Überlegungen über die Ursachen und Entwicklungsmöglichkeiten, die zu einer „Renaissance“ der Stadt und des Wohnens in der Innenstadt als Wohnstandort führen können, dargelegt. Dabei wird versucht, Bedingungen und Voraussetzungen, aber auch mögliche Folgewirkungen dieses Trends zu beschreiben.

1. Die Innenstadt wird zum Wohnen wieder attraktiver

Die durch die industrielle Revolution des 19. und der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts bedingten Ursachen der Stadtflucht schwächen sich ab und fallen zum Teil weg. Es sind die allgemeinen gesellschaftlichen Rahmenbedingungen, die die Basis für die Behauptung von der Wiederentdeckung des Wohnens in der Stadt darstellen.

Was sind die Ursachen?

- Bevölkerungsentwicklung:

Die rückläufige Bevölkerungszahl in Deutschland ist inzwischen ein allseits bekanntes Thema, und längst wird eine Debatte über schrumpfende Städte geführt. In einigen Städten jedoch steigt die Einwohnerzahl, das heißt, Schrumpfung in einigen Regionen kann zu Wachstum in anderen Regionen führen. Es bleibt festzuhalten: Die über 200 Jahre andauernde Zunahme der Bevölkerungszahl in Deutschland als Ursache der Stadterweiterung und Umlandwanderung fällt dauerhaft weg.

- Arbeitsplatzentwicklung in der Stadt:

Die Randwanderung von Arbeitsplätzen und Wohnbevölkerung gehört zu den selbstverständlichen Gewissheiten der letzten Jahrzehnte, und der Suburbanisierungsprozess scheint trotz aller Gegensteuerungsbemühungen nicht aufzuhalten zu sein. Die Städte, zumal die Großstädte, verzeichnen in den letzten Jahren jedoch wieder Beschäftigungsgewinne. Mit der Zunahme von Arbeitsplätzen in der Stadt entstehen insbesondere im innenstadtnahen Bereich neue, hoch qualifizierte Arbeitsplätze. Immer häufiger siedeln sich Unternehmen aus dem Dienstleistungs- und Gewerbebereich, die sich bislang eher in den städtischen Randlagen niedergelassen hatten, in den höher frequentierten innerstädtischen Standorten an.

Die Dienstleistungs- und Wissensgesellschaft und der Eintritt ins Informationszeitalter begünstigen (oder erfordern sogar) einen Lebensstil, bei dem beide Lebenssphären – die Berufs- und die Privatsphäre – sich miteinander verbinden lassen. Diese Entwicklung begünstigt den Zuzug in die Stadt, und davon profitiert vor allem auch der innerstädtische Bereich. Die europäische Stadt und die Anforderungen der postfordistischen Informations- und Wissensgesellschaft sind keine Widersprüche: im Gegenteil.

- Infrastrukturbedarf und Kosten des Umlandwohnens:

Bei schrumpfender Bevölkerung werden die Kosten des Umlandwohnens zunehmend bewusster als Kostenfaktor wahrgenommen, und so wird z.B. das Zweitauto den höheren Wohnkosten in der Stadt gegenübergestellt. Die Unterauslastung der technischen Infrastruktur (Wasser, Abwasser, Energie) erhöht ebenfalls die Kosten des Wohnens im Umland bzw. in ländlichen Gebieten. Weiterhin führt dort die Unterauslastung sozialer Infrastruktur zur Ausdünnung der Versorgungsdichte.

- Suburbanisierung in den 1990ern:

Die Wanderungsmotivuntersuchungen der 1990er Jahre brachten Überraschendes zutage. So ist die Akzeptanz der Stadt weit höher als die Umlandwanderung es erscheinen lässt. Viele Umlandwanderer wären in der Stadt geblieben, wenn sie ihren Wohnflächenbedarf bei gleichen Kosten in der Stadt hätten realisieren können – und: Auch im Umland wohnt die Mehrheit weiterhin zur Miete, das heißt, die Bildung von Wohneigentum ist nicht der Hauptgrund der Umlandwanderer.

- Veränderung von Wohnleitbildern:

Das frei stehende Einfamilienhaus ist die bevorzugte Wohnform der Deutschen. Hinter diesem Wunsch stecken jedoch nicht nur reale Vorteile dieser Wohnform, sondern auch tief verwurzelte Bedürfnisse, die sich eher historisch und psychologisch erklären lassen. Es erscheint plausibel, hierin die fortwirkenden Folgen der Industrialisierung seit 200 Jahren zu sehen.

Seit Beginn des industriell verursachten Städtewachstums mit seinen katastrophalen Folgen für die Wohnbedingungen in den Städten wandern die Mittelschichten ins Umland. Die im 19. Jahrhundert aufkommende Großstadtkritik und bald einsetzende Stadtflucht finden sich dabei auch heute noch in den Sehnsüchten des modernen Zivilisationsmenschen wieder, der mit dem Häuschen im Umland und Abenteuerreisen den Zwängen moderner Gesellschaften zu entgehen sucht. Als Wohnstandort beginnt das Umland jedoch, an Attraktivität einzubüßen. Vertreter der neuen kulturellen Leitmilieus wählen bei völlig veränderten Bedingungen durchaus andere Wohnorte und Wohnformen als z.B. die Generation, die noch im Reihenhaushaus ihren Lebensraum verwirklichte.

Hier wird behauptet, dass sich die Leitvorstellungen von Wohnformen ändern. Das frei stehende Einfamilienhaus wird seine Dominanz bei bestimmten Bevölkerungsschichten verlieren. Zudem unterliegt der mit einem Gebäudetyp ausgedrückte Sozialstatus dem Wandel. Nicht von ungefähr fällt seit Mitte der 1990er Jahre der Wiederverkaufswert von Reihenhäusern, während die Preise für Wohnungen in guten (Innen-)Stadtlagen eher steigen.

2. Die (gehobene) Mittelschicht zieht in die Innenstadt

Nicht allein eine steigende Bedeutung des Wohnens in der Stadt ist zu konstatieren. Es erfolgt eine „Wiederentdeckung innenstadtnahen Wohnens“, und es ist die (gehobene) Mittelschicht, die in innenstadtnahe Bereiche zieht und bestimmte Areale wieder für sich „entdeckt“. Abgesehen von Haushalten, die wegen des preiswerten Wohnraums in der Innenstadt wohnen, ist seit den 1970er und 1980er Jahren ein steigendes Interesse bestimmter Gruppen zu beobachten, die aufgrund eines bestimmten Lebensstils aufgewertete Areale im Innenstadtbereich für sich erobern. Das Neue der derzeitigen Vorgänge besteht in der „Wiederentdeckung“ innenstadtnahen Wohnens nicht nur der Ein- bis Zwei-Personen-Haushalte und bestimmter Lebensstilgruppen, es sind Personen aller Lebensphasen, Haushaltsgrößen, mit unterschiedlichen Lebensstilen und Gewohnheiten, für die der innenstadtnahe Bereich zum Wohnstandort erste Wahl wird.

Dabei sind die klassischen schichtenbestimmenden Merkmale Einkommen, Bildung und Beruf weiterhin von vorrangiger Bedeutung. Erst danach werden lebensstiltypische Unterschiede wirksam. Die räumliche Abgrenzung der Wohnbevölkerung nach Einkommen und Lebensstil ist auch in dieser Reihenfolge zu verstehen. Die Spreizung der Einkommen – auch innerhalb der Mittelschicht – verschärft dabei den Prozess der räumlichen Abgrenzung unterschiedlicher Einkommensgruppen. Es ist zunächst eine Frage des Einkommens, ob man sich den neu in den Innenstädten entstehenden Wohnraum leisten kann, und erst an zweiter Stelle steht die Frage nach lebensstiltypischen Differenzierungen, die sich dann allerdings auch räumlich auswirken können.

3. Wer in die Stadt zieht, gehört zu den Gewinnern der Gesellschaft

Das Image des Wohnens in der Innenstadt ist im Wandel begriffen und wird von Mittelschichtsangehörigen nicht länger als ein „Übel“ begriffen. Das positive Image innenstadtnahen Wohnens geht über die Akzeptanz einzelner Areale und Straßenzüge hinaus und bezieht ganze innenstadtnahe Wohnquartiere mit ein. Dies gilt nicht nur für den dort ansässigen Bewohner, sondern auch die Stadtbewohner insgesamt bewerten innenstadtnahes Wohnen zunehmend positiv.

Allerdings ist dieser Prozess nicht als Selbstläufer zu verstehen: Es gilt, die Voraussetzungen für „gelingendes Wohnen“ in der Innenstadt nicht nur für bestimmte Lebensstilgruppen zu schaffen, sondern für Menschen in allen Lebensphasen mit unterschiedlichen Lebensstilen auszuweiten. Die Innenstadt als Wohnstandort kann für breitere Bevölkerungsgruppen erschlossen werden. Voraussetzung für eine steigende Nachfrage der (gehobenen) Mittelschicht ist ein ansprechendes und differenziertes Wohnungsangebot, das mit einem angenehmen Wohnumfeld korrespondiert. Eine weitere Voraussetzung ist, dass sich das Image des Wohnens in der Innenstadt weiterhin verbessert. Wunsch und Werbung, Angebot und Nachfrage sind in diesem Segment des Wohnungsmarktes noch für längere Zeit nicht so stabil, wie es jahrzehntelang für das Häuschen im Grünen galt.

4. Finanziell Schwächere werden langfristig an den Stadtrand gedrängt

Die Investoren beginnen, die Innenstadt für das Wohnen wieder zu entdecken; es ist ein verstärktes Interesse von Wohnungsunternehmen und Investoren am Wohnungsbau im innenstadtnahen Bereich festzustellen. Die Renditeerwartungen im hochpreisigen Sektor rücken den innerstädtischen Wohnungsbau verstärkt ins Blickfeld. Wohnungsunternehmen und Investoren setzen dabei auf eine homogene Sozialstruktur und sprechen die gehobene Mittelschicht an. Aus stadtentwicklungspolitischer Sicht besteht die Gefahr, dass mit einer solchen Entwicklung unerwünschte soziale Segregationsprozesse im Quartier in Gang gesetzt werden. Es besteht zudem das Risiko, dass im Innenstadtbereich vorrangig hochpreisiger Wohnraum entsteht mit der möglichen Folge, dass das Angebot die Nachfrage übersteigt und Leerstand produziert wird. Es ist deshalb vonnöten, nicht nur Wohnraum unterschiedlichen Zuschnitts und unterschiedlicher Größe, sondern auch Wohnraum zu tragbaren Kosten für die Mittelschicht zu erstellen.

5. Trotz der Renaissance der Innenstadt bleibt die Wohneigentumsquote gering

Die Wohneigentumsquote liegt in der Innenstadt weit unter dem bundesrepublikanischen Durchschnitt; die Mietwohnung ist in der Innenstadt damit die vorrangig anzutreffende Wohnform. Eine relevante Erhöhung der Wohneigentumsquote in Deutschland ist in innenstadtnahen Quartieren angesichts der hohen Bodenpreise nicht zu erwarten, obwohl zunehmend Wohneigentum in der Innenstadt entsteht und nachgefragt wird. Die Entscheidung für innenstadtnahes Wohnen ist nämlich zumeist auch eine Entscheidung über die Wohnform: zur Miete und nicht im Eigentum. Inwiefern (kommunale) Förderprogramme hieran etwas ändern können, lässt sich derzeit nicht beantworten.

6. Wohnen in der Innenstadt wird konkurrenzfähig zum Wohnen im Umland

Das Eigenheim im Umland als Status- und Repräsentationssymbol erhält Konkurrenz durch die (Zweit-)Eigentumswohnung in innerstädtischen Bereichen. Damit erfährt das Wohnen in der Innenstadt eine relative Statusaufwertung im Verhältnis zum Wohnen im Eigenheim im Umland.

7. Nur in prosperierenden Städten ziehen „Gewinner“ in die Stadt

Wer heute – im Gegensatz zu den vergangenen Jahrzehnten – in die Stadt zieht, gehört zu den Gewinnern, zumindest nicht zu den Verlierern der Gesellschaft. Die Gültigkeit dieser These lässt sich bislang allerdings vorrangig in prosperierenden Städten nachweisen, in Städten mit einer schwachen Wirtschaftsentwicklung ziehen die ökonomisch potenten Haushalte weiterhin ins Umland und lassen die ökonomisch schwächeren Haushalte zurück bzw. diese Gebiete im Innenstadtbereich erhalten weiterhin Zuzug von einkommensschwachen Schichten. Die Gewinner im wirtschaftlichen Wettbewerb der Städte weisen deutliche Aufwertungsprozesse in ihren Innenstädten auf.

8. Die Aufwertung bestimmter Gebiete führt zu verstärkter Segregation

Das Nebeneinander von aufgewerteten und problematischen Quartieren führt zu sozialen Spannungen. Die neuen Innenstadtbewohner (in den prosperierenden Städten) gehören zu den etwa 60 Prozent der Bevölkerung, die über der „Wohlstandsschwelle“ liegen. Die so genannten „Exkludierten“ (die „As“: Arme, Ausländer, Arbeitslose) werden nicht nur symbolisch an den Rand der Gesellschaft gedrängt, sondern aufgrund der steigenden Mieten im Innenstadtbereich verstärkt an den Stadtrand verdrängt. Das Nebeneinander von sozial problematischen und aufgewerteten Arealen erhält zusätzlichen Konfliktstoff durch das erhöhte Sicherheitsbedürfnis derjenigen, die im gesicherten Wohlstand leben und mit höherer Durchsetzungskraft ausgestattet sind. Die Konsequenz ist, dass in zunehmendem Maße weitere Areale der Innenstadt „aufgewertet“ werden und in diesen Quartieren mit einem „sozialen Umkippen“ in umgekehrter Richtung zu rechnen ist.

9. Innenstadtwohnen ist eine Frage des Lebensstils bei gleicher Schichtzugehörigkeit

Die Lebensstile differenzieren sich aus. Dabei entstehen – auch im Innenstadtbereich – Quartiere mit unterschiedlichen sozialen Milieus bei gleicher Schichtzugehörigkeit. Aufgrund der sozialen Differenzierung bilden Innenstadtquartiere jeweils spezifische soziale Milieus heraus, die weiteres Publikum anziehen. Indes: Gruppen, die unterschiedliche Lebensstile repräsentieren, können der gleichen sozialen Schicht angehören. In den Stadträumen kommt es also zur Ausdifferenzierung unterschiedlicher Milieus nach Lebensstilen bei gleicher Schichtzugehörigkeit. Innenstadtwohnen ist weniger eine Frage eines spezifischen Lebensstils, denn das Wohnen in der Innenstadt spricht nicht nur einen bestimmten Lebensstiltypus an oder bringt nur einen bestimmten hervor, sondern in der Innenstadt finden sich unterschiedliche Lebensstile wieder.

10. Auch junge Familien ziehen in die Innenstadt

Innenstadt und innenstadtnahe Gebiete werden auch von jungen Familien angenommen. Die wichtigste Gruppe der Umlandwanderer stellten bislang und stellen noch die Zwei-Generationen-Haushalte, insbesondere der jungen Familie. Es ist jedoch zu beobachten, dass vermehrt auch junge Familien oder Haushalte, die vor der Familiengründung stehen, in Innenstadtrandgebieten bzw. innenstadtnahen Bereichen verbleiben oder gar dorthin zuziehen. Die Eignung der Innenstadt als Wohnort für Familien und der Wunsch, auch als Familie in der Innenstadt zu wohnen, ist – bei bestimmten Voraussetzungen – weit größer als gemeinhin angenommen. Ein Leitbild für das familien- bzw. kindgerechte Wohnen in innenstadtnahen Gebieten muss allerdings von Planern, Wohnungsunternehmen und Investoren erst noch entdeckt und entwickelt werden. Insbesondere der Wohnungsneubau (Bau- und Wohnformen, Haustyp, Wohnungstyp) genügt vielfach nicht den Anforderungen an familiengerechtes Wohnen in der Innenstadt.

11. Kleine Wohnungen werden unattraktiv – auch für Singles

Der in der Vergangenheit im innerstädtischen Bereich an dem Ein- bis Zwei-Personen-Haushalt ausgerichtete Wohnungsneubau entspricht nicht dem Bedarf. Alle Signale, Hinweise und gegenwärtigen Erfahrungen zeigen: Trotz des Trends zu kleinen Haushalten wird vorrangig Wohnraum ab drei bis vier Zimmer nachgefragt. Die Vorstellung, nach der Single- und Zwei-Personen-Haushalte Bedarf an Ein- bis Zwei-Zimmer-Wohnungen nach sich ziehen, scheint nicht der tatsächlichen Entwicklung zu entsprechen. Es ist oftmals gerade dieser Wohnungstyp, der leer steht.

12. Doppelverdienerhaushalte verdrängen Ein-Personen-Haushalte an den Stadtrand

Die Haushaltsgröße in Innenstadtquartieren liegt zumeist unter dem städtischen Durchschnitt. Es gibt jedoch Grund zu der Annahme, dass die derzeit allgemein weiter sinkende durchschnittliche Haushaltsgröße sich nicht in gleichem Maße auch in Innenstadtquartieren auswirken wird. So wird die Beobachtung gemacht, dass aufgrund der Mietenentwicklung in der Innenstadt Doppelverdienerhaushalte die Ein-Personen-Haushalte an den Stadtrand drängen. Auch kann bei entsprechenden Voraussetzungen die durchschnittliche Haushaltsgröße, wie es zum Teil in anderen hoch entwickelten Ländern schon der Fall ist, künftig wieder ansteigen.

13. Konflikte zwischen Wohnen und gewerblichen Nutzungen erfordern neue architektonische Lösungen

Konflikte zwischen Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung werden unterschätzt. Zunehmend entstehen in Innenstadtbereichen Konflikte durch widerstreitende Nutzungsarten: Störungen werden jedoch nicht mehr durch Produktionsbetriebe, sondern durch Gaststätten, Autolärm etc. verursacht. Die die Umwelt belastenden Faktoren sind nicht mehr die des Industriezeitalters, sondern die der „Erlebnisgesellschaft“ (Umweltstörungen: Lärm, Luft- und Lichtverschmutzung, Suchverkehr aufgrund des Mangels an Parkplätzen, Störungen durch Besucherverkehr). Urban Entertainment und Wohnnutzung in innerstädtischen Bereichen sind widersprüchliche Nutzungsarten, die auch neue architektonische Lösungen erfordern.

14. Die Rolle des Innenstadtwohnens ist vom Stadttypus abhängig

Die Entwicklung und Bedeutung des Wohnstandorts „Innenstadt“ ist in Abhängigkeit vom Stadttypus zu sehen:

- Gehobenes Wohnen in der Innenstadt findet vorrangig in prosperierenden (Groß-) Städten statt.
- In Städten, die in wirtschaftlich problematischen Regionen bzw. ökonomischen Niedergangs liegen, ist weiterhin das Umland ein bevorzugter Wohnstandort.
- In Mittelstädten und kleineren Städten ist die Entwicklung sehr unterschiedlich und widersprüchlich.

Schlussbemerkung

Die Geschichte des Wohnens in der Innenstadt in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts ist zumeist gekennzeichnet durch die Verdrängung der Funktion „Wohnen“ aus der Innenstadt. Der Verlust von Urbanität drückte sich in den 1960er Jahren auch aus in der „Angst vor einem Leben in der Stadt, das keines mehr ist“ (Posener), und auch noch in den 1980er Jahren wurde das Wohnen in der Innenstadt eher als ein „Übel“ wahrgenommen (Häußermann/Siebel). Heute kann mit vorsichtigem Optimismus von einer Wiederentdeckung innenstadtnahen Wohnens durch die (gehobene) Mittelschicht gesprochen werden. Aus einer historisierenden Perspektive erscheint die „Renaissance“ allerdings eher als eine Zwischenstation einer Entwicklung, die in den 1970ern ihren Ausgang nahm, und so ist zu fragen: Wie wird die Innenstadt im Jahre 2030 aussehen?

(Es handelt sich um überarbeitete und ergänzte Thesen aus der Veröffentlichung von Hasso Brühl, Claus-Peter Echter, Franciska Frölich v. Bodelschwingh, Gregor Jekel: Wohnen in der Innenstadt – eine Renaissance? Difu-Beiträge zur Stadtforschung, Bd.41, Berlin 2006, 2. korrigierte Auflage, S. 11-18)

Lohnt sich die Umwandlung? Daten zum Immobilienmarkt in Frankfurt

Michael Debus, Stadtvermessungsamt Frankfurt

In den sechziger Jahren zeigte Frankfurt eine ähnliche Nutzungsstruktur wie andere große deutsche Städte. Ende der 1960er Jahre nahm die Nachfrage nach Büroflächen in Frankfurt stark zu. Es entstanden die Bürostadt Niederrad (1967) und Bürokonzentrationen in bestimmten Bereichen der Innenstadt. Anders als in den meisten anderen Großstädten sind die Büronutzung und die Einzelhandelsnutzung in Frankfurt zumeist räumlich getrennt. In guten Bürolagen existiert kaum Einzelhandel; in Einzelhandelslagen ist die Büronutzung von untergeordneter Bedeutung. Als die Nachfrage nach Büros weiter zunahm, konnte mit den zur Verfügung stehenden Flächen der Bedarf nicht mehr befriedigt werden. Die Büromieten stiegen auf bundesdeutsches Rekordniveau.

Dies führte dazu, dass Büronutzung in den 1980er und 1990er Jahren in Gewerbegebiete drängte, die ursprünglich nicht als Bürostandorte konzipiert waren. Hierzu zählt zum einen das Gewerbegebiet an der Westerbachstraße in Rödelheim (ab 1998), das Gewerbegebiet in Rödelheim an der Eschborner Landstraße (ab 1988), die Büros im Bereich der Praunheimer Landstraße in Hausen (ab 1978), der Industriehof in Hausen (ab 1990) sowie vereinzelt auch Gewerbeflächen im Bereich des Riederwaldes (ab 1998) und der Hanauer Landstraße im Ostend (ab 1993). Der Bürodruk führte vor allem in der Westerbachstraße, in Hausen, im Industriehof und in Rödelheim dazu, dass aufgrund der hohen Bodenpreise kaum noch andere gewerbliche Nutzungen realisiert werden konnten. In diesem Zusammenhang sei auch noch einmal auf die Bodenspekulation im Westend hingewiesen.

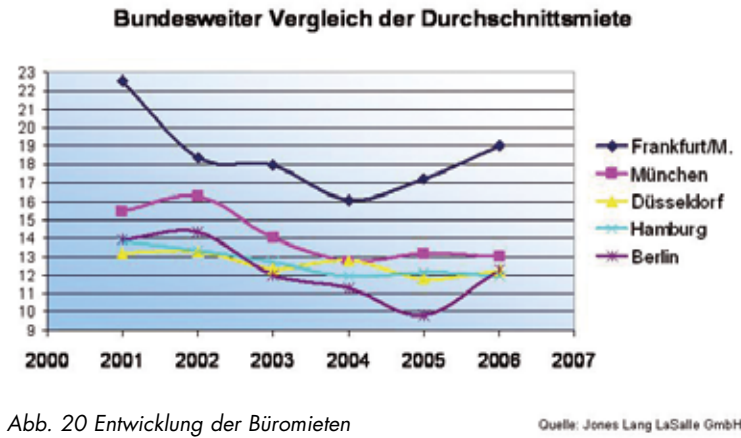


Abb. 20 Entwicklung der Büromieten

Nachdem die Mietsteigerungswelle sich in einen Mietrückgang umkehrte und ein Rekordleerstand von rund 2,2 Mio. qm zu verzeichnen war, dreht sich nunmehr diese ganze Entwicklung wieder um. Nach dem immensen Mietrückgang sehen wir im Augenblick eine Wanderungsbewegung von den dezentralen preiswerten Lagen in die Innenstadt mit derzeit wieder moderaten Mieten. Hauptverlierer werden diese dezentralen Standorte sein, wo zunehmend temporärer oder auch struktureller Leerstand entstehen wird. Welcher alternativen Nutzung diese Objekte zugeführt werden können, ist von Fall zu Fall zu überprüfen. Neben der kleinräumigen Lage des Objektes sind auch die Gebäudegröße und die Gebäudekonzeption ausschlaggebend dafür, ob und wenn ja welche Umnutzungsmöglichkeiten wirtschaftlich sind. Ausländischen Investoren haben durch ihre Ankäufe im Jahr 2006 zu einem unvorstellbaren Umsatzrekord bei Büroimmobilien geführt.

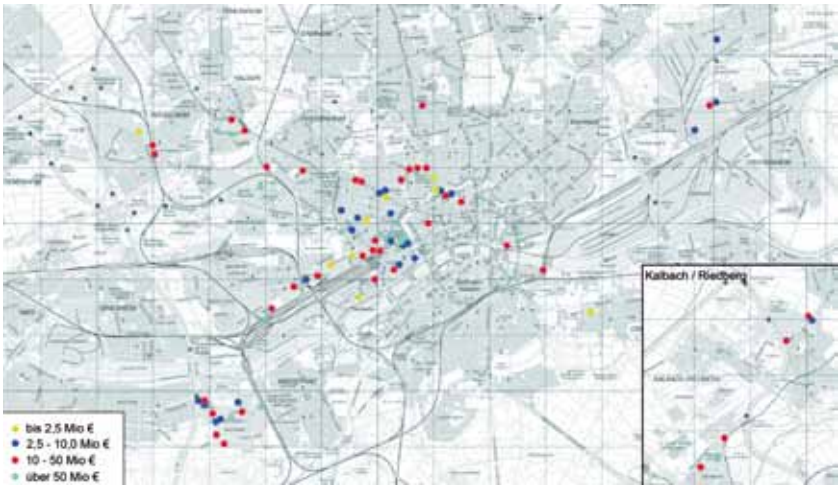


Abb. 21 Kaufpreise von Bürogebäuden 2006

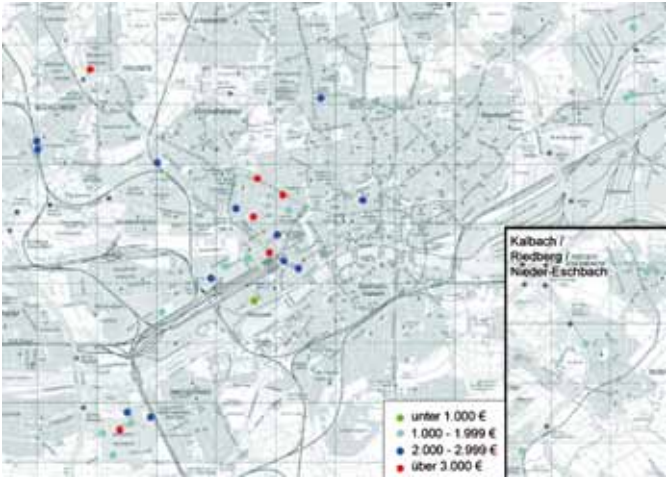
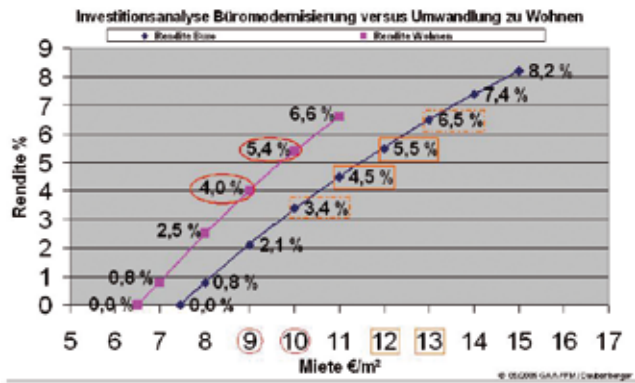


Abb. 22 Verkäufe Bürogebäude (EUR/qm BGF)



Rendite 5,5 % bei
Büro 12,00 €/m² Miete bzw. Wohnen 10,10 €/m² Miete

Abb. 23 Renditevergleich Büro - Wohnen

Ob eine Umwandlung von Bürogebäuden, vor allem in Wohnungseigentum, sich lohnt, hängt von mehreren Faktoren ab:

- Lage
- Objektart
- Objektzustand
- Ankaufspeis
- erforderliche Umbaukosten
- möglicher Verkaufspreis
- Objektgröße
- Mietstatus des Objektes

Bevor im Folgenden einzelne Faktoren erläutert werden, wird auf eine Untersuchung eingegangen, bei der der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Frankfurt ca. 80 in den letzten Jahren umgewandelte Mietwohnungsobjekte untersucht hat. Hierbei handelte es sich um Objekte, die von Investoren in den letzten Jahren mit dem Ziel einer Umwandlung und eines gewinnbringenden Weiterverkaufes erworben wurden.

Es zeigen sich folgende Besonderheiten: Es wurden nur 2 Gebäudeklassen als lohnend angesehen, zum einen Mehrfamilienhäuser mit einem Baujahr um 1900 und zum anderen Gebäude mit einem Baujahr Ende der 50er Jahre. Hier wurde die Wertsteigerung durch eine Umwandlung am höchsten eingeschätzt. Aufgrund der durchschnittlichen Kaufpreishöhe von 1,2 Mio. € und 850 qm Gesamtwohnfläche bei durchschnittlich 11 Wohneinheiten waren bisher nur kleinere bis mittlere Wohngebäude lukrativ umwandelbar und, von zwei bis drei Großverkäufen abgesehen, haben Investoren große Anlagen gemieden. Durchschnittlich haben die Investoren die Eigentumswohnungen um 1.050 €/qm über dem Ankaufspreis verkauft. Zieht man die durchschnittlichen Investitionen ab, verbleibt ein Gewinn von 750 €/qm. Dies heißt natürlich nicht, dass alle Investoren entsprechende Gewinne eingefahren haben. Zum Teil lagen die Gewinne bei 1.500 €/qm, z. T. wurden aber auch Wohnungen ohne Gewinn weiterverkauft. Das Verkaufsverhalten war sehr unterschiedlich.

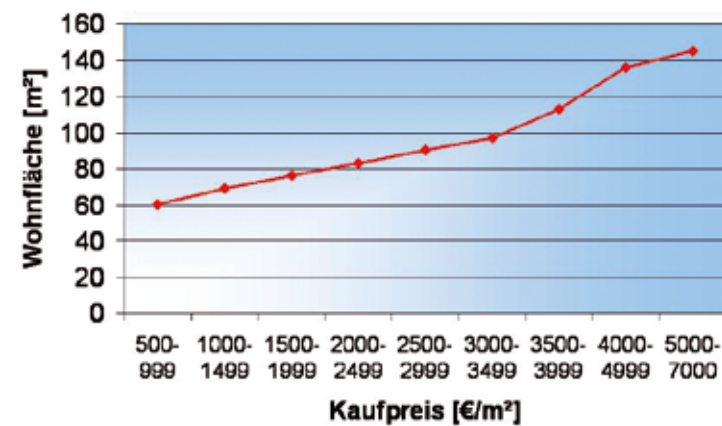


Abb. 24 Wohnfläche von Eigentumswohnungen in Relation zum Kaufpreis

Einfluss auf den realisierbaren Kaufpreis von umgewandelten Eigentumswohnungen hat u.a. die Wohnfläche. In Frankfurt und in Wiesbaden zeigt sich der ungewöhnliche Fall: Je größer die Wohnungen sind, desto höher ist der erzielte Quadratmeterpreis. Diese Tatsache hat sicherlich nicht nur ihren Einfluss in der Wohnungsgröße, sondern geht mit einer dementsprechenden Ausstattung und Lage einher. Bei Kaufpreisen über 3.000 €/qm liegt die mittlere Wohnungsgröße über 100 qm. Dieses Preissegment macht ca. 15 % aller verkauften Eigentumswohnungen aus.

Auch die Objektgröße - und hiervon abhängig auch der Gesamtkaufpreis - haben Einfluss auf eine mögliche Umwandlung. Je kleiner die Einheit ist, umso besser sind die Umwandlungschancen zu beurteilen. Kaufpreise für Bürogebäude über 10 Mio. € dürften grundsätzlich zur Umwandlung nicht geeignet sein. Auch bieten sich nur bestimmte Stadtlagen für Umwandlungen an. Am besten geeignet sind selbstverständlich gute Wohnlagen, wie das Westend, das Nordend oder Bornheim. Da zum Teil erhebliche Umbaukosten anstehen, ist es für die Wirtschaftlichkeit einer Umwandlung ausschlaggebend, zu welchem Quadratmeterpreis die Büroobjekte erworben werden können.

In Gebieten mit beachtlichem strukturellen Leerstand und keiner Lagegunst für Wohnen kann sich trotz eines Nullansatzes für die umzuwandelnde Bausubstanz die Maßnahme als unwirtschaftlich erweisen.

Die Nachfrage nach umwandlungsfähigen Mehrfamilienhäusern hat in den vergangenen Jahren ständig zugenommen. Im Jahre 2006 wurden für rund 365 Mio. € Mehrfamilienhäuser verkauft. Die Investoren betrachten vor allem in innenstadtnahen Lagen die Umwandlungsmöglichkeit positiv und erzielen z.T. beachtliche Gewinne. Umwandlungen außerhalb der Innenstadt erfolgen zumeist aus dem Bestand heraus und nicht aufgrund eines kurz zuvor getätigten Immobilienerwerbs. Wie an den mittleren Kaufpreisen für ältere Eigentumswohnungen im Westend, Nordend und in Sachsenhausen ersichtlich ist, werden dort Kaufpreise von rund 2.500 €/qm erzielt. Bei kostenintensiven Umbauten rei-

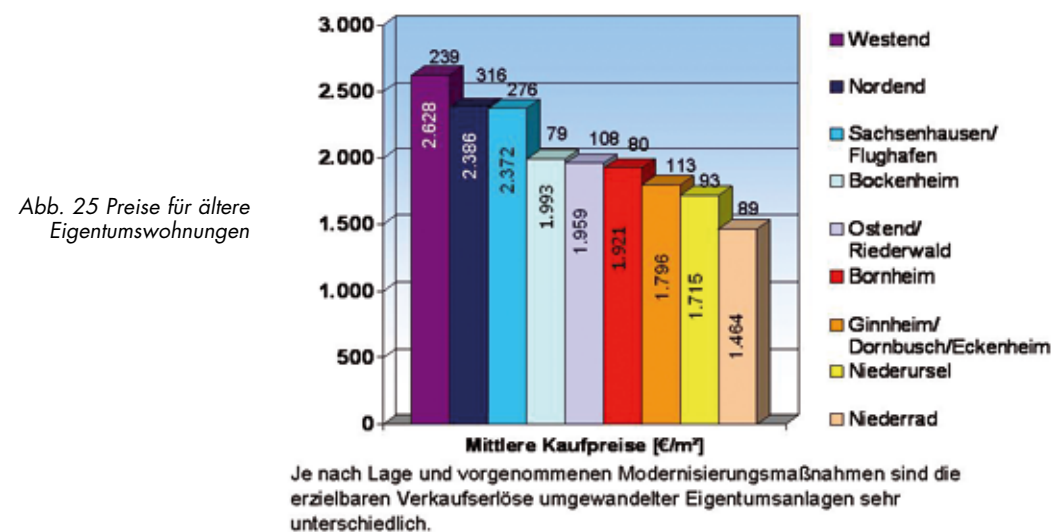


Abb. 25 Preise für ältere Eigentumswohnungen

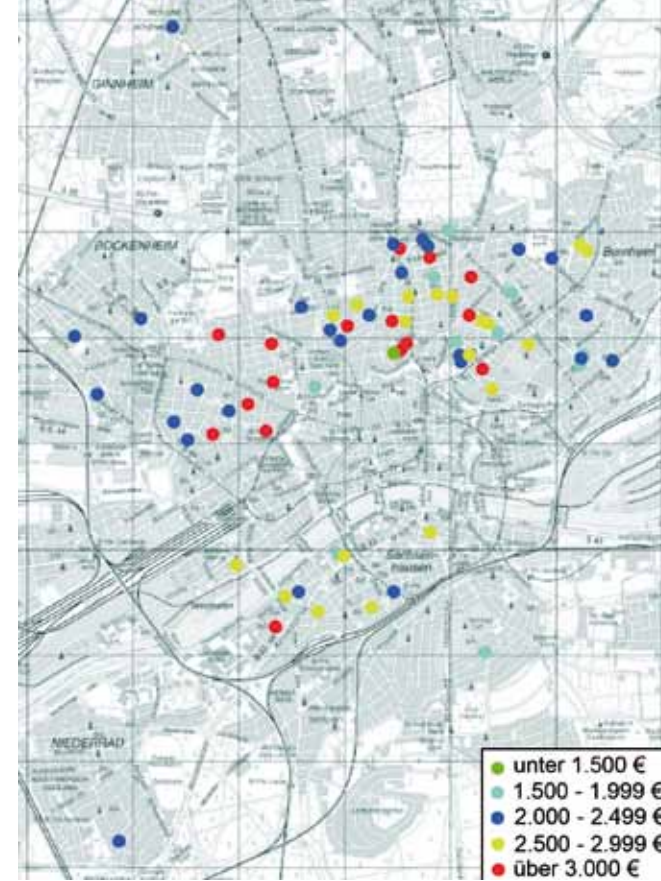


Abb. 26 Verkaufspreise umgewandelter Wohnungen (EUR/qm Wohnfläche)

chen diese Verkaufspreise allerdings nicht aus, um die Umwandlungsmaßnahme wirtschaftlich betreiben zu können. Hier muss neben der guten Lage auch eine hochwertige Modernisierung erfolgen, um das Marktsegment von über 3.000 €/qm erreichen zu können.

Im Jahre 2006 wurden rund 150 Wohnungen zu einem Preis oberhalb von 3.500 €/qm verkauft. Bei diesen 150 Kaufpreisen wurden im Schnitt ca. 4.000 €/qm

erzielt, aber auch Spitzenpreise von 6.000 bis 7.500 €/qm waren vereinzelt erzielbar. Positiv kommt bei der Umwandlung von Bürogebäuden in Wohngebäude hinzu, dass die Bürogebäude unvermietet sind und man keine Entmietungskosten hat. Die im Anschluss angebotenen unvermieteten Eigentumswohnungen erzielen durchschnittlich 10 bis 20% höhere Verkaufserlöse als vergleichbare vermietete Eigentumswohnungen, auch unter Beachtung der zumeist höheren Investitionskosten. Dies ist auch der Grund dafür, weshalb einige Investoren nach dem Erwerb von Mietwohngebäuden eine Entmietung der Gebäude vornehmen.

Wie beschrieben ist der Bedarf an hochwertigen Wohnungen in Frankfurt hoch, allerdings nicht zu beliebigen Preisen und in unbegrenzter Anzahl. Der Büroleerstand hat sich zwar im letzten Jahr auf rund 2 Mio. Quadratmeter reduziert. Dennoch ist es verfrüht, das Leerstandsproblem als behoben zu betrachten. Da aufgrund guter Marktlage und hohen erzielbaren Kaufpreisen vor allem durch ausländische Investoren der Frankfurter Büromarkt positiv gesehen wird, wird kurzfristig wieder mit Neubaumaßnahmen begonnen werden. Diese Neubaumaßnahmen sorgen dafür, dass der strukturelle Leerstand bei Problemimmobilien noch verstärkt wird. Die Einsicht in die Notwendigkeit von Nutzungsänderungen von Büroimmobilien oder deren Abriss wird durch den Umsatzboom bei Büroimmobilien verschleiert. Im Jahre 2006 wurden für rund 4 Mrd. € Büroobjekte in Frankfurt verkauft, doppelt so viel wie im bisherigen Spitzenjahr 2001. Falls das Leerstandsproblem aber nicht prinzipiell reduziert wird, werden nach diesem Nachfrageboom in zwei, drei Jahren diese notleidenden Immobilien noch notleidender werden. Spätestens dann stellt sich die Frage nach der Alternativnutzung. Ob allerdings das Bevölkerungswachstum in Frankfurt anhält, die Wohnimmobiliennachfrage und auch die Preise stabil bleiben, kann nicht vorhergesagt werden.

Sollten die Büromieten nachhaltig steigen, stellt sich die Frage, ob diese Steigerung stadtweit geschieht. Es ist damit zu rechnen, dass dezentrale Lagen mehr und mehr strukturellen Leerstand aufweisen werden und sich dort im Vergleich zu den bestehenden Mietverträgen ein Rückgang der Mieten zeigt.

	Verkaufszahl	Mittlerer Preis	Höchster Preis
Westend	28	4.473	7.535
Nordend	18	4.168	6.356
Ostend/Riederwald	11	4.108	6.316
Bornheim	7	3.917	5.593
Sachsenhausen	37	4.013	6.821

Abb. 27 Kaufpreis Wohneigentum > 3.500 EUR/qm in 2006

Wohnen über den Wolken? Stadtplanerische Strategien zur Umnutzung von Büroflächen

Dieter von Lüpke, Leiter des Stadtplanungsamtes Frankfurt am Main

„Wohnen über den Wolken“ titelte Blitz-Tip – Die aktuelle Mittwochszeitung – am 18.04.2007, um damit der Fachtagung zur Umnutzung von Büroflächen zu Wohnraum und zugleich dem Stadtplanungsamt Frankfurt am Main an einem ungewohnten Ort unerwartete Publizität zu geben. Auch wenn es der Stadt Frankfurt am Main schon vor vielen Jahren gelang, die Umnutzung eines Bürohochhauses zu einem Wohnhochhaus zur Voraussetzung der Genehmigung eines neuen Büroturmes zu machen, so wird das „Wohnen über den Wolken“ in ehemaligen Bürohochhäusern auch in Zukunft sicherlich eine seltene Ausnahme bleiben. Der Titel versteht aber, in eingängiger Form zum Ausdruck zu bringen, wie neuartig, gar visionär der Gedanke der Umnutzung von Büroflächen nach wie vor erscheint, und welch hochgesteckte Erfahrungen sich daran vielfach knüpfen.

Im Folgenden sollen die Chancen einer Umnutzung von Büroflächen aus stadtplanerischer Sicht näher erörtert werden. Dabei wird der Begriff der Umnutzung weit gefasst: nicht nur als Umnutzung von Bürogebäuden, sondern auch als Umwidmung von Grundstücksflächen durch Abbruch von Bürogebäuden und Neubau von Wohngebäuden. Vorangestellt werden Ausführungen zur Bedeutung des Wohnens in dieser Stadt.

1. Frankfurt am Main als Wohnstandort

Prognosen . . .

Demographische Horrorszenarien liegen im Trend. Für viele deutsche Städte lassen Prognosen eine starke Abnahme der Bevölkerung insgesamt in Verbindung mit einem relativen Anwachsen älterer und alter Bevölkerungsgruppen vermuten. Anders in Frankfurt am Main: Die jüngsten Veränderungen ließen die Einwohnerzahl kräftig über 660.000 Einwohner hinaus wachsen. Einwohnerprognosen bis zum Jahr 2020 ergeben eine konstante oder sogar weiter wachsende Bevölkerung in einer Spannweite zwischen ca. 650.000 und ca. 670.000 Einwohnern. Dabei werden relativ geringe Veränderungen der Anteile der unterschiedlichen Altersgruppen an der Einwohnerzahl insgesamt erwartet – Frankfurt am Main wird bis 2020 nicht überaltern.

Abb. 28 Bevölkerungsprognose für Frankfurt am Main 2020

	Wohnberechtigte Bevölkerung am 30.06.2003	Modellrechnung 1 "Status Quo"			Modellrechnung 2 "Langjähriger Trend"		
		Vorausberechnete Bevölkerung zum 01.01.					
		2010	2015	2020	2010	2015	2020
Bevölkerung insgesamt	651 261	662 043	666 260	669 003	651 609	651 455	651 026
Deutsche	480 084	491 666	494 919	496 234	486 250	486 714	485 830
Ausländer	171 177	170 376	171 341	172 769	165 359	164 741	165 196
Ausländeranteil	26,3	25,7	25,7	25,8	25,4	25,3	25,4
Altersgruppen							
unter 15 Jahre	82 490	80 825	80 701	80 897	79 663	78 860	78 602
15 bis unter 25 Jahre	67 805	73 378	73 580	73 825	71 821	71 781	71 794
25 bis unter 35 Jahre	115 404	117 899	120 306	120 969	114 005	115 662	116 158
35 bis unter 45 Jahre	116 198	113 481	110 260	111 356	111 203	106 583	106 886
45 bis unter 55 Jahre	87 125	93 763	98 422	95 667	92 820	96 740	93 134
55 bis unter 65 Jahre	77 393	73 505	75 369	80 015	73 097	74 588	78 808
65 bis unter 75 Jahre	55 711	61 102	56 907	55 460	60 954	56 613	54 982
75 bis unter 85 Jahre	37 185	34 239	37 062	37 982	34 197	36 980	37 844
85 Jahre und älter	11 950	13 851	13 654	12 832	13 849	13 647	12 817
Bürgeramt, Statistik und Wahlen / Frankfurt am Main							

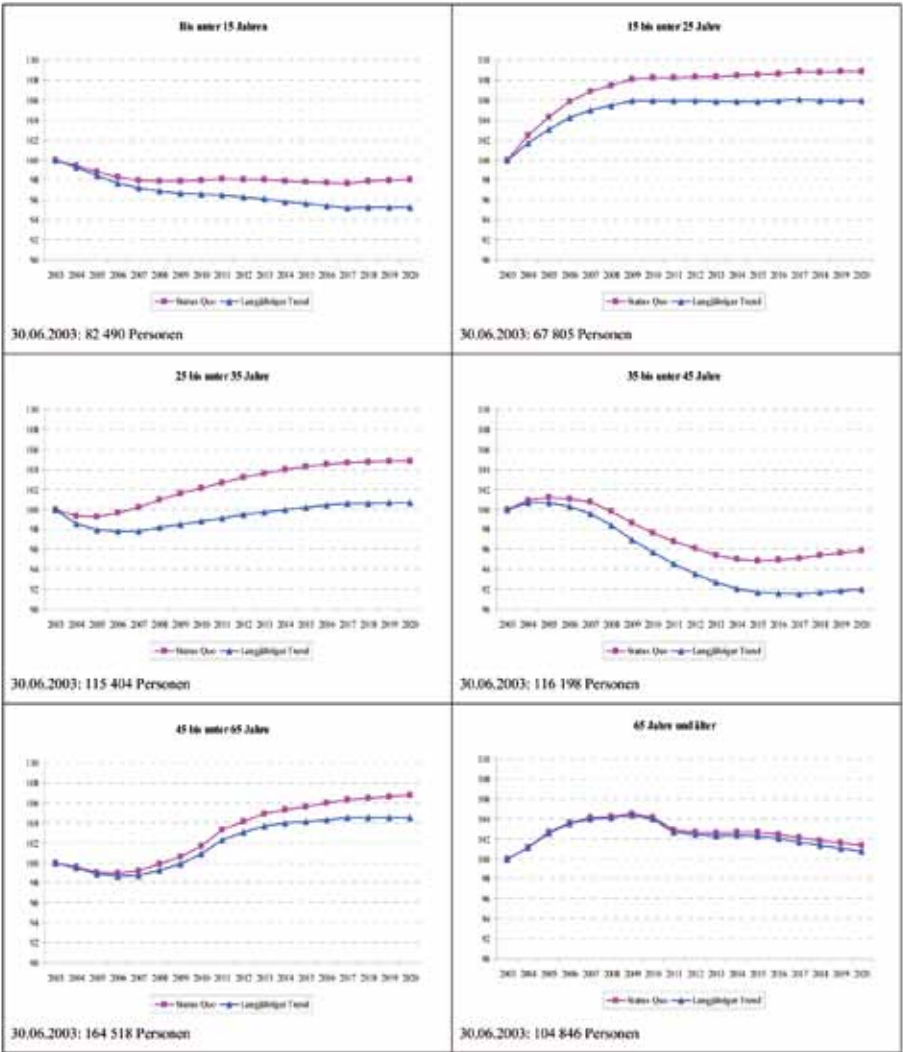


Abb. 29 Bevölkerungsprognose, Veränderung der Altersgruppen in Frankfurt am Main 2002 – 2020

Beide dargestellten Prognosen wurden im städtischen Bürgeramt, Statistik und Wahlen erarbeitet. Ihre Unterschiede resultieren aus einer Variation der zugrundegelegten Annahmen zum Beispiel zum zukünftigen generativen Verhalten oder zum Wanderungsverhalten der Bevölkerung. Für Zeiträume nach 2020 liegen noch keine entsprechenden Prognosen vor, sie werden naturgemäß mit einer größeren Unschärfe verbunden sein.

Es gibt Trends, die in den skizzierten Bevölkerungsprognosen noch nicht bzw. nicht ausreichend berücksichtigt wurden und die als Impulse für ein stärkeres Bevölkerungswachstum wirken können:

- Die Veränderungen der Haushaltsstruktur lassen die „Normalfamilie“ mit Eltern und ein bis drei Kindern immer mehr als „Randgruppe“ erscheinen. Damit aber verliert eine Bevölkerungsgruppe an Bedeutung, die in früheren Jahrzehnten der wesentliche Akteur der Stadt-Umland-Wanderung war. „Der Suburbanisierung geht das Personal aus“ (frei nach Hartmut Häußermann). Haushalte, die im Vergleich zur „Normalfamilie“ unvollständig sind, gewinnen relativ an Gewicht. Diese Haushalte aber zeichnen sich durch ein knappes Zeitbudget aus. Sie sind daher eher auf gemischtgenutzte Stadtquartiere mit hoher Nutzungsdichte, auf die „Stadt der kurzen Wege“ angewiesen.
- Lange Wege in den Umlandgemeinden und besonders an den Rändern des Ballungsraumes kosten nicht nur Zeit, sondern sind mit zunehmenden finanziellen Aufwendungen verbunden. Obwohl die Transportkosten bereits hoch sind, spricht viel dafür, dass sie in Zukunft auf Grund der wachsenden Nachfrage der Schwellenländer nach Erdöl und anderen Rohstoffen erheblich steigen werden. Eine Stadt, in der 1996 ca. 38 % aller Wege zu Fuß oder mit dem Fahrrad und weitere ca. 28 % aller Wege mit öffentlichen Verkehrsmitteln zurückgelegt werden konnten, ist insofern gegenüber einem Standort im Umland grundsätzlich im Vorteil.

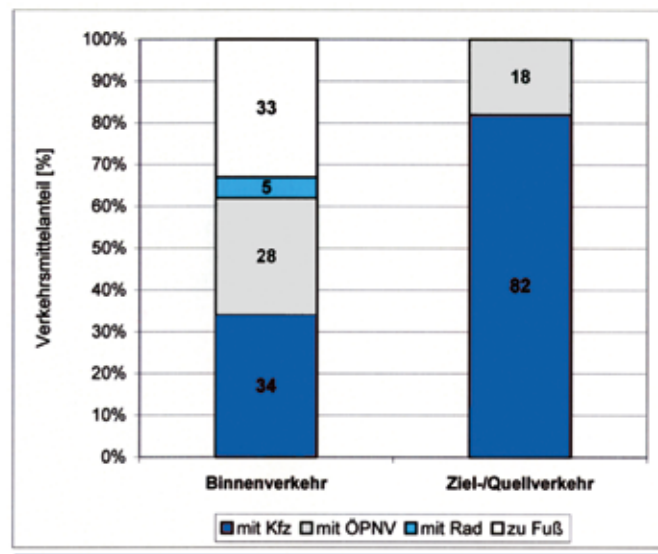


Abb. 30 Verkehrsmittelwahl 1996

Der im Balkendiagramm als „Binnenverkehr“ gekennzeichnete Verkehr ist der innerhalb der Stadtgrenzen abgewinkelte Verkehr. Der „Ziel-/Quellverkehr“ ist der die Stadtgrenzen Frankfurts überschreitende Verkehr. Die Dominanz der Autobenutzung beim „Ziel-/Quellverkehr“ (82 % aller Wege) kann sicherlich nicht umstandslos auf alle Wege im Umland Frankfurts übertragen werden. Sie signalisiert aber im Vergleich zum entsprechenden Wert des „Binnenverkehrs“ (34 % aller Wege), dass bei vielen Standorten außerhalb Frankfurts auf Grund einer geringeren Größe, einer niedrigeren Nutzungsdichte und einer weniger ausgeprägten Nutzungsmischung mit einer wesentlich höheren Nutzung des Automobils zu rechnen ist.

Prognosen beschreiben Entwicklungen, die von politischen Entscheidungen nicht unabhängig sind. Dies gilt im besonderen Maße für kleinräumliche Prognosen für eine Stadt in der Größe Frankfurts. Stadtentwicklungsplanung und Planungspolitik können dazu beitragen, die für 2020 prognostizierten Bevölkerungszahlen zu unterschreiten oder aber zu überschreiten.

Ziele . . .

Gute Gründe sprechen für eine aktive, wachstumsorientierte Wohnbauland- und Wohnungsbaupolitik:

- Um an die obige Darstellung der Verkehrsmittelwahl anzuknüpfen: Eine Stärkung der Wohnfunktion der Stadt vermeidet nicht nur lange, sondern auch relativ unökologische Fahrten über die Stadtgrenzen hinweg.
- Eine zielgerichtete Struktur des Wohnungs- und Wohnbaulandangebots leistet einen Beitrag zur Bewahrung bzw. Herstellung einer hinsichtlich sozialer Schichtung, Altersaufbau und kultureller Unterschiede ausgewogenen Bevölkerungsstruktur.
- Insbesondere können Bevölkerungsgruppen an die Stadt gebunden werden, die sich mit der Stadt identifizieren, die „sprechfähig“ sind und die als Träger der lokalen Demokratie unverzichtbar sind.
- Standortentscheidungen von Betrieben machen immer wieder deutlich, dass – neben anderen Gesichtspunkten – auch die Verfügbarkeit attraktiven, nahegelegenen Wohnraums für die Beschäftigten entscheidungsrelevant ist. Wohnungs- und Wohnbaulandpolitik verknüpft sich insofern mit Wirtschaftsförderung – wobei ...
- ... Wohnungsbauinvestitionen auch unmittelbar Arbeitsplätze bei freien Planungsbüros, Handwerksbetrieben und in der Bauindustrie sichern.
- Und last but not least: Solange das kommunale Steueraufkommen mit der Gewerbesteuer von einer Einnahmequelle dominiert wird, die grundsätzlich in Frage gestellt wird, ist die Stadt gut beraten, sich um wachsende Einnahmen aus anderen Quellen wie insbesondere aus der Einkommenssteuer zu bemühen.

. . . und Maßnahmen

Das Wohnbauland-Entwicklungsprogramm beschreibt die Arbeit der Stadt Frankfurt am Main zur Schaffung von Planungsrecht und zur Baureifmachung von Grundstücken insoweit, als sie sich auf Flächen mit einem Potenzial von 50 oder mehr Wohnungen bezieht. Die nachfolgende Plandarstellung informiert über Lage und Größe dieser Wohnungsbaupotenziale.

Bei der letzten Fortschreibung des Wohnbaulandentwicklungsprogramms mit Stand 2004 ergab sich ein in Arbeit befindliches Potenzial für insgesamt ca. 24.600 Wohnungen.

Die Zeitreihe der Wohnungsbaupotenziale zeigt eine annähernd kontinuierliche Abnahme. Diese macht deutlich, dass Potenziale laufend in baureife Wohnungsbaugrundstücke und damit in Angebote für Wohnungsbau - Investoren überführt werden konnten. Sie lässt aber auch erkennen, dass die bekannten Potenziale endlich sind, und dass eine aktive Wohnbauland- und Wohnungsbaupolitik gut beraten ist, bereits jetzt über die Entwicklung neuer Potenziale nachzudenken.

Dies gilt auch in Kenntnis dessen, dass aus dem Wohnbauland-Entwicklungsprogramm dank erfolgreichem Abschluss von Planungs-, Bodenordnungs- und Erschließungsverfahren entlassene Potenzialflächen in der Regel nicht unmittelbar, sondern mit Verzögerung einer Bebauung zugeführt werden. Und in Kenntnis dessen, dass ein nicht unerheblicher Teil der gesamten Wohnungsbautätigkeit sich in kleinen Vorhaben auf kleinen Flächen mit einem Potenzial von weniger als 50 Wohnungen realisiert. Denn umgekehrt ist zu beachten, dass die Entwicklung neuer Wohnungsbaupotenziale in der Regel lange Jahre der Planung und Verhandlung, der Diskussion, Beratung und Entscheidung, sowie der Realisierung von Erschließungsmaßnahmen bedarf.

Die Stadt Frankfurt am Main meldete für die Aufstellung des Regionalen Flächennutzungsplans lediglich zwei Wohnungsbaulandflächen neu an. Beide liegen auf der „grünen Wiese“ und sind in ihrem Umfang so gering, dass sie das dargestellte „Abschmelzen“ der Wohnungsbaupotenziale nicht merklich aufhalten werden. Dieses Bekenntnis, die Entwicklung der Stadt an ihren äußeren Rändern und damit zu Lasten der freien Landschaft – über die bereits begonnen Vorhaben hinaus – zu beenden, steht auf den ersten Blick in einem Widerspruch zu einer aktiven, raumgreifenden Wohnbaulandpolitik. Dieser Widerspruch kann aber durch Strategien aufgelöst werden, die die Konversion und/oder Nachverdichtung bereits bebauter Flächen als Ziel setzen. Dabei wird es nach unserer Einschätzung nicht genügen, auf Chancen zu warten, die sich aus Entscheidungen von Betrieben und Grundstückseigentümern – z. B. zur Einstellung oder Verlagerung betrieblicher Aktivitäten – ergeben. Notwendig sind vielmehr eine Stadtentwicklungsplanung und eine Planungspolitik, die Konversions- und Nachverdichtungsmöglichkeiten zu Gunsten des Wohnungsbaus aktiv prüfen, konzipieren und der Realisierung näher bringen.

Leerstehende Büroflächen erscheinen in diesem Zusammenhang als ein Potenzial, das hohes Interesse weckt. Rechnet man 2 Mio. ungenutzte Quadratmeter mit üblichen Ansätzen in mögliche Wohnungen um, ergibt sich ein Potenzial von 20.000 Wohnungen. Dass der Mobilisierung eines solchen Potenzi-

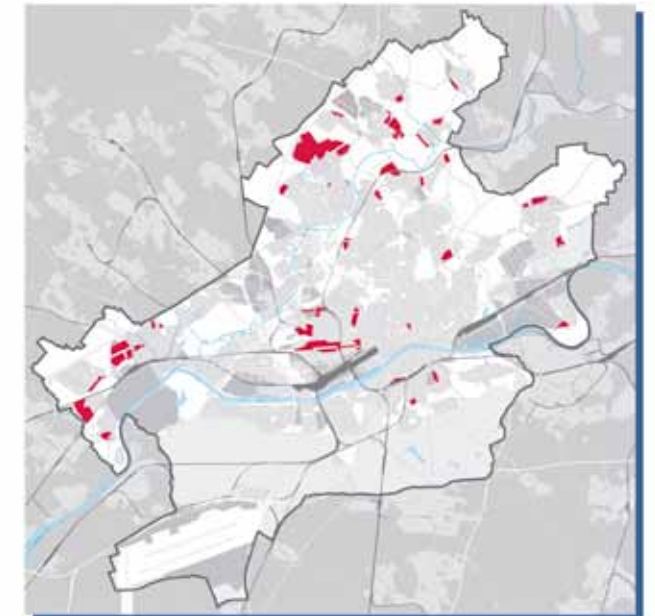


Abb. 31 Wohnbauflächen in Frankfurt am Main 2004



Abb. 32 Veränderung der Wohnungsbaupotenziale in Frankfurt am Main 1990 – 2004

als erhebliche Widerstände und Restriktionen entgegenstehen, wird in anderen Beiträgen dieser Fachtagung thematisiert. Welche stadtplanerischen Strategien zur Aktivierung eines kleinen Teils dieses Potenzials dennoch betrieben werden sollten, wird im Folgenden dargestellt.

2. Stadtplanerische Strategien zur Umnutzung von Büroflächen

Die Aussageposition . . .

Leerstand von Büroflächen ist selten ein kommunales Problem, sondern in erster Linie eine Belastung der Gebäudeeigentümer. Leerstehende Liegenschaften üben zwar einen negativen Einfluss auf ihre Umgebung aus – was in besonderem Maße dann gilt, wenn die Instandhaltung der Gebäude vernachlässigt wird oder diese gar abgebrochen werden und das Grundstück brach liegt. Ein kommunaler Handlungsbedarf entsteht dennoch mit der Länge des Leerstandes erst dann, wenn es sich um große Liegenschaften in zentraler Lage handelt. Eine Stadt bezieht aus einem Überangebot an Büroflächen umgekehrt aber insofern Vorteile, als der Druck auf vorhandene Wohnungen mit dem Ziel der Zweckenfremdung nachlässt und als sinkende Büromieten die Konkurrenzfähigkeit des Standortes insgesamt verbessern und seine Attraktivität für neue Büronutzer erhöhen.

Insofern kann es für Frankfurt am Main nicht angemessen sein, auf die planerische Vorbereitung neuer Büroflächen vollständig zu verzichten und die Umnutzung vorhandener Büroflächen zu fördern, um damit den Büromarkt zu entlasten und die Vermietung des verbleibenden Bestandes an Bürogebäuden zu erleichtern. Stadtplanerische Strategien müssen – wenn man von den wenigen Einzelfällen besonders exponierter Leerstandsobjekte absieht – vielmehr aus dem Ziel der Gewinnung neuer Wohnungsbaupotenziale abgeleitet werden. Wenn damit zugleich wirtschaftliche Probleme von Eigentümern leer stehender Büroflächen gelindert werden, ist dies aus städtischer Sicht lediglich ein Nebeneffekt.

. . . Angebote für einzelne Liegenschaften

Zur Umnutzung von leer stehendem Büroraum wurde vom Magistrat ein erster Schritt ergriffen, indem allen Gebäudeeigentümern eine aktive Unterstützung bei der Anwendung der baurechtlichen Vorschriften zugesichert wurde. Um die Hemmschwelle von einer Umnutzungsentscheidung zu senken, wurde dabei grundsätzlich auch eine „Rückkehroption“ zur aufzugebenden Büronutzung in Aussicht gestellt.

Ebenfalls auf einzelne Gebäude und Grundstücke bezogen können Wohnungsbaufördermittel gewährt werden. Dies setzt die Einhaltung der üblichen Förder-Richtlinien, die Sozialverträglichkeit des Vorhabens im Hinblick auf die Struktur der vorhandenen Bevölkerung und – vor allem – die Bereitschaft der Eigentümer voraus, im Gegenzug zur Förderung Mietpreisbindungen und Belegungsrechte der Stadt zu akzeptieren. Das Stadtplanungsamt will verstärkt für die Annahme der Förderangebote auch bei Eigentümern leerstehender Bürogebäude werben.

... und quartiersbezogene Konzepte

Stadtplanerische Strategien nehmen die einzelfallbezogenen Angebote auf, gehen aber darüber hinaus, indem sie sich nicht auf einzelne Gebäude, sondern auf Stadtquartiere beziehen. Dabei sind zwei Fallgruppen nach ihrer Komplexität zu unterscheiden:

- Bereits gemischt genutzte Stadtquartiere mit zusätzlichen Wohnflächen auszustatten, erfordert keine oder nur geringe Ergänzungen der sozialen Infrastruktur, der privatwirtschaftlich betriebenen Versorgungseinrichtungen oder der öffentlichen und privaten Grünflächen. Unter Umständen leisten neue Wohnungen einen Beitrag, um die Schließung von Versorgungseinrichtungen zu vermeiden – wie sie sich aus dem steigenden Wohnflächen„konsum“ pro Kopf und der daraus resultierenden „Ausdünnung“ der Bevölkerung auch bei gleich bleibenden Wohnflächen ergibt. Wenn es sich um ehemals stärker bewohnte Stadtviertel – wie z. B. Westend oder Bahnhofsviertel – handelt, trifft der Umnutzungsgedanke zudem in vielen Fällen auf eine dafür vorbereitete Bausubstanz. Einer Umnutzungsstrategie entgegenstehen in diesen Quartieren eher die Liegenschaftswerte und die Werterwartungen der Gebäude- und Grundstückseigentümer, die sich an früher erzielten oder in der

Nachbarschaft noch zu beobachtenden Erträgen orientieren. Bei zentral gelegenen Quartieren mit hohen Liegenschaftswerten ist daher über eine finanzielle Förderung neuen Wohnraums – unter Umständen in Verbindung mit einer Veränderung des verbindlichen Planungsrechts – nachzudenken.

- Ungleich komplexer stellt sich eine stadtplanerische Strategie in einem monostrukturierten Büroquartier oder in einer Gemengelage von Büronutzungen und anderen gewerblichen Nutzungen dar. Dort kann es nicht nur um die Umnutzung gewerblicher Flächen zum Wohnen gehen – und dies mit einer „kritischen Mindestmasse“, die die Entwicklung von sozialen Beziehungen, von Nachbarschaften, erlaubt. Notwendig ist vielmehr die erstmalige Etablierung von sozialer Infrastruktur, die Neuschaffung oder zumindest Ergänzung von Einzelhandelsläden und anderen privaten Versorgungseinrichtungen sowie die Neuschaffung oder Ergänzung öffentlicher und privater Grünflächen. Insofern beinhaltet eine solche Strategie über die Veränderung vorhandener oder die Aufstellung neuer Bebauungspläne hinaus den Erwerb von Grundstücken seitens der Stadt, städtische Investitionen und die Aquisition von Wohnungsbauherren, die mit ersten großen Vorhaben eine „kritische Mindestmasse“ gewährleisten. Bei einer eher peripheren Lage solcher Stadtquartiere dürfte eine finanzielle Förderung der Umnutzung dagegen weniger von Bedeutung sein, da dort die Spanne zwischen Büro-Erträgen und Wohnungs-Erträgen geringer als in zentralen Lagen war bzw. ist.

Beispiele für die zuerst genannte Fallgruppe sind das Bahnhofsviertel und die Innenstadt Höchst. Ersteres ist Gegenstand eines anderen Vortrags dieses Fachseminars, eine nähere Erläuterung kann daher im Rahmen dieser Ausführungen unterbleiben. In beiden Fällen wird bzw. soll – über die Förderung des sozialen Wohnungsbaus hinaus – mit einer finanziellen Förderung seitens der Stadt gearbeitet (werden). In beiden Fällen wird das Anliegen der Umnutzung von Büroraum in ein umfassendes Planungskonzept zur Erhöhung der Lebensqualität und der Funktionsfähigkeit des jeweiligen Stadtquartiers eingebunden bzw. aus diesem abgeleitet.

Unterhalb einer ein gesamtes Stadtquartier erfassenden Strategie, aber auch der ersten Fallgruppe zuzuordnen, können planungsrechtliche Veränderungen für kleinere Bereiche wichtige Beiträge zur Umnutzung von Büroflächen schaffen.

Der Bebauungsplan Bockenheimer Landstraße/Liebigstraße folgt einem „klassischen“ Ansatz der Frankfurter Planungspolitik, indem die Gewährung zusätzlicher Baudichte mit der Forderung verbunden wird, einen Teil der gewonnenen Geschossfläche für Wohnungsbau zu verwenden. Dieses Konzept reagiert insofern weniger auf leerstehenden Büroraum und gesunkene Immobilienpreise, sondern entstammt Zeiten einer stabilen oder steigenden Nachfrage nach Büroflächen. Im vorliegenden Fall konnte auf einem bis dahin ausschließlich mit Büros genutzten Grundstück ein älteres Bestandsgebäude für eine Wohnnutzung (überwiegend) zurückgewonnen und ein Wohngebäude neu geschaffen werden (beide im nördlichen Teil des Baugrundstücks an der Wöhlerstraße).

Abb. 33 Bebauungsplan Bockenheimer Landstraße/Liebigstraße



Abb. 34 Städtebaulicher Entwurf Mainzer Landstraße/Güterplatz



Strukturell gleich ist die städtebauliche Neuordnung des ehemaligen „Telenorma“ – Grundstücks Mainzer Landstraße/Güterplatz.

Auch hier schafft die Erhöhung der Baudichte mittels eines Hochhauses Raum für eine neue Wohnnutzung, die sich im westlichen Grundstücksteil befindet. Der Umfang der Wohnnutzung erfordert eine neue Erschließungsstraße auf dem Grundstück, die Frankenallee und Mainzer Landstraße verbindet, eine Zäsur zur östlich anschließenden Büronutzung darstellt und zugleich ein „grüner“ Aufenthaltsbereich sein soll.

Ein letztes Beispiel für die erste Fallgruppe zeigt, wie ein brach gefallenes Büroobjekt einer überwiegenden Wohnnutzung zugeführt werden kann. Dabei war eine wesentliche Voraussetzung, dass der Gebäudekomplex für Zwecke der ehemaligen Bundesanstalt für Arbeit konzipiert und diese Zweckbestimmung planungsrechtlich fixiert worden war. Nachdem der so spezialisierte Nutzungsanspruch erloschen war, bedurfte jede Nachforderung einer Änderung des Bebauungsplans und somit einer aktiven Mitwirkung der Stadt.

Abb. 35 Bebauungsplan Feuerbachstraße/Barckhausstraße



Abb. 36 Städtebaulicher Entwurf Areal Henninger Brauerei

Der Bebauungsplanentwurf macht deutlich, dass die neue städtebauliche Ordnung nicht nur hinsichtlich der Art der Nutzung (ca. 75 % der gesamten Geschoßfläche sind als Wohnnutzung vorgesehen), sondern auch in der offenen Bauweise und in der Höhenentwicklung an Traditionen des Stadtteils Westend anknüpfen will. Der Verzicht auf ein älteres Hochhaus ist dabei nicht mit einer Verminderung der Baudichte verbunden. „Low rise, high density“ ermöglicht unter Inanspruchnahme des bisherigen „Abstandsflächengrüns“ vielmehr einen deutlichen Gewinn an Geschossfläche.

Beispiele für die zweite Fallgruppe können (noch) nicht vorgestellt werden. Das Stadtplanungsamt prüft derzeit, ob monofunktionale Stadtquartiere mit ausschließlicher Büronutzung und hohen Leerständen und/oder Stadtquartiere mit einer Mischung unterschiedlicher gewerblicher Nutzungen durch Umnutzung von Büroflächen zu Wohnnutzungen weiterentwickelt werden können und sollen.

Welche Chancen und welche Probleme generell bei der Konversion älterer Baugebiete entstehen, war in der Vergangenheit in Bockenheim Süd alias „City West“ zu beobachten – und kann jetzt im Planungsprozess für das Baugebiet Südlich Rödelheimer Landstraße studiert werden. Der Umfang der bei Konversionen notwendigen Veränderungen der städtebaulichen Struktur wird auch deutlich, wenn die städtebaulichen Entwürfe für das Areal der ehemaligen Henninger-Brauerei oder für den Campus Bockenheim der Johann-Wolfgang-Goethe-Universität betrachtet werden:

In beiden Fällen wird der Quartierungsgrundriss mit neuen öffentlichen Straßen und Plätzen sowie neuen öffentlichen Grünflächen erheblich weiterentwickelt. In beiden Fällen sind Standorte für Einzelhandel, Gastronomie, freie Berufe und soziale Infrastruktur neu zu etablieren.

Andere, aber ähnlich weitreichende Veränderungen stehen an, wenn ein reines oder überwiegendes Büroquartier zu einem gemischtgenutzten Baugebiet weiterentwickelt werden soll. Wir wollen dann wieder dazu berichten!



Abb. 37 Städtebaulicher Entwurf Areal Universität Bockenheim

Podiumsdiskussion zum Themenkomplex „Von Büroflächen zu Wohnraum – Potenzial für die Stadtentwicklung?“

Statements der Podiumsteilnehmer

Prof. Thomas Dilger, Nassauische Heimstätte, Frankfurt am Main:

1. Die Umnutzung von Büroflächen zu Wohnraum ist eine Chance für die Vitalisierung von Innenstadtkartieren, aber kein Rezept für den Umgang mit Büroleerstand.
2. Der Leidensdruck vieler Eigentümer ist noch nicht groß genug; die Hoffnung auf einen nicht zu erwartenden deutlichen Nachfrageanstieg im Büromarkt verhindert großräumliche Umnutzungsansätze für großvolumige Bürokomplexe.
3. Es ist eine Renaissance der Stadt zu beobachten.
4. Viele Brachen im Rhein-Main-Gebiet lassen sich leichter umwandeln als peripher liegende Monstrukturen.

Prof. Dr. Hanspeter Gondring, Zentrale der Akademie der Immobilienwirtschaft (ADI) GmbH, Stuttgart

1. Der Büromarkt in Frankfurt a.M. „is finding its bottom“, d.h. die Researcher gehen davon aus, dass sich in absehbarer Zeit der Büromarkt erholen wird. Vor diesem Hintergrund sind Investoren, insbesondere Institutionelle, nicht dazu zu bewegen, in Umnutzungen zu investieren. Die Portfolios sind differenziert und neues Investitionsrisiko – durch Umnutzungen – wird vermieden.
2. Der Büromarkt Frankfurt weist eine Monostruktur in der Nachfrage auf, d.h. dieser steht und fällt mit dem Finanzsektor. Es wird nicht in Stein, sondern in cash-flow gedacht. Investoren mit einem kurzfristigen Horizont von vier Jahren kaufen nicht Leerstand, sondern cash-flow. Vor diesem Hintergrund sind die Großvermietungen sehr volatil.
3. Die Analyse des Leerstandes von rund 2 Millionen qm bzw. eine Leerstandsquote von rund 18 % (die höchste unter allen Bürostandorten) zeigt 2006 eine steigende Absorption von Flächen im Bankenviertel. Dagegen steigt der Leerstand in den peripheren zweitklassigen Lagen.
4. Umnutzungen von Bürohäusern in Hotels oder Wohnraum führen zu keiner spürbaren Entlastung; es sind und bleiben Einzelprojekte.
5. Umwandlung in Wohnraum ist abhängig vom Mikrostandort, der Objektgröße (nicht mehr als 4000 qm NFL), der Raumaufteilung und den Investitionskosten.
6. Bei Umwandlungen orientieren sich Investoren an den neuen Nutzern der Stadt. Zielgruppen sind vor allem urbane Alte, Singles und Dinks (Double Income No Kids).

Joachim Weiler, Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung

1. Potenzial sowohl in der Umwandlung bestehender Gebäude als auch in der Umnutzung von büro-gewidmeten Bestandsstandorten und Baulücken:
In vielen großen Städten vollzieht sich Stadtentwicklung in hohem Maße als Innenentwicklung und Stadtbau. In Stuttgart liegt der Anteil der Innenentwicklung – auch mangels Alternativen – bei 75%. Bei einem Übergewicht der Nachfrage nach Wohnungen gegenüber der Nachfrage nach Büros ist die Umwandlung von Büros in den zentralen Lagen der Innenstadt und der äußeren Stadtbereiche sowie in den dichten, gemischt strukturierten Stadtquartieren ein begrenztes Potenzial für den Wohnungsbau. Ein größeres Potenzial liegt in der Umwandlung/Umwidmung von für Büros vorgesehenen Flächen in Wohnquartiere oder gemischt genutzte Standorte.
2. Nutzung vor allem für Sonderwohnen und Eigentum:
Nach den Erfahrungen und Erwartungen in Stuttgart kommen besonders Sonderwohnformen (z.B. Studentenwohnungen) und Eigentumsmaßnahmen in Betracht. Dort ist einerseits die Umwandlung einfacher, andererseits sind die Erträge größer. Flexible planungsrechtliche Regelungen und ein Prämiensystem (als kommunale Förderung in Stuttgart bisher abgelehnt) können den Prozess unterstützen.



Diskussion

Vagabundierendes Geld und Renditeoptimierung

Prof. Dr. Hanspeter Gondring erläutert die Denkweise von weltweit agierenden institutionellen Anlegern: Sie dächten in großen Portfoliostrukturen und hätten im Gegensatz zu Einzeleigentümern oder der Stadt kein großes Problem mit Leerstand in einzelnen Gebäuden oder einzelnen Städten. Das Interesse dieser Investoren an der Entwicklung der Stadt sei gering. Trotzdem gebe es auch Strategien, um weiteren Leerstand zu vermeiden: Investoren bauten mittlerweile erst, wenn 75% der Fläche des Gebäudes vermietet oder verkauft seien. Hier habe man aus der Vergangenheit gelernt, als große Flächen azyklisch und spekulativ gebaut worden seien und heute leer stünden. Prof. Thomas Dilger bestätigt, dass man sich in New York nicht für Details interessiere, sondern in Pensionsfonds investiere, die eine gute Rendite erwirtschaften müssten. Das „herumvagabundierende Geld“ sei nicht zu fassen. Immobilien vagabundierten hingegen nicht, argumentiert Dieter von Lüpke und sieht den Wunsch nach einer hohen Rendite als Anlass, sich mit dem Gebäude und dem Umfeld auseinanderzusetzen. Michael Krumbé (Krumbé+Schäfer Architekten) ergänzt, dass Investoren zwar anonym seien, aber es durchaus die Möglichkeit gebe, mit Stellvertretern der Geldgeber, Planern und Soziologen gemeinsam Entwicklungsmöglichkeiten auszuloten.

Quartiersentwicklung statt Lösung der Leerstandsproblematik

Prof. Dr. Ursula Stein und Prof. Thomas Dilger weisen darauf hin, dass große Immobilien mit Immobilienfonds im Hintergrund, z.B. die Monostruktur in Niederrad, nicht vorrangig für eine Umnutzung geeignet seien, wie dies auch Günter Baasner in seiner Studie beschrieben habe. Der Leerstand von 2 Mio. qm könne nicht wesentlich durch Umnutzung verkleinert werden, sind sich die Teilnehmer der Diskussion einig. Statt dessen böten für Umwandlungen vor allem kleine, integrierte Standorte in Gründzeitgebieten, aber auch Gebäude aus den 1960er Jahren an, erläutert Prof. Thomas Dilger. Prof. Hanspeter Gondring bestätigt, dass in den Quartieren die Immobilien oft abgeschrieben seien und eine Revitalisierung dadurch vereinfacht würde. Joachim Weiler hat beobachtet, dass oft Gebäude umgewandelt würden, die ohnehin umgebaut werden müssten. Städtische Strategien könnten sich vor diesem Hintergrund auf die Umwandlung in Quartieren, wie im Beispiel Bahnhofsviertel dargestellt, konzentrieren. Norbert Berghof (Berghof&Haller Architekten) wünscht sich kreative Investoren, die gemeinsam mit der Stadt ihren Standort und damit auch das Quartier bzw. die Stadt aufwerten: „Nur Geld zählen ist fad“.



Resümee und Abschluss

Verdrängung kleiner Büros durch Umwandlung?

Die Diskussion habe deutlich gemacht, dass sich besonders ehemalige Wohnungen sowie kleinere Flächen, die von kleinen Büros genutzt werden können, für eine Umwandlung eignen und somit die Gefahr bestehen könnte, dass kleinere Büros in weniger attraktive Gebiete verdrängt werden und dort wiederum ehemalige Wohnungen umwandeln. Prof. Dr. Ursula Stein sieht hierin jedoch auch die Chance, dass verträgliche Mischungen in verschiedenen Stadtteilen entstehen. Günter Baasner bestätigt, dass das Angebot an kleinen Objekten in Frankfurt besonders schmal sei und es eine große Anzahl sehr großer Einheiten gebe. Zwei Aspekte werden hierzu jedoch zu bedenken gegeben: Prof. Thomas Dilger erklärt, dass oft Gebäude öffentlicher oder halböffentlicher Eigentümer umgewandelt würden, wodurch niemand verdrängt werde. Dieter von Lüpke ergänzt, dass die Werterwartung der Eigentümer eine weitere Ursache der künstlichen Verknappung an kleinen Flächen sei. Die Eigentümer müssten sich von ihren hohen Mietpreiserwartungen verabschieden.

Umwandlung nur als Teil einer Gesamtstrategie für die Stadtentwicklung

Die Vertreter Stuttgarts und Frankfurts, Joachim Weiler und Dieter von Lüpke, betrachten Umwandlungen nur als Teil einer Gesamtstrategie für die Stadtentwicklung. Adelgard Weyell sieht Umwandlungen vor allem als Mittel, die Stadt lebenswerter zu machen. Hier sei allerdings eine Offenheit im Verfahren notwendig und die Stadt müsse mit den Eigentümern ins Gespräch kommen. Prof. Hanspeter Gondring ruft die Stadt auf, aus den Fehlentscheidungen vor 20 bis 30 Jahren zu lernen und Monstrukturen, die zu starken Abhängigkeiten von einer Branche führten, zu vermeiden.

Prof. Dr. Ursula Stein fasst die Ergebnisse der Fachtagung zusammen:

Unterschiedliche Bewertung des Umfangs

Die Einschätzungen der quantitativen Potenziale der Umnutzung fallen in Anhängigkeit vom jeweiligen Blickwinkel sehr unterschiedlich aus: Während Herr Baasner in seiner Studie zu dem Ergebnis kommt, dass das Umnutzungspotenzial bezogen auf die Menge leerstehenden Büroraums nicht sehr groß sei, stellt Herr Dr. Kummer in seiner täglichen Arbeit in der Bauaufsicht fest, dass die Umnutzung einen erheblichen Anteil an der Wohnungsneubauproduktion ausmache.

Komplexe Bedingungen für den Umbau

In der Diskussion wurde deutlich, dass vor allem die Erlöserwartungen ausschlaggebend dafür sind, ob sich eine Umnutzung lohne. Herr Prof. Dilger und Herr Forster haben herausgestellt, dass Projekte auch scheitern könnten. Manchmal sei ein Abriss sinnvoller. Hohe Erlöse würden vor allem in guten Lagen erreicht, wenn der Umbau qualitativ hochwertig ausgeführt werde: „Im Westend ging schon immer alles“. Herr Dr. Kummer machte deutlich, dass abzuwarten bleibe, welche Standorte nach den noch nicht abgeschlossenen Umzugsketten letztlich übrig bleiben würden. Vermutlich werde es dabei zu einem Aussortieren der B-Standorte, verbunden mit einer Segregation kommen.

Ansatzpunkte

Die Diskussion am Nachmittag hat gezeigt, dass in den Fällen, in denen anonyme Investoren agierten, entweder keine Umnutzung oder eine Umnutzung auf einem hohen Niveau möglich sei. Unterschiedliche Sanierungsniveaus sind dagegen realistisch, wenn Selbstnutzer beteiligt sind. Grundsätzlich sind Umnutzungsstrategien keine Antworten auf den Leerstand, sondern sind Teilstrategien und gehören in Maßnahmenbündel in nach Schwerpunkten differenzierten Stadtentwicklungsstrategien. Dort sind aktive Kommunikationsstrategien notwendig. Die einzubindenden Zielgruppen brauchen Mut machende Beispiele. Davon sind im Verlauf der Tagung einige vorgestellt worden. Sie müssen gegen andere Optionen abgewogen werden: Auch Abriss und Neubau können Alternativen sein.

Dank

Herr von Lüpke dankt als Amtsleiter und Veranstalter der Tagung allen Referenten, Teilnehmenden, dem Hausherrn Herrn Dr. Valentin vom Haus am Dom, den städtischen Mitarbeitern, vor allem Frau Kratz und Frau Iff sowie Frau Prof. Dr. Stein und ihrem Büro für die Unterstützung und Moderation. Er sieht die Ergebnisse der Fachtagung als Anlass, die eigenen Gedanken zu schärfen und zu korrigieren. Anschließend werde man in die politische und öffentliche Diskussion gehen. Rückmeldungen der Teilnehmenden seien erwünscht! Herr von Lüpke hofft auf eine Belebung der Diskussion zu diesem Thema in der Stadt Frankfurt am Main.

ANLAGEN: ERGÄNZENDE VORTRAGSFOLIEN

Chancen zur Umnutzung von Büroflächen zu Wohnraum in Frankfurt am Main 58
Günter R. Baasner, Baasner, Möller & Landwald/
Büro für Stadt- und Regionalplanung, Berlin

Lohnt sich die Umwandlung? Daten zum Immobilienmarkt in Frankfurt 62
Michael Debus, Stadtvermessungsamt Frankfurt



Chancen zur Umnutzung von Büroflächen zu Wohnraum in Frankfurt am Main

Günter R. Baasner, Baasner, Möller & Langwald/
Büro für Stadt- und Regionalplanung, Berlin



Abb. 38

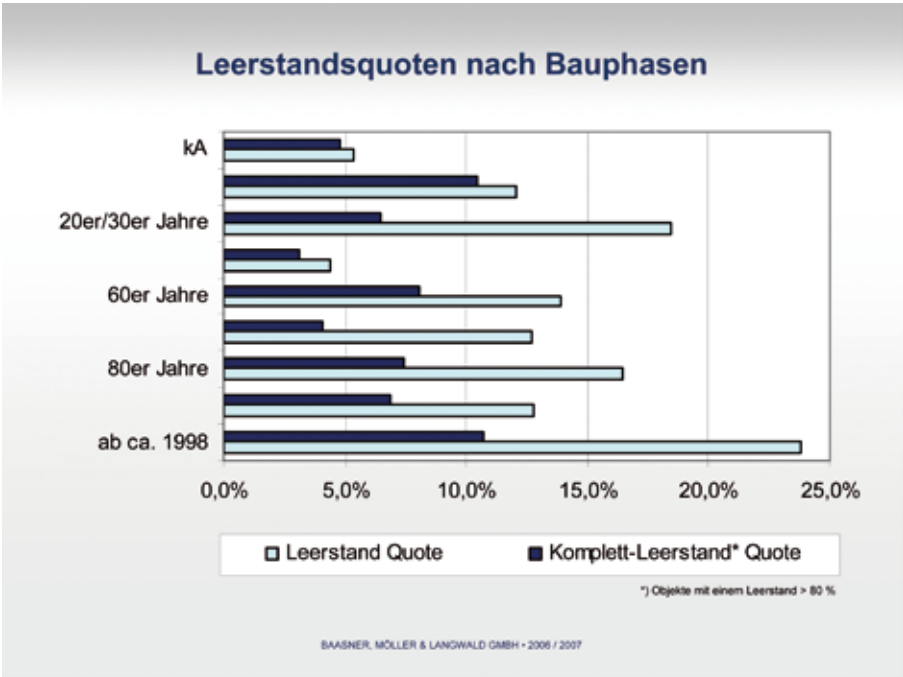


Abb. 40

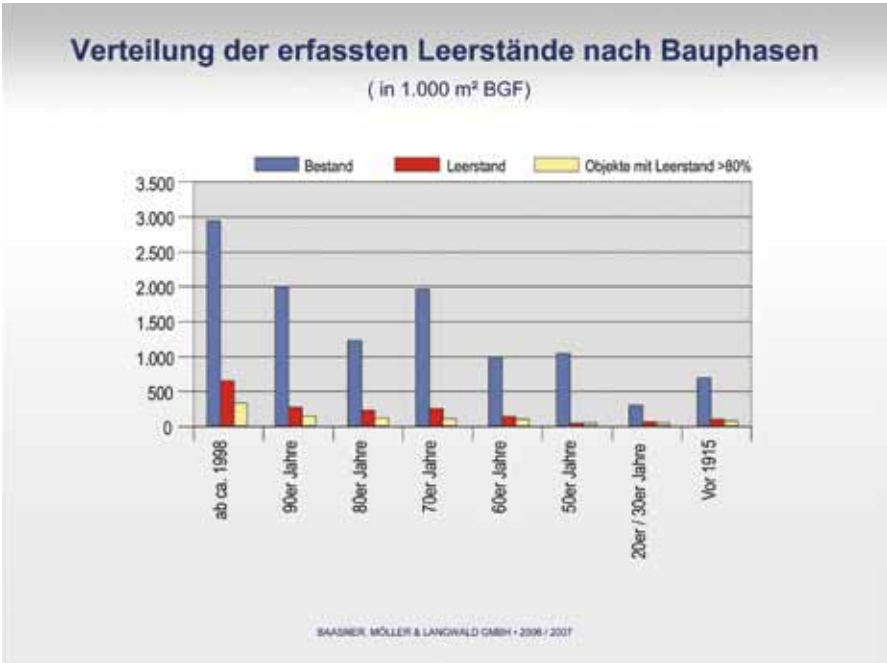


Abb. 39

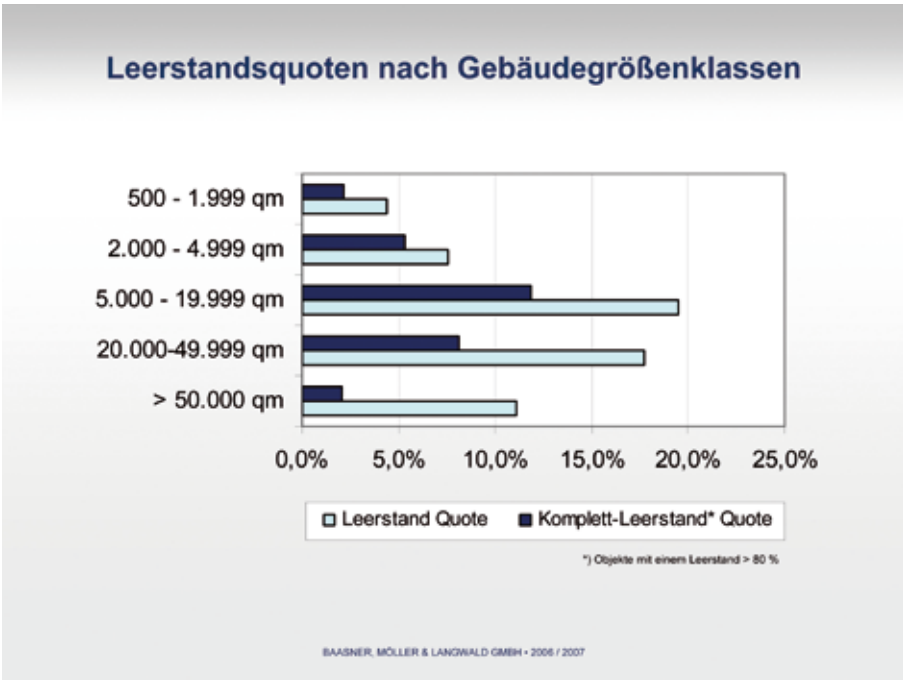


Abb. 41



Abb. 42

Quantitative Einschätzung zu den Szenarien

	Szenario A	Szenario B	Szenario C
Zentrale Annahme	Markterholung	Preiskampf	Qualität
Leerstand in Mio. m ² ¹⁾	0,8	1,8	1,8
davon Komplettleerstände ²⁾			
Anteil	40 %	25 %	70 %
betroffene Fläche in Mio. m ²	0,32	0,45	1,26
betroffene Objekte ³⁾	53	75	210
davon nicht marktfähig			
Anteil ⁴⁾	33 %	33 %	66 %
betroffene Fläche in Mio. m ²	0,11	0,15	0,83
betroffene Objekte ³⁾	18	25	139

1) Mittelwert der Annahme zum jeweiligen Szenario
2) Objekte mit einem Leerstand > 80 %
3) Mittlere Objektgröße: 6.000 m²
4) Freie Schätzung

BAASNER, MÖLLER & LANGWALD GMBH • 2006 / 2007

Abb. 44

Zwei Beispiele

Bogenallee, Hamburg-Harvesterhude
Ausgangssituation: Ehemaliges 5-geschossiges Bürogebäude der 60er Jahre, Parkebene im EG, Neubau vergleichbarer Dichte planungsrechtlich nicht zulässig
Ergebnis: 15 Wohnungen mit 83 bis 144 m² Wohnfläche (insgesamt ca. 3.000 m² BGF)

Geibelhöfe, Hannover
Ausgangssituation: Ehemaliger Verwaltungsstandort, Vermarktung als Büroflächen scheiterte
Ergebnis: 42 Wohneinheiten mit 60 bis 170 m² auf insgesamt 4.845 m² Wohnfläche

BAASNER, MÖLLER & LANGWALD GMBH • 2006 / 2007

Abb. 43

Lohnt sich die Umwandlung? Daten zum Immobilienmarkt in Frankfurt

Michael Debus, Stadtvermessungsamt Frankfurt

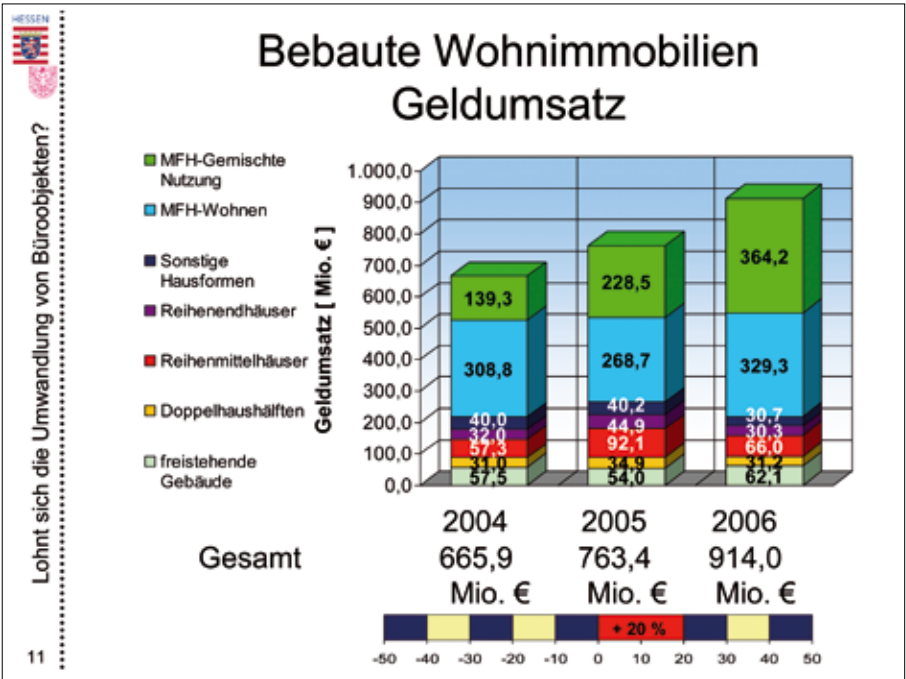


Abb. 45

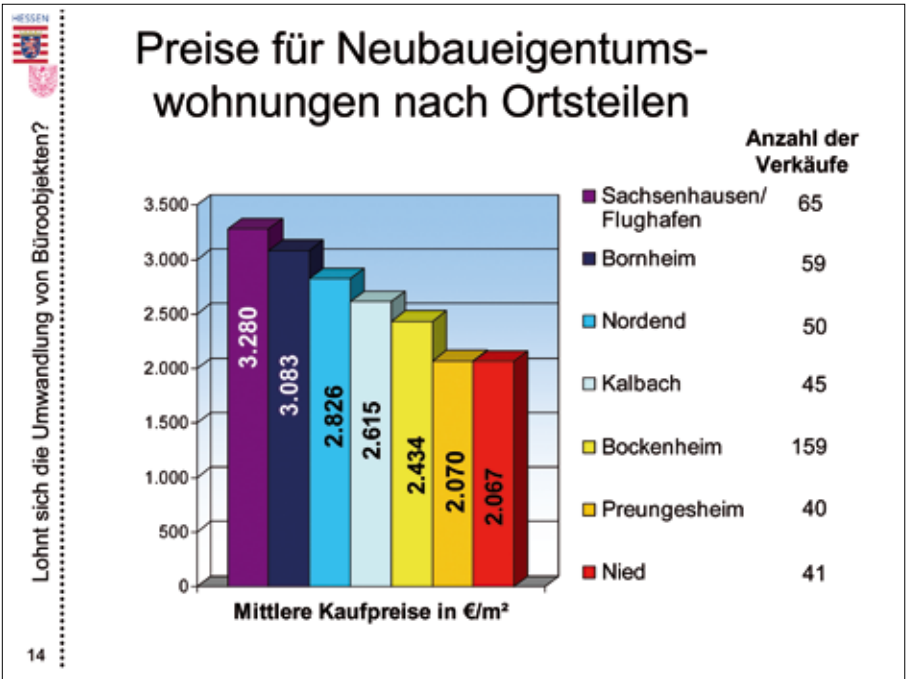


Abb. 47

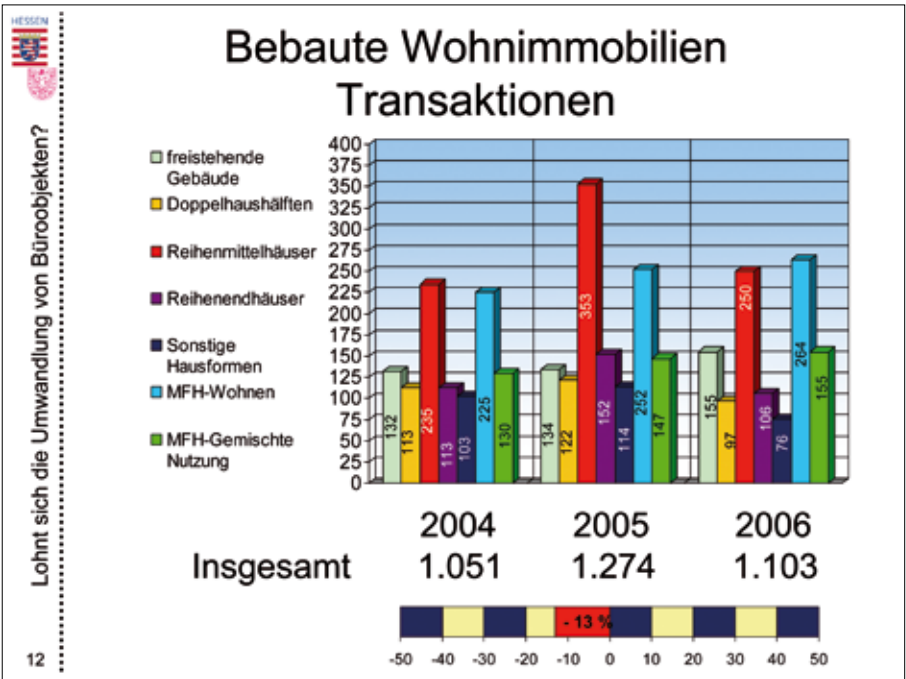


Abb. 46

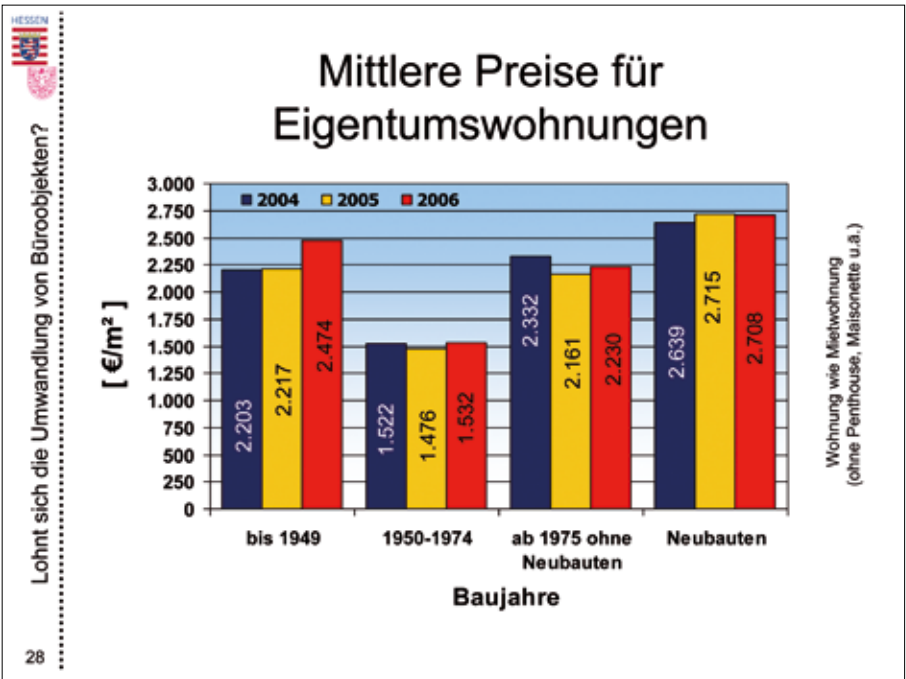


Abb. 48

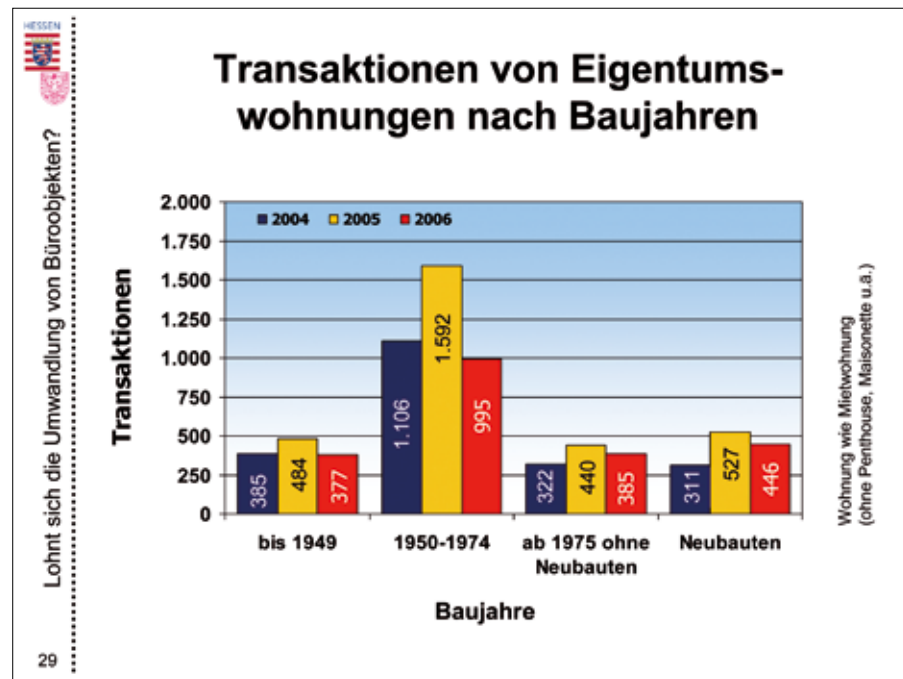


Abb. 49

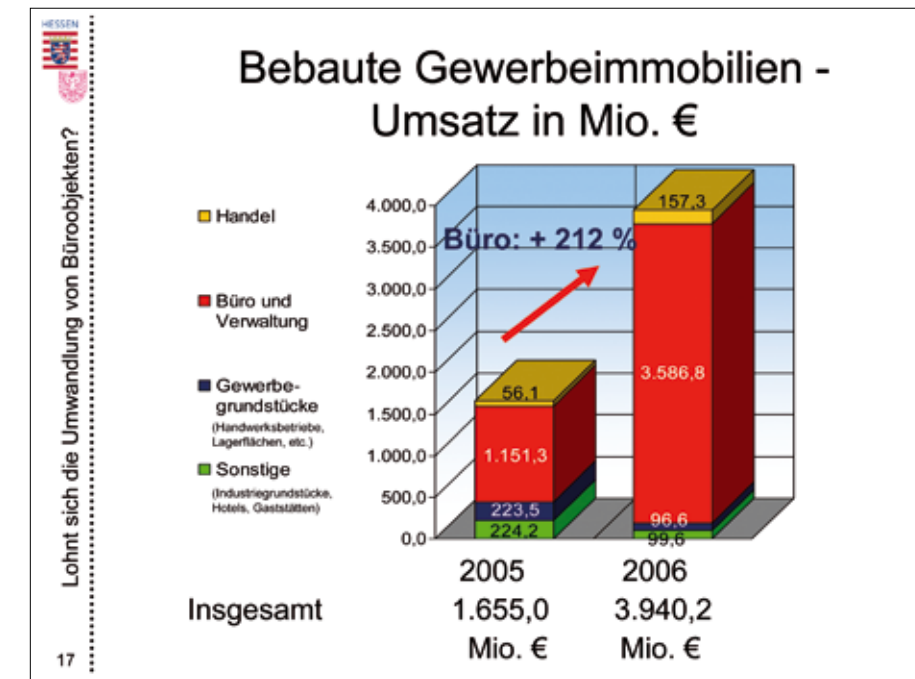


Abb. 51

Wohnfläche von Eigentumswohnungen in Relation zum Kaufpreis

bereinigter Kaufpreis (€/qm)	Durchschnittl. Größe d. Wohnung (qm)	Anzahl d. Objekte	Anzahl d. Objekte (%)
500-999	60	71	2,4
1000-1499	69	704	23,8
1500-1999	76	636	21,5
2000-2499	83	603	20,4
2500-2999	90	522	17,6
3000-3499	97	256	8,7
3500-3999	113	88	3,0
4000-4999	136	65	2,2
5000-7000	145	13	0,4

Abb. 50

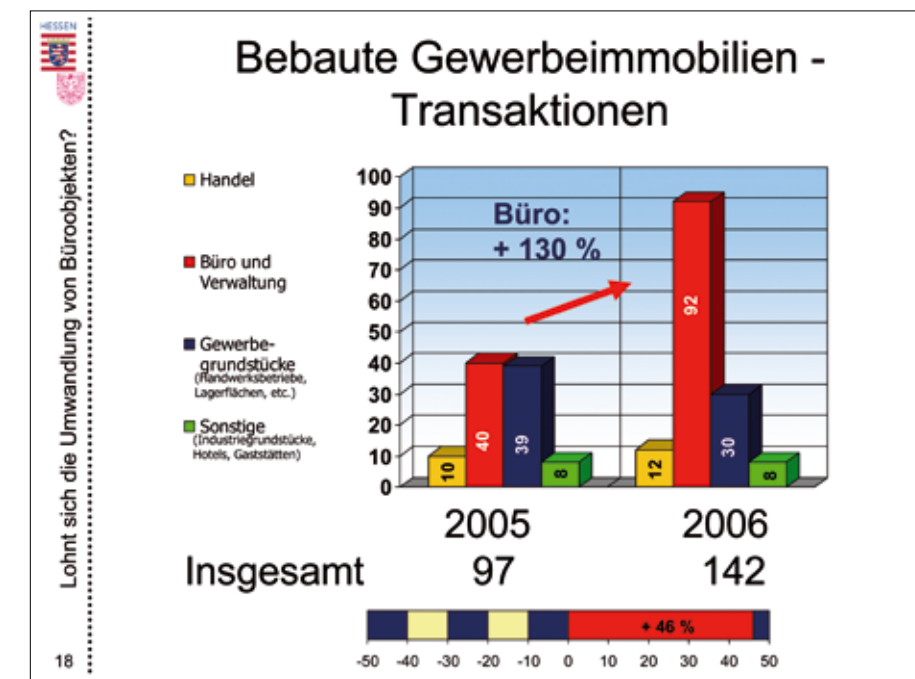


Abb. 52

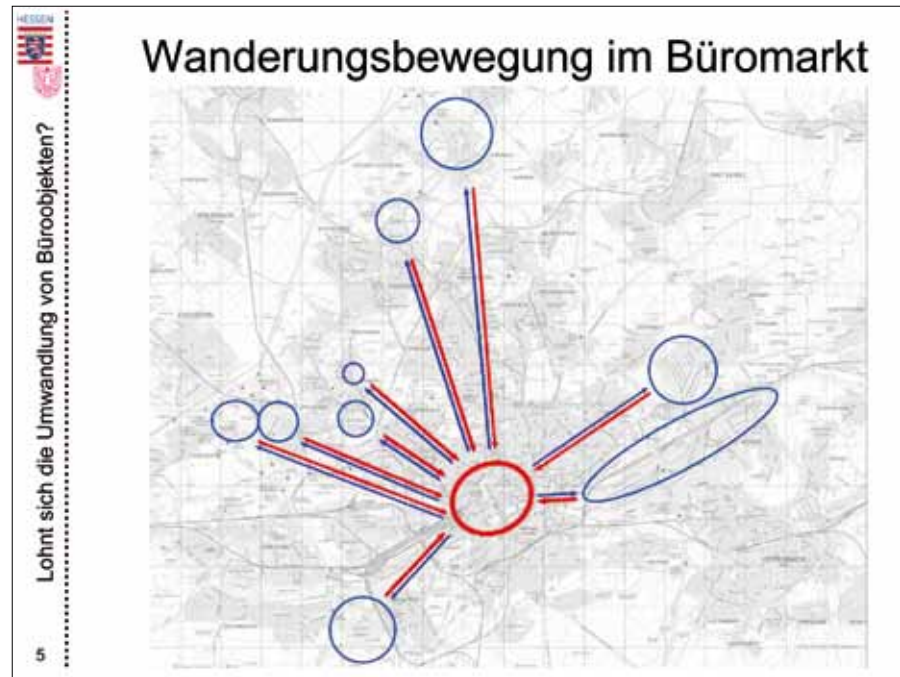


Abb. 53

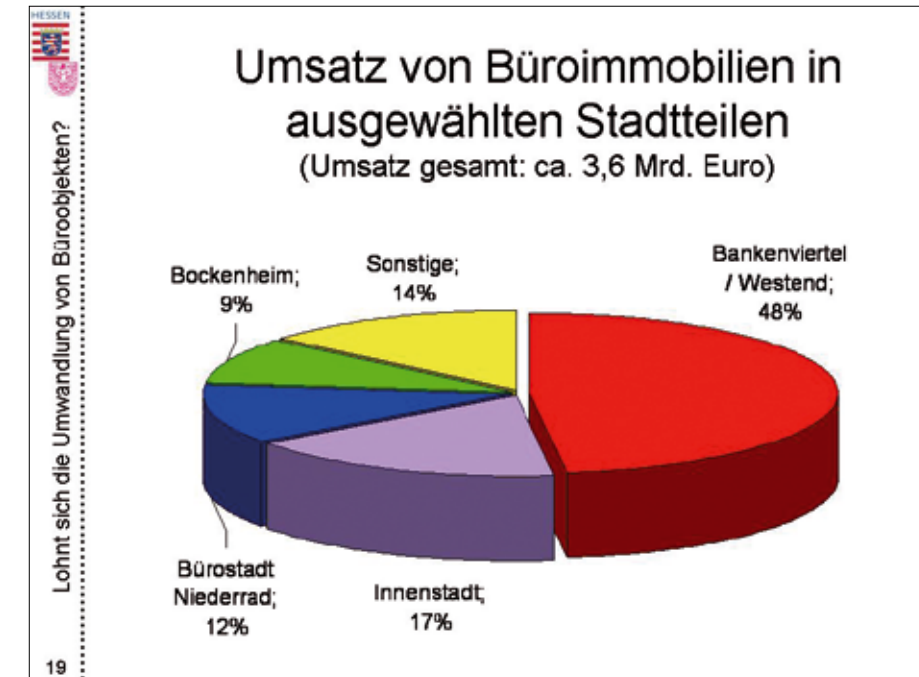


Abb. 55

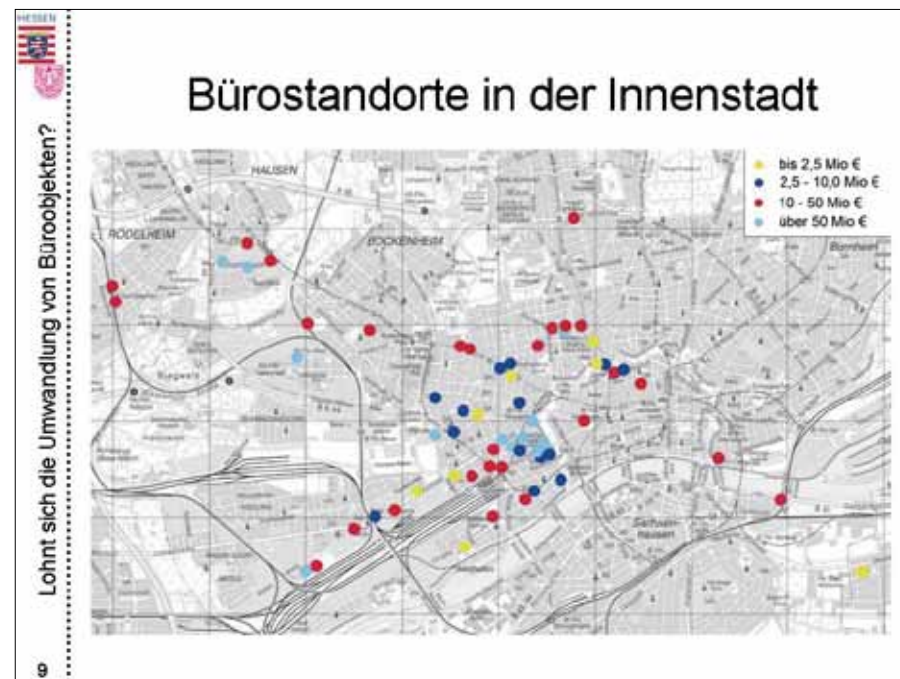


Abb. 54

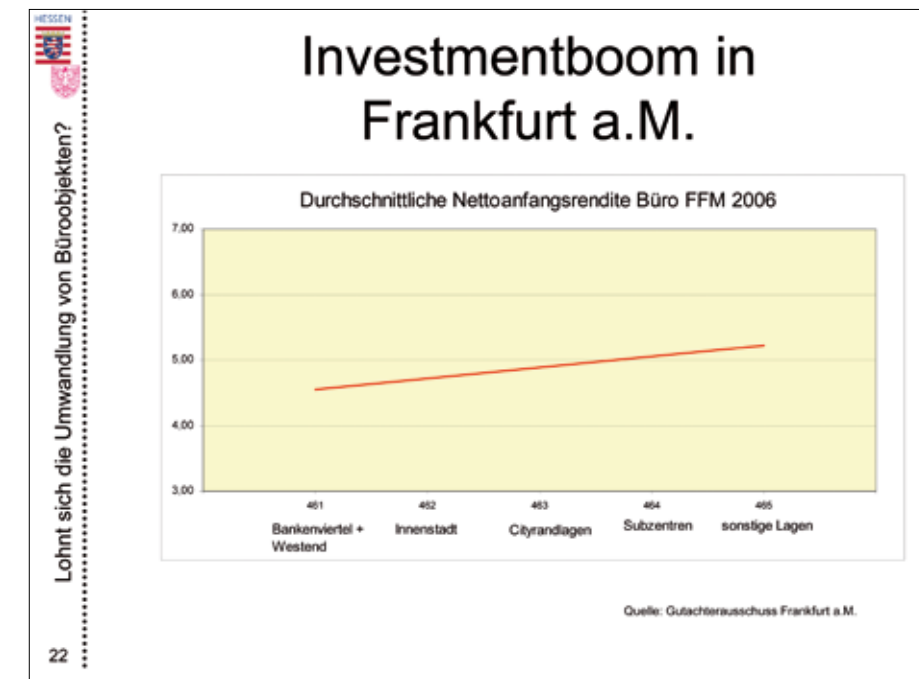


Abb. 56

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Günter R. Baasner, Verteilung des Büroflächenbestands und des Leerstands in der Innenstadt	8	Abb. 43	Günter R. Baasner, Zwei Beispiele zur Umwandlung von Büroflächen in Wohnraum	60
Abb. 2	Günter R. Baasner, Verteilung der erfassten Büroleerstände auf Standorttypen in 1.000 m ² BGF	8	Abb. 44	Günter R. Baasner, Quantitative Einschätzung zu den Szenarien	61
Abb. 3	Günter R. Baasner, Verkäufe von Eigentumswohnungen 2005	9	Abb. 45	Michael Debus, Bebaute Wohnimmobilien – Geldumsatz	62
Abb. 4	Günter R. Baasner, Verteilung der erfassten Büroleerstände auf Gebäudegrößenklassen in 1.000 m ² BGF	9	Abb. 46	Michael Debus, Bebaute Wohnimmobilien – Transaktionen	62
Abb. 5	Günter R. Baasner, Verteilung der für eine Umnutzung geeignete Objekte in der Innenstadt	10	Abb. 47	Michael Debus, Preise für Neubaeigentumswohnungen nach Ortsteilen	63
Abb. 6	Günter R. Baasner, Zusammenfassung der Modellrechnungen	12	Abb. 48	Michael Debus, Mittlere Preise für Eigentumswohnungen	63
Abb. 7	Günter R. Baasner, Beispiel für Modellrechnung Variante 2.2, Eigentumswohnungen im gehobenen Marktsegment	12	Abb. 49	Michael Debus, Transaktionen von Eigentumswohnungen nach Baujahren	64
Abb. 8	Dr. Michael Kummer, Wieder als Wohnhaus genutzt – denkmalgeschütztes Gebäude in der Feldbergstraße	16	Abb. 50	Michael Debus, Wohnfläche von Eigentumswohnungen in Relation zum Kaufpreis	64
Abb. 9	Dr. Michael Kummer, Bürogebäude mit neuer Nutzung, Holzhausenstraße	17	Abb. 51	Michael Debus, Bebaute Gewerbeimmobilien – Umsatz in Mio. Euro	65
Abb. 10	Dr. Michael Kummer, Seniorenresidenz statt Büro – Umbau in der Kölner Straße	18	Abb. 52	Michael Debus, Bebaute Gewerbeimmobilien – Transaktionen	65
Abb. 11	Dr. Michael Kummer, Zukünftiges Wohnen im früheren Bürohochhaus in der Ulmenstraße	18	Abb. 53	Michael Debus, Wanderungsbewegung im Büromarkt	66
Abb. 12	Dr. Michael Kummer, Wohnungsneubau und Umwandlungen	19	Abb. 54	Michael Debus, Bürostandorte in der Innenstadt	66
Abb. 13	Christian König, Corneliusstraße 9, Gebäudebestand und Grundriss Bestand	21	Abb. 55	Michael Debus, Umsatz von Büroimmobilien in ausgewählten Stadtteilen	67
Abb. 14	Christian König, Corneliusstraße 9, Straßenansicht neu und Hofansicht neu	22	Abb. 56	Michael Debus, Investmentboom in Frankfurt am Main	67
Abb. 15	Christian König, Corneliusstraße 9, Grundrisse neu	23			
Abb. 16	Ursula Brünner, Bahnhofsviertel, Wohnen und Leerstand, Stand August 2005	25			
Abb. 17	Ursula Brünner, Bahnhofsviertel, Zukünftige Wohnqualitäten	26			
Abb. 18	Ursula Brünner, Taunusstraße Fassade und Grundriss	27			
Abb. 19	Ursula Brünner, Kaiserstraße Fassade und Grundriss	27			
Abb. 20	Michael Debus, Entwicklung der Büromieten	40			
Abb. 21	Michael Debus, Kaufpreise von Bürogebäuden 2006	40			
Abb. 22	Michael Debus, Verkäufe Bürogebäude (Euro/qm BGF)	41			
Abb. 23	Michael Debus, Renditevergleich Büro – Wohnen	41			
Abb. 24	Michael Debus, Wohnfläche von Eigentumswohnungen in Relation zum Kaufpreis	42			
Abb. 25	Michael Debus, Preise für ältere Eigentumswohnungen	42			
Abb. 26	Michael Debus, Verkaufspreise umgewandelter Wohnungen (Euro/qm Wohnfläche)	43			
Abb. 27	Michael Debus, Kaufpreis Wohneigentum > 3.500 Euro/qm in 2006	43			
Abb. 28	Dieter von Lüpke, Bevölkerungsprognose für Frankfurt am Main 2020	44			
Abb. 29	Dieter von Lüpke, Bevölkerungsprognose, Veränderung der Altersgruppen in Frankfurt am Main 2002 – 2020	45			
Abb. 30	Dieter von Lüpke, Verkehrsmittelwahl 1996	45			
Abb. 31	Dieter von Lüpke, Wohnbauflächen in Frankfurt am Main 2004	47			
Abb. 32	Dieter von Lüpke, Veränderung der Wohnbaupotenziale in Frankfurt am Main 1990 – 2004	47			
Abb. 33	Dieter von Lüpke, Bebauungsplan Bockenheimer Landstraße/Liebigstraße	49			
Abb. 34	Dieter von Lüpke, Städtebaulicher Entwurf Mainzer Landstraße/Güterplatz	50			
Abb. 35	Dieter von Lüpke, Bebauungsplan Feuerbachstraße/Barckhausstraße	50			
Abb. 36	Dieter von Lüpke, Städtebaulicher Entwurf Areal Henninger Brauerei	51			
Abb. 37	Dieter von Lüpke, Städtebaulicher Entwurf Areal Universität Bockenheim	51			
Abb. 38	Günter R. Baasner, Angaben zum Leerstand in Frankfurt am Main (2005)	58			
Abb. 39	Günter R. Baasner, Verteilung der erfassten Büroleerstände nach Bauphasen	58			
Abb. 40	Günter R. Baasner, Büroleerstandsquoten nach Bauphasen	59			
Abb. 41	Günter R. Baasner, Büroleerstandsquoten nach Gebäudegrößenklassen	59			
Abb. 42	Günter R. Baasner, Eignung des gesamten Bürobestandes nach Lagekriterien	60			

Impressum

Herausgeber

Stadt Frankfurt am Main
Dezernat Planung und Wirtschaft
Stadtplanungsamt
Abteilung 61.G1 Stadtentwicklungs- und
Flächennutzungsplanung

Postanschrift

Amt 61
Braubachstraße 15
60311 Frankfurt am Main

Redaktion

Stein+Schultz, Stadt-, Regional- und Freiraumplaner,
Frankfurt am Main
Prof. Dr. Ursula Stein
Stefanie Ruschek

Gestaltung

Öffentlichkeitsarbeit
Marion Woitalla

Druck

mt druck, Neu-Isenburg

Auflage

600

Frankfurt am Main, August 2007

Diese Broschüre ist erhältlich bei:

Stadtplanungsamt Frankfurt am Main
„Roter Turm“, Zi 1031 (Planauskunft)
Braubachstraße 15, 60311 Frankfurt am Main
Mo - Do 8-12 Uhr +13-15 Uhr, Fr 8-12 Uhr;
Tel. 069/212-44116,
Fax 069/212-30731

Online bestellbar unter

- planungsamt@stadt-frankfurt.de
- unter www.stadtplanungsamt.stadt-frankfurt.de
(zzgl. Versandkosten, bitte Rechnungsadresse angeben)