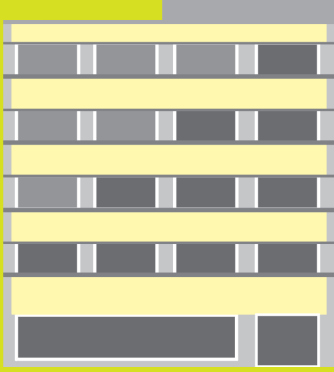




UNTERSUCHUNG
IM AUFTRAG DES
MAGISTRATS DER STADT
FRANKFURT AM MAIN,
STADTPLANUNGSAMT

JUNI 2006

Chancen zur Umnutzung von Büroflächen zu Wohnraum in Frankfurt am Main

BAUSTEIN

2/07



BAUSTEIN 2/07



Inhalt

Vorwort	3
Dieter von Lüpke	

Chancen zur Umnutzung von Büroflächen zu Wohnraum in Frankfurt am Main

Vorbemerkung der Verfasser	6
Günter Baasner	

Zusammenfassung der Ergebnisse	7
Strukturen der Leerstände bei Büroflächen	10
Bedingungen des Wohnungsmarkts Frankfurt	16
Exkurs: Kleinteilige Nutzung von Bürogebäuden	18
Bauliche Rahmenbedingungen	21
Standortmuster und Eignung zur Umnutzung	24
Beispiele zur Umnutzung von Bürogebäuden	31
Allgemeine wirtschaftliche Rahmenbedingungen	35
Modellrechnung zur Wirtschaftlichkeit	38
Szenarien und Perspektiven der weiteren Entwicklung	43
Instrumente zur Beförderung der Umnutzung	47
Fazit und Empfehlungen	49

Verzeichnisse

Plangraphische Darstellungen	51
Abbildungen	51
Tabellen	51
Quellen	52

Anhang

Definition der Standorttypen	53
Abgrenzung der Standorttypen	54
Impressum	56

Vorwort

Leerstand als Chance

– ein Vorwort und zugleich Nachwort aus einer planerischen Perspektive –

Die Beobachtung des Bestandes und der Potenziale von Büroflächen hat im Stadtplanungsamt Tradition. Dies spiegelt den Umstand, dass die Wirtschaftsstruktur der Stadt Frankfurt am Main vom Dienstleistungsgewerbe dominiert wird, und dass der Zuwachs an Büroflächen über lange Jahre hinweg ein wesentlicher „Motor“ der Stadtentwicklung war. Letzteres gilt, auch wenn immer wieder zyklische Phasen zu beobachten waren, in denen auf Grund eines Überangebots an Büroflächen und eines damit einhergehenden partiellen Leerstandes die „Produktion“ neuer Büroflächen stark eingeschränkt wurde.

Die derzeit anzutreffende Situation des Frankfurter Büromarktes lässt sich schwer als Wiederholung einer früheren zyklischen Überangebots- und Leerstandsphase beschreiben – dazu ist die Größenordnung des Leerstandes zu ungewöhnlich, dazu sind die Aussichten auf einen Abbau des Leerstandes zu ungewiss. Das Stadtplanungsamt hielt es daher für richtig, mit der vorliegenden Studie von Baasner, Möller und Langwald – Büro für Stadt- und Regionalplanung GmbH – die Struktur der leerstehenden Büroflächen und Möglichkeiten einer Umnutzung zu Wohnflächen detaillierter zu betrachten. Unseres Wissens wird damit Neuland betreten.

Wenn Leerstand von ca. zwei Mio. qm Büro-Nutzfläche oder ca. 18 % aller Büronutzflächen als ein – möglicherweise auch mit stadtplanerischen Mitteln anzugehendes – Problem diskutiert wird, darf dabei nicht übersehen werden, dass er für die Stadt Frankfurt am Main nicht nur, aber auch positive Auswirkungen besitzt: Der Büroflächenleerstand drückt die erzielbaren Büromieten und erhöht damit die Attraktivität der Stadt in Relation zu konkurrierenden Standorten insbesondere im Umland. Mit dem Absinken der Büromieten schließt sich die für Frankfurt am Main charakteristische Schere zwischen der Höhe von Büromieten einerseits und der Höhe der Wohnungsmieten andererseits in einem gewissen Maße. Konnten in anderen Phasen der Stadtentwicklung in bestimmten Stadtquartieren Wohnungen nur in wirtschaftlicher Kombination mit großen Büroprojekten durchgesetzt werden, so wird heute bei neuen Projekten bereits seitens der Bauherren vielfach ein höherer Wohnanteil oder ein reines

Wohnungsbauvorhaben angedacht. Und schließlich entschärft das große Angebot an Büroflächen den alten Konflikt zwischen dem Ziel, vorhandenen Wohnraum zu erhalten und dem Bestreben mancher Gebäudeeigentümer, Projektentwickler und Dienstleistungsunternehmen, Umnutzungen zugunsten der Büronutzung durchzusetzen. Der Wegfall des Verbots der Wohnraumzweckentfremdung blieb insbesondere aus diesem Grunde bisher weitgehend folgenlos. So fatal ein anhaltender Leerstand von Bürogebäuden für die betroffenen Eigentümer sein kann, so wenig ist er aus stadtplanerischer Sicht ein Problem, das Ausfluss einer verfehlten Planungspolitik ist, und das mit hohem städtischen Mitteleinsatz so rasch wie möglich überwunden werden muss.

Zwei Mio. qm leerstehender Büronutzflächen erscheinen aus anderem Blickwinkel als ein Potenzial, mit dem in hohem Umfang neuer Wohnraum geschaffen werden und Frankfurt am Main als Wohnstandort gewinnen kann. Pauschale Rechenansätze lassen so Möglichkeiten für ca. 20.000 Wohnungen erkennen, was etwa der Wohnungs-Neubauproduktion der vergangenen elf Jahre, oder 81 % aller im Wohnbauland-Entwicklungsprogramm dargestellten Wohnungsbaureserven entspricht.

Die vorliegende Studie begegnet solchen Erwartungen mit einer differenzierten Beschreibung von Umnutzungsproblemen:

- ein großer Teil des Leerstandes ist in neuen Bürogebäuden festzustellen, bei denen die hohen und noch nicht abgeschriebenen Investitionen einer Umnutzung entgegenstehen,
- ein erheblicher Teil des Leerstandes findet sich in Bürogebäuden, die nicht vollständig leerstehen und die insofern einerseits die Hoffnung auf weitere Vermietungserfolge wach halten, andererseits aber objektiv – weil es sich nur um eine Umnutzung von Teilen des Gebäudes handeln kann – einer Wohnnutzung größere Probleme bereiten,
- trotz Reduktion der Büromieten wird Wohnnutzung nur dann eine wirtschaftliche Alternative, wenn es sich um teure Eigentumswohnungen handelt – oder wenn mit sehr langen Leerstandszeiten zu rechnen ist – und dann liegt es für viele Gebäudeeigentümer nahe, zunächst abzuwarten,

- viele ganz oder zum Teil leerstehende Bürogebäude liegen an Hauptverkehrsstraßen und besitzen daher ein städtebauliches Umfeld, das zumindest für durchschnittliche Ansprüche von Wohnungsnutzern oder Wohnungsbauherren schwierig ist,
- und: soweit die in Rede stehenden Bürogebäude in monostrukturierten Kern- oder Gewerbegebieten („Bürostädte“) liegen, fehlt es bei einer Umnutzung von Einzelobjekten an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und der Versorgung – insbesondere aber an einer „kritischen Mindestmasse“ von Wohnungen und Bewohnern, die zur Herstellung von sozialem, nachbarschaftlichem Leben notwendig ist.

Welche Konsequenzen zieht die Stadt Frankfurt am Main aus der in der Studie beschriebenen Situation, welche Konsequenzen sollte sie ziehen?

Anders als bei früheren Leerstandsperioden ist u.E. auch bei einer optimistischen Einschätzung der wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt nicht damit zu rechnen, dass die Nachfrage das Angebot an Büronutzflächen in wenigen Jahren „aufzehren“ wird. Der Büroleerstand wird uns über einen längeren Zeitraum begleiten, wobei seine räumliche Verteilung sich ändern wird: mit Ablauf von Mietverträgen werden Umzüge in neu erstellte Bürogebäude möglich, so dass sich der Leerstand stärker als derzeit auf ältere Objekte in weniger attraktiven Lagen konzentrieren könnte. Auch wenn damit Umnutzungs- bzw. Abbruch- und Neubau-Überlegungen auf günstigere Grundvoraussetzungen treffen, ist u.E. nicht mit dynamischen Umnutzungsprozessen mit großen Mengeneffekten zu rechnen. Die Stadt ist dennoch gut beraten, sich offensiv mit dem Umnutzungspotenzial auseinanderzusetzen – um kleinräumlich, auf Quartiersebene städtebauliche Vorteile wie z.B. Nutzungsmischung zu erreichen und um mittelbar – mit dem Abschmelzen des Leerstands – neue Büroprojekte an Orten von besonderer städtebaulicher Bedeutung zu unterstützen. Wenn zugleich wirtschaftliche Probleme von Eigentümern leerstehender Bürogebäude gelindert werden, ist dies trotz aller eingangs geschilderten Vorteile, die der Standort Frankfurt am Main aus dem Leerstand bezieht, ein positiver Nebeneffekt.

Ein erster Schritt wurde vom Magistrat ergriffen, indem allen Gebäudeeigentümern eine aktive Unterstützung bei der Anwendung der baurechtlichen Vorschriften zugesichert wurde. Um die Hemmschwelle vor einer Umnutzungsentscheidung abzusenken, wurde dabei auch eine „Rückkehroption“ zur aufzugebenden Büronutzung in Aussicht gestellt. Ein weitergehendes Programm beschloss die Stadtverordnetenversammlung für das Bahnhofsviertel: aus einem Haushaltsansatz von zehn Mio. Euro werden Zuschüsse insbesondere für die Schaffung von Wohnraum auf ehemals gewerblich genutzten Flächen gewährt, ohne dass Belegungsbindungen oder Mietpreise unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete gewährt werden müssen. Zugleich läuft ein aktivierendes Planungs- und Beteiligungsverfahren.

Ein solches Zuschussprogramm kann sicherlich nur aus einer Quartiersentwicklungskonzeption heraus gegründet werden – im übrigen würde eine Ausweitung des Angebots auf alle im Stadtgebiet leerstehenden Bürogebäude die Stadt auch finanziell überfordern. Als möglich und sinnvoll erscheint es aber, Mittel des sozialen Wohnungsbaus verstärkt auch Eigentümern leerstehender Bürogebäude anzubieten: Dort würde der (höhere) Zuschuss nicht der Schaffung allein von Wohnraum, sondern zugleich dem Erwerb von Belegungsrechten für preisreduzierte Wohnungen dienen.

Dort, wo städtebauliche Gründe die Umnutzung erschweren, sind städtebauliche Maßnahmen gefragt. So kann auf einer informellen Planungsebene wie in Gestalt eines städtebaulichen Rahmenplans gezeigt werden, welche Chancen ein monostrukturierter Bürostandort besitzt, sich zu einem gemischt genutzten Stadtquartier weiterzuentwickeln. Dabei wird es wesentlich sein, Standorte der sozialen Infrastruktur, öffentliche Grünflächen und Flächen für die Nachverdichtung mit Wohngebäuden nachzuweisen. Wenn ein oder mehrere Leitprojekte umzunutzender Bürogebäude und/oder neu zu bauender Wohngebäude konkret werden, kann eine Absicherung der Entwicklung durch Bebauungspläne und städtische Infrastruktur-Investitionen sinnvoll und notwendig sein.

Das Instrument der Bebauungsplanung kann in bereits gemischt genutzten Stadtquartieren allein genügen, um ein Umdenken von Büro- zu Wohnnutzungen zu unterstützen und – soweit Investitionen über den Bestandsschutz hinaus angestrebt werden – zum Teil auch zu erzwingen. Dabei können Änderungen der Baugebietsart u.U. mit Nachverdichtungen verknüpft und damit in der Akzeptanz erhöht werden.

Und eine letzte planerische Konsequenz: Auch zwei Mio. qm leerstehende Büronutzfläche verbieten es nicht, an bestimmten Orten Planungsrecht für Bürogebäude neu zu schaffen. Aber: Eine Begründung für derartige Festsetzungen ist aufwändiger und nur für wenige Standorte zu führen. Es genügt nicht, auf den Wirtschaftsstandort Frankfurt am Main und das Ziel seiner Stärkung zu verweisen. Es müssen vielmehr Gründe aus dem städtebaulichen Zusammenhang des Stadtquartiers oder aus dem besonderen Profil des Standortes abgeleitet werden, um überzeugen zu können, dass trotz der generellen Überangebots an Büroflächen an diesem besonderen Ort weitere Büroflächen bauleitplanerisch vorbereitet werden sollen. Gründe dieser Art können z.B. in einer hervorragenden Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln, in einer fehlenden Eignung für andere Nutzungsarten oder darin bestehen, dass eine vielfältige Nutzungsmischung kleinräumlich erreicht werden soll. In jedem Fall ist die mögliche Blockadewirkung zu großzügiger Büroflächenfestsetzungen zu bedenken: Sie können u.U. auf Grund fehlender Nachfrage nach neuen Büroflächen nicht zügig in Anspruch genommen werden, sie wecken aber andererseits die Hoffnung auf hohe Erlöse und hindern so ein Umdenken zu weniger renditeträchtigen Nutzungsarten.

Mit der Veröffentlichung der Studie von Baasner, Möller und Langwald soll für alle Akteure auf dem Immobilienmarkt mehr Transparenz und damit eine bessere Grundlage für nachhaltige Entscheidungen zur Nutzung und Bewirtschaftung von Immobilien geschaffen werden. Wir hoffen, die Diskussion über Umnutzungsmöglichkeiten anzuregen und die eine oder andere Entscheidung zugunsten neuer Wohnflächen in alten Bürogebäuden anzustoßen!

Dieter von Lüpke
Leiter des Stadtplanungsamtes Frankfurt am Main

Vorbemerkung der Verfasser

Vor dem Hintergrund einer seit Jahren auf 'Innenentwicklung' gerichteten Frankfurter Stadtentwicklungsplanung und nicht zuletzt unter dem Eindruck hoher Leerstandsraten bei Büroflächen wird in Frankfurt eine Diskussion geführt, ob und in welchem Umfang Büroflächen zu Wohnraum umgenutzt werden können.

Diese Frage ist zugleich Gegenstand dieser Untersuchung. Im Vordergrund steht die Frage, ob die Umnutzung zu Wohnzwecken unter quantitativen Aspekten ein strategisches Instrument der Stadtentwicklung sein kann, und ob sich hierdurch die Leerstandsdaten bei Büroraum bzw. das Angebot an Wohnungen spürbar verändern lassen. Entsprechend hebt die Untersuchung v.a. auf für Frankfurt typische Bürogebäude und Strukturen ab. Randthemen wie z.B. die Rückumwandlung von ehemaligem Wohnraum oder der Umbau von kleinen, in ihrer Struktur Wohngebäuden vergleichbaren Objekten werden nicht vertiefend untersucht.

Bei der Bearbeitung hat sich heraus gestellt, dass dieses Thema vielschichtiger ist als zunächst angenommen. Tangiert werden Fragen nach der Struktur der Leerstände, der weiteren Entwicklung auf dem Büroflächenmarkt, der Nachfrage nach Wohnraum, der technischen Möglichkeiten und der Wirtschaftlichkeit, um wesentliche Aspekte zu nennen. Entsprechend wurde die Untersuchung breit angelegt, um diesen doch sehr unterschiedlichen Aspekten Rechnung zu tragen.

Im Frühjahr 2002 hatte die Baasner, Möller und Langwald GmbH im Rahmen einer Studie zum Büroflächenmarkt eine Bestandsaufnahme der Büroflächen in Frankfurt am Main durchgeführt.¹ Erfasst wurden alle Objekte mit einer Größe ab 500 qm BGF. Diese Daten wurden auf Grundlage verschiedener Quellen fortgeschrieben und um erneute Begehungen ergänzt. Hierbei konnten ca. 80 % des gesamten Leerstands eindeutig identifiziert und näher analysiert werden.

Eine weitere wesentliche Informationsquelle bildete eine Vielzahl von Expertengesprächen, die sowohl allgemeine Fragestellungen als auch spezifische Beispiele betrafen. Bei den Gesprächspartnern aus dem Raum Frankfurt fiel auf, dass die aktuelle Diskussion um mögliche Umwandlung mit großem Interesse verfolgt wird. Auf Seiten der Projektentwicklung hat die Diskussion zumindest zu ersten Planspielen geführt.

Wir hoffen, mit dieser Untersuchung einen Beitrag zur aktuellen Diskussion der Frage geleistet zu haben, und möchten uns bei den Gesprächspartnern für die Unterstützung bedanken.

Günter Baasner
Berlin, im Juni 2006

¹ Baasner, Möller & Langwald GmbH/Bulwien AG, 2003

Zusammenfassung der Ergebnisse

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 rd. 300 Objekte mit rd. 1,8 Mio. qm BGF (ca. 1,4 Mio. qm NFL) leerstehende Flächen identifiziert und näher analysiert werden.

Struktur des Leerstands bei Büroflächen

Der Leerstand hat sich v.a. in den Jahren nach 2000 aufgebaut. Überproportional von Leerstand betroffen sind neue Gebäude, v.a. 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, innerstadtnahe Standorte wie die City West (Standorttyp „Neue Orte“). Die absolut höchsten Leerstände finden sich im Bankenviertel („Business City“, 0,6 Mio. qm) sowie in Großagglomerationen wie Niederrad („Entwicklungsschwerpunkte“, 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 v.a. 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 (ca. 2-4 %) liegt leicht über dem Durchschnitt vergleichbarer Großstädte in den alten Bundesländern und höher als in den umgebenden Kreisen wie auch in 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 rd. 3.400 Eigentumswohnungen den Besitzer, hiervon waren rd. 2.300 unvermietete ETW. 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 Wohnungen verkauft (unvermietete).

Exkurs: Kleinteilige Büroflächenangebote

Der Frankfurter Büroflächenmarkt wird stark durch großvolumige Gebäude geprägt. Kleinere Gebäude – etwa bis 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 trotz hoher Leerstände bei Büroflächen weiterhin Wohnungen umgenutzt werden. Nach Auskunft von Marktteilnehmern bestehen aber auch in diesem Segment aktuell keine echten Engpässe.

Bauliche Rahmenbedingungen

Zumindest von der Gebäudetypologie her sind Bürogebäude für eine Umnutzung relativ gut geeignet. Wesentliche Parameter wie Gebäudetiefe und Raumhöhen unterscheiden sich i.d.R. nicht wesentlich von Anforderungen des Wohnens, die Konstruktionen sind häufig auf eine hohe Flexibilität in der Grundrissgestaltung ausgelegt.

Typische zu erwartende Probleme sind – v.a. bei größeren Gebäuden – die Abstände von Erschließungskernen, die auf größere Einheiten ausgelegt sind und der bei Wohnen geforderte stärkere Außenbezug (z.B. 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 (z.B. Einsatz von Bürogebäuden zur Abschirmung von Wohnen). 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 Großagglomerationen (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 Gesamtleerstand 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 Wohnen möglich ist.

Beispiele

Obwohl die Umnutzung technisch vergleichsweise einfach ist, konnten in Deutschland nur vier Beispiele recherchiert werden, bei denen in den letzten Jahren originäre Bürogebäude zu Wohnzwecken umgebaut wurden.² 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 sehr viel häufiger (Industriegebäude, Krankenhäuser, Kasernen), 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 v.a. auch Beispiele für den Umbau großer Gebäudekomplexe.

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

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

Aufgrund der Arbeitsteilung und Spezialisierung in der Immobilienwirtschaft kann davon ausgegangen werden, dass eine Umnutzung nur dann erfolgt, 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 (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 (geschlossene Fonds).

Diese Rahmenbedingungen sprechen nicht gegen eine Umnutzung, sie sprechen dagegen, 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. Entsprechend 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 eher den Charakter von Szenarien,

² Diese Beispiele befinden sich in Hamburg, Hannover und München und konnten im Rahmen von Recherchen im Internet und der Fachliteratur identifiziert werden. Es ist wahrscheinlich, dass darüber hinaus weitere Umbauten vorgenommen wurden. So wird z.Zt. in Frankfurt ein Gebäude im Westend (Corneliusstraße) zu Wohnen umgebaut.

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 (Büronutzung, 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 gesagt, 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 letzteren Fall steigen die Chancen für eine Umnutzung.

Auch für den Wohnungsmarkt sind Veränderungen zu erwarten. Dies betrifft zum einen das Engagement v.a. ausländischer Investoren, die offenkundig auf eine Erhöhung von Mietpreisen und der Eigentumsquote abzielen. Zum anderen kann die demographische Entwicklung zumindest in bestimmten Schichten zu einer Re-Urbanisierung führen. Auch wenn dies nicht gesichert ist, besteht eine Wahr-

scheinlichkeit, dass das Preisniveau langfristig insgesamt steigt und dass ggf. 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 entsprechend 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 „Marktberreinigung“ 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.

Strukturen der Leerstände bei Büroflächen

Frankfurt zählt mit einem Bestand von rd. 12,1 Mio. qm BGF allein im unmittelbaren Stadtgebiet zu den größten Bürostandorten in Deutschland. Es nimmt nach Berlin, Hamburg und München einen vierten Platz ein, wobei die Situation in Frankfurt durch einige Besonderheiten gekennzeichnet ist.

- Die Stadt Frankfurt weist eine sehr hohe Konzentration von Arbeitsplätzen auf. Auf einen Einwohner kommt fast ein Beschäftigter. Die Stadt übernimmt damit eine zentrale Funktion in der Region.
- Die Bürobeschäftigtenquote liegt bei über 50 % und damit auf einem Spitzenplatz unter Deutschlands Großstädten.
- Der Büroflächenmarkt weist eine hohe Professionalisierung und Dynamik auf. Institutionelle Anleger sind sehr stark vertreten. Die Spitzenmieten liegen deutlich über dem Niveau anderer deutscher Städte.
- In baulicher Hinsicht wird das Flächenangebot durch sehr große, i.d.R. reine Bürogebäude geprägt. Flächen in Gebäuden mit unter 5.000 qm BGF oder in abweichenden Gebäudetypen (z.B. dem klassischen Büro und Geschäftshaus) spielen eine geringere Rolle als dies in vergleichbaren Städten der Fall ist.

Neu ist, dass Frankfurt auch hinsichtlich der Leerstände einen Spitzenplatz einnimmt. Die aktuellen Leerstände werden in unterschiedlichen Quellen auf rd. 2,0 Mio. qm geschätzt, wobei i.d.R. vermietbare Flächen (NFL) gemeint sein dürften. Die Angaben der BulwienGesa beziehen sich ausschließlich auf das Frankfurter Stadtgebiet. In den anderen Fällen dürften zumindest Eschborn und Kaiserlei enthalten sein.

DIP/Aengevelt 2,0 Mio. qm 17,5 %
ATIS Real Müller 2,1 Mio. qm 15,1 %
Jones Lang LaSalle 1,9 Mio. qm 16,7 %
BulwienGesa 1,8 Mio. qm 19,2 %

Hinweis: z.T. unterschiedliche Flächeneinheiten und Abgrenzungen des Markts Frankfurt

Im Rahmen dieser Untersuchung – die keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt – wurde ein Leerstand von 1,8 Mio. qm BGF erfasst. Dies entspricht in etwa einer NFL von 1,45 Mio. qm und damit etwa 80 % der tatsächlichen Leerstände.

Strukturmerkmale des Leerstands

Anmerkung zum methodischen Vorgehen

Die nachfolgenden Angaben zum Flächenbestand basieren auf einer Fortschreibung der Bestandserhebung aus dem Jahr 2002, die Angaben zum Leerstand auf unterschiedlichen Quellen. Hier sind Angaben aus Objektlisten, Internetrecherchen und punktuelle Begehungen zusammengefasst. Allerdings konnten auf diese Art nur rd. 80 % der Leerstände erfasst werden. Es ist nicht davon auszugehen, dass die erfassten Objekte unbedingt repräsentativ sind. Große, neue Objekte sind möglicherweise etwas stärker vertreten, da hier die Leerstände leichter identifiziert werden konnten.

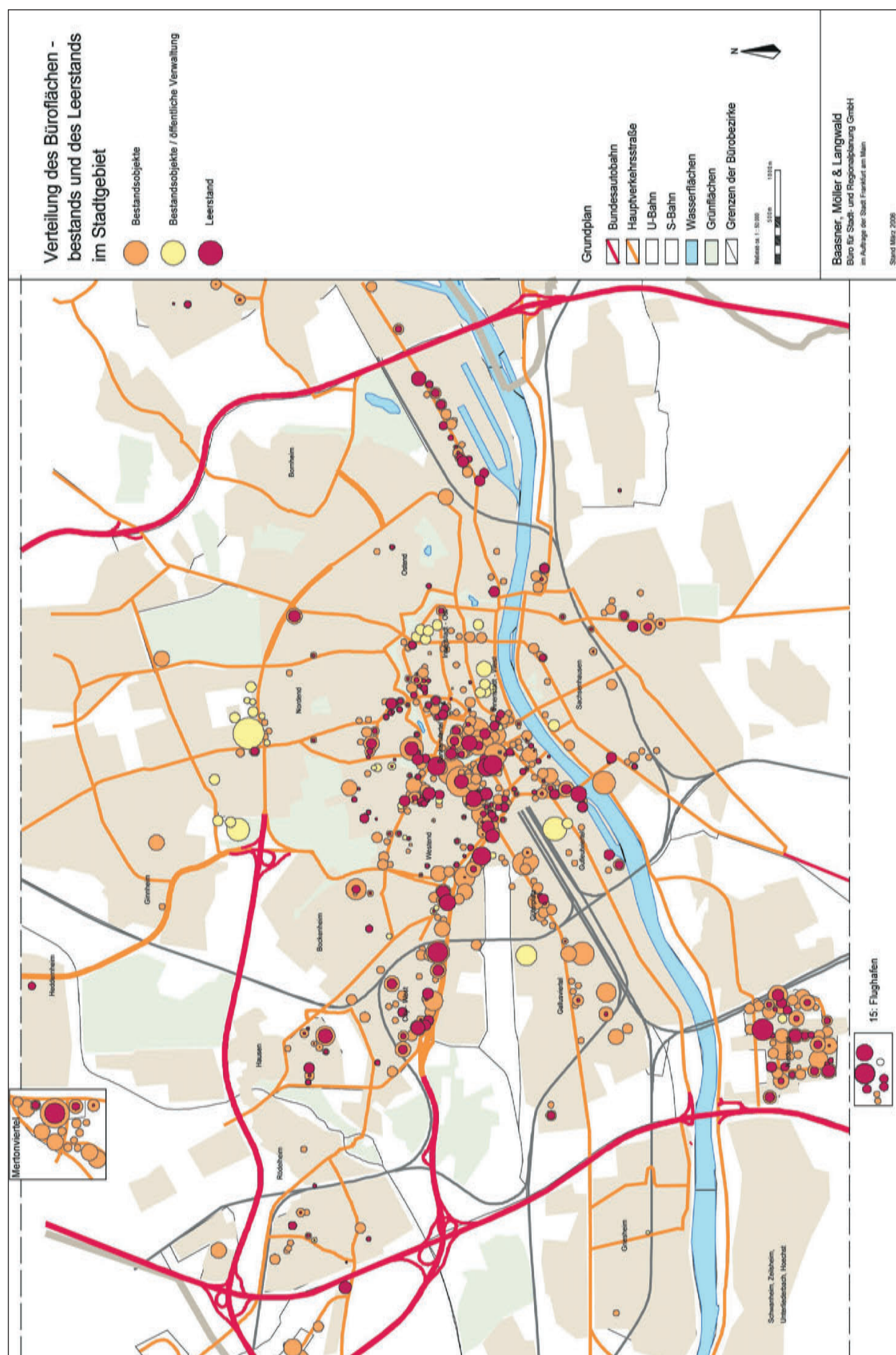
Ohnehin ist anzumerken, dass die Darstellung von Leerständen nur eine Momentaufnahme sein kann, da die Fluktuation im Bestand relativ hoch ist. Zudem ergeben sich Abgrenzungsprobleme. Leergezogene Objekte, die neuen Bauvorhaben weichen sollen, sind im städtebaulichen Sinne als Leerstand anzusehen, unter Marktaspekten jedoch nicht, da die entsprechenden Flächen nicht mehr angeboten werden. Da unterschiedliche Quellen zusammengeführt werden, besteht die Möglichkeit, dass gleiche Sachverhalte unterschiedlich definiert sind, und dass dies nicht mehr nachvollzogen werden kann.

Trotz dieser Einschränkungen ergibt sich ein zumeist recht eindeutiges Bild.

Räumliche Verteilung

Die Büroflächenbestände weisen einen hohen Konzentrationsgrad auf. Auf die „Business City“ (im wesentlichen Bankenviertel) entfallen rd. 3,0 Mio. qm, auf die „Einkaufscity“ (östlich angrenzende City) rd. 1,0 Mio. qm und auf die Bürostadt Niederrad als größtem „entwickeltem Schwerpunkt“ ebenfalls rd. 1,0 Mio. qm.

Die Leerstände folgen weitgehend diesem räumlichen Muster. Der mit Abstand größte Einzelstandort der „Business City“ weist den absolut größten Leerstand auf, zudem liegt die Leerstandsquote deutlich über dem Frankfurter Durchschnitt. Hinsichtlich der räumlichen Verteilung sind jedoch einige Besonderheiten festzuhalten.



- Der Standorttyp „Neue Orte“ (City West, Deutscher Herrenviertel) weist die mit Abstand höchste Leerstandsquote auf. Dies dürfte v.a. dem Umstand zuzuschreiben sein, dass es sich hier definitionsgemäß um neue städtebauliche Entwicklungen handelt. Bei relativ geringen Altbeständen sind hier in der kritischen Phase nach 2002 zahlreiche Neubauten auf den Markt gekommen, die noch nicht vermietet werden konnten.
- Deutlich überdurchschnittliche Leerstände finden sich neben der „Business City“ auch bei den Standorttypen „Radiale und Entwicklungsschwerpunkte“.

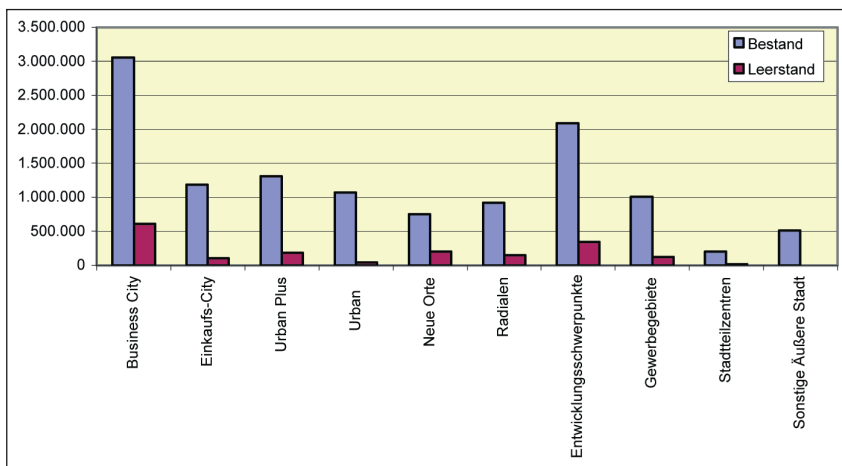


Abb. 1 Verteilung der erfassten Leerstände auf Standorttypen

Quelle: Baasner, Möller & Langwald GmbH, 2006
Definition der Standorttypen: s. Anhang
Vgl. Tab. 3, S. 14

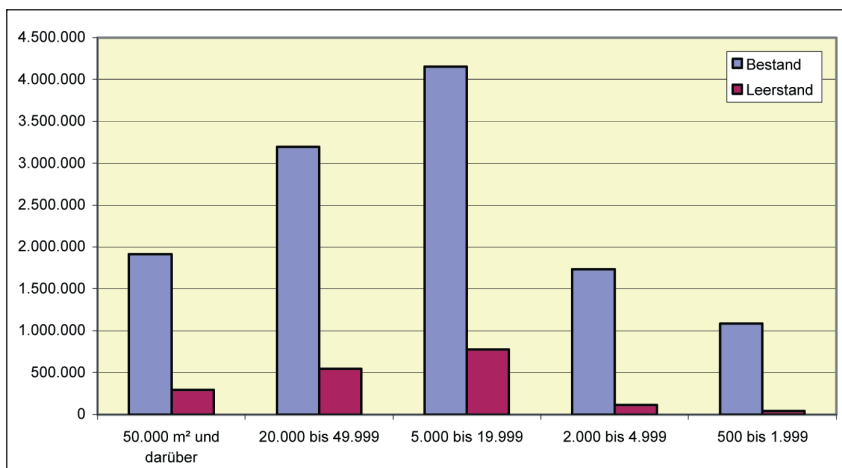


Abb. 2 Verteilung der erfassten Leerstände auf Gebäudegrößenklassen

Quelle: Baasner, Möller & Langwald GmbH, 2006
Vgl. Tab. 2, S. 14

- Von der Leerstandsproblematik vergleichsweise wenig berührt ist die „Einkaufscity“, ein Standort, der hauptsächlich für kleinere Unternehmen mit haushaltsorientierten Leistungen interessant ist (City Services, z.B. Sprachschulen, lokale Versicherungsververtretungen etc.). Die Leerstände konzentrieren sich zudem auf wenige Objekte, so dass durchgängige Vermietungsprobleme nicht erkennbar sind³.
- Sehr geringe Leerstandsquoten weisen einfache innerstädtische Lagen auf (3,8 %; Standorttypus „Urban“). Hier – wie auch in den einfachen Gewerbegebieten – besteht jedoch eine relativ große Wahrscheinlichkeit, dass Objekte nicht erfasst wurden. Insofern sollte dieser Wert nicht zu eng interpretiert werden.

Rund 2/3 der erfassten Leerstände finden sich in den monostrukturierten Standorten der „Business City“ und den randstädtischen Großstandorten (Niederrad etc.) sowie dem Typus der „Neuen Orte“, bei dem häufig eine Funktionsmischung bei gleichzeitig klarer Zonierung anzutreffen ist.

Gebäudegrößen

Der Frankfurter Büroflächenmarkt wird weitgehend durch großvolumige Gebäude dominiert. Über 75 % des Flächenbestandes entfallen auf Objekte mit einer Fläche von 5.000 qm und darüber. Insofern verwundert es nicht, dass auf diese Objekte auch das Gros des Leerstandes entfällt (rd. 90 %).

Besonders stark von Leerständen betroffen ist das Segment der Gebäude mit einer Bürofläche von 5.000 bis 20.000 qm BGF. Demgegenüber weisen die kleineren Objekte deutlich geringere Leerstandsquoten auf.

³ Dies gilt auch für den vergleichbaren Standorttyp „Subzentren“, wobei hier die Bestände nur schwach besetzt sind und diese Standorte eine nur sehr untergeordnete Rolle spielen.

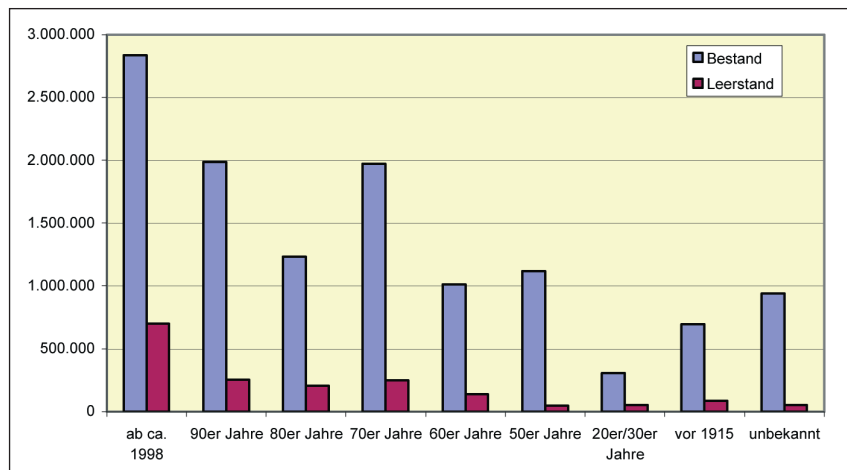


Abb. 3 Verteilung der erfassten Leerstände auf Baualtersklassen

Quelle: Baasner, Möller & Langwald GmbH, 2006
Vgl. Tab. 1, S. 13

Baualter

Die mit Abstand größten Leerstände finden sich in Gebäuden, die nach 1998 fertiggestellt wurden. 38 % des erfassten Leerstandes entfallen auf diese Neubauten.

Bei den älteren Gebäuden lässt sich eine klare Tendenz nicht erkennen. Die erfassten Leerstände führen zu Quoten, die im wesentlichen zwischen 12 und 17 % liegen. Abweichungen von diesem relativ einheitlichen Bild treten auf, die entsprechenden Gruppen sind jedoch deutlich schwächer besetzt, so dass sich das Bild bereits durch wenige Einzelfälle spürbar verändern könnte.

Vollständiger Leerstand

50 % des erfassten Leerstands entfallen auf 102 Objekte, die ganz oder überwiegend leer stehen. Hier wurde ein Schwellenwert von 80 % Leerstand gesetzt, um unterschiedlichen Angaben in Quellen bzw. keinen eindeutigen Befunden im Rahmen der Begehungen Rechnung zu tragen.

Im Hinblick auf eine mögliche Umnutzung sind diese Objekte von besonderem Interesse. Hinter diesem Leerstand verbergen sich jedoch sehr unterschiedliche Sachverhalte:

- Aufgrund der schwierigen Marktsituation wurde der Baubeginn neuer Vorhaben verschoben. Diese Vorhaben sehen häufig den Ersatz älterer Gebäude vor, die inzwischen bereits entmietet sind, deren Abriss jedoch ebenfalls verschoben wurde. Die Flächen dürften nur in Ausnahmefällen wieder zur Vermietung angeboten werden.
- Neu fertig gestellte Objekte, die auf spekulativer Basis errichtet wurden und noch keine Mieter gefunden haben oder noch nicht bezogen wurden.

- Sonstige Objekte, die in der Zwischenzeit ihre Mieter verloren haben.

Die hier erfassten Objekte mit kompletten Leerständen lassen einige Schwerpunkte erkennen:

Baualter: Überproportional betroffen sind neue Gebäude (Baujahr nach 1998), 36 % der entsprechenden Leerstände entfallen auf diese Gruppe. Überproportional betroffen sind zudem Altbauten mit einem Baujahr vor 1915, wobei dies aufgrund der schwachen Besetzung dieser Gruppe quantitativ wenig ins Gewicht fällt und weitgehend auf ein einzelnes Objekt zurückzuführen ist.

Baualter	Bestand Fläche	Leerstand		Komplett-Leerstand*		
		Fläche	Quote	Fläche	Quote	Objekte
ab ca. 1998	2.940	700	23,8%	315	10,7%	31
90er Jahre	1.980	253	12,8%	136	6,9%	9
80er Jahre	1.231	203	16,5%	91	7,4%	7
70er Jahre	1.931	246	12,7%	79	4,1%	12
60er Jahre	1.003	139	13,9%	81	8,1%	12
50er Jahre	1.068	47	4,4%	33	3,1%	10
20er/30er Jahre	293	54	18,4%	19	6,5%	4
vor 1915	715	86	12,0%	75	10,5%	13
kA	978	52	5,3%	47	4,8%	4
Total	12.140	1.780	14,7%	877	7,2%	102

Tab. 1 Verteilung des erfassten Leerstands auf Baualter (in 1.000 qm BGF)

*) Komplett-Leerstand: Objekte mit einem Leerstand von mind. 80 %. Die Angaben zu Leerständen beziehen sich nur auf hier erfasste Flächen (ca. 80 % des tatsächlichen Leerstandes).

Quelle: Baasner, Möller & Langwald GmbH 2006

Gebäudegröße	Bestand Fläche	Leerstand		Komplett-Leerstand*		
		Fläche	Quote	Fläche	Quote	Objekte
> 50.000 qm	2.621	291	11,1%	53	2,0%	1
20.000-49.999 qm	3.079	546	17,7%	251	8,2%	8
5.000 - 19.999 qm	3.973	773	19,5%	471	11,9%	49
2.000 - 4.999 qm	1.547	117	7,6%	82	5,3%	26
500 - 1.999 qm	920	40	4,3%	20	2,2%	18
kA	0	14	entf	0	entf	0
Total	12.140	1.780	14,7%	877	7,2%	102

Tab. 2 Verteilung des erfassten Leerstands auf Gebäudegrößen (in 1.000 qm BGF)

*) Komplett-Leerstand: Objekte mit einem Leerstand von mind. 80 %. Die Angaben zu Leerständen beziehen sich nur auf hier erfasste Flächen (ca. 80 % des tatsächlichen Leerstandes).

Quelle: Baasner, Möller & Langwald GmbH 2006

Standorttyp	Bestand Fläche	Leerstand		Komplett-Leerstand*		
		Fläche	Quote	Fläche	Quote	Objekte
Business City	3.116	609	19,5%	260	8,3%	28
Einkaufs-City	1.129	107	9,5%	55	4,9%	13
Urban Plus	1.283	183	14,3%	102	8,0%	17
Urban	1.066	40	3,8%	33	3,1%	4
Neue Orte	753	200	26,6%	110	14,6%	7
Subzentren	213	17	8,0%	2	0,9%	1
Radialen	962	149	15,5%	86	8,9%	9
Entw.Schwerpunkte	2.110	340	16,1%	155	7,3%	10
Gewerbegebiete	1.025	122	11,9%	74	7,2%	13
Sonst. äußere Stadt	484	13	2,7%	0	0,0%	0
Total	12.140	1.780	14,7%	877	7,2%	102

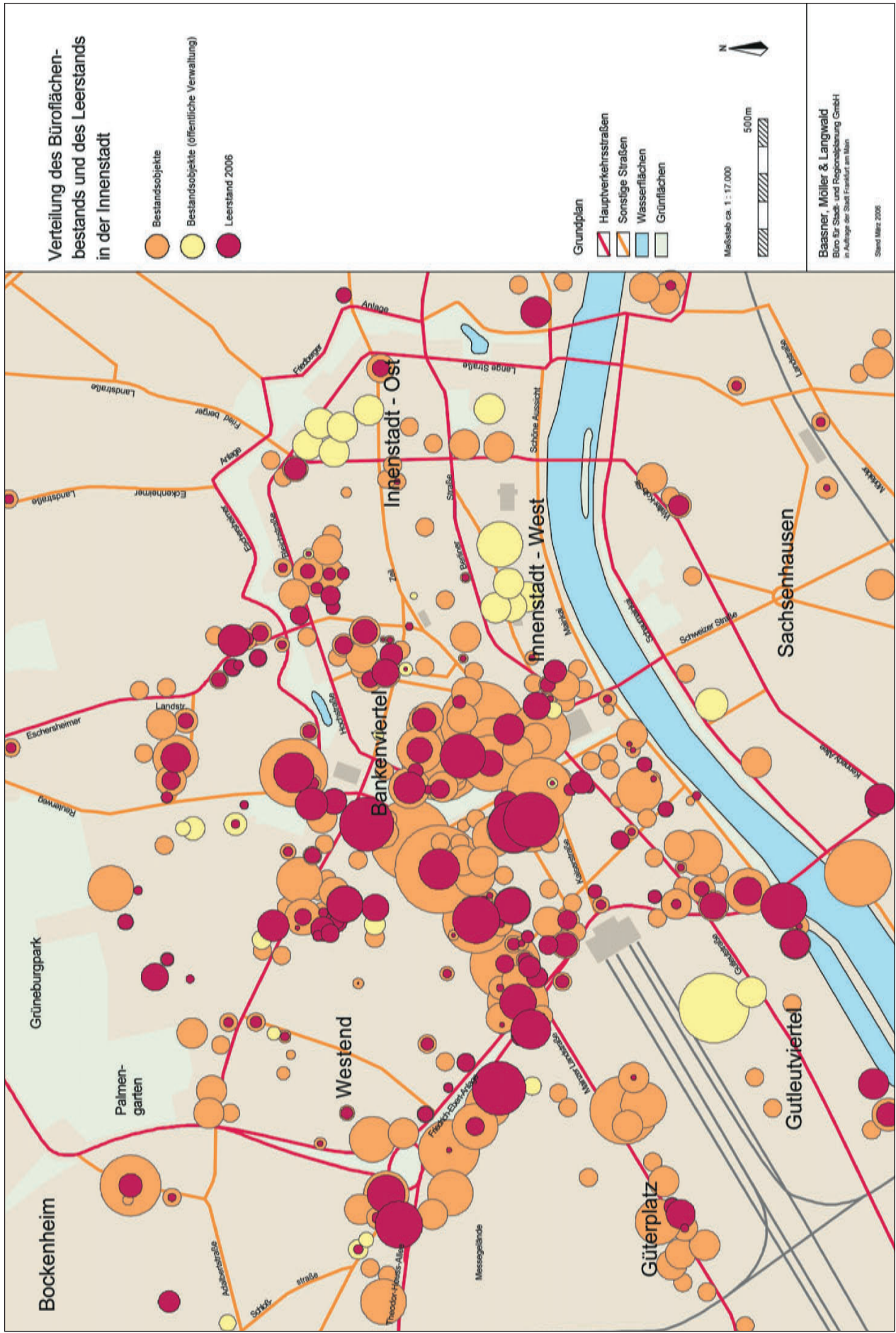
Tab. 3 Verteilung des erfassten Leerstands auf Standorttypen (in 1.000 qm BGF)

*) Komplett-Leerstand: Objekte mit einem Leerstand von mind. 80 %. Die Angaben zu Leerständen beziehen sich nur auf hier erfasste Flächen (ca. 80 % des tatsächlichen Leerstandes).

Quelle: Baasner, Möller & Langwald GmbH 2006

Gebäudegrößen: Massiv betroffen sind Objekte der Größenklassen 5.000 bis 20.000 qm. 26 % des gesamten erfassten Leerstands entfallen auf komplett leer stehende Objekte dieser Größenklasse. Komplette Leerstände finden sich kaum in den sehr großen Objekten (> 50.000 qm) sowie in den sehr kleinen (< 2.000 qm), wobei im letzteren Fall eine Untererfassung denkbar ist.

Standorttypen: Bei den Standorttypen findet sich ein vergleichbares Muster wie bei den Leerständen insgesamt. Die größten Quoten an kompletten Leerständen entfallen auf die „Neuen Orte“, mit deutlichem Abstand gefolgt von den „Radialen“ und der „Business City“ (Bankenviertel). Die absolut höchsten Werte an Flächen in komplett leer stehenden Gebäuden weist wiederum das Bankenviertel auf.



Plan 2: Verteilung des Büroflächenbestands und des Leerstands in der Innenstadt

Bedingungen des Wohnungsmarkts Frankfurt

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

Tab. 4 Verkäufe von Eigentumswohnungen 2005

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

Der Wohnungsmarkt in Deutschland befindet sich gegenwärtig in einer Schwächephase. Die Neubautätigkeit ist seit Mitte der 90er Jahre rückläufig und hat im Jahr 2003 einen bisherigen Tiefpunkt erreicht. Seitdem ist eine leichte Belebung zu erkennen.

Auch wenn die Preise für Miet- und Eigentumswohnungen in den letzten Jahren in den meisten Städten leicht angezogen haben, sind sie im internationalen Vergleich sehr niedrig. Deutlich unterdurchschnittlich ist auch die Eigentumsquote. Großstädtische, deutsche Haushalte befinden sich überwiegend in Mietwohnungen.⁴

Frankfurt im nationalen Vergleich

Im Hinblick auf die Relation von Wohnbevölkerung zu Arbeitsplätzen nimmt Frankfurt unter den deutschen Großstädten eine Sonderstellung ein. Auf einen Einwohner entfallen allein 0,71 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte. Gemessen an der Zahl der Arbeitsplätze müsste Frankfurt deutlich größer sein. Ursächlich hierfür ist nicht nur die räumliche Konzentration der Arbeitsplätze und das relativ kleine Stadtgebiet. Die kompakte, durch weitgehend geschlossene Bebauung geprägte Innenstadt ist klein. Frankfurt verfügt über keine herausgehobenen, über die Region hinaus bekannten Wohnstandorte mit urbanem (Schwabing, Prenzlauer Berg) oder suburbanem Gestus (Blankenese).

Insofern verwundert es nicht, dass Frankfurt hinsichtlich der Preise für Wohnen einen mittleren Rang unter vergleichbaren Großstädten einnimmt. In München, Hamburg und Stuttgart werden deutlich höhere Preise erzielt.

Eine weitere Besonderheit des Frankfurter Marktes ist die Preisrelation Stadt/Umland. In einigen

Umlandgemeinden wie Bad Homburg liegen die Preisniveaus nur unwesentlich unter dem der Kernstadt. Nachbarstädte wie Wiesbaden sind ebenfalls gefragt. Auch im weiteren Umland wie dem Wetteraukreis ist eine ausgeprägte Bautätigkeit festzustellen. In Frankfurt besteht somit eine ausgeprägte Wettbewerbssituation zwischen der Stadt und den Umlandgemeinden und weiterhin ein deutlicher Trend zur Suburbanisierung. Diese Situation spiegelt sich auch im Charakter des größten neuen Frankfurter Wohngebietes (Riedberg) wieder, das eher kleinstädtische, suburbane Züge trägt und erkennbar auf Käuferschichten abzielt, die eher in das Umland streben.

Eigentumswohnungen

Die durchschnittlichen Kaufpreise für neuerstellte Eigentumswohnungen liegen in Frankfurt bei 2.500 bis 3.000 Euro/qm, nur in besonders guten Lagen werden Spitzenpreise von 4.000 Euro/qm und mehr erzielt. Die höchsten Preise werden im Westend erzielt. Die Gesamtzahl der hochpreisig gehandelten Eigentumswohnungen ist jedoch sehr niedrig.

Für das Jahr 2005 liegen detaillierte Angaben vor. Zu beachten ist, dass die Umsätze deutlich über denen der Vorjahre lagen, was vermutlich auf einen Einmal-Effekt (Auslaufen der Eigenheimzulage) zurückzuführen ist. Dieser Effekt dürfte aber im hochpreisigen Segment weniger ausgeprägt sein.

Nach Angaben des Gutachterausschusses entwickeln sich die Preise rückläufig (-10 %)⁵. Makler berichten von einer schwierigen Situation im unteren und mittleren Preissegment, die durch ein Überangebot und sinkende Preise gekennzeichnet sei. Lediglich im gehobenen Segment sei die Preisentwicklung weitgehend stabil, an sehr guten Objekten herrsche ein gewisser Mangel.⁶

4 Diese Besonderheiten des deutschen Wohnungsmarkts haben das Interesse vorwiegend angelsächsischer Investoren geweckt, die seit wenigen Jahren in bisher unbekanntem Ausmaß in diesen Markt investieren und offenkundig auf einen Anstieg der Preise und der Eigentumsquote spekulieren. Bislang sind diese Investoren ausschließlich an der Übernahme großer Bestände, nicht jedoch an der Entwicklung neuen Wohnraums interessiert.

5 Gutachterausschuss, Grundstücksmarkt Frankfurt am Main 2005 – 1. Halbjahr

Ein Trend zur Re-Urbanisierung wird zwar seit 2005 bundesweit als aktueller Umbruch diskutiert; ein solcher ist für Frankfurt aber zahlenmäßig noch nicht eindeutig nachgewiesen und wird ab Mitte 2006 Gegenstand einer gesonderten Untersuchung des Stadtplanungsamtes sein.

Mietwohnungen

Ein vergleichbares Bild findet sich bei Mietwohnungen. Für Frankfurt können für Wohnungen in guter Wohnlage Kaltmieten von 8,00 bis 10,50 EUR angenommen werden. Für darüber hinausgehende Spitzen (bis ca. 13,00 EUR) konnten nur wenige Angebote recherchiert werden.

Anders als bei den Büromieten nimmt Frankfurt auf dem Wohnungsmarkt keine Spitzenstellung ein. Die Durchschnittsmieten liegen in Relation zu anderen Großstädten auf einem mittleren Niveau, hinsichtlich der Spitzenmieten wird Frankfurt auch von ansonsten vergleichbaren oder preiswerteren Städten (Köln, Düsseldorf, Berlin) überholt. Dies deutet darauf hin, dass Frankfurt als Wohnstandort nur eine begrenzte Wertschätzung erfährt und dass sich einzelne Wohnquartiere nicht so wesentlich abheben wie dies in anderen Städten der Fall ist.

Makler berichten, dass Engpässe v.a. das mittlere Segment (bezahlbare Mieten für Durchschnittsverdiener) betreffen, und dass sich entsprechende Angebote erst im weiteren Umland finden.

Lt. Techem empirica Leerstandsindex (Leerstandsquoten in Geschosswohnungen) liegt Frankfurt mit 2 - 4 % leicht über dem Durchschnitt vergleichbarer Großstädte in den alten Bundesländern. Zugleich liegt die Quote der Kernstadt Frankfurt höher als in den umgebenden Kreisen wie auch in den Nachbarstädten Mainz, Wiesbaden und Darmstadt.⁷ Diese Quote verweist jedoch auf eine hohe Fluktuation im Bereich der Mietwohnungen und nicht auf eine Leerstandproblematik. Sie zeigt jedoch auch, dass die Situation hier nicht so angespannt ist wie z.B. in München.

Fazit

Wenn wir davon ausgehen, dass eine Umwandlung von Büroraum zu Wohnen nur möglich ist, wenn bei Eigentumswohnungen ein mittleres bis gehobenes Segment erreicht wird, und wenn sich bei Mietwohnungen Mieten von deutlich über 10,00 EUR erzielen lassen, lässt sich festhalten, dass unter den bestehenden Gegebenheiten die Akzeptanz am Markt für derartige Angebote sehr begrenzt ist. Bereits die Umwandlung eines Bürogebäudes mit 15.000 qm BGF (ca. 150 WE) würde ausreichen, um den Umsatz mit Eigentumswohnungen des Jahres 2005 in der Preisklasse > 3.000 EUR zu 50 % abzudecken.

Eine Strategie, die auf Marktberreinigung und damit auf Quantität setzt, findet bereits auf Seiten der Nachfrage nach (teurem) Wohnraum eine enge Grenze.

6 Vergleiche auch Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main, Zukunftstrends Wohnungsmarkt Frankfurt/Rhein-Main 2005.

7 Auch in der Mehrzahl der westdeutschen Großstädte liegt die Quote unter 2%.
Quelle: techem empirica Leerstandsindex 2004 (Leerstandsquote von Geschosswohnungen)

Exkurs: Kleinteilige Nutzung von Bürogebäuden

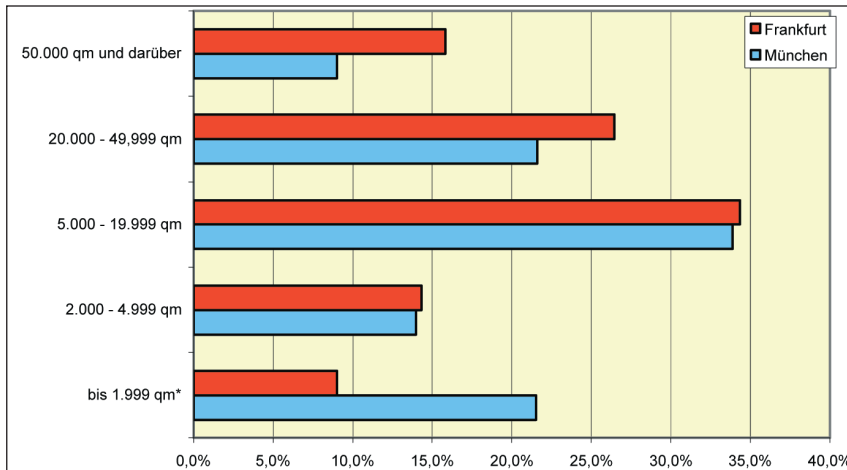


Abb. 4 Verteilung der Büroflächen in Frankfurt und München auf Gebäudegrößenklassen

*) Bis 1.999 qm: In Frankfurt nur Objekte der Größenklasse 500-1.999 qm enthalten. (Im Rahmen der Bestandsaufnahme 2002 wurde der Flächenanteil in Objekten < 500 qm als so geringfügig eingeschätzt, dass auf eine Schätzung dieses Anteils verzichtet wurde. Dieser Anteil dürfte in einer Größenordnung von ca. 2 – 5 % liegen, der markante Unterschied zu den Werten in München ist als hiervon unabhängig zu sehen.)
Quelle: Baasner, Möller & Langwald GmbH; Daten für München basierend auf BulwienGesa AG/Baasner, Möller & Langwald GmbH 2005

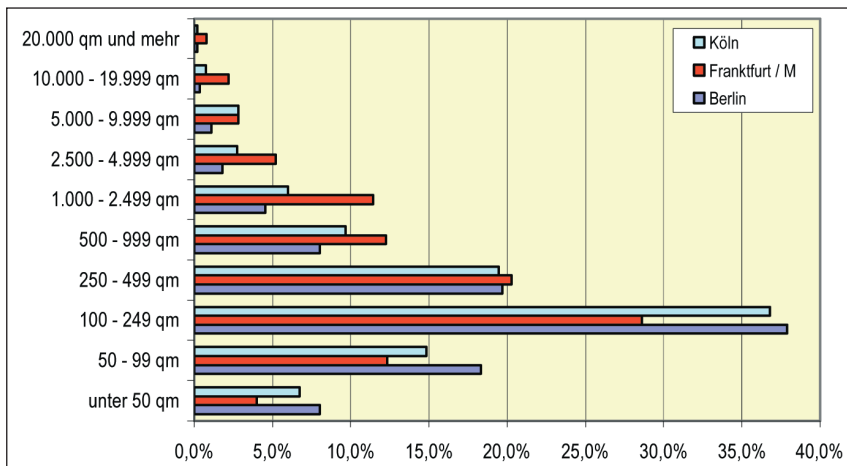


Abb. 5 Anzahl der Angebote von Büroflächen im ImmobilienScout24 nach Größenklassen (Ende 2005)

Quelle: Baasner, Möller & Langwald GmbH; 2006

Zu den Besonderheiten des Frankfurter Büroflächenmarkts zählt, dass die Gebäudeeinheiten sehr groß sind. So entfallen in Frankfurt nur 23 % des Flächenbestands auf Objekte mit einer BGF von unter 5.000 qm (zum Vergleich: München 37 %).⁸

In dieser grobkörnigen Struktur spiegeln sich allgemeine Bedingungen des Büroimmobilienmarktes:

- Auf der Seite der Investoren werden v.a. Objekte der Größenklasse von 5.000 – 20.000 qm präferiert. Kleinere Objekte sind im Hinblick auf das Investment kaum interessant.
- Zugleich werden Großmieter in besonderer Weise umworben. Hier ist der Verwaltungsaufwand gering, der Abschluss von langfristigen Verträgen – wie auch von Vorverträgen vor Errichtung des Gebäudes – ist eher möglich.

Hieraus ergibt sich, dass den Nutzern kleinteiliger Flächeneinheiten (etwa bis 250 qm) wenig Aufmerksamkeit geschenkt wird. Anders als die Großmieter steht dieses Segment nicht unter der Beobachtung des Immobilienresearchs. Aufgrund der geringen zu erzielenden Provisionen wird dieses Segment von den Maklerhäusern kaum bedient, so dass auch auf dieser Ebene Informationen kaum erhältlich sind.

Um die Informationsdefizite zu verringern, wurde im Rahmen dieser Untersuchung eine Auswertung der Angebote im ImmobilienScout24.de vorgenommen, da zumindest theoretisch auch in großen Objekten kleinteilige Flächen angeboten werden können.

⁸ In Frankfurt nur Objekte mit einer zusammenhängenden Bürofläche von mindestens 500 qm BGF erfasst, in München auch kleinere Einheiten.

Die Auswertung zeigt, dass sich die für die baulichen Strukturen feststellbare Dominanz großer Einheiten auch auf der Ebene konkreter Vermietungsangebote wiederfindet. Im Vergleich zu den Städten Berlin und Köln werden in Frankfurt in den Größen bis 250 qm deutlich weniger Flächen angeboten.

Verdrängungswettbewerb zu Wohnen

Die Frage, ob ausreichende Angebote für die kleinteilige Nachfrage bestehen, ist v.a. im Hinblick auf die Umnutzung von Wohnungen von Interesse. So wurden in der Zeit von 1985 bis 2001 rd. 1.550 Anträge auf Wohnraumzweckentfremdung genehmigt, das Volumen der so generierten Bürofläche wurde auf rd. 100.000 qm BGF geschätzt.⁹ Nach Angaben des Stadtplanungsamts hält die Umwandlung von Wohnen zu Büroraum an und ist quantitativ bedeutender als der entgegengesetzte Trend.

Auch auf Grundlage der o.g. Daten lässt sich die Frage nach einer ausreichenden Versorgung nicht eindeutig beantworten. Eindeutig ist lediglich, dass das Angebot v.a. auf große Nutzungseinheiten zugeschnitten ist. Makler berichten, dass es z.Zt. auch für Nachfrager nach kleinen Flächen ein ausreichendes Angebot gibt. Dies deckt sich auch mit Beobachtungen im Rahmen der Begehung im Frühjahr 2006. Viele Vermietungsschilder wiesen auch auf die Möglichkeiten einer kleinteiligen Vermietung hin.

Die Dominanz der großen Objekte ist für Nutzer, die relativ kleine Einheiten suchen (z.B. Ärzte, Rechtsanwälte) mit Problemen verbunden:

- Auch wenn in den Gebäuden kleinteilige Flächen angeboten werden, stellt sich für den Mieter das Problem der Selbstdarstellung und der Auffindbarkeit.
- Soweit Büroflächen als teilbar konzipiert sind, liegen die Mindestgrößen für einzelne Einheiten häufig zwischen 200 und 300 qm. Bei einer weiteren Teilung ergeben sich zusätzliche Probleme hinsichtlich der Erschließung (Zugangskontrolle, Fluchtwege) und der ggf. gemeinsamen Nutzung von Sanitärräumen, Teeküchen etc.

Vor diesem Hintergrund ist nachvollziehbar, dass insbesondere Nutzer, die haushaltsnahe Dienstleistungen anbieten (medizinische Berufe, Steuerbe-

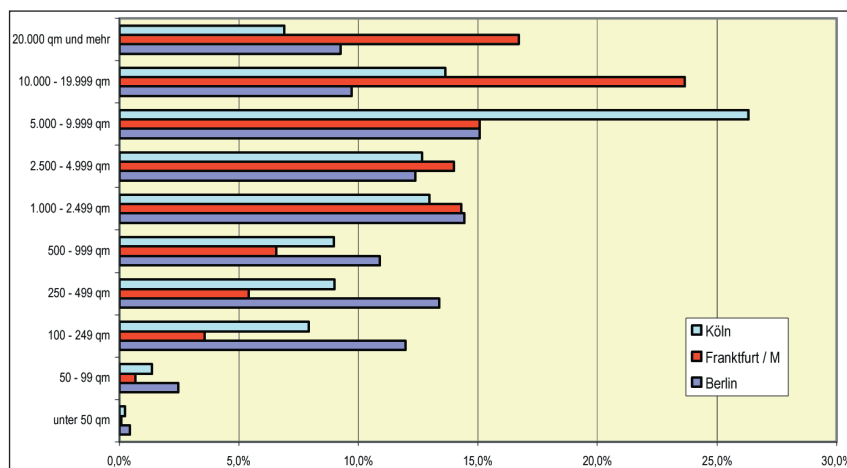


Abb. 6 Angebotene Büroflächen im ImmobilienScout24 nach Größenklassen (Ende 2005)

Quelle: Baasner, Möller & Langwald GmbH; 2006

rater etc.) und insofern auch wohnungsnahe Standorte suchen, im Zweifelsfall umgenutzte Wohnungen bevorzugen. Hier stellt sich im Normalfall weder das Problem der Abgeschlossenheit von kleinen Einheiten noch das der Auffindbarkeit.

Steuerungsmöglichkeiten

Die Steuerungsmöglichkeiten der öffentlichen Hand sind im Hinblick auf die Wohnraumzweckentfremdung wie auch auf die konkrete Nutzung von Bürogebäuden sehr begrenzt. Dies gilt insbesondere, seitdem die Verordnung über die Wohnraumzweckentfremdung in Hessen aufgehoben wurde. Auf der Ebene der Stadtplanung ergeben sich folgende Möglichkeiten:

⁹ Baasner, Möller & Langwald GmbH/Bulwien AG 2002
Im Rahmen der Bestandsanalyse konnten rd. 107.000 qm BGF (92 Objekte) identifiziert werden, die durch den vollständigen Umbau ehemaliger Wohngebäude zu Büros entstanden sind. Weitere 72.000 qm BGF (78 Objekte) resultieren aus dem teilweisen Umbau von Wohngebäuden. Über 50 % dieser Flächen befinden sich in guten Wohnlagen („Urban Plus“, überwiegend Westend). Die Umnutzungen erfolgten zu großen Teilen vor 1985, so dass sich kein Widerspruch zu der o.g. Zahl der Genehmigungen ergibt. Diese zu Büroflächen umgenutzten Objekte sind kaum von der Leerstandsproblematik betroffen (Leerstandsquote im Mittel 4,9 %).
Quelle: Eigene Berechnungen auf Grundlage der fortgeschriebenen Objektliste Baasner, Möller & Langwald GmbH, Stand 2006.

- (1) Ärztehäuser: Es fällt auf, dass Gebäudetypen wie das Ärztehaus (OG: 4 – 8 Praxen, EG: Apotheke, insges. ca. 1.000 qm) in Frankfurt wenig vertreten sind. Einzelne Objekte haben sich in diese Richtung entwickelt, Neubauten sind eher selten.¹⁰ Bei anhaltendem Druck auf den Wohnungsbestand könnten kleinere Investoren im Hinblick auf die Umsetzung auf derartige Konzepte beraten und unterstützt werden. In Frage kommen vornehmlich wohnungsnah Standorte, insbesondere in Subzentren. (Aufgrund der allgemeinen Situation auf dem Büroflächenmarkt ist mit einer großen Zurückhaltung der Investoren zu rechnen.)
- (2) Monitoring: Im Hinblick auf die Umwandlung von Büroraum zu Wohnen können sich Zielkonflikte bezüglich kleinteiliger Einheiten ergeben. Eine Umnutzung ist v.a. bei solchen Objekten vergleichsweise einfach, die eine kleinteilige – Wohnungsgrößen entsprechende – Erschließungsstruktur aufweisen. Diese Objekte dürften i.d.R. auch zur Aufnahme kleinteiliger Büronutzungen gut geeignet sein. Hier sollte die Marktentwicklung in diesem Segment und der weitere Druck auf Wohnungen beobachtet werden. Ggf. ist die Umwandlung kleinerer Bürogebäude nicht zu unterstützen.

(3) Städtebauliche Konzepte: Grundsätzlich sind Konzepte, die auf eine städtebauliche Integration der Bürogebäude setzen (z.B. Blockbebauung), zur Aufnahme kleinteiliger Einheiten besser geeignet als Solitärstrukturen. Jüngere Beispiele (z.B. City-West, München-Riem) zeigen allerdings, dass die in diesen Konzepten liegenden Chancen zur Kleinteiligkeit von den Investoren nicht genutzt wurden.

Ergänzend sind Maßnahmen auf der Ebene der lokalen Wirtschaftsförderung möglich:

- (4) Flächenbörse: Bereitstellung einer Internetgestützten Flächenbörse, auf der Eigentümer kleinteilige Flächenangebote kostenlos anbieten können. Ein kostenloses Angebot ist gerade im Hinblick auf sehr kleine Flächen von Bedeutung.¹¹ Ggf. könnte mit einem derartigen Instrument auch die Bildung von Bürogemeinschaften unterstützt werden.

Insgesamt lässt sich festhalten, dass die Möglichkeiten der Einflussnahme sehr gering sind. Dies gilt insbesondere für die Strukturierung der Mietflächen und die Vermietungspolitik der Eigentümer.

¹⁰ Es handelt sich hierbei um eine im Rahmen der Begehungen gewonnene Einschätzung. Als Typus wurden derartige Objekte nicht gesondert erfasst, so dass auf dieser Ebene keine Aussagen möglich sind.

¹¹ Im Rahmen eines Projekts „Gewerbeflächenmanagement Prenzlauer Berg“ in Berlin konnten auf dieser Ebene gute Erfolge festgestellt werden.

Bauliche Rahmenbedingungen

Hinsichtlich der Gebäudegeometrie und -konfiguration weisen Bürogebäude und Wohngebäude zunächst ähnliche Parameter auf. Dies gilt für die Gebäudetiefe, die Geschosshöhe, wie auch für die Stellung auf dem Grundstück und von einzelnen Gebäudeteilen zueinander. Inwieweit sich Bürogebäude zu Wohnzwecken umnutzen lassen, hängt vielmehr von Kriterien ab, die von Fall zu Fall unterschiedlich liegen. Dabei gibt es wiederum nur wenige bauliche Situationen, die eine Umnutzung grundsätzlich ausschließen. Ob eine Umnutzung denkbar ist, wird in den meisten Fällen eine Frage der Kosten sein. Dabei werden diese selbst in ungünstigen Fällen noch unter denen liegen, die bei tatsächlich realisierten Umbauten beispielsweise von Industriebauten bereits akzeptiert wurden.

Der große Spielraum des zu erwartenden Aufwandes wird immer eine objektbezogene Betrachtung erfordern. Dabei sind die nachfolgend näher erläuterten Aspekte besonders zu berücksichtigen.

Gebäudetiefe

Bürogebäude weisen in der Regel eine größere Gebäudetiefe auf als Wohnhäuser. Die üblichen Tiefen von etwa 11 bis 13 Metern stellen jedoch in der Regel kein unlösbares Hindernis für die Grundrissgestaltung dar, wenn nicht gleichzeitig andere bauliche Eigenarten eine Umnutzung zusätzlich erschweren. Häufig wird die Einrichtung innenliegender Nebenräume (Gäste-WC, Abstellräume) erforderlich sein, die bis zu einem bestimmten Umfang im Wohnungsbau weitgehend akzeptiert werden.

Geschosshöhe

Die Geschosshöhe im Bürobau variiert je nach Baualter und bisheriger Nutzung. In der Regel kann aber davon ausgegangen werden, dass die Geschosshöhe größer ist als im Wohnungsbau üblich. Bei modernen Bürogebäuden sind lichte Raumhöhen von über 3,00 m keine Seltenheit. In den meisten Fällen werden sich, auch in Abhängigkeit von der Ausbildung der Decken, lichte Raumhöhen von über 2,70 m realisieren lassen. Zumindest im höherpreisigen Geschosswohnungsbau werden inzwischen auch Deckenhöhen von ca. 2,80 m und mehr erwartet. Früher im Wohnungsbau gängige Deckenhöhen von 2,50 m und weniger stellen heute eher ein Handicap bei einer Vermarktung dar. Insofern hätte ein umgenutztes Bürogebäude

hier einen Wettbewerbsvorteil, der die Marktfähigkeit spürbar verbessern kann.

Die in der Regel größeren Geschosshöhen sind auch geeignet, größere Raumtiefen zu kompensieren, sofern ausreichend große Fensterflächen vorhanden sind. Der Lichteinfall in die größere Tiefe des Raumes verbessert sich dadurch erheblich.

Erschließung

Ein wesentlicher Unterschied zwischen Wohn- und Bürogebäuden besteht häufig in der Lage und Anzahl von Erschließungskernen. Im Bürobau ergeben sich die Abstände zwischen den Erschließungskernen i.d.R. aus den bauordnungsrechtlich geforderten Fluchtwegelängen. Zudem sind Fluchttreppenhäuser, die nicht der eigentlichen Erschließung dienen, mitunter ohne Aufzüge ausgeführt. In vielen Fällen werden daher bei einer Umnutzung von Bürogebäuden zu Wohnzwecken zusätzliche Treppenanlagen erforderlich werden. Der damit verbundene bauliche Aufwand hängt wiederum sehr stark von der Konzeption des Gebäudes ab. Vor die Fassade vorgestellte Treppenhäuser lassen sich noch mit einem verhältnismäßig geringen Kostenaufwand herstellen. Wo diese jedoch nicht möglich sind, ist ein Eingriff in die Bausubstanz mit erheblichen Mehrkosten verbunden.

Anzumerken ist, dass kleinere Bürogebäude mitunter eine Erschließungsstruktur besitzen, die Wohngebäuden sehr nahe kommt. Wenn vergleichbar große Einheiten ähnlich erschlossen werden, ergibt sich hieraus der Vorteil, dass massive Eingriffe in die Substanz nicht erforderlich sind. Unter günstigen Voraussetzungen müsste es hier möglich sein, einzelne Einheiten umzunutzen.

Fassaden

Im Wohnungsbau, zumal im gehobeneren Preissegment, wird ein angemessener Außenbezug erwartet. In den vergangenen Jahren ist ein deutlicher Trend zu großen Fensterflächen, raumhohen Fenstern und niedrigen Brüstungen zu beobachten. Selbst in nachgeordneten Räumen werden Fensterdimensionen, wie sie im Wohnungsbau der 80er Jahre noch üblich waren, kaum noch akzeptiert.

Balkone, Loggien oder Wintergärten sind ebenfalls, zumindest bis zu einer gewissen Gebäudehöhe, ein Mindeststandard, der im Wohnungsbau erfüllt werden muss. Ob dabei eher außenliegenden Balkonen oder vergleichbaren innenliegenden Räumen der Vorzug gegeben wird, hängt letztlich von der Umgebung, der Eigenart und Ausrichtung der Gebäudes und der jeweiligen Grundrisskonzeption ab.

Hinsichtlich der Eignung eines Bürogebäudes für die Schaffung angemessener Außenbezüge ist die Konstruktion der Fassade wesentlich. Vielfach, besonders bei Gebäuden der 50er bis 70er Jahre sowie der Zeit nach etwa 1990, ist die Fassade so konstruiert, dass sie als Ganzes oder einzelne Elemente verändert werden können, ohne in die Statik des Gebäudes eingreifen zu müssen. Dadurch ergeben sich große entwurfliche Spielräume, die durchaus geeignet sein können, besondere Qualitäten zu schaffen. Hier sei z.B. auf die raumhohen Fenster und niedrigen Brüstungen verwiesen, die sich häufig in Gebäuden der 50er Jahre finden.

Problematischer stellt sich die Situation bei Gebäuden dar, die relativ hohe Brüstungen, häufig mit tragender Funktion und schmale Fensterbänder aufweisen. Diese Bauweise findet sich verbreitet bei Gebäuden der 70er Jahre. Die Brüstungshöhe im Innenraum beträgt hier häufig über einen Meter, eine Höhe, die im Wohnungsbau kaum akzeptabel ist.

Einen Sonderfall stellen auch sehr moderne Bürogebäude mit Klimafassaden u.ä. dar. Diese sind häufig auf spezifische Anforderungen der Büronutzung konzipiert. Die Fenster lassen sich nur bedingt öffnen oder sind nur im Zusammenhang mit Raumklimaanlagen funktionsgerecht. Da diese Fassadensysteme zudem sehr kostspielig sind und häufig noch relativ neu, wird ein Umbau in der Regel nicht in Betracht kommen.

Grundrisse/Statik

Hinsichtlich der Gebäudegrundrisse sind zwei grundsätzlich unterschiedliche Ausgangssituationen zu betrachten. Bei Gebäuden, die vor etwa 1920 errichtet wurden, beeinträchtigen tragende Wände und andere konstruktiv notwendige Elemente im Gebäudeinneren die Spielräume für Grundrissänderungen erheblich. Dies gilt besonders bei älteren Verwaltungsbauten (Gerichte etc.) mit sehr spezifischen Raumaufteilungen. Bei allen späteren Gebäuden ist von Gebäudekonstruktionen auszugehen, die eine sehr weitreichende Gestaltungsfreiheit im Innenraum gewährleisten. Das Stützenraster wird allgemein so bemessen sein, dass sich hieraus keine besonderen Einschränkungen für die Gestal-

tungsfreiheit ergeben. Eine Beseitigung aller Einbauten und Trennwände wird bei anspruchsvolleren Umbauten der Regelfall sein, so dass die Kosten für Trockenbau relativ konstant ausfallen werden. Die Tragfähigkeit der Decken von Bürogebäuden (250 – 500 kp/qm) entspricht weitgehend den Anforderungen im Wohnungsbau (250 kp/qm).

Die Kosten für den Einbau von Küchen und Bädern bewegen sich in ähnlichen Größenordnungen wie bei einer Grundmodernisierung von Wohnhäusern, so dass hier kein besonderer Aufwand zu erwarten ist.

Eingangsbereiche

Im Allgemeinen weisen Bürogebäude mehr oder weniger aufwändige Eingangsbereiche und Foyers auf, wie sie im Wohnungsbau eher unüblich sind. Allerdings ist auch im Wohnungsbau ab einem gewissen Preisniveau eine Tendenz zu großzügigeren, repräsentativeren Eingangsbereichen festzustellen. Vermehrt werden auch Doorman Prinzipien umgesetzt. Insofern kommen Bürogebäude in dieser Hinsicht den aktuellen Erwartungen durchaus entgegen.

Außenanlagen, Parkplätze, Keller

Hinsichtlich der Außenanlagen bestehen deutliche Unterschiede zumindest bei den rechtlichen Anforderungen. So werden insbesondere bei größeren Wohnobjekten Kinderspielplätze erforderlich. Inwieweit sich diese realisieren lassen, hängt von den Bedingungen des Einzelfalls ab, i.d.R. sollte dies jedoch möglich sein.

Bei den Stellplätzen bestehen lt. Stellplatzsatzung Frankfurt höhere Anforderungen bei der Büronutzung, so dass das Angebot i.d.R. ausreichend sein sollte. Probleme können sich v.a. bei älteren Objekten ergeben, die diese Anforderungen nicht erfüllen bzw. in den Fällen, in denen notwendige Stellplätze abgelöst wurden. Während die rechtlichen Probleme sicherlich gelöst werden können, kann sich aus einem Mangel an Stellplätzen ein ernstes Hindernis in der Vermarktung der Flächen ergeben.

Die Untergeschosse von Bürogebäuden werden i.d.R. als Stellplätze genutzt. Bei einer Umnutzung zu Wohnen kann ggf. auf Teile dieser Stellplätze verzichtet werden. Inwieweit Abstellflächen in der Wohnung oder in der Stellplatzanlage (abgeschlossene Einzelplätze, ggf. zusätzliche Kellerräume) angeboten werden können, kann nur im Einzelfall beurteilt werden.

Besondere Hindernisse

Besondere bauliche Probleme bzw. Aufwendungen ergeben sich in folgenden Fällen:

- Erfordernis zusätzlicher Erschließungskerne oder zusätzlicher Fluchttreppenhäuser
- Massive Eingriffe in die Fassaden, insbesondere wenn diese nicht vorgehängt sind sondern ggf. statische Funktionen übernehmen
- Übergroße Gebäudetiefen (ca. 17 m, Großraum- oder Kombi-Büro), die zu erheblichen Belichtungsproblemen führen
- Kompakte Bebauung mit sehr hoher Dichte (z.B. enge Lichthöfe)
- Geringe, von Nutzern kaum mehr akzeptierte Raumhöhen

Die Mehrzahl derartiger Probleme lässt sich mit entsprechendem technischen Aufwand lösen, bei einzelnen Fragen ist dies jedoch nicht möglich. Einzelne dieser ggf. auftretenden Probleme können jedoch auch einer Weiternutzung als Büroraum entgegenstehen (z.B. geringe Raumhöhen).

Ein weiteres Problem stellt die technische Ausstattung moderner High-Tech-Gebäude dar. Kühldecken oder Vollklimatisierung, automatischer Sonnenschutz, aufwändige Verkabelungen und Steuerungsmöglichkeiten führen nicht nur zu hohen – bei Wohnen nicht akzeptablen – Nebenkosten. Zumindest Teile derartiger Ausstattungen dürften bei Wohnen auch als störend empfunden werden und wären auch aus diesem Grund zu demontieren. Der Rückbau von Teilen der Gebäudetechnik erfordert ggf. jedoch erneute Investitionen in alternative Lösungen.

Sonderfall Hochhäuser

Bei der Betrachtung von Hochhäusern als potenziellen Umnutzungsobjekten ergeben sich zusätzliche Fragestellungen. Ein Anbau von Balkonen wird in der Regel weder möglich noch gewünscht sein. Stattdessen ist bei diesen Gebäuden umso mehr ein großzügiger optischer Außenbezug wünschenswert, um die besondere Qualität des Wohnens im Hochhaus zu unterstreichen. Die Ausführung der Fassade und der Fenster ist hier also von besonderer Relevanz.

Weiterhin besteht in Hochhäusern häufig eine Überserschließung mit Aufzügen. Die Aufzüge sind so bemessen, dass sie in Stoßzeiten eine sehr große Anzahl von Menschen befördern können. Derartige Anforderungen bestehen bei Wohnnutzung nicht mehr. Zudem weisen Hochhäuser in aller Regel relativ umfangreiche unbelichtete Nebenraumzonen auf. Diese können u.a. als Abstellflächen genutzt werden, bei einem größeren Umfang führt dies jedoch zu Preisabschlägen.

Je nach Grundkonzeption des Gebäudes und der Teilbarkeit der Flächen können sich Probleme bei Fluchtwegen ergeben, die mit vergleichsweise einfachen Maßnahmen (wie z.B. vorgestelltes Treppenhaus) nicht mehr lösbar sind.

Chancen und Potenziale

Neben Faktoren, die die Schaffung von Wohnungen in bisherigen Bürogebäuden erschweren bzw. die zusätzliche Kosten verursachen, können Bürogebäude aber auch spezifische Qualitäten bieten, die im Wohnungsneubau nur mit erhöhtem Kostenaufwand herzustellen und bei einer Modernisierung bestehender Wohngebäude meist nicht zu verwirklichen sind.

Hier ist besonders die größere Geschosshöhe zu nennen. Sie stellt einen Grund dafür dar, dass Bürogebäude in der Erstellung teurer sind als Wohngebäude, da sich die Baukosten auch aus dem Volumen des Gebäudes berechnen. Während im Wohnungsneubau zusätzliche Raumhöhe Baukosten und somit höhere Verkaufspreise bedeutet, bekommt ein Bauherr diese bei einer Umnutzung praktisch 'umsonst' dazu. Schließlich ist eine großzügige Raumhöhe heute ein gewichtiges Verkaufsargument bei hochwertigen Wohnungen.

Raumhöhe schafft auch die Voraussetzung spezifischer Wohnqualitäten, zumal in Verbindung mit großzügigen Fensterflächen und Tragwerkssystemen, die auf ein hohes Maß an Flexibilität ausgelegt sind. Im Ergebnis lassen sich die Qualitäten von Loft-Wohnungen schaffen, d.h. Wohnungen, die einen großen Spielraum zur individuellen Gestaltung bieten. Im Hinblick auf die Gebäudehöhen sind Wohnqualitäten denkbar, die in dieser Form nur Frankfurt bieten kann.

Standortmuster und Eignung zur Umnutzung

Wenn davon ausgegangen wird, dass Bürogebäude aufgrund ihrer Grundfiguration im Regelfall unter baulich-technischen Aspekten zu Wohnen umgenutzt werden können, bedeutet dies nicht automatisch, dass sie sich zu Wohnen eignen. Hier stellen sich weitere Fragen nach dem Standort, nach der stadträumlichen Lage und nach ggf. kleinräumlichen Belastungen.

Nachfolgend wird zunächst das Problem der Standorte allgemein behandelt. Zudem werden die Ergebnisse vorgestellt, die bezüglich der Eignung von rd. 300 Bürogebäuden ermittelt wurden. Hierbei werden neben Standortfragen auch wieder baulich-technische Aspekte behandelt.

Hinsichtlich der Standortbewertung ist anzumerken, dass diese Untersuchung grundsätzlich von der Umnutzung einzelner Gebäude in einem ansonsten unveränderten Umfeld ausgeht.

Standortmuster

Die Entwicklung von Bürogebäuden und Wohngebäuden folgt unterschiedlichen Standortmustern. Vereinfachend kann für Bürogebäude von folgenden Kriterien ausgegangen werden.

- **Sichtbarkeit/Auffindbarkeit:** Aufgrund der Nutzung wird Wert auf Sichtbarkeit im Stadtbild und die Auffindbarkeit des Standorts gelegt. Exponierte Standorte werden bevorzugt.
- **Empfindlichkeit:** Die Empfindlichkeit der Büronutzung ist deutlich geringer als die des Wohnens. Exponierte Eckgrundstücke oder auch die Nachbarschaft zu gewerblichen Nutzungen werden i.d.R. akzeptiert. Entsprechend werden in städtebaulichen Konzepten Bürogebäude zur Abschirmung empfindlicherer Nutzungen eingesetzt.

- **Maßstäblichkeit:** Aufgrund ihrer Größe benötigen Bürogebäude grundsätzlich eher großmaßstäbliche Standorte mit großen Grundstücken.¹² Diese finden sich mitunter am Rand der historischen Altstadt (Business City), ansonsten eher an großen Verkehrsachsen, in (ehemaligen) Gewerbe- und Industriegebieten oder in neu entwickelten, auf diese Anforderung zugeschnittene Gebiete.

Entsprechend sind Bürostandorte für Wohnen häufig nur bedingt geeignet. Selbst in vergleichbaren Quartieren präferieren Büros die erste – sichtbare – Reihe, Wohnen eher die zweite – ruhige – Reihe. Diese Differenzen wiegen umso schwerer, als eine Umnutzung von Büroraum zu Wohnen v.a. für das hochpreisige Segment in Frage kommt.

Ein tatsächlicher Wettbewerb zwischen hochwertigem Wohnen und Büronutzung besteht nur für wenige Situationen:

- **Urbanität:** Stadtquartiere, deren Charakter v.a. durch gehobenes, urbanes Wohnen und die hiermit verbundene Infrastruktur geprägt werden, sind auch für Bürodienstleister interessant. Dies gilt zum einen für kleine Einheiten (z.B. typische freie Berufe), zum anderen durchaus auch für größere Nutzer, die ein urbanes Ambiente schätzen. Derartige Standorte finden sich v.a. beim Standorttyp „Urban Plus“, können jedoch auch in anderen innerstädtischen Situationen auftreten.
- **Alleinstellungsmerkmale:** Der verschärfte Wettbewerb führt dazu, dass verstärkt Alleinstellungsmerkmale gesucht werden. Hierzu können ausgewählte stadträumliche oder landschaftliche Lagen zählen (z.B. Waterfront), die auch für exklusives Wohnen in Frage kommen.

Wie nachfolgend dargestellt, ist davon auszugehen, dass die Schnittmenge von bereits entwickelten Standorten, die sowohl für Büroflächen als auch für – hochwertiges – Wohnen in Frage kommen, gering ist.

¹² Dies gilt z.T. auch für Wohnnutzung.

Einschätzung zum Gesamtbestand

Im Rahmen dieser Untersuchung wurde für den Gesamtbestand – unabhängig von der Frage der Leerstände – eine grobe Einschätzung einer Eignung zu Wohnen vorgenommen, die sich allein aus wenigen Standortmerkmalen ergibt.

Rd. 50 % der Gesamtfläche befindet sich an belasteten Straßen, weitere 14 % in Gewerbe-/Industriegebieten oder im Einzugsbereich des Flughafens bzw. von Binnenhäfen. Wenn man auch die reinen Bürostädte als potenzielle Wohnstandorte ausschließt, verbleibt ein Rest von 22 %, der insofern für Wohnen potenziell geeignet ist, als die oben genannten Bedingungen nicht zutreffen. Im Einzelfall mögen diese Belastungen weniger ins Gewicht fallen, die vertiefende Analyse für die Leerstandsobjekte ergibt jedoch ein vergleichbares Bild.

Einschätzungen zur Eignung von Leerstandsobjekten

Im Rahmen einer ergänzenden Bestandserhebung im Februar 2006 wurden im Stadtgebiet Frankfurt gut 300 Bürogebäude mit relevanten Leerständen aufgenommen. Der Umfang der Leerstände in diesen Objekten betrug zum Zeitpunkt der Bestandserhebung ca. 1,8 Mio. qm BGF.¹³

Die Objekte wurden hinsichtlich ihrer Eignung für eine eventuelle Wohnnutzung nach vier Kriterien eingeschätzt:

- Wohnlage/Qualität des Umfelds für Wohnen
- Emissionsbelastung, insbesondere durch Straßenverkehr
- Äußere Gestaltung des Gebäudes
- Gebäudestruktur/interne Erschließung

Die Auswahl der einbezogenen Objekte erfolgte vorrangig im Hinblick auf Leerstände. Sie ist insofern für den Gesamtbestand nicht unbedingt repräsentativ, allerdings sind alle Gebäude mit komplettem oder überwiegend leerem Leerstand (Leerstand > 80 %) vollständig einbezogen.

Die Einschätzung basiert ausschließlich auf Merkmalen, die vor Ort durch Augenschein erfasst werden konnten. Weitergehende Materialien etwa zur Verkehrsbelastung von Straßen oder zum Grundriss von Gebäuden wurden nicht hinzugezogen.

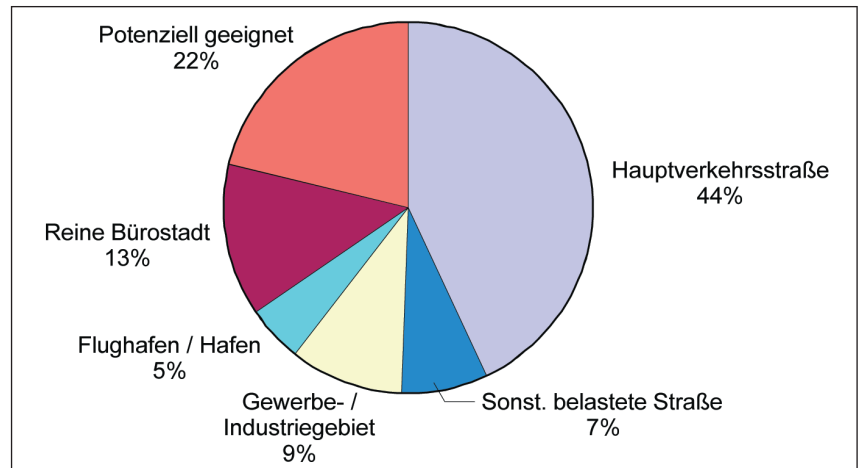


Abb. 7 Eignung des gesamten Bürobestands nach Lagekriterien

Wohnlage

Hinsichtlich der Wohnlage wurden die erfassten Objekte in sechs Gruppen unterteilt. Diese sechs Lagetypen stellen nicht unbedingt eine Bewertung des potenziellen Marktwertes dar, sondern zielen eher auf die Eignung bestimmter Standorte für spezifische Wohnformen ab. Zu berücksichtigen ist, dass die Umwandlung von (größeren) Bürogebäuden mit spezifischen Qualitäten verbunden ist (Geschosswohnen in größeren Objekten), die in einem innerstädtischen Kontext eher auf Akzeptanz stoßen werden als z.B. in einem Einfamilienhausgebiet, das andere Erwartungen transportiert.

- Gehobene innerstädtische Wohnlagen, z.B. Westend, westliches Sachsenhausen, Holzhausenviertel, nördliches Bockenheim
- Innerstädtische Lagen mit „Trendpotenzial“ (nach gutachterlicher Einschätzung Standorte, an denen höherpreisige Eigentumswohnungen und spezifische Angebote wie Lofts akzeptiert werden), z.B. Nordend, Bockenheim, Teile von Sachsenhausen und des Bahnhofsviertels
- Einfache innerstädtische Wohnlagen (geringe Eignung für Sonderformen wie Lofts), z.B. Gallusviertel, Gutleutviertel, Rödelheim
- Wohninseln in Citylagen, Gebiete, deren Charakter überwiegend durch andere Funktionen geprägt wird und in denen Wohnen voraussichtlich auch längerfristig auf relativ isolierten Inseln beschränkt bleiben wird

¹³ Die Erfassung basierte auf einer im Jahre 2001 vorgenommenen Bestandserhebung, die Bürogebäude mit unter 500 qm BGF nicht berücksichtigte. Entsprechend sind in der Auswertung Leerstände in diesen kleinen Objekten nicht berücksichtigt.

	leerstehende Fläche		Objekte mit Leerstand	
	BGF	%	Anzahl	%
Gehobene, innerstädt. Wohnlagen	341.899	18,7%	59	19,6%
Wohnlagen mit 'Trendpotenzial'	303.099	16,6%	59	19,6%
Einfache innerstädt. Wohnlagen	45.098	2,5%	8	2,7%
Wohninseln in Citylagen	255.113	14,0%	53	17,6%
Suburbane Wohngebiet	201.488	11,0%	32	10,6%
Bürostädte / Gewerbegebiete	657.036	36,0%	84	27,9%
Ohne Zuordnung	22.124	1,2%	6	2,0%
	1.825.857	100,0%	301	100,0%

Tab. 5 Zuordnung der Leerstände zu Wohnlagen

Quelle: Baasner, Möller & Langwald GmbH 2006

	leerstehende Fläche		Objekte mit Leerstand	
	BGF	%	Anzahl	%
Keine nennenswerte Beeinträchtigung	197.279	10,8%	50	16,6%
Einseitige Beeinträchtigung, z.B. ruhige Rückseite	509.634	27,9%	88	29,2%
Erhebliche Beeinträchtigung, erhebliche Minderung der Wohnqualität	989.534	54,2%	131	43,5%
Erhebliche Beeinträchtigung, ggf. mehrere Quellen, für Wohnen ungeeignet	102.101	5,6%	23	7,6%
Ohne Zuordnung	27.308	1,5%	9	3,0%
	1.825.856	100,0%	301	100,0%

Tab. 6 Einschätzung der Emissionsbelastung bei von Leerstand betroffenen Objekten

Quelle: Baasner, Möller & Langwald GmbH 2006

- Gebiete außerhalb der Innenstadt mit vollständiger oder überwiegender Prägung durch Wohnen (z.B. Einfamilienhausgebiete, ehemalige Dorfkerne oder suburbane Gemengelagen)
- Sonstige Gebiete außerhalb der Innenstadt mit vollständiger oder überwiegender Prägung durch Gewerbe oder Sondernutzungen (z.B. Gewerbegebiete und Bürostädte)

Die dieser Untersuchung zugrunde liegenden Leerstände von 1,8 Mio qm (BGF) verteilen sich auf diese Wohnlagen wie folgt:

Die Aufstellung zeigt, dass sich nennenswerte Leerstände durchaus in guten Wohnlagen finden, dass sich das Gros jedoch aus Leerständen in für Wohnen wenig attraktiven Lagen zusammensetzt.

Verkehrsbelastung

Standorte mit hoher Verkehrsbelastung sind für Wohnen problematisch, wohingegen sich dieses Problem für die Büronutzung weniger stellt. Entsprechend befindet sich ein nicht unerheblicher Teil der Bestände an stark belasteten Standorten, was sich auch in den Leerständen widerspiegelt.

Die Beeinträchtigung der Wohnqualität durch Emissionen wurde wie folgt differenziert:¹⁴

- keine relevante Beeinträchtigung durch Lärm u.ä., insgesamt gute Wohnqualität
- Beeinträchtigung durch Lärm, die aber durch entsprechende Grundrisskonfiguration oder andere Maßnahmen wesentlich abgemildert werden können, da nur Teile des Gebäudes verlärmert werden
- erheblicher Verkehrslärm, Hauptverkehrsstraße, Südseite zur Straße
- sehr erhebliche Beeinträchtigung durch Nähe zu Industrien und Straßen mit hohem LKW-Aufkommen oder erhebliche Beeinträchtigung durch Bahnen, Flughafen etc.

Mehr als 60% der Leerstandsflächen weisen eine erhebliche oder sehr erhebliche Lärmbelastung auf. Dagegen sind nur 10% nicht oder nur unwesentlich betroffen. Dies allein zeigt, dass ein großer Teil der Leerstandsobjekte zumindest unter den gegenwärtigen Bedingungen für eine Umnutzung kaum infrage kommt. Selbst bei einer ansonsten guten Eignung des Objektes schränkt die Beeinträchtigung der Wohnqualität den Wohnwert soweit ein, dass eine wirtschaftliche Vermarktung kaum zu erwarten ist.

Gestaltung

Die Architektur eines Bürogebäudes bestimmt wesentlich die Möglichkeiten und Grenzen einer Umnutzung. Dabei spielen sowohl objektiv fassbare Kriterien (z.B. Flexibilität der Fassadenkonstruktion) wie auch subjektive Kriterien (Architektursprache) eine Rolle. Der Bestand wurde entsprechend in die folgenden drei Kriterien gegliedert:

- Ansprechende Architektur, auch ohne große Veränderungen für Wohnnutzung akzeptabel (z.B. große Fensterflächen oder Balkone und Loggien unproblematisch herstellbar)
- Erheblicher Umgestaltungsbedarf, wenig attraktive Gestaltung, nicht zeitgemäßes Erscheinungsbild, zu kleine Fensterflächen (auch zu niedrige Fensterbänder), Balkone o.ä. mit vertretbarem Aufwand wirtschaftlich realisierbar
- Grundlegender Umgestaltungsbedarf. z.B. viel zu kleine Fensterflächen, hohe, statisch notwendige Brüstungen, grundsätzlich keine Möglichkeit der

¹⁴ Die Einstufung basiert auf einer Einschätzung der Situation vor Ort, d.h. ohne vertiefende Materialien zur Verkehrs- bzw. Lärmbelastung.

Schaffung von Außenbezügen (Balkone, Loggien o.ä.), Abhilfe teilweise praktisch nicht möglich (z.B. bei Hochhäusern mit vollverglaster Fassade)

Etwa 30% der erfassten Gebäude eignen sich danach ohne nennenswerte Probleme für eine Umnutzung. In den anderen Fällen ist mit einem deutlich höheren Aufwand zu rechnen. Grundsätzlich ausgeschlossen wird eine Umnutzung hierdurch nicht.

Gebäudekonfiguration

Unabhängig von der äußeren Gestaltung eines Objektes wurden besondere Probleme in der grundlegenden Gebäudekonfiguration bewertet. Hierbei ist die innere Erschließung des Gebäudes von besonderer Relevanz. Der Bestand wurde wie folgt eingeteilt:

- Objekte, bei denen kein außergewöhnlicher Aufwand erkennbar ist. Die vorhandene Erschließung reicht aus; es sind keine Eingriffe in die Bausubstanz erforderlich. Das gilt z.B. auch für Hochhäuser mit zentralem Erschließungskern und $GF < 500 \text{ qm}$.
- Objekte, bei denen von zusätzlichem Erschließungsaufwand auszugehen ist, dieser aber grundsätzlich mit vertretbarem Aufwand herstellbar erscheint (z.B. durch vorgestellte Treppenhäuser).
- Objekte mit insgesamt sehr ungünstiger Grundrisskonfiguration (z.B. auch sehr große Gebäudetiefen), dies in Verbindung mit zusätzlichem Erschließungsaufwand. Andere mögliche Hindernisse: nur eine belichtete Gebäudeseite, völlig unzureichende Abstände von einzelnen Gebäudeteilen zueinander, extrem ungünstige Geschosshöhen.

Bei allen Unsicherheiten bzgl. der Zuordnung in Einzelfällen (ein relativ großer Anteil von Objekten konnte nicht zugeordnet werden) fällt der große Anteil von „Problemfällen“ auf, insbesondere in Bezug auf die Flächen.

Bei etwa 30 % der Objekte ist aufgrund der Gebäudekonzeption von einem vergleichsweise geringen Aufwand auszugehen.

Bei den „Problemfällen“ ist davon auszugehen, dass in Einzelfällen eine Umnutzung definitiv auszuschließen ist (z.B. niedrige Geschosshöhen, unzureichende Belichtung), dass jedoch in der Mehrzahl der Fälle eine Umnutzung prinzipiell möglich ist, allerdings mit hohem Aufwand.

	leerstehende Fläche		Objekte mit Leerstand	
	BGF	%	Anzahl	%
Gute Eignung, kaum Eingriffe in Fassade erforderlich	460.528	25,2%	90	29,9%
Mittlere Eignung, diverse Eingriffe erforderlich	632.644	34,6%	132	43,9%
Problemfälle, massive Eingriffe erforderlich	660.036	36,1%	61	20,3%
Ohne Zuordnung	72.648	4,0%	18	6,0%
	1.825.856	100,0%	301	100,0%

Tab. 7 Einschätzung zur baulichen Eignung bei von Leerstand betroffenen Objekten (Gestaltung)

Quelle: Baasner, Möller & Langwald GmbH 2006

	leerstehende Fläche		Objekte mit Leerstand	
	BGF	%	Anzahl	%
Gute Eignung, kaum Eingriffe in Erschließung erforderlich	263.350	14,4%	90	29,9%
Mittlere Eignung, diverse Eingriffe erforderlich	711.203	39,0%	122	40,5%
Problemfälle, massive Eingriffe erforderlich, in Einzelfällen Umnutzung ausgeschlossen	723.435	39,6%	54	17,9%
Ohne Zuordnung	127.868	7,0%	35	11,6%
	1.825.856	100,0%	301	100,0%

Tab. 8 Einschätzung zur baulichen Eignung bei von Leerstand betroffenen Objekten (Grundkonfiguration)

Quelle: Baasner, Möller & Langwald GmbH 2006

Geeignete Objekte

Aus der Kombination der unterschiedlichen Aspekte der Eignung ergibt sich, dass rd. 40 % der betrachteten Objekte als für eine Umnutzung geeignet eingeschätzt werden können.

Zwar erreichen nur 8 Objekte in allen Untersuchungskriterien die jeweilige Bestbewertung, diese Betrachtung ist jedoch insofern irreführend, als insbesondere bauliche Probleme durch einen entsprechenden Aufwand geheilt werden können.

Bei der nachfolgenden Analyse werden neue bzw. vor kurzem mit hohem Aufwand modernisierte Objekte nicht berücksichtigt, da hier eine Umnutzung ohnehin nicht zu erwarten ist.¹⁵

Damit reduziert sich die Zahl der bewerteten Objekte auf 205. Hiervon werden rd. 85 Objekte mit einer Gesamtfläche von 378.000 qm BGF (233.700 qm leerstehend) als geeignet eingeschätzt. Auf diese Objekte entfallen rd. 10 % des Gesamt leerstands an Büroflächen. Bei der weiteren Differenzierung ist zu beachten, dass es durch unterschiedliche Kombinationen von Bewertungen zu Mehrfachnennungen kommt.

¹⁵ Dies betrifft 96 Objekte mit einer Gesamtfläche von 2,3 Mio. qm BGF, wovon rd. 1,0 Mio. qm leer stehen.

- Maximal 33 Objekte mit einer Gesamtfläche von rd. 130.000 qm BGF sind für Wohnen mit gehobenem Standard geeignet (gute bis sehr gute Lage, höherer baulicher Aufwand kann akzeptiert werden).
- Ca. 37 Objekte mit rd. 145.000 qm Gesamtfläche sind für Wohnen mit mittlerem bis gehobenem Standard geeignet (Lage wie oben, zusätzlich jedoch Citylagen, kein besonders aufwendiger Umbau zu erwarten).
- Ca. 46 Objekte mit insgesamt rd. 240.000 qm BGF sind für Wohnen mit einfachem Standard geeignet (geringer baulicher Aufwand, größere Akzeptanz von einfachen Lagen und Lärmemissionen).
- Ein sehr großer Anteil der leerstehenden Flächen befindet sich in sehr neuen oder sehr aufwändig modernisierten Bürogebäuden, die sich allein aufgrund des hohen baulichen und technischen Aufwandes zumindest in absehbarer Zeit für eine Wohnnutzung nicht eignen.
- Sehr viele und vor allem größere Objekte liegen an sehr stark befahrenen Straßen und sind somit erheblichem Lärm ausgesetzt.
- Leerstände in Gebäuden mit unter 500 qm BGF wurden nicht erfasst. Diese Gebäude dürften sich aber, sofern die Lage (Lärmbelastung) dem nicht entgegensteht, in vielen Fällen grundsätzlich für eine Umnutzung geeignet sein.

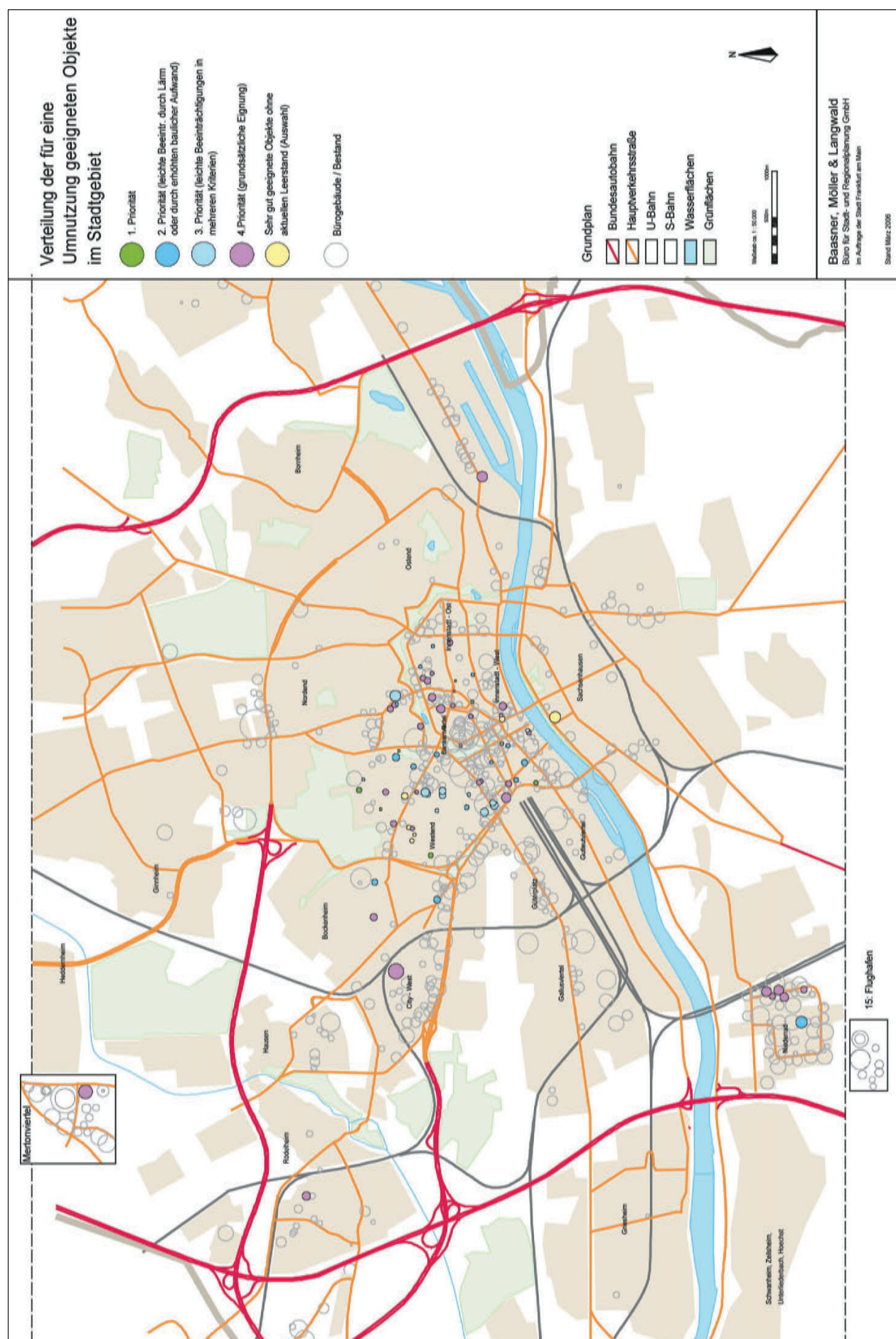
Dies sind sehr überschlägige Werte, die Überschneidungen aufweisen und wirtschaftliche Fragen weitgehend ausblenden.

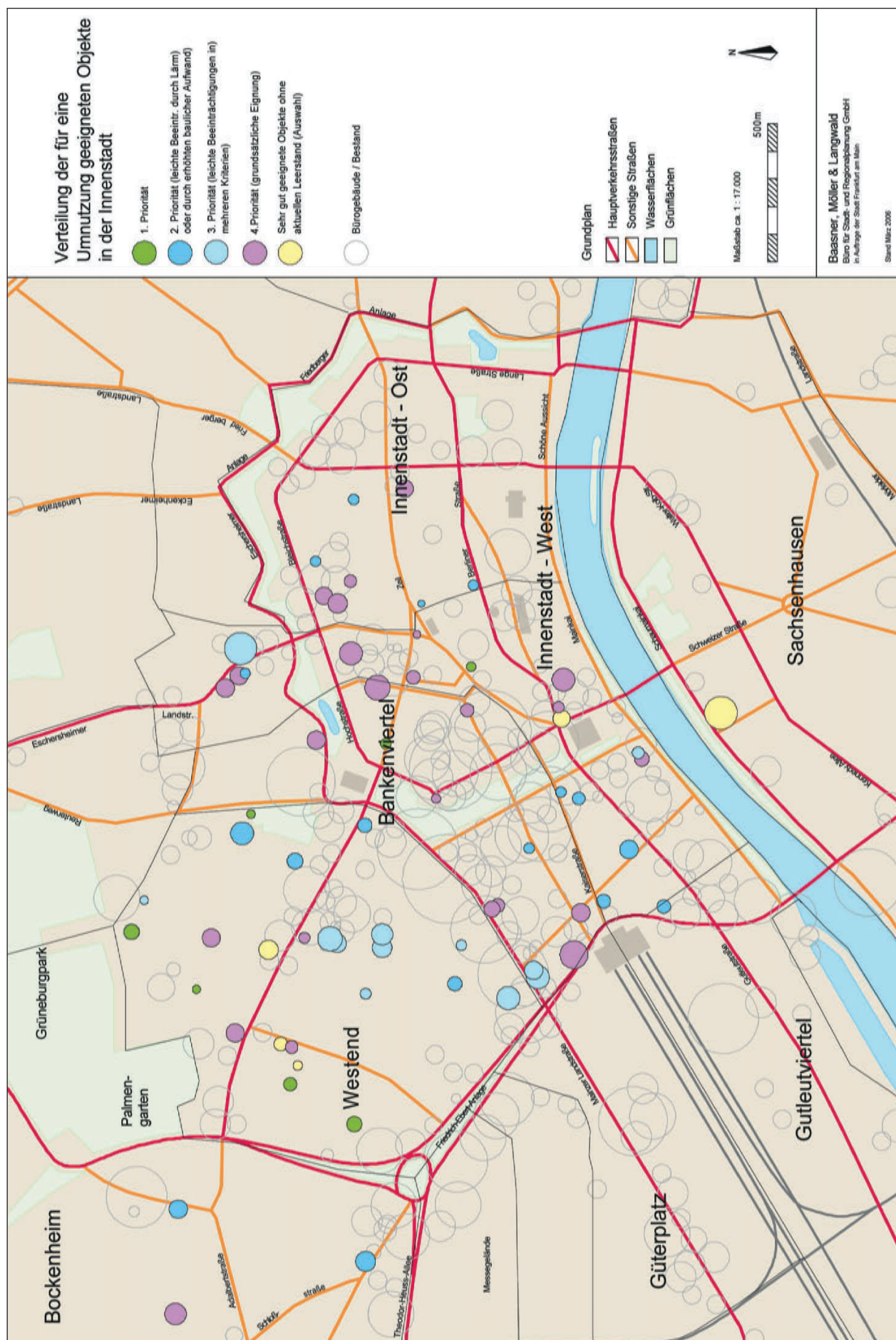
Es fällt auf, dass die als „geeignet“ eingeschätzten Objekte relativ klein sind, obwohl Gebäudegröße nicht als Kriterium herangezogen wurde. Die mittlere Größe liegt bei 4.400 qm (gegenüber rd. 6.100 qm im Gesamtbestand).¹⁶

Dass der Anteil der für eine Umnutzung geeigneten Flächen mit rd. 13 % an dem in dieser Studie erfassten Leerstand (mind. 10 % am Gesamtleerstand) relativ niedrig liegt, ist auch auf folgende Faktoren zurückzuführen:

Anzumerken ist jedoch, dass die Gebäude, die sich von ihrer Lage im Stadtgebiet und von ihrer Architektur her für eine Umnutzung anbieten, in der Regel auch gute Voraussetzungen für eine Revitalisierung für höherwertige Büronutzungen aufweisen. Zudem sind die kleineren Objekte unterdurchschnittlich von der Leerstandsproblematik betroffen.

¹⁶ Vereinfachend kann festgehalten werden, dass die Umnutzungsmöglichkeiten mit abnehmender Gebäudegröße steigen. Die 8 Objekte, die in jeder Kategorie die jeweilige Bestbewertung erreichen, weisen eine mittlere Größe von 1.750 qm BGF auf.





Plan 4: Verteilung der für eine Umnutzung geeigneten Objekte in der Innenstadt

Beispiele zur Umnutzung von Bürogebäuden

Die zyklische Entwicklung auf dem Büroflächenmarkt scheint ähnlich zyklische Diskussionen zum Thema Umnutzung hervorzubringen. Soweit sich in Deutschland neuere konkrete Beispiele recherchieren ließen, sind diese jedoch unabhängig von derartigen Diskussionen zu sehen.

Kommunale Entwicklungsplanung

Eine Anfrage bei diversen deutschen Großstädten ergab, dass das Thema auf der entwicklungspolitischen Ebene durchaus häufiger diskutiert wird (z.B. Düsseldorf und Stuttgart), ohne jedoch zu konkreten Ergebnissen zu führen.

Aktuell hat dieses Thema – neben Frankfurt – einen besonderen Stellenwert in Köln. Hier soll die Möglichkeit der Umnutzung über Gutachten zu konkreten Objekten untersucht werden.

Es fällt auf, dass die Anlässe zu dieser Diskussion aus einer allgemeinen Leerstandsproblematik bei Büroflächen oder der Problematik von Einzelobjekten herrühren.

Konzeptionelle Ansätze, die die Revitalisierung von Innenstädten durch Wohnen in den Vordergrund stellen und hierbei Bürogebäude dezidiert als Flächenpotenzial – vergleichbar zu Industriebrachen – behandeln, sind selbst im europäischen Kontext selten. Entsprechende Entwicklungsziele wurden in so unterschiedlichen Städten wie Basel und Kopenhagen definiert, wobei konkrete Beispiele noch nicht vorliegen.

Deutsche Beispiele

Die Recherche in mehreren deutschen Großstädten erbrachte nur vier jüngere Beispielobjekte, bei denen es sich um wirkliche Umnutzungen von originären Bürogebäuden zu Wohngebäuden handelt.¹⁷ Zahlreicher dokumentiert sind Beispiele für die Umnutzung von Gewerbebauten zu Wohnzwecken (z.B. ältere Fabrikgebäude, Nachnutzung ehemaliger Kasernen und Krankenhäuser) oder Beispiele von Umnutzung von Bürogebäuden zu Hotels o.ä. (z.B. Fleming's Hotels in Frankfurt, Neues Kranzler Eck in Berlin, Hilton Köln im ehemaligen Postscheckamt).

Umbauten von originären Bürogebäuden zu Wohnen sind offenbar nur in sehr geringem Ausmaß erfolgt. Überwiegend handelt es sich um kleinere Gebäude, die sich von ihrer entwurflichen Grundkonzeption bereits ohne große Änderungen sowohl für Wohnungen wie auch für kleine Büroeinheiten (Praxen etc.) eignen. In München sind derartige Umnutzungen vereinzelt bei Gebäuden der ersten Wiederaufbauzeit bekannt. Sie stellen eine flexible Reaktion auf geänderte Marktbedingungen oder Wohnansprüche dar. Für die Betrachtung im Rahmen dieses Gutachtens sind solche Umnutzungen lediglich insofern von Interesse, als derartige kleinmaßstäbliche Entwicklungen in der Summe zu einer Änderung der Prägung von Stadtquartieren führen können.

Im Frankfurter Westend (Corneliusstraße) wird für ein originäres Bürogebäude eine Umnutzung vorbereitet. Nach Auskunft des Stadtplanungsamts befindet sich dieses Projekt noch im Genehmigungsverfahren, wobei insgesamt 6 Wohneinheiten geplant sind.



Corneliusstraße, Frankfurt am Main

Bei den wenigen dokumentierten größeren Objekten ist auffällig, dass diese meist durch besondere rechtliche oder ökonomische Umstände angestoßen wurden. Eine besondere Rolle dürfte hierbei die mögliche Dichte der Bebauung spielen.

¹⁷ Dies ist das Ergebnis von Recherchen im Internet und in der Fachliteratur. Darüber hinaus gibt es sicherlich weitere Beispiele, die jedoch nicht entsprechend dokumentiert sind (so z.B. ein Objekt im Frankfurter Westend, das sich z.Zt. im Bau befindet). Selbst wenn hier möglicherweise systematische Probleme der Erfassung bestehen – etwa dass echte Konversionsprojekte besser dokumentiert werden – bleibt die geringe Zahl entsprechender Objekte bemerkenswert, steht doch in städtischen Kontexten die Büronutzung nach Wohnen quantitativ an zweiter Stelle.

In keinem Fall lässt sich eine wirkliche Präferenz für eine Umnutzung gegenüber einer anderen Nutzungsalternative erkennen.

Als durchgeführte Umnutzungen von Bürogebäuden zu Wohnen in anderen Städten können folgende Beispiele angeführt werden:

Bogenallee, Hamburg – Harvesterhude

Im Jahr 2005 wurde im Hamburger Stadtteil Harvesterhude ein 5-geschossiges ehemaliges Bürogebäude aus den 60er Jahren mit relativ hohem Aufwand zu einem Wohnhaus umgebaut. Durch die Umnutzung wurden auf knapp 3.000 qm BGF 15 Wohnungen mit 83 bis 144 qm Wohnflächen geschaffen. Dabei wurde auch das Erdgeschoss, das zuvor als Parkebene genutzt worden war, für Wohnzwecke ausgebaut. Aus diesem Grunde musste für die Erschließung der Tiefgarage ein Autoaufzug installiert werden.

Das Gebäude wurde im Rahmen des Umbaus komplett entkernt. Es wurde ein zusätzliches Treppenhaus errichtet. An den rückwärtigen Fassaden wurden Balkone angefügt, zur Straßen hin wurden sogenannte Flexboxen an die Fassade angehängt, in denen z.B. Küchen oder Bäder eingerichtet werden können. Die gartenseitige Fassade behielt ihre großflächige Fassade mit raumhohen Fensterelementen.

Die Wohnungen wurden zu Preisen von ca. 3.000 EUR/qm verkauft. Nach Angaben der Architekten lag ein wesentliches Motiv zur Umnutzung im Planungsrecht, das bei einem Neubau eine vergleichbare Dichte nicht zugelassen hätte.



Bogenallee, Hamburg – Harvesterhude



Objekt Drachenseestraße, München

Objekt Drachenseestraße, München

Im Münchener Stadtteil Sendling-Westpark wurde im Jahr 2004 ein 1969 erbautes 5-geschossiges Bürogebäude zu einem Wohnhaus mit 5 Wohnungen umgebaut. Die Verwendungsmöglichkeiten des Gebäudes waren durch die bestehende Mischnutzung auf dem Grundstück eingeschränkt. Ein Abriss und Neuerrichtung eines Bürogebäudes wären nicht infrage gekommen.

Das Gebäude wurde im Zuge des Umbaus vollständig modernisiert, Eingriffe in die Grundstruktur des Gebäudes waren nicht erforderlich. Allerdings wurde die Fassade umgestaltet, wobei Teile der früheren Fensterbänder geschlossen und nachträglich Balkone angebracht wurden. Die großzügige Raumhöhe wurde bewusst beibehalten und auf ein Abhängen der Decken verzichtet. Die Wohnungen wurden bereits während der Bauphase verkauft.

Eine Voraussetzung für das Vorhaben war auch der Wandel des Stadtteils von einem Misch- zu einem Wohngebiet.

Geibelhöfe, Hannover

In den früheren Bürogebäuden Geibelstraße 61 bis 65 in der Hannoveraner Südstadt wurden 2004 durch Umbau 42 Wohneinheiten mit 60 bis 170 qm geschaffen. Die Wohnfläche beträgt insgesamt 4.845 qm. Die Umnutzung zu Wohnen geht im wesentlichen darauf zurück, dass für diesen früheren Standort der öffentlichen Verwaltung eine Vermarktung als Büroflächen scheiterte.

Der Umbau wurde mit verhältnismäßig geringem Aufwand ohne gravierende Änderungen an der Bausubstanz hergestellt. Allerdings mussten ein zusätzliches Treppenhaus und neue Aufzüge eingebaut werden. Fenster wurden teilweise belassen, Balkone als Alu-Konstruktionen angefügt.

Bauherr ist die NILEG, Norddeutsche Immobilien-Gesellschaft mbH, Hannover. Planer sind agsta Architekten und Ingenieure, Hannover.



Geibelhöfe, Hannover

Alramstraße, München-Sendling

Die ehemalige Vermittlungsstelle der Deutschen Post/Telekom wurde nach längerem Leerstand 2003 umgebaut. Wie im Beispiel aus Hannover handelte es sich um ein Konglomerat aus Bauteilen unterschiedlichen Alters (Bj. ab ca. 1900). Vom Gebäudetypus ist das Objekt etwa zwischen einem Büro- und einem Industriebau einzuordnen, ohne massive Eingriffe wäre auch eine Nutzung als allgemeine Bürofläche nicht möglich gewesen.

Auf dem dicht bebauten Grundstück entstanden 23 WE mit 80 – 240 qm Wfl. Das EG wird als Sportstudio genutzt. Die Wohnungen wurden als Lofts zu einem Preis von 4.000 bis 6.000 EUR/qm angeboten. Bei einer Vermarktungsdauer von zwei Jahren konnten nur rd. 70 % veräußert werden. Die übrigen WE wurden vom Bauherren in seinen Bestand übernommen und vermietet. Die Vermarktungsprobleme dürften auch dem Umstand geschuldet sein, dass sich das Objekt in einem Stadtteil befindet, der für luxuriöses Wohnen eher untypisch ist.



Alramstraße, München-Sendling

Der Umbau war sehr aufwändig und mit massiven Eingriffen in die Bausubstanz verbunden (Einbau eines zusätzlichen Treppenhauses, TGA unter Bestandsgebäude, z.T. Veränderungen der Geschosshöhen). Die Kosten konnten nicht in Erfahrung gebracht werden, sie dürften jedoch in etwa auf dem Niveau von Neubaukosten gelegen haben. Ein wesentliches Motiv für den Umbau lag in der Dichte der Bebauung, die bei einem alternativen Neubau nicht mehr genehmigt worden wäre.

Kosten

Nur in Einzelfällen konnten für diese Beispiele die Kosten recherchiert werden. Sie bewegen sich demnach in der Größenordnung von etwa 800 bis 1.000 EUR/qm und damit in einem plausiblen Bereich.

In zwei Fällen wurde berichtet, dass als Alternative Abriss und Neubau geprüft wurde und dass die Entscheidung für den Umbau letztlich nur dem Umstand geschuldet war, dass bei einem Neubau nur eine geringere Dichte genehmigt worden wäre.

Rückumwandlung von ehemaligem Wohnraum

Insbesondere größere Wohnungen in Gründerzeitgebäuden weisen eine große Flexibilität hinsichtlich der Nutzung auf. Entsprechend werden diese Wohnungen – bei geeigneter Lage – häufig in Büroraum umgewandelt.

Speziell in Berlin (West) mit seinen großen Gründerzeitbeständen spielt umgewandelter Wohnraum auf dem Büroflächenmarkt eine größere Rolle. Hier zeichnet sich z.Zt. ein Trend zur Rückumwandlung ab.¹⁸

¹⁸ Lt. „Die Welt“ v. 19.06.02 lag die Größenordnung in Berlin insgesamt bei rd. 1.350 Wohneinheiten. Auch wenn dieser Wert möglicherweise sehr hoch gegriffen ist, wird der Trend von Marktbeobachtern bestätigt und dürfte vorrangig Lagen betreffen, die sowohl für Wohnen als auch als Büro gut geeignet sind (z.B. Nebenstraßen des Kurfürstendamms).

Aus anderen Städten sind ebenfalls Beispiele bekannt, in Frankfurt/Main z.B. die Rückumwandlung zwischenzeitlicher „Bürovillen“ zu Wohnen (u.a. Zimmerstraße 14-16, ehem. SEB).

Die Frage, ob durch Umwandlung zu Büroflächen oder durch Rückumwandlung zu Wohnen ein positives Saldo zugunsten der Wohnnutzung entsteht, wurde nicht vertieft. Die hiermit verbundenen Fragestellungen sind nicht Gegenstand dieser Untersuchung, da grundsätzlich unterstellt werden kann, dass diese Umnutzung technisch unproblematisch ist, keine Eingriffe in die Gebäudestruktur erfordert und der Aufwand dem einer Modernisierung entspricht.

Beispiele außerhalb Deutschlands

Eine begrenzte Recherche im europäischen Ausland lässt erkennen, dass in einigen Ländern bzw. Städten die Umnutzung von Büroraum einen Umfang erreicht, der über Einzelbeispiele deutlich hinaus geht.

- In Großbritannien wurden zwischen 1985 und 1996 über 3.000 Wohnungen pro Jahr durch Umnutzung geschaffen (allerdings einschl. Umnutzung von Industrieanlagen u.a.). Gegenwärtig wird von einer Steigerung auf ca. 6.000 Einheiten/Jahr ausgegangen. Umnutzungen von Bürogebäuden erfolgen vor allem im hochpreisigen Segment und primär in London und anderen dicht besiedelten Großstadtreionen, in denen es nur noch begrenzt Baulandreserven gibt (z.B. ICL Tower, London).
- In Schweden findet gegenwärtig eine intensive Diskussion über Umnutzungsmöglichkeiten statt, insbesondere unter dem Aspekt, die Wohnfunktion der Innenstädte zu stärken. Seit Anfang der 90er Jahre wurde z.B. in der Göteborger City auf diese Weise die Anzahl der Wohnungen um 20% erhöht. Auch für Stockholm sind mehrere Beispiele dokumentiert, darunter auch der Umbau von sehr großen Gebäuden (z.B. ehem. Postgiroamt).

Außerhalb Europas können darüber hinaus zahlreiche Beispiele benannt werden, die sich in den USA, in Australien und Südafrika befinden.

Generell lassen sich auch bei den recherchierten Beispielen im Ausland bei aller Verschiedenheit der Marktbedingungen bestimmte Übereinstimmungen feststellen:

- Es wurden praktisch ausschließlich Objekte in guten, zentralen Lagen oder zumindest in Lagen mit klar erkennbarem Entwicklungspotenzial als Wohnstandorte realisiert.
- In der Regel wurden keine wesentlichen Eingriffe in die Grundstruktur des Gebäudes vorgenommen.
- Die vorgefundenen baulichen und architektonischen Eigenarten (z.B. große Raumhöhen, große Fensterflächen, großzügige Eingangsbereiche etc.) wurden bewusst beibehalten und als wertsteigernde Verkaufsargumente genutzt.

Die Beispiele zeigen, dass die baulich-technischen Aspekte kein zentrales Problem darstellen. Die Probleme, die eine Übertragbarkeit auf deutsche bzw. Frankfurter Verhältnisse erschweren, dürften eher auf anderen Ebenen liegen.

- Die Beispiele liegen in den Kernstädten boomender Regionen, die durch Bevölkerungswachstum, einer Knappheit von Wohnraum und Bauland sowie durch sehr hohe Preise für Wohnen (i.d.R. Wohneigentum) geprägt sind.
- Zumindest in einigen der Länder liegt die Rendite für Mietwohnungsbau deutlich höher als in Deutschland und z.T. höher als die Rendite für Büroflächen.

Ggf. bestehen auch Unterschiede in der Struktur der Bestände, etwa im Alter und dem Instandhaltungszustand. Insbesondere bei älteren Objekten dürfte sich die Frage nach der weiteren Verwertung grundsätzlich stellen und diese Frage dürfte häufiger zugunsten von Wohnen beantwortet werden, wenn sich im Wohnungsbau Renditen von bis zu 10 % (Großbritannien) oder Kaufpreise von deutlich über 5.000 EUR/qm (Kopenhagen, Stockholm) erzielen lassen.

Allgemeine wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Obwohl die Umnutzung von Büroflächen zu Wohnen unter technischen Aspekten vergleichsweise unproblematisch ist, lassen sich in Deutschland hierfür nur sehr wenige Beispiele finden. Deutlich mehr Beispiele gibt es für typische Konversionsflächen wie Kasernen, Krankenhäuser oder Industriebauten, wobei die technischen Voraussetzungen hier vergleichbar oder sogar ungünstiger sind.

Dies legt die Vermutung nahe, dass die Hindernisse weniger auf der technischen Ebene liegen sondern in wirtschaftlichen und wirtschaftsstrukturellen Rahmenbedingungen zu finden sind. In diesem Kontext stellen sich folgende Fragen:

1. Worin liegen die wirtschaftlichen Vorteile der Büronutzung gegenüber Wohnen?
2. Was unterscheidet ungenutzte Büroflächen von Konversionsobjekten?
3. Unterliegen die Akteure spezifischen Restriktionen, die eine kurzfristige Reaktion ausschließen?
4. Existieren zusätzliche wirtschaftliche Probleme, die einer Umnutzung entgegen stehen?

Vorteile der Büronutzung

Für viele Anleger (z.B. offene Immobilienfonds) ist die Büroimmobilie das bevorzugte Objekt. Sie weist – wie auch andere gewerbliche Objekte, z.B. Einzelhandel – gegenüber der Wohnnutzung mehrere Vorteile auf:

- Die Rendite ist sowohl in Bezug zum Grundstück als auch in Bezug auf das eingesetzte Kapital deutlich höher.
- Da die Mieteinheiten i.d.R. deutlich größer sind, ist der Verwaltungsaufwand für Gewerbeobjekte geringer.
- Zumindest bei großen Vermietungen sind Vorverträge möglich, was die Realisierung von Vorhaben zumindest erleichtert.
- Die gesetzliche Regulierungsdichte ist im Vergleich zum (Miet-) Wohnen gering, es herrscht weitgehende Vertragsfreiheit. Die Gestaltungsfreiheit wird weder durch gesetzliche Kündigungsfristen noch durch Mietobergrenzen eingeschränkt.

Diese Vorteile relativieren sich allerdings erheblich, wenn aufgrund des Überangebots an Büroflächen die erwartete Rendite nicht erreicht werden kann.

Konversion

Die Umnutzung größerer Areale bezeichnet man auch als Konversion. Es handelt sich hierbei um Flächen, die aufgrund einer einzelnen Standortentscheidung ihre Funktion verloren haben. Dieser Funktionsverlust ist unumkehrbar, die alte Nutzung wird an diesem Standort nicht wieder aufleben. Jede weitere Verwertung setzt eine Umnutzung und die damit verbundenen baulichen Investitionen voraus.

Diese Situation kann nicht auf den Büroflächenmarkt übertragen werden, da hier lediglich ein Flächenüberangebot besteht. Aus der Perspektive des einzelnen Objekts besteht weiterhin die Chance, die Nutzung beizubehalten, auch wenn sich die Rahmenbedingungen schwieriger gestalten. Selbst wenn sich einzelne Objekte als dauerhaft unvermietbar erweisen, resultiert dies nicht aus einer Einzelentscheidung sondern aus der Summe vieler Entscheidungen am Markt und ist entsprechend kaum prognostizierbar.¹⁹

Restriktionen der Akteure

Typisch für den Frankfurter Büroimmobilienmarkt ist der hohe Grad an Professionalisierung. Hierzu zählt ein hoher Grad an Arbeitsteilung und Spezialisierung sowie die starke Präsenz institutioneller Anleger.

Projektentwickler wie auch Anleger sind häufig hochgradig spezialisiert und verfügen entsprechend nur in Marktsegmenten über die notwendige Kompetenz. Anleger verfolgen zudem bestimmte Strategien oder sind ggf. zur Einhaltung bestimmter Strategien verpflichtet. So ist z.B. auszuschließen, dass offene Immobilienfonds Objekte in eigener Regie umwandeln. Hierzu müssten sie zum einen als Projektentwickler agieren und zum anderen ggf. ein Wohnobjekt im Bestand halten, was ihrer Anlagestrategie widerspricht. Dies ist kein unüberwind-

¹⁹ Nur in extremen Einzelfällen sind bei Büroflächen den Konversionsflächen vergleichbare Situationen zu erwarten, etwa wenn eine große Behörde ihren Sitz in einem sehr begrenzt aufnahmefähigen Markt aufgibt.

bares Hindernis, da über einen Verkauf des Objekts der Weg zu einer Umwandlung frei wird, dennoch ergeben sich hieraus gewisse Hemmnisse.

Die Modellrechnungen zeigen, dass selbst in den Fällen, in denen eine Umnutzung eine ernsthafte Alternative darstellt, bei weitgehend intakten Gebäuden mit erheblichen Wertberichtigungen zu rechnen ist.

Die Entscheidungsprozesse werden sich in dieser Situation zäh gestalten, zumal Investitionen in Immobilien als langfristige Investitionen zu sehen sind.

- Institutionelle Anleger wie auch Gläubigerbanken werden zunächst den Markt insgesamt wie auch die spezifischen Chancen einzelner Objekte in diesem Markt beobachten und ggf. eine sukzessive Wertberichtigung vornehmen. Da die Portfolios i.d.R. gestreut sind, ist der Handlungsdruck nicht so groß, Notverkäufe werden soweit als möglich vermieden.
- Einzeleigentümer und Anleger in geschlossenen Fonds sind von der Entwicklung eines einzelnen Objekts weit stärker betroffen, werden häufig aber kaum reagieren können. Im günstigsten Fall sind sie nur von der finanzierenden Bank abhängig, im ungünstigen Fall drohen zusätzlich Nachforderungen zur Einkommenssteuer. Handlungsfähigkeit setzt jedoch Liquidität voraus und diese ist häufig nicht mehr gegeben. Die geschlossenen Fonds sind aufgrund der sehr großen Zahl von Gesellschaftern zudem mit dem Problem konfrontiert, dass diese Konstruktion zur Entscheidungsfähigkeit neigt.
- Grundlegend anders stellt sich die Situation in den Fällen dar, die sich im Eigentum von Einzeleigentümern befinden und keine oder eine nur geringe Kreditbelastung aufweisen. Hier sind zügige Entscheidungsprozesse wahrscheinlicher, auch dann, wenn frühere Fehlentscheidungen korrigiert werden müssen. Die Strukturen des Frankfurter Markts legen allerdings den Verdacht nahe, dass diese Eigentümergruppe eine deutlich untergeordnete Rolle spielt.

Aufgrund dieser Rahmenbedingungen sind kurzfristige Entscheidungen – etwa zur Veräußerung einer Immobilie – im Regelfall nicht zu erwarten, realistischer ist ein Zeitraum von 5 bis 10 Jahren.

Die aktuelle geringe Handlungsbereitschaft ist jedoch nicht mit mangelndem Problembewusstsein zu verwechseln. Der Frankfurter Markt ist für viele institutionelle Anleger von überproportionaler Bedeutung und dürfte insofern ein auslösendes Element bei der Krise der offenen Fonds zum Jahreswechsel 2005/06 gewesen sein. Größere Wertberichtigungen, wie sie durch eine Umwandlung unvermeidbar sind, können zumindest kurzfristig zu größeren Problemen führen als ein Absinken der Rendite.

Als Renditeobjekte kommen ausschließlich Mietobjekte in Frage. Eine Umwandlung in Eigentumswohnungen ist unter Anlageaspekten uninteressant und kommt nur als Notlösung für entsprechende Anleger in Frage, wenn sie sich von notleidenden Immobilien trennen wollen.

Aufgrund der Spezialisierung und ggf. weiterer Bindungen wird die Umnutzung im Regelfall mit einem Eigentumswechsel verbunden sein. Dies setzt nicht nur die Entscheidung zum Verkauf sondern auch die Entscheidung zum Kauf voraus.

Weitere Problemfelder

Unumkehrbarkeit

Der Prozess einer Umwandlung von Büroflächen zu Wohnen muss im Normalfall als unumkehrbar eingeschätzt werden. Bei einer Umwandlung in Eigentumswohnungen ist dies augenfällig.

Bei einer Umwandlung in Mietwohnen ist dies nur bedingt rechtlichen Aspekten geschuldet. Selbst wenn auf kommunaler Ebene Bauordnungs- und Planungsrecht großzügig gehandhabt werden, so gelten doch die allgemeinen Bestimmungen des Mietrechts (z.B. Kündigungsschutz). Eine Rückumwandlung zur Büroräumlichkeit wäre mit einem sich ggf. über Jahre hinziehenden Prozess der Entmietung verbunden. Vorgenommene Investitionen im Hinblick auf Wohnanforderungen wie Bäder, Küchen, Balkons und ggf. zusätzliche Erschließungskerne müssten zu großen Teilen mit erneutem Aufwand zurückgebaut werden.²⁰

²⁰ Wir möchten hier auf eine Börsenweisheit hinweisen: „Hin und her macht Taschen leer.“

Nebenkosten

Je nach Standard und Technikkonzept erreichen die modernen Bürogebäude Nebenkosten von bis zu 6 EUR/qm und darüber. Bei Eigentumswohnungen läge das Wohngeld noch höher (zzgl. Hausverwaltung, Instandhaltung), was nicht akzeptiert wird. Bei Mietwohnungen müsste die Kaltmiete so weit gesenkt werden, bis sich eine akzeptable Gesamtbelastung ergibt.

Organisatorische Maßnahmen wie z.B. eine Reduzierung des Sicherheitsstandards bei der Zugangskontrolle werden für eine deutliche Senkung der Nebenkosten kaum ausreichen. Vielmehr werden auch in diesem Bereich zusätzliche baulich-technische Maßnahmen erforderlich.

Umsatzsteuer

Im gewerblichen Bereich besteht für den Bauherrn die Option, die Vorsteuer geltend zu machen. In der Konsequenz ergibt sich die Verpflichtung, die Mieten mit Umsatzsteuer zu belegen, wobei längere Bindungsfristen bestehen (10 Jahre). Im Wohnungsbau besteht diese Option nicht.

Diese Regelung hat zur Folge, dass im Falle einer Umwandlung geltend gemachte Vorsteuer zurück erstattet werden muss. Im denkbar ungünstigsten Fall (Neubau, über mehrere Jahre ohne jede Vermietung) führt dies zur Rückerstattung der gesamten Vorsteuer (16 % der Baukosten), wobei dies ein theoretischer Fall ist. Weit wahrscheinlicher ist, dass dies nur Teile von Baukosten (z.B. Modernisierung) betreffen wird. Trotzdem sollte das Problem nicht unterschätzt werden. Das gilt sowohl für den finanziellen als auch für den psychologischen Effekt. Neben Wertberichtigung und neuen Investitionsmitteln werden zusätzlich Steuerforderungen fällig, die sich allein aus der Nutzungsänderung ergeben.²¹

Kleine Bürogebäude als Sonderfall

Die hier skizzierten Rahmenbedingungen gelten vorrangig für größere, spezialisierte Objekte. Bei kleinen Objekten etwa in der Größenordnung von 500 bis 1.000 qm dürfte sich die Situation häufig anders darstellen.

- Die Objekte sind für institutionelle Anleger wie auch für geschlossene Fonds weitgehend uninteressant. Private Einzeleigentümer dürften in diesem Segment dominieren.
- Die Gebäude sind zumeist älter, Probleme der Wertberichtigung oder von Rückforderungen von Vorsteuer dürften sich in weit geringerem Maß stellen.

Zumindest Teile dieser Gebäude sind in ihrer Erschließungsstruktur Wohngebäuden recht ähnlich (z.B. typische Ärztehäuser). Im günstigsten Fall ist es möglich, einzelne Einheiten umzunutzen, ohne dass Umbaumaßnahmen am gesamten Gebäude erforderlich werden. Dann ist auch unter wirtschaftlichen Aspekten eine Umnutzung relativ unproblematisch. Die Flexibilität erlaubt sowohl die Umwandlung als auch die Rückumwandlung, vergleichbar zu einem Wohngebäude aus der Gründerzeit. In quantitativer Hinsicht spielen Objekte dieser Größenordnung jedoch eine sehr geringe Rolle und sie sind zudem unterdurchschnittlich von der Leerstandproblematik betroffen.

21 Die Trennlinie verläuft hier jedoch nicht zwischen Gewerbe und Wohnen sondern zwischen vorsteuerabzugsberechtigten und anderen Mietern. Vergleichbare Probleme treten auf, wenn z.B. an öffentliche Einrichtungen oder andere nicht vorsteuerabzugsberechtigte Mieter (z.B. Ärzte) vermietet wird.

Modellrechnung zur Wirtschaftlichkeit

Die Frage der Wirtschaftlichkeit kann letztlich nur am konkreten Objekt geklärt werden, was den Rahmen dieser Studie übersteigen würde. Die Überlegungen beschränken sich deshalb hier auf ein abstraktes Modell.

Annahmen

Basis der Modellrechnung ist ein Bürogebäude mit einer BGF von 5.000 qm. Dies entspricht einer Nutzfläche von 4.000 qm (80%), im Falle einer Umwandlung wird eine Wohnfläche von 3.750 qm erzielt (75 %). Die Grundstückgröße beträgt ca. 2.500 qm. Das Gebäude befindet sich in einem relativ guten Zustand und ist für eine Umnutzung gut geeignet, so dass die Kosten des Umbaus unter Neubaukosten liegen.

Hinsichtlich des Standorts wird eine mittlere Qualität mit einer gewissen Varianz angenommen, da einzelne Modelle unterschiedliche Qualitäten erfordern.²²

Das Gebäude ist zur Zeit unvermietet. Der Eigentümer ist zum Verkauf bereit. Die Wirtschaftlichkeit wird über den Residualwert ermittelt, d.h. den Wert, den ein Käufer bei der Verfolgung spezifischer Ziele zu zahlen bereit wäre. Hierbei wird unterstellt, dass der Erwerber als Projektentwickler agiert und das Objekt nach Vermietung zu einem Vielfachen der Jahresmiete weiter veräußert. Auf dieser Ebene wird eine Vergleichbarkeit unterschiedlicher Konzepte möglich.

Für die nachfolgenden Berechnungen werden einheitlich folgende zusätzlichen Annahmen getroffen:

- Kaufpreisbelegung: unmittelbar vor Baubeginn
- Zwischenfinanzierung: 6 % auf alle entstehenden Kosten (z.B. auch Nebenkosten des Grunderwerbs). Die Ermittlung erfolgt in 1/2-Jahres-Schritten, wobei zwischenzeitliche Erlöse berücksichtigt werden (Cash Flow).
- Bewirtschaftungskosten: Bewirtschaftungskosten des Objekts während der Bauphase werden nicht gesondert berücksichtigt (in Baukosten bzw. Kosten der Projektentwicklung enthalten).
- Nebenkosten: Die beim Eigentümer verbleibenden Nebenkosten für unvermietete bzw. nicht veräußerte Flächen werden mit 2,50 EUR/qm kalkuliert. Sie sind nur z.T. gesondert dargestellt und ansonsten in der Zwischenfinanzierung enthalten (Cash Flow).

- Projektentwicklung: Die Kosten der Projektentwicklung werden mit dem 1,5-fachen der Jahresmiete bzw. 12 % des Verkaufspreises kalkuliert.

Ergebnisse

Die zentralen Ergebnisse der nachfolgenden Modellrechnungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Unter wirtschaftlichen Aspekten ist Mietwohnungsbau kaum eine Alternative zu anderen Möglichkeiten der Verwertung. Der Abstand zu den anderen Modellen ist deutlich.
- Eigentumswohnungen können unter den gegebenen Marktbedingungen eine Alternative darstellen, wobei dies letztlich von den erwarteten Chancen auf dem Büroflächenmarkt abhängt. Dies gilt jedoch nur bei relativ hoch angesetzten Verkaufspreisen, die sich in guten bis sehr guten Wohnlagen und ansprechenden Objekten erzielen lassen werden. Entsprechend wird die Option für eine derartige Lösung nur wenige Objekte betreffen.
- Aufgrund der Vermietungsprobleme stellen die Modellrechnungen für die Büronutzung eher Szenarien dar. Entsprechend zu den unterschiedlichen Annahmen streuen die Ergebnisse stark. Es überrascht nicht, dass das Beispiel, in dem mit geringem baulichen Aufwand in relativ kurzer Zeit eine Vollvermietung erreicht wird, selbst bei moderaten Mieten zum besten Ergebnis führt (Beispiel 3.3). Selbst das pessimistische Modell (3.1, 60 % Vermietung zu 9,- EUR/qm), das deutlich unter den Varianten „Wohneigentum“ liegt, bietet den Vorteil, dass langfristig viele Optionen offen bleiben. Zudem handelt es sich hierbei um keine echte Projektentwicklung. Der grundsätzlich unterstellte Fall eines Eigentümerwechsels mit nachfolgender Projektentwicklung ist hier – wie auch im Beispiel 3.3 – nicht unbedingt erforderlich.

Die beispielhaft berechneten Varianten werden in der nachfolgenden Übersicht zusammengefasst.

²² Ein Verkaufspreis für Wohnungseigentum von bis zu 4.000 EUR/qm setzt sicherlich eine andere Standortqualität voraus als eine Büromiete von 9,00 EUR/qm.

Nr.	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.	100,0%

Tab. 9 Zusammenfassung der Modellrechnungen

*) 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

Der in der tabellarischen Zusammenfassung ergänzend dargestellte kalkulatorische Wert bezieht sich auf den Wert, von dem der Alteigentümer möglicherweise ausgegangen ist. Die Kaufpreise, die ein Projektentwickler je nach Konzept zu zahlen bereit wäre, liegen bei allen Szenarien deutlich unter diesem Wert. Auf den Eigentümer kommen hohe Wertberichtigungen zu.

Modellrechnungen

1. Mietwohnungen

1.1 Mietwohnungsbau mittleres Segment

Die Umbaukosten bewegen sich am unteren Rand, kalkuliert wird eine moderate Miete von 8,- EUR/qm Wfl.

Der Modellrechnung liegt folgendes Szenario zugrunde: Bauzeit 12 Monate, Vollvermietung nach 18 Monaten, d.h. 6 Monate nach Abschluss der Bauarbeiten.

	Kalkulation	TEUR
Aufwand		
Baukosten	700,- brutto je qm BGF	3.500
Nebenkosten	13%	455
Unvorhergesehenes	5%	175
Summe Baukosten		4.130
Projektentwicklung	1,5 fache Jahresmiete	432
Vermarktung	pausch	20
Wohnnebenkosten	anteilig für 1/2 Jahr	56
Zwischenfinanzierung	6 % für 18 Monate	328
Aufwand insgesamt		4.966
Ertrag		
Miete netto	8,00 €	
nicht umlagefähige NK	20%	
Mietertrag	6,40 €	
Mietertrag p.a.	288.000,00 €	
Verkaufspreis	18-fache	5.184
Differenz		218
Nebenkosten Grunderwerb	5%	10
Residualwert		208

Tab. 10 Modellrechnung 1.1 (Mietwohnungsbau 8,00 EUR/qm)

	Kalkulation	TEUR
Aufwand		
Baukosten	900,- brutto je qm BGF	4.500
Nebenkosten	13%	585
Unvorhergesehenes	5%	225
Summe Baukosten		5.310
Projektentwicklung	1,5 fache Jahresmiete	567
Vermarktung	pausch	30
Wohnnebenkosten	anteilig für 1/2 Jahr	56
Zwischenfinanzierung	6 % für 18 Monate	466
Aufwand insgesamt		6.429
Ertrag		
Miete netto	10,50 €	
nicht umlagefähige NK	20%	
Mietertrag	8,40 €	
Mietertrag p.a.	378.000,00 €	
Verkaufspreis	19-fache	7.182
Differenz		753
Nebenkosten Grunderwerb	5%	36
Residualwert		717

Tab. 11 Modellrechnung 1.2 (Mietwohnungsbau 10,50 EUR/qm)

1.2 Mietwohnungsbau, gehobenes Segment

Die Umbaukosten bewegen sich im mittleren Bereich, kalkuliert wird eine Miete von 10,50 EUR/qm Wfl.

Der Modelrechnung liegt das gleiche Szenario zugrunde wie 1.1

	Kalkulation	TEUR
Aufwand		
Baukosten	900,- brutto je qm BGF	4.500
Nebenkosten	13%	585
Unvorhergesehenes	5%	225
Summe Baukosten		5.310
Projektentwicklung	12% der Verkaufspreises	1.373
Vermarktung	6 % des Verkaufspreises	686
Wohnnebenkosten	anteilig für 2 Jahre	113
Zwischenfinanzierung	6 % für 3 Jahre	767
Aufwand insgesamt		8.249
Ertrag		
Verkaufspreis	3.050 im Mittel	11.438
Differenz		3.189
Nebenkosten Grunderwerb	5%	152
Residualwert		3.037

Tab. 12 Modellrechnung 2.1 (Eigentumswohnungen 3.050 EUR/qm)

2. Eigentumswohnungen

2.1 Eigentumswohnungen mittleres Segment

Es liegt weiterhin die gleiche Ausgangssituation zugrunde. Die Umbaukosten bewegen sich im mittleren Bereich, kalkuliert wird ein mittlerer Verkaufspreis von 3.050,- EUR/qm Wfl. (3.200 bis 2.500)

Das Szenario entspricht weitgehend den Modellrechnungen für Mietwohnungsbau. Für die Vermarktung wird allerdings ein Zeitraum von 2 Jahren angenommen.

2.2 Eigentumswohnungen gehobenes Segment

Die Umbaukosten bewegen sich am oberen Rand, kalkuliert wird ein mittlerer Verkaufspreis von 3.720,- EUR/qm Wfl. (4.000 bis 3.200)

3. Büronutzung

Das Vermietungsrisiko ist bei der Kalkulation einer Büronutzung das zentrale Problem. Hier sind sehr unterschiedliche Strategien denkbar. Der Fall einer Vollvermietung nach relativ kurzer Zeit (z.B. durch einen Großmieter) ist ebenso möglich wie weitgehender Leerstand nach einer Komplettsanierung.

3.1 Büronutzung: Teilvermietung bei Minimierung der baulichen Investitionen

Die nachfolgende Fallgestaltung geht davon aus, dass mit möglichst minimalem Investitionsaufwand eine Teilvermietung angestrebt wird. Dies ist keine nachhaltige Lösung und insofern nur bedingt mit den anderen Fällen vergleichbar.

Annahmen: Die Flächen werden mit einem geringen Aufwand hergerichtet, eine gesonderte Bauzeit ist nicht zu berücksichtigen. Sie werden relativ preiswert angeboten und nach drei Jahren ist ein Vermietungsstand von 60 % erreicht.

Weitere Annahmen: Die Bewirtschaftungskosten sind – wie auch in den Fallbeispielen Wohnen – mit EUR 2,50 angesetzt. Die für nicht vermietete Flächen anfallenden Kosten sind aus rechnerischen Gründen bei der Zwischenfinanzierung berücksichtigt. Zur Ermittlung des Verkaufspreises wurden für nicht vermietete Flächen kalkulatorische Werte in Höhe von 6,50 EUR/qm abzgl. 15 % NK angesetzt. Die baulichen Investitionen werden auf die ersten zwei Jahre verteilt und fallen damit auch in Zeiten, in denen erste Mieter das Gebäude bereits bezogen haben.

	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

Tab. 13 Modellrechnung 2.2 (Eigentumswohnungen 3.720 EUR/qm)

	Kalkulation	TEUR
Aufwand		
Baukosten	200,- netto je qm BGF	1.000
Nebenkosten	13%	130
Unvorhergesehenes	5%	50
Summe Baukosten		1.180
Projektentwicklung	1,5 fache Jahresmiete	330
Vermarktung	pausch	100
Nebenkosten	in Zwischenfin. enthalten	
Zwischenfinanzierung	6 % für 3 Jahre	541
Aufwand insgesamt		2.151
Ertrag		
Miete netto	9,00 €	
nicht umlagefähige NK	15%	
Mietertrag	7,65 €	
Mietertrag p.a. ¹	334.560,00 €	
Verkaufspreis	12-fache	4.015
Differenz		1.864
Nebenkosten Grunderwerb	5%	89
Residualwert		1.775

Tab. 14 Modellrechnung 3.1 (Büro: Preiswerte Vermietung bei hohen Leerständen)

1) Inkl. einer kalkulatorischen Miete von EUR 7,00 [5,95] für unvermietete Flächen.

	Kalkulation	TEUR
Aufwand		
Baukosten	1.200,- netto je qm BGF	6.000
Nebenkosten	13%	780
Unvorhergesehenes	5%	300
Summe Baukosten		7.080
Projektentwicklung	1,5 fache Jahresmiete	991
Vermarktung	pausch	50
Nebenkosten	in Zwischenfin. enthalten	
Zwischenfinanzierung	6 % für 3 Jahre	1.315
Aufwand insgesamt		9.436
Ertrag		
Miete netto	18,00 €	
nicht umlagefähige NK	15%	
Mietertrag	15,30 €	
Mietertrag p.a. ¹	714.000,00 €	
Verkaufspreis	14,5-fache	10.353
Differenz		917
Nebenkosten Grunderwerb	5%	44
Residualwert		873

Tab. 15 Modellrechnung 3.2 (Büro, hohe Investitionen für Großmieter bei Teilleerständen)

1) Inkl. einer kalkulatorischen Miete von EUR 13,00 (11,05) für unvermietete Flächen.

3.2 Überwiegende Vermietung an einen Großmieter, moderater Leerstand

In diesem Beispiel wird davon ausgegangen, dass ein Großmieter 80 % der Fläche abnimmt und dass hier ein Vorvertrag besteht. Das Objekt wird in einer einjährigen Bauzeit modernisiert und anschließend zu 80 % vermietet. Die Miete beträgt 14,- EUR/qm. Nach weiteren zwei Jahren wird nochmals eine Einheit von 400 qm vermietet, d.h. gegen Ende des Betrachtungsraums von 3 Jahren stehen noch 10 % der Fläche leer.

	Kalkulation	TEUR
Aufwand		
Baukosten	200,- netto je qm BGF	1.000
Nebenkosten	13%	130
Unvorhergesehenes	5%	50
Summe Baukosten		1.180
Projektentwicklung	1,5 fache Jahresmiete	796
Vermarktung	pausch	50
Nebenkosten	entf.	
Zwischenfinanzierung	6 % für 18 Monate	538
Aufwand insgesamt		2.564
Ertrag		
Miete netto	13,00 €	
nicht umlagefähige NK	15%	
Mietertrag	11,05 €	
Mietertrag p.a. ¹	530.400,00 €	
Verkaufspreis	13,5-fache	7.160
Differenz		4.596
Nebenkosten Grunderwerb	5%	219
Residualwert		4.378

Tab. 16 Modellrechnung 3.3 (Büroflächen, Vollvermietung)

3.3 Vollvermietung bei geringen Investitionen und moderaten Mieten

Es wird davon ausgegangen, dass das funktionsfähige Gebäude lediglich eine Grundsanierung erfährt (wie Bsp. 3.1) und dass nach einem Jahr eine Vollvermietung erreicht ist (z.B. Vorvertrag mit einem Großmieter). Die erzielten Mieten sind mit 13,- EUR/qm moderat.

Anzumerken ist, dass die Annahme, kurzfristig eine Vollvermietung zu erreichen, sehr optimistisch ist.

Szenarien und Perspektiven der weiteren Entwicklung

Die Bestandsaufnahme und Analyse des Leerstandes bei Büroflächen kann nur eine Momentaufnahme in einem dynamischen Prozess sein. Die oben getroffenen Aussagen zur Eignung von Leerstandsobjekten sind insofern zu relativieren:

- Die Mehrzahl der Akteure wird nicht kurzfristig entscheiden und Panikreaktionen vermeiden. Zunächst dürfte die Marktentwicklung im Allgemeinen wie auch die Entwicklung der Chancen einzelner Objekte in diesem Markt abgewartet werden. Dies gilt zumindest dann, wenn kurzfristige Reaktionen mit erheblichen Verlusten verbunden sind. Wahrscheinlich ist, dass Alternativen erst in den Jahren 2008 bis 2013 ernsthaft zur Debatte stehen. Erst dann wird die Bereitschaft bestehen, Objekte deutlich unter den ursprünglich kalkulierten Werten zu verkaufen, wodurch eine Umnutzung wirtschaftlich erst möglich wird.²³
- Diese abwartende Haltung der Investoren wird tendenziell durch den Umstand gestützt, dass insbesondere Großmieter durch mittel- bis langfristige Mietverträge gebunden sind. Sollen derartige Mieter gewonnen werden, ist ggf. erst das Auslaufen ihrer Mietverträge an anderen Standorten abzuwarten.
- Die hohe Leerstandsquote sollte nicht den Blick darauf verstellen, dass sich der Markt sehr dynamisch entwickelt. Bei Flächenumsätzen von 400.000 bis 500.000 qm NFL p.a. sind rasche Veränderungen in den Leerstandsmustern wahrscheinlich. Die Flächenumsätze reichen zumindest theoretisch aus, um die jetzt konkret festgestellten Leerstände innerhalb von vier Jahren komplett abzubauen (wobei sich an anderer Stelle neue Leerstände aufbauen würden).

Entscheidender für die Frage einer möglichen Umnutzung von Büroflächen zu Wohnen ist deshalb weniger die aktuelle Struktur der Leerstände als deren mittelfristige Entwicklung.

Weitere Entwicklung der Leerstände bei Büroflächen

Um die Spannweite der möglichen Entwicklung auszuloten, werden mehrere Szenarien entwickelt, deren zeitlicher Horizont etwa in den Jahren 2008 bis 2013 liegt.

Szenario A - Erholung des Marktes:

Das Gesamtvolumen der Flächennachfrage steigt an, die Neubautätigkeit bleibt unter dem Niveau der zusätzlichen Nachfrage. In der Konsequenz wird der Angebotsüberhang abgebaut. Dass eine weitgehende Vollvermietung erreicht wird, ist als wenig wahrscheinlich einzuschätzen. Wahrscheinlicher dürfte eine Leerstandsquote in der Größenordnung von 5 – 10 % sein („Sockelleerstand“).²⁴

In absoluten Zahlen entspricht dies einem Leerstand von etwa 0,6 bis 1,2 Mio. qm BGF, der sich sowohl aus Teilleerständen als auch aus komplett leer stehenden Gebäuden speisen wird. Vereinzelt werden sich Objekte als nicht mehr vermietbar erweisen, ein allgemeiner Handlungsbedarf besteht jedoch nicht.

Szenario B - Nivellierung des Leerstandes:

Dieses Szenario geht davon aus, dass die Ungleichgewichte am Markt im wesentlichen bestehen bleiben. Die Vermietungsleistungen in den Neubauten werden zu Lasten der älteren Bestandsgebäude erzielt. Hierbei erreichen die Neubauten nur zu Teilen eine Vollvermietung, die älteren Bestände haben ebenfalls mit erheblichen Teilleerständen zu kämpfen.

Dieses Szenario kann dann auftreten, wenn der Wettbewerb um Mieter v. a. über den Preis geführt wird, z. B. wenn Sonderkonditionen eingeräumt werden, um die wirtschaftlichen Verluste zu reduzieren.

23 In Einzelfällen, in denen die wirtschaftlichen Probleme bereits vor 2000 aufgetreten sind, kann der Entscheidungsprozess bereits abgeschlossen sein.

24 Dieses Szenario ist nicht als reines Wunschdenken zu interpretieren: Mit einem Anziehen der Konjunktur wird auch die Flächenabsorption zunehmen. Unabhängig hiervon könnte Frankfurt auch von Neubewertungen in der Region profitieren. Zumindest einzelne Ausweichstandorte (z.B. Neu-Isenburg) verlieren angesichts des Flächenüberangebots in der Kernstadt an Attraktivität.

Bei diesem Szenario ist von Leerständen in der Größenordnung von etwa 1,5 bis 2,0 Mio. qm BGF auszugehen, die sich v.a. aus Teilleerständen rekrutieren, d.h. ein großer Teil der Objekte erreicht nur Vermietungsstände von 60 bis 90 %. Vollvermietungen wie auch komplette Leerstände werden seltener sein als heute, aufgrund der ungünstigen Marktbedingungen wird die Zahl der vollständig leer stehenden Objekte jedoch höher sein als im Szenario A.

Szenario C - Qualität zählt:

Wie im Szenario B wird von einem anhaltenden Flächenüberangebot ausgegangen, bei der Mietentscheidung stehen jedoch qualitative Aspekte hinsichtlich des Gebäudes und des Standortes im Vordergrund. Anders als bei der Preisgestaltung bleiben dem Vermieter wenig Möglichkeiten, die Entscheidung zu beeinflussen. Das Ergebnis eines derartigen Prozesses wäre stark selektiv. Bestimmte Gebäudetypen oder bestimmte Standorte finden nicht mehr die Akzeptanz der Nachfrage.

Es bilden sich klare Leerstandsmuster aus, das Gros der Leerstände wird von komplett leer stehenden, nicht mehr marktfähigen Gebäuden gestellt. Räumliche Konzentrationen und die damit verbundenen städtebaulichen Missstände sind in diesem Szenario jedoch als sehr wahrscheinlich anzusehen.

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

Tab. 17 Übersicht über mögliche quantitative Ergebnisse der Leerstandsszenarien

1) Mittelwert der Annahme zum jeweiligen Szenario

2) Objekte mit einem Leerstand > 80 %

3) Mittlere Objektgröße: 6.000 qm

4) Freie Schätzung

Da unterschiedliche Nutzer unterschiedliche Qualitäten suchen, wird ein solcher Prozess nicht einheitlich verlaufen. Die einzelnen Marktsegmente sind nur begrenzt gegeneinander austauschbar und es bestehen jeweils unterschiedliche Bewertungen von Attraktivität. Allerdings ist der Frankfurter Büroflächenmarkt relativ einseitig strukturiert: Es dominieren großvolumige, reine Bürogebäude, die sich an wenigen Standorten konzentrieren. Diese Struktur dürfte für selektive Prozesse anfälliger sein als ein stärker diversifizierter Markt.

Szenario D - Marktberreinigung durch eine konzentrierte Aktion:

Sollte sich das Flächenüberangebot als nachhaltig erweisen, bestünde zumindest theoretisch die Möglichkeit, Objekte durch gezielten Leerstand, Abbruch oder Umwandlung vom Markt zu nehmen. Damit würde der Druck auf die Mietpreise gemildert und die im Szenario B skizzierte Situation vermieden, dass eine Vielzahl von Gebäuden bei nur mäßiger Auslastung betrieben werden muss. Eine solche Strategie ist nur möglich, wenn auf der Angebotsseite monopolähnliche Strukturen bestehen und sich für die Beteiligten eine eindeutige win-win-Situation ergibt. Aufgrund der Vielzahl der Akteure sind diese Voraussetzungen nicht gegeben.

Quantitative Einschätzungen zu den Szenarien

In der nachfolgenden Übersicht werden die Szenarien zusammengefasst und es wird der Versuch unternommen, die eher qualitativen Aussagen in überschlägige Werte zu übersetzen. Entsprechend sind die Angaben nur als grobe Orientierungswerte zu verstehen. Es wird von einem Zeitraum von ca. 5 Jahren ausgegangen, wobei jedoch von weiteren Flächenzugängen abstrahiert wird. Auf eine Darstellung des Szenario D wird verzichtet, da es als unrealistisch eingeschätzt wird.

Die Abstraktion von weiteren Flächenzuwächsen ist v.a. dem Umstand geschuldet, dass eine Prognose der weiteren Bautätigkeit im Büroflächenmarkt nicht Gegenstand dieser Untersuchung ist. Der Umfang weiterer Zugänge ist auch in Abhängigkeit von den Szenarien zu sehen. Szenario B (anhaltend hoher Leerstand mit Preisverfall) dürfte zu einem deutlich rückläufigen Neubauvolumen führen, bei den anderen Szenarien ist von weiteren Zugängen auszugehen. Insbesondere bei Szenario C ist ggf. mit höheren Leerständen und einem größeren Anteil nicht mehr marktfähiger Objekte zu rechnen.

Die Szenarien A, B, und C schließen sich gegenseitig nicht aus. Denkbar ist durchaus eine leichte Markterholung, die mit einem stärkeren Wettbewerb über den Preis und über die Qualität zusam-

menfällt. Mittelfristig kann damit gerechnet werden, dass ca. 50 bis 200 Objekte komplett leer stehen. Dieser Leerstand ist nicht damit gleichzusetzen, dass die Objekte dauerhaft unvermietbar sind. Es kann sich ebenso um einen vorübergehenden Zustand handeln.

Die Szenarien A und B zeigen keine wesentlichen Unterschiede hinsichtlich des Umfangs komplett leer stehender Gebäude. Im Falle einer Markterholung (Szenario A) würde sich die Situation leicht verbessern, im Falle eines verstärkten Preiswettbewerbs (Szenario B) würde die sich jetzt unbefriedigende Situation nicht wesentlich ändern.

Demgegenüber hebt sich das Szenario C deutlich ab. Faktisch wird unterstellt, dass qualitativen Merkmalen wie einem unattraktiven Umfeld oder einem nicht zeitgemäßen Aussehen ein hohes Gewicht zukommt und dass hierdurch sich selbst verstärkende Prozesse ausgelöst werden. Die Konsequenz wäre eine weit stärkere Konzentration auf einzelne Gebäude oder Standorte als dies heute der Fall ist, die dann voraussichtlich auch mit dauerhaftem Leerstand konfrontiert sind. Zu diesem Szenario ist anzumerken, dass die Einschätzungen ausschließlich auf der allgemeinen Überlegung basieren, dass qualitativ bessere Angebote bevorzugt werden. Eine Bewertung der Bestandsstrukturen ist hiermit nicht verbunden. Zudem kann nicht davon ausgegangen werden, dass über diesen selektiven Prozess Bürogebäude frei gezogen werden, die sich in besonderem Maße zum Wohnen eignen.

Wohnungsmarkt

Mittel- bis langfristig sind auch auf dem Wohnungsmarkt erhebliche Veränderungen denkbar. Wahrscheinlich ist jedoch, dass diese Prozesse einen längeren Zeitraum in Anspruch nehmen als dies bei der Klärung des Büroflächenleerstands der Fall sein wird.

- Re-Urbanisierung: Ein Trend „Zurück in die Stadt“ wird in vielen Regionen erwartet. Diese Erwartungshaltung basiert v.a. auf der Überlegung, dass die Zahl der gutverdienenden, kinderlosen Paare oder Singles deutlich zunimmt,²⁵ und macht sich an z.T. überraschenden Vermarktungserfolgen für exklusiven Wohnraum in innerstädtischem Kontext fest. Für diesen Personenkreis stellt sich die Frage der Attraktivität städtischen Wohnens gegenüber den Umlandgemeinden. Die Stadt Frankfurt müsste gewinnen können, wenn es gelingt, spezifische urbane Qualitäten stärker zu entwickeln.²⁶ Diese Frage ist zunächst unabhängig von der Frage der Umnutzung. Jedoch könnte hier aus den Besonderheiten der Frankfurter Struktur ein spezifischer Nutzen gezogen werden, z.B. Lofts im Hochhaus.

- Internationalisierung der Wohnungsbestände: Zumindest aus der Sicht angelsächsischer Finanzinvestoren gilt der deutsche Wohnungsmarkt als unterbewertet. Die Chancen dürften in der Erhöhung von Mieten und/oder Eigentumsquoten gesehen werden. Die Tragweite der zu erwartenden Folgen dieses Engagements sind bislang schwer einzuschätzen.²⁷

Für das Thema des Gutachtens sind zwei Konsequenzen denkbar:

- Deutliche Erhöhung des Angebots an Eigentumswohnungen, wodurch sich die Chancen einer Umwandlung im unteren und mittleren Segment verringern. Zielgruppe werden hierbei vorrangig die bisherigen Mieter der Wohnungen sein.
- Deutliche Anhebung des Mietniveaus, was nicht nur Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit von Mietwohnungen hätte, sondern vermutlich auch auf die Kaufpreise von Eigentumswohnungen. Ein Ansatzpunkt hierbei dürfte bei Modernisierungsmaßnahmen liegen, über die Mieterhöhungen begründet werden können.

Inwieweit die Strategien der Investoren aufgehen, sei dahingestellt. Es ist jedoch wenig wahrscheinlich, dass dieses Engagement und die bereits erkennbare Neubewertung von Wohnungsbeständen für den deutschen Wohnungsmarkt ohne Folgen bleibt.

Denkbar sind allerdings auch entgegengesetzte Tendenzen. Sollten die Finanzinvestoren mit ihren Strategien zur Anhebung des Mietniveaus scheitern, werden bauliche Desinvestitionen wahrscheinlich, d.h. faktisch ein sinkender Standard bei etwa gleich bleibendem Mietniveau. Im Kontext mit ungeklärten Fragen der Integration von Migranten sind auch Szenarien möglich, die zu einem Attraktivitätsverlust der Innenstadt als Wohnstandort für Gutverdienende führen.

Ausblick

Der aktuelle Leerstand bei Büroflächen wirkt durchaus als Push-Faktor: Bei anhaltenden Problemen auf diesem Markt wird die Bereitschaft der Eigentümer wachsen, die Objekte zu einem Wert zu veräußern, der eine Umnutzung zu (gehobenem) Wohnen zulässt.

25 So für Frankfurt: PLANUNGSVERBAND BALLUNGSRAUM FRANKFURT/RHEIN-MAIN, 2005

26 Zur Frage einer möglichen Re-Urbanisierung beteiligt sich die Stadt Frankfurt ab Mitte 2006 an einer Forschungsstudie.

27 Auch die geplante Zulassung von REITs (Real Estate Investment Trusts) in Deutschland lässt einen verstärkten Kapitalfluss in den Immobilienmarkt erwarten.

Ob dies tatsächlich zu einer Umnutzung in größerem Umfang führt, hängt im wesentlichen von zwei Bedingungen ab.

- (1) Die Entwicklung auf dem Büroflächenmarkt folgt weitgehend dem Szenario C, d.h. über einen an qualitativen Merkmalen orientierten selektiven Prozess. Im Rahmen dieses Prozesses werden zu nennenswerten Anteilen zu Wohnen geeignete Objekte freigezogen. Dies wäre v.a. dann der Fall, wenn das Baualter ein entscheidendes Merkmal darstellt (z.B. Objekte der 60er und 70er Jahre).²⁸
- (2) Voraussetzung ist ferner ein deutlicher Anstieg der Nachfrage nach Wohnungen im gehobenen Segment. Verharrt die Nachfrage auf dem gegenwärtigen Niveau, könnte der Umsatz bei guter Akzeptanz bei ca. 20.000 qm BGF p.a. liegen, was einem Anteil von rd. 50 % am Gesamtumsatz entspräche.²⁹ Zur Beurteilung der Chancen eines einzelnen Objekts ist dies ein interessanter Wert, strukturelle Veränderungen sind auf diesem Niveau jedoch nicht möglich.

Nur wenn beide Entwicklungen gleichzeitig eintreten, ist mit einem Umfang von Umnutzungen zu rechnen, der über Einzelfälle hinaus geht.

Die Frage, ob Wohnen sich als Alternative entwickeln kann, wird sich weniger an einzelnen Grundstücken als an größeren Standorten entscheiden:

- Taunusanlage als Central Park?
- Niederrad als innenstadtnahe Großsiedlung?
- Mertonviertel als Wohnen im Grünen?

Diese Fragen sind bewusst provokativ gewählt. Sie sollen folgendes verdeutlichen: Die Frage, ob Umnutzung sinnvoll oder nicht sinnvoll ist, wird nicht über Leerstände bei Büroflächen sondern über die Nachfrage nach anderen Nutzungen – hier Wohnen – entschieden.

²⁸ Sollten bei einem selektiven Prozess v.a. der Standort und sein Umfeld im Vordergrund stehen, dürften die Chancen auf eine Umwandlung drastisch sinken.

²⁹ Jahresumsatz 2005: 308 WE mit 32.000 qm WFL, ca. 43.000 qm BGF

Instrumente zur Beförderung der Umnutzung

Die Analyse zeigt, dass die Hemmnisse für eine Umnutzung v.a. auf zwei Ebenen liegen:

- Auf der wirtschaftlichen Ebene ist die Wohnnutzung nur dann wettbewerbsfähig, wenn die Objekte mit massiven Vermietungsproblemen konfrontiert und Wertverluste unvermeidbar sind. Unter diesen Umständen wird die Entwicklung von Eigentumswohnungen möglich, nicht jedoch von preiswertem Mietwohnraum.
- Das zweite Hauptproblem betrifft die Qualität der Standorte und hierbei insbesondere die Konzentration der Bürogebäude an stark belasteten Straßen.

Aus dieser Zuspitzung der Problemstellung ergeben sich wesentliche Hinweise auf geeignete Instrumente.

Öffentliche Subventionen

Das Problem der Wirtschaftlichkeit hat hier zwei Komponenten: eine kaufmännisch-rechnerische und eine zeitliche.

Es versteht sich von selbst, dass mit dem Einsatz von Fördermitteln die Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen wesentlich verändert werden kann. Angesichts der angespannten Situation auf dem Büroflächenmarkt ist davon auszugehen, dass Fördermittel auf ein großes Interesse stoßen werden. Die Bereitschaft der Anleger, sich kurzfristig von problematischen Objekten zu trennen, wird sprunghaft steigen, wenn eine deutliche Verringerung der Verluste zu erwarten ist.

Hierbei sind zwei Fallkonstellationen zu unterscheiden:

- (1) Eigentumswohnungen für den mittleren bis gehobenen Bedarf: Unter der Prämisse, dass ein Objekt dauerhaft mit massiven Vermietungsproblemen im Büromarkt konfrontiert ist, stellt die Umwandlung in Eigentumswohnungen wirtschaftlich eine ernsthafte Alternative dar, sofern die Anforderungen an Standort und Gebäudekonfiguration erfüllt werden. Allerdings ist auch diese Lösung mit erheblichen Wertverlusten verbunden. Subventionen würden in diesem Kontext Entscheidungsprozesse beschleunigen. Letztlich handelt es sich hier aber um Mitnahmeeffekte, da der Wertverlust ohnehin eingetreten ist.

- (2) Mietwohnungsbau: Die Modellrechnungen zeigen, dass sich Mietwohnungsbau zu einem angemessenen Mietpreis kaum darstellen lässt.³⁰ Bei Mietpreisen von 8,00 bis 10,50 EUR/qm ergeben sich über den Residualwert Bodenwerte in der Größenordnung von rd. 100,- bis 300,- EUR/qm (bei Gebäudewerten von Null). Es ist kaum davon auszugehen, dass die Eigentümer bei derartig geringen Preisen zu einem Verkauf bereit sein werden. Hier könnten Subventionen mehr als nur einen Mitnahmeeffekt bewirken.

Eine gänzlich andere Frage ist jedoch, inwieweit eine Gewährung von Subventionen öffentlichen Interessen dient. Dies berührt nicht nur die Frage der Finanzierbarkeit angesichts knapper öffentlicher Mittel, sondern auch ordnungspolitische Fragen, etwa der Legitimation, private Fehlspekulationen durch öffentliche Mittel (zumindest teilweise) zu heilen.

In zwei Fällen kann von einer hinreichenden Legitimation ausgegangen werden:

- Sozialer Wohnungsbau: Der Umbau kann dem Neubau von Wohnungen gleichgestellt werden, was in Einzelfällen zu finanziellen (Umbaukosten unter Neubaukosten) oder städtebaulichen Vorteilen (bessere Voraussetzungen für eine Innenentwicklung) führen kann.
- Programme zur Stadterneuerung/zum Stadtbau: Auch hier stellt sich die Frage, inwieweit der Umbau von Büroflächen weitergehenden Zielen dienen kann, etwa der Beseitigung konkreter städtebaulicher Missstände oder der Stärkung der Wohnfunktion.

Gleichzeitig ist jedoch die Frage der Wirtschaftlichkeit relativ. Die Analysen zur Wirtschaftlichkeit zeigen, dass einzelne Szenarien zur Büroflächenvermietung nicht attraktiver sind als die Umnutzung zu hochwertigem Wohnen. Subventionen würden hier kurzfristig die Bereitschaft zum Verkauf bzw. zur Umnutzung erhöhen, mittelfristig wird diese Bereitschaft bei unveränderter Marktlage auch ohne

³⁰ Im Vergleich zu anderen Alternativen müssten Mietpreise ab ca. 15,- EUR/qm erreicht werden, damit diese Lösung zu anderen Konzepten wettbewerbsfähig wird.

Subventionen steigen. Subventionen ohne weitergehende Zielsetzungen würden lediglich die Entscheidungsprozesse beschleunigen.

Kommunale Liegenschaften

Um die Umnutzung von Büroraum zu befördern, kann die Stadt kommunale Liegenschaften mit dieser Vorgabe gezielt anbieten, sofern sie über geeignete Objekte verfügt.

Wirtschaftlich stellt sich dies für die Kommune ähnlich dar wie für private Investoren: Ob es sich hierbei um Verluste – indirekte Subventionen – handelt, hängt letztlich von der Perspektive des Gesamtmarkts und den Chancen des Objekts auf diesem Markt ab.³¹

Verkehrsplanung

Ein weiterer Schlüssel zur Beförderung der Umnutzung liegt auf der Ebene der Verkehrsplanung: Ca. 50 % der Objekte befinden sich an stark belasteten Straßen. Dies gilt im wesentlichen auch für innerstädtische Standorte. Mit der Entlastung der Innenstadt bzw. einzelner Quartiere vom motorisierten Verkehr würde sich die Anzahl der für eine Umnutzung geeigneten Objekte deutlich erhöhen.

Es versteht sich von selbst, dass derartige Eingriffe kurzfristig nicht möglich sind und dass sie sich über die Frage der Umnutzung allein nicht begründen lassen. Der Einsatz dieses Instruments ist nur im Kontext mit anderweitigen Zielen und Maßnahmen denkbar.

Begleitende Maßnahmen

Klassische Instrumente wie z.B. die Bauleitplanung können nur unterstützenden Charakter haben. Restriktive planungsrechtliche Eingriffe in die Entscheidungsfreiheit von privaten Akteuren (z.B. Umwidmung von Kerngebieten zu Wohngebieten) werden in aller Regel Entschädigungsansprüche nach sich ziehen und sich v.a. auf neue Entwicklungen auswirken. Bestehende Objekte würden ohnehin Bestandsschutz genießen.

Das Gros der Büroflächen dürfte sich in Gebieten befinden, in denen Wohnen nicht oder nur bedingt zulässig ist (MK, GE). Hier wird es entscheidend sein, dass sich die öffentliche Hand flexibel zeigt, etwa über Befreiungen oder eine begleitende Änderung entsprechender Bebauungspläne. Eine ähnliche Flexibilität wird zumindest in Einzelfällen auch in bauordnungsrechtlichen Fragen erforderlich sein. Spezifische Probleme können sich z.B. aus unzureichenden Abstandsflächen, nicht ausreichenden Freianlagen etc. ergeben.

Eine Garantie für den Eigentümer, bei veränderter Marktlage die Wohnungen wiederum in Büroflächen umwandeln zu können, ist nur bei kleinen, ohnehin sehr flexiblen Mietobjekten hilfreich. Bei anderen Objekten läuft eine solche Garantie ins Leere, da der Verkauf von Eigentumswohnungen im Vordergrund steht. Selbst im eher unwahrscheinlichen Fall einer Umwandlung in Mietwohnungen wird der Eigentümer mit den gesetzlichen Regelungen zum Mieterschutz konfrontiert. Eine aufwändige Entmietung mit anschließendem erneuten Umbau des Gebäudes dürfte nur bei sehr extremen Marktverhältnissen in Frage kommen.

Grundsätzlich kommen auch weiche Instrumente wie Modellvorhaben, Beratung und Öffentlichkeitsarbeit in Frage, wobei allerdings klar sein muss, welche Ziele kommuniziert werden sollen.

³¹ Aufgrund der allgemeinen Verschuldung können kommunale Liegenschaften wie fremd finanzierte betrachtet werden. D.h. der Handlungsbedarf der Kommune ist aufgrund der laufenden Finanzierungskosten höher als z.B. für institutionelle Anleger, die weitgehend mit Eigenkapital arbeiten.

Fazit und Empfehlungen

Die Umnutzung von Büroflächen zu Wohnen kann punktuell eine Chance zur weiteren Entwicklung der Stadt sein. Die Chance, hierüber zu einer Marktberreinigung zu kommen, besteht jedoch nicht.

Insofern ist eine differenzierte Herangehensweise erforderlich. Ausgangspunkt müssen jedoch städtebauliche Ziele und Strategien sein, in die die Frage der Umnutzung eingebettet wird. Unter diesem Aspekt können Bürogebäude ggf. als Potenzial gesehen werden.

Schaffung spezifischer, hochwertiger Angebote

Für ein individuelles, hochwertiges Angebot kommen in erster Linie Hochhäuser in Frage, die ein spezifisches Frankfurter Ambiente bieten könnten (Loft im 30. OG). Zielgruppe wären vor allem gut verdienende Singles oder Paare, die ein eher städtisches Umfeld suchen.

Eine derartige Strategie müsste v.a. auf ältere Gebäude abzielen, für die mittelfristig ohnehin hohe bauliche Aufwendungen erforderlich werden. In diesem Segment kann sich mittel- bis langfristig ein Problemfeld aufbauen. Unabhängig von der aktuellen Leerstandsproblematik wird die bisherige Strategie der Eigentümer, ältere durch neue und größere Hochhäuser zu ersetzen, in dieser Form nur in Einzelfällen möglich sein. Bleibt die Marktlage angespannt, wird auch die durchgreifende Modernisierung für eine erneute Büronutzung wirtschaftlich schwierig. Damit steigen mit der Zeit die Chancen auf eine Nachnutzung durch Wohnen, dies jedoch nicht kurzfristig und nicht im Sinne einer Marktberreinigung.

Das Risiko für den Investor ist allerdings groß: Die Umnutzung betrifft relativ große Gebäudeeinheiten, die spezifische Qualität bezieht sich v.a. auf die oberen Geschosse, entsprechend werden voraussichtlich Konzepte erforderlich, die auf eine Mischnutzung im Gebäude setzen. Zudem ist die Aufnahmefähigkeit von hochpreisigen Eigentumswohnungen am Frankfurter Markt begrenzt. Offen ist v.a. die Frage, ob durch ein derartiges Angebot eine höhere Nachfrage generiert und die Attraktivität der Frankfurter Innenstadt als Wohnstandort erhöht werden kann.

Stärkung der innerstädtischen Wohnfunktion

Im Sinne der eingangs herausgestellten Innenentwicklung können Büroflächen als Potenzial gesehen werden, um innerstädtisches Wohnen zu stärken. Große quantitative Effekte sind nicht zu erwarten, da auch hier – sofern keine Fördermittel bereit stehen – aus wirtschaftlichen Gründen hochwertiges Wohnen angeboten werden muss. Zudem ist nur ein begrenzter Teil der Bürogebäude für Wohnen geeignet.

Die als geeignet eingeschätzten Bürogebäude finden sich schwerpunktmäßig im Westend und im Bahnhofsviertel. Insofern bietet sich eine Konzentration auf diese Stadtteile an.

Im Sinne einer Stärkung der innerstädtischen Wohnfunktion kann die Umnutzung von Bürogebäuden nur ein Baustein unter anderen sein, wie z.B. die Erschließung sonstiger Flächenpotenziale zu Wohnen oder Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfelds.

Gleichwohl ist eine solche punktuell beschränkte Strategie ohne nennenswerte Mengeneffekte in städtebaulicher Hinsicht berechtigt und sogar sinnvoller Baustein in einem vielfältigen Stadterneuerungs- und Umbauinstrumentenspektrum.

Flächenmonitoring

Unter den oben genannten Aspekten kommen vor allem kleinere Bürogebäude in Frage, bei denen sich das Vermarktungsrisiko und der bauliche Aufwand in Grenzen halten.

Hier kann sich ein Zielkonflikt zur Bereithaltung eines ausreichenden Angebots an kleinteiligen Büroflächen ergeben. Entsprechend sollte der Markt beobachtet werden, um auszuschließen, dass in größerem Umfang für kleinteilige Nutzungen besonders geeignete Objekte vom Markt genommen werden, da dies wiederum den Druck auf die Wohnungsbestände in guten Lagen erhöhen könnte.

Sozialer Wohnungsbau

Es sollte geprüft werden, ob Umnutzungsobjekte dem Neubau gleichgestellt oder besonders beworben werden. Die Umnutzung kann im Einzelfall die Chance bieten, innerstädtische Standorte zu entwickeln, die ansonsten für neue Vorhaben kaum zur Verfügung stehen dürften.³²

Die Recherchen ergaben, dass i.d.R. von Kosten auszugehen ist, die unterhalb von Neubaukosten liegen, da Teile der Gebäudesubstanz weiter verwendet werden. Entsprechend müsste sich mit einem gegebenen Förderbetrag eine etwas größere Anzahl von Wohneinheiten oder die Entwicklung an höherwertigen Standorten realisieren lassen.

Vertiefende Diskussionen

Die Diskussion um die Umnutzung ist neu und bislang wenig strukturiert. Bei der Bearbeitung der Untersuchung hat sich gezeigt, dass das Thema vielschichtiger ist als erwartet und eine Vielzahl von Fragen offen bleibt.

Die Analyse kommt zu dem Ergebnis, dass in größerem Umfang eine Umnutzung nicht zu erwarten ist. Das Ziel, Leerstände zu reduzieren und auf diesem Weg preiswerten Wohnraum zu schaffen, ist nicht erreichbar. Andererseits ist die Wahrscheinlichkeit groß, dass selbst bei einer Erholung des Marktes dauerhaft mit Leerständen gerechnet werden muss und dass diese auch innerstädtische Standorte betreffen.

Die aktuelle Schwäche des Büroflächenmarkts kann eine Chance sein, die Wohnfunktion zu stärken. Die Frage der Umnutzung ist nur ein Teilaspekt dieser Debatte und sie muss aus der Perspektive des Wohnens geführt werden. Die Quantität und die Qualität der Wohnungsnachfrage ist entscheidender als die der Leerstände am Büroflächenmarkt. Unter den aktuellen wirtschaftlichen Gegebenheiten, die einen Umbau zu Mietwohnungen i.d.R. nicht erlauben, bleibt die Schnittmenge gering. Vor diesem Hintergrund und der Erwartung, dass die Bereitschaft der Eigentümer erst sukzessive zunehmen wird, sich auch mit erheblichen Verlusten von wirtschaftlich problematischen Objekten zu trennen, bleibt Zeit, einige zentrale Fragen zu klären. Dies betrifft

- Die Zielsetzung und das öffentliche Interesse
- Das Verhältnis von Umnutzung zu Abriss und Neubau
- Die Möglichkeiten, die Attraktivität einzelner Standorte für Wohnen nachhaltig zu erhöhen, insbesondere durch Eingriffe in das Netz innerstädtischer Hauptverkehrsstraßen
- Den Umgang mit leerstehenden Objekten – und sei es nur „Sockelleerstand“ – die auch innerstädtische Standorte betreffen

Zur Klärung einzelner Fragen sollte der Dialog mit Vertretern der Immobilienwirtschaft gesucht werden, die dem Thema der Umnutzung sehr aufgeschlossen – wenn auch etwas skeptisch – gegenüber stehen.

³² Diese Aussage steht nicht im Widerspruch zu der Feststellung, dass eine frei finanzierte Umnutzung zu Mietwohnungen zu angemessenen Mietpreisen nicht wirtschaftlich ist. Dies gilt vergleichbar auch für den Wohnungsneubau und ist dort das zentrale Motiv für die Förderung des sozialen Wohnungsbaus.

Verzeichnisse

Plangraphische Darstellungen

Plan 1	Verteilung des Büroflächenbestands und des Leerstands im Stadtgebiet	11
Plan 2	Verteilung des Büroflächenbestands und des Leerstands in der Innenstadt	15
Plan 3	Verteilung der für eine Umnutzung geeigneten Objekte im Stadtgebiet	29
Plan 4	Verteilung der für eine Umnutzung geeigneten Objekte in der Innenstadt	30
Plan 5	Abgrenzung der Standorttypen für Büroflächen	54

Abbildungen

Abb. 1	Verteilung der erfassten Leerstände auf Standorttypen	12
Abb. 2	Verteilung der erfassten Leerstände auf Gebäudegrößenklassen	12
Abb. 3	Verteilung der erfassten Leerstände auf Baualtersklassen	13
Abb. 4	Verteilung der Büroflächen in Frankfurt und München auf Gebäudegrößenklassen	18
Abb. 5	Anzahl der Angebote von Büroflächen im ImmobilienScout24 nach Größenklassen	18
Abb. 6	Angebotene Büroflächen im ImmobilienScout24 nach Größenklassen	19
Abb. 7	Eignung des gesamten Bürobestandes nach Lagekriterien	25

Tabellen

Tab. 1	Verteilung des erfassten Leerstands auf Baualter	13
Tab. 2	Verteilung des erfassten Leerstands auf Gebäudegrößen	14
Tab. 3	Verteilung des erfassten Leerstands auf Standorttypen	14
Tab. 4	Verkäufe von Eigentumswohnungen 2005	16
Tab. 5	Zuordnung der Leerstände zu Wohnlagen	26
Tab. 6	Einschätzung der Emissionsbelastung bei von Leerstand betroffenen Objekten	26
Tab. 7	Einschätzung der baulichen Eignung bei von Leerstand betroffenen Objekten (Gestaltung)	27
Tab. 8	Einschätzung der baulichen Eignung bei von Leerstand betroffenen Objekten (Grundfiguration)	27
Tab. 9	Zusammenfassung der Modellrechnungen	39
Tab. 10	Modellrechnung 1.1 (Mietwohnungsbau, 8,00 EUR/qm)	39
Tab. 11	Modellrechnung 1.2 (Mietwohnungsbau, 10,50 EUR/qm)	40
Tab. 12	Modellrechnung 2.1 (Eigentumswohnungen, 3.050 EUR/qm)	40
Tab. 13	Modellrechnung 2.2 (Eigentumswohnungen, 3.720 EUR/qm)	41
Tab. 14	Modellrechnung 3.1 (Büro, preiswerte Vermietung bei hohen Leerständen)	41
Tab. 15	Modellrechnung 3.2 (Büro, hohe Investitionen für Großmieter bei Teilleerständen)	42
Tab. 16	Modellrechnung 3.3 (Büro, Vollvermietung)	42
Tab. 17	Übersicht über mögliche quantitative Ergebnisse der Leerstandsszenarien	44

Quellen

Literatur

BAASNER, MÖLLER & LANGWALD GMBH/BULWIEN AG 2003: Büroflächenentwicklung in Frankfurt am Main; veröffentlicht 2003 durch MAGISTRAT DER STADT FRANKFURT AM MAIN (Hrsg.)

BAASNER, MÖLLER & LANGWALD GMBH/BULWIEN AG 2004: Bürostandort Berlin 2005 – Strukturen und Perspektiven bis 2020 (unveröffentlichtes Gutachten im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Berlin)

BAASNER, G. 2001: Neue methodische Ansätze zur Prognose der gewerblichen Flächennachfrage, in: Internationales Gewerbearchiv 4/2001

CITY REPORT FRANKFURT WOHNEN: Wohnimmobilienmarkt Frankfurt am Main (Hrsg. v. 1822 corpus), Ausgabe 2005

DOBBERSTEIN, M.: Bürobeschäftigte – Entwicklung einer Methode zur Schätzung der Bürobeschäftigten im Rahmen von Büroflächennachfrageprognosen, Dortmund 1997 (Dissertation)

EMPIRICA GMBH: (Hrsg.) Techem-Empirica-Leerstandsindex 2004

GESSTA GESELLSCHAFT FÜR STANDORTFORSCHUNG MBH: Büroprojekte in Frankfurt am Main (Stand Herbst 2000)

GUTACHERAUSSCHUSS FÜR DEN BEREICH DER STADT FRANKFURT AM MAIN: Grundstückmarkt Frankfurt am Main 2005 – 1. Halbjahr

GUTACHERAUSSCHUSS FÜR DEN BEREICH DER STADT FRANKFURT AM MAIN: Sonderauswertung zum Umsatz mit Wohnungseigentum, Februar 2006 (für Baasner, Möller & Langwald GmbH)

INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER FRANKFURT AM MAIN: Immobilienmarktbericht für das 1. Halbjahr 2005

HVB EXPERTISE: Wohnungsmarkt Deutschland 2005 Allgemeine Trends, November 2005

Loft statt Leerstand - Mietwohnungen in München, in: Der Grundbesitz 11/2005

MAGISTRAT DER STADT FRANKFURT AM MAIN, STADTPLANUNGSAMT: Entwicklungstendenzen des Büromarktes in Frankfurt am Main, Januar 2001

MAGISTRAT DER STADT FRANKFURT AM MAIN, DEZERNAT IV: Bericht des Magistrats an die Stadtverordnetenversammlung B 577, 29. 08. 2005 (Betreff: Umwandlungen von Büro in Wohnungen)

PLANUNGSVERBAND BALLUNGSRAUM FRANKFURT/RHEIN-MAIN: Zukunftstrends Wohnungsmarkt Frankfurt/Rhein-Main, Juli 2005

WENDLING, CHRISTIAN: Ein facettenreiches Thema – Themenschwerpunkt Wohnen im Haus der Architektur Köln, in: Deutsches Architektenblatt 1/2006

Rohdaten

BAASNER, MÖLLER & LANGWALD GMBH: Objektliste Frankfurt am Main (aus Bestandsaufnahme 2002/03, Stand Ende 2002)

BULWIEN GESA AG: Objektliste Frankfurt am Main (aus lfd. Marktbeobachtung, Stand Ende 2005)

Hintergrundgespräche

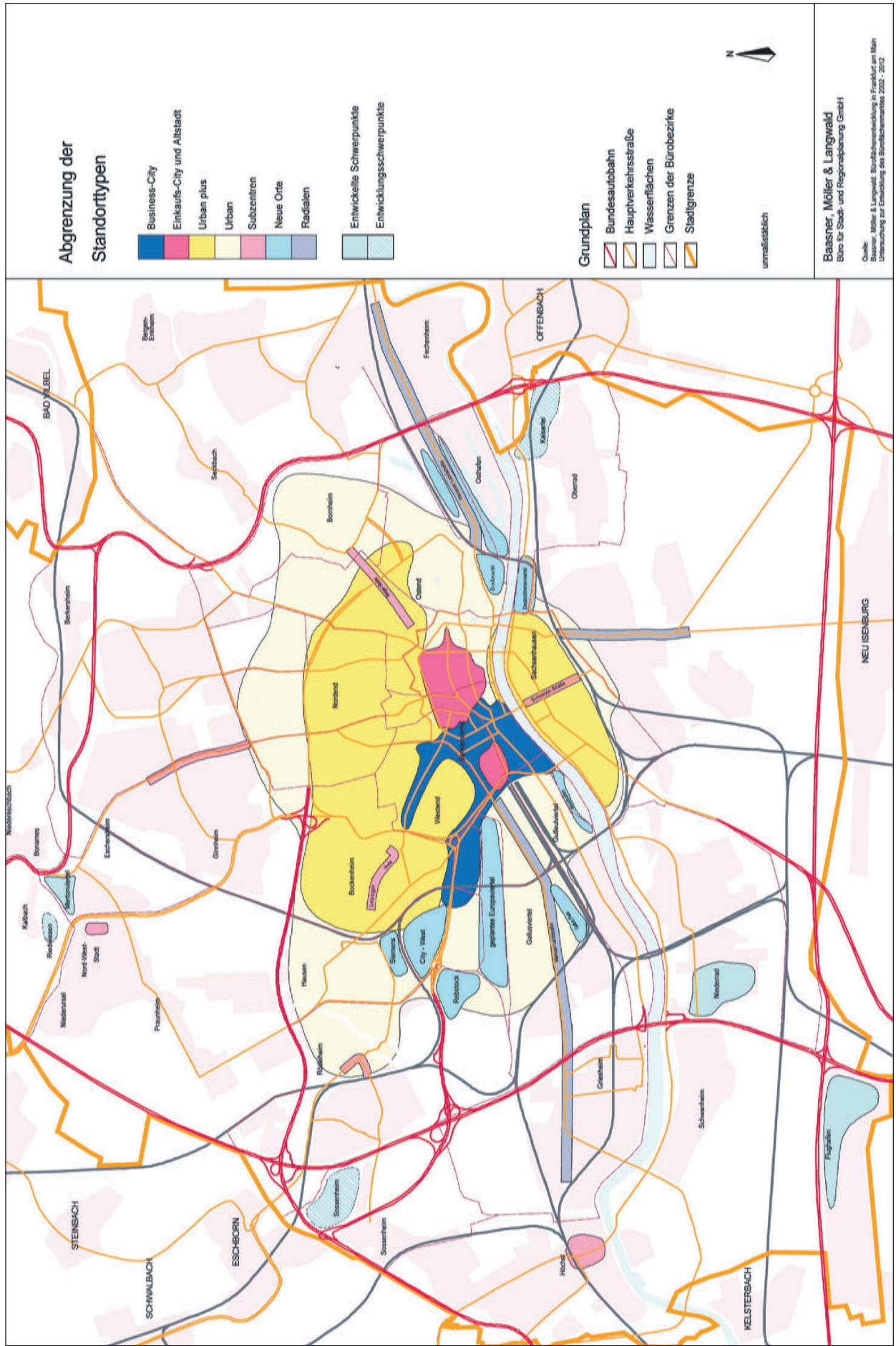
Aengevelt Immobilien, Ndlg. Berlin (Research), Ndlg. Frankfurt/M (Makler)
Agsta Architekten, Hannover (Architekten)
Blauraum Architekten, Hamburg (Architekten)
BulwienGesa AG München/Berlin/Hamburg (Research)
DIBAG, München (Projektentwicklung), DIBAG Ndlg. Berlin (Hausverwaltung)
DOBA Grund Ndlg. Berlin (Hausverwaltung)
DTZ Zadelhoff, Frankfurt/M (Research)
Ecos Office Center, Frankfurt/M (Anbieter von ausgestatteten Büroflächen)
Engel & Völkers, Ndlg. Frankfurt/M (Makler)
Dr. Fock, Berlin (Makler)
Hochtief, Ndlg. Frankfurt/M (Projektentwicklung)
JSK Architekten, Frankfurt/M (Architekten)
Mobilia, Frankfurt/M (Makler)
NILEG, Hannover (Projektentwicklung)
M. Petzet, München (Architekt)
Tattersall Lorenz, Berlin (Hausverwaltung)
THG, Berlin/München/Köln (Projektentwicklung)
VGF Verband geschlossener Fonds, Berlin (geschlossene Immobilienfonds)

Anhang

Definition der Standorttypen

Business-City	Durch Bürogebäude geprägter Teil der City und angrenzende Bereiche	Bankenviertel, Teile der Bockenheimer Landstraße	Global Players, Business Community
Einkaufs-City	Durch Einzelhandel geprägte Teile der City	Zeil und Nebenstraßen, Bahnhofsviertel	City Services
Urban Plus	Gründerzeitquartiere mit guten Wohnlagen / positivem Image	Westend, Bockenheim, Teile von Sachsenhausen	Business Community, City Services, New Economy
Urban	Gründerzeitquartiere mit einfachen Wohnlagen	Ostend, Gutleutviertel, Rödelheim	Local Dinosaurs, City Services, New Economy
Neue Orte	Große Neuordnungsbereiche in der gewachsenen Stadt	City-West, Westhafen, Deutschherrenviertel	Global Players, Business Community, Local Dinosaurs

Übergang	Subzentrum	Prägung durch Einzelhandel	Leipziger Straße, NW-Zentrum, Hoechst	City Services, Lokal Dinosaurs (Geschäftsstellen)
	Radiale	Bedeutende Ausfallstraße	Mainzer Straße, Hanauer Str., Darmstädter Str.	Diverse / heterogene Struktur
Suburbaner Raum	Etablierte Büroschwerpunkte	Büroflächenkonzentrationen mit additiver Struktur	Niederrad, Flughafen, Eschborn-Süd	Global Players, Business Community
	Neu geplante Büroschwerpunkte	Dto., jedoch noch nicht eingeführte Standorte	Kaiserlei (Ffm)	Global Players, Business Community
	Gewerbeflächen	Gewerbeflächen ohne Schwerpunkt, Büroflächen	Hausen, Rödelheim	Global Players, Business Comm. New Economy



Plan 5: Abgrenzung der Standorttypen für Büroflächen

Impressum

Herausgeber

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

Postanschrift

Amt 61
Braubachstraße 15
60311 Frankfurt am Main

Projektbearbeitung

Baasner, Möller & Langwald
Büro für Stadt- und Regionalplanung GmbH, Berlin
Günter Baasner · Volker Schmidt

Satz

conceptdesign, Offenbach

Druck

Henrich Druck + Medien GmbH, Frankfurt am Main

Auflage

400

Frankfurt am Main, Januar 2007