



## IMMOBILIEN UND IHRE FÖRDERUNG

## ZIELFÜHRENDE MASSNAHMEN FÜR MEHR UMNUTZUNGEN VON NICHTWOHNGEBÄUDEN

„Bauen, bauen, bauen.“ Dieses Mantra hat sich in den vergangenen Jahren in vielen Köpfen festgesetzt. Doch bei genauerem Hinsehen ist es vielleicht doch zu kurz gegriffen, um die angespannte Lage am deutschen Wohnungsmarkt in den Griff zu bekommen. Zum einen ist neues Bauland in vielen Regionen längst zum Flaschenhals geworden, zum anderen wird Deutschland im Kontext der Klimaneutralitätsbestrebungen seinen Flächenverbrauch wohl oder übel zügeln müssen. Was sind die Alternativen? Theoretisch ließen sich beispielsweise viele ungenutzte Büro- und Gewerbeflächen in Wohnraum verwandeln. Im folgenden Beitrag beleuchtet Jürgen Michael Schick, Präsident des IVD, der im Rahmen des Verbändebündnisses Wohneigentum Mitinitiator von zwei entsprechenden Potenzialstudien gewesen ist, die Chancen und Herausforderungen in der Praxis. Insbesondere müssten vonseiten der Politik zielgerichtete Maßnahmen ergriffen werden, etwa Lockerungen beim Bauordnungsrecht und Sonderabschreibungen. Red.

Die neue Bundesregierung hat die Bereiche Bauen und Wohnen bekanntlich zum Topthema ernannt und ambitionierte Ziele ausgerufen: 400.000 neue Wohnungen und Eigenheime will sie jedes Jahr erschaffen mit ihrer „Wohnraumoffensive“, so steht es im Koalitionsvertrag. Viele Branchenexperten fragen sich, wie das – innerhalb einer Legislaturperiode – gelingen soll.

### Es geht auch ohne Versiegelung neuer Flächen

Bei der Frage „Wie erschaffen wir ein Maximum an neuem Wohnraum?“ steht viel zu wenig im Fokus, dass dieses Ziel auch ohne Versiegelung neuer Flächen ermöglicht werden kann. Und zwar, indem etwa Büro- und Verwaltungsgebäude umgewidmet werden. Während in vielen Regionen Deutschlands der Wohnraum knapp ist, Gewerbeimmobilien aber keine Mieter finden, liegt es logischerweise nahe, Letztere einfach umzuwandeln.

Zumal Umnutzung oftmals günstiger und klimaschonender ist als Neubau. Das Pes-

tel-Institut hat das Potenzial für neuen Wohnraum durch Aufstockungen und Umwidmungen auf 2,7 Millionen zusätzliche Wohnungen beziffert (siehe Abbildung). Das wären deutlich mehr, als die Ampelkoalition neu erbauen will.

### Immer mehr überflüssige Büros und leerstehende Läden

Pandemiebedingt verändert sich aktuell vor allem die Büroarbeitswelt. Wer am PC arbeitet, hat seine Tätigkeit teilweise in den heimischen Wohnraum verlagert. Folglich werden in der Zukunft nicht mehr von allen Unternehmen so viel Büroflächen wie bisher benötigt – und könnten Wohnungsnotlücken stopfen.

Dasselbe gilt für leerstehende Einzelhandelsflächen, die – ebenfalls pandemiebedingt – immer zahlreicher werden. Dort war ein regelrechter Schub zu verzeichnen: Gemäß IVD-Research betrug die Leerstandsquote im Sommer 2021 im bundesweiten Durchschnitt zirka 20 Prozent, das ist ein Drittel mehr als vor der Pandemie. Diese Entwicklung habe sich in den vergangenen Monaten weiter verstärkt, gaben vier von fünf der befragten Immobilienunternehmen an.

Bei den Leerständen in vielen Innen-, Klein- und Mittelstädten handelt es sich nicht um ein vorübergehendes Phänomen. Eine deutliche Mehrheit (62 Prozent) der IVD-Marktexperten sieht diesen Prozess als unumkehrbar an. Deswegen gewinnen Umnutzungspotenziale, insbesondere mit Blick auf zusätzlichen Wohnraum, immer mehr an Bedeutung.

Natürlich ist das keine Lösung für Shoppingcenter und 1-A-Lagen in Fußgängerzonen. In Nebenlagen deutscher Großstädte und in Klein- und Mittelstädten stellt sich die Frage für viele Eigentümer allerdings ganz konkret.

Doch damit Umnutzungspläne auch Realität werden können, müssen Vermieter in die Lage versetzt werden, ihre Einzelhandelsflächen entsprechend umzubauen. 68 Prozent der Immobilienunternehmen erwarten eine deutlich steigende Nachfrage, wenn man Einzelhandelsflächen, die dazu geeignet sind, in Wohnraum umwandelt. Zudem seien Vermieter grundsätzlich dazu bereit, Gewerbeeinheiten in dafür passenden Lagen in Wohnungen umzuwandeln.

Doch aktuell existieren für sie noch zu viele Hürden, Widerstände und Schwierigkeiten, etwa durch baurechtliche Rahmenbedingungen. Zudem fragen sich Eigentümer und Investoren ob Umnutzungsvorhaben wirtschaftlich wirklich sinnvoll sind.

Damit die Prozesse für Umnutzungsprojekte leichter und zügiger vorangehen können, müssen zielgerichtete Maßnahmen her. Die Devise muss „Umbau und Neubau“ lauten, vor allem in Lagen außerhalb von 1-A-Metropolen und größeren Städten. Das Planungsrecht und auch die Bauordnungen der Länder, die überwiegend auf den Neubau ausgelegt sind, erschweren aktuell noch viel zu sehr die rentable Umsetzung von Umbau- und Weiternutzungskonzepten. Wird Gewerbebestand umgebaut, sollte dies selbstverständlich so ressourcenschonend wie möglich geschehen.

### Sonderabschreibungen als Umnutzungsanreiz

Das „Verbändebündnis Wohneigentum“ forderte im Juni 2021, dass – ähnlich wie beim Kauf von denkmalgeschützten, „schwierigen“ Immobilien – eine Sonder-Afa eingeführt werden muss, damit für Eigentümer Anreize gesetzt werden. Nur so könnten Umnutzungsmaßnahmen bei Immobilien vorangetrieben werden.

Umgenutzte Bestandsgebäude sollten vor allem jungen Familien und kleineren, älte-

DER AUTOR

### JÜRGEN MICHAEL SCHICK

Präsident, Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V., Berlin



ren Haushalten zugutekommen, und zwar als Wohneigentum. Länder und Kommunen sollten durch planungsrechtliche Vorgaben und Entwicklungskonzepte zielgerichtet dafür Sorge tragen, dass die Umnutzung leerstehender Gebäude sowie die innerörtliche Verdichtung und Aufstockung von Gebäuden erleichtert und beschleunigt werden.

Im Sinne einer zukunftsfähigen Ortsentwicklung sind ergänzende innerörtliche Bauflächen für selbst genutztes Wohneigentum anzubieten, deren Vergabe an flächensparende Bauformen gebunden werden, forderte das „Verbändebündnis Wohneigentum“ außerdem.

### Wohneigentumsbildung: Der Blick in die Niederlande lohnt sich

Dafür sollten Bürgerschaftsprogramme ins Leben gerufen werden, als Eigenkapitalergänzung beziehungsweise -ersatz. Denkbar wären auch Sicherheitsfonds, um Schwellenhaushalte bei ihrer Wohneigentumsbildung zu fördern. Nach niederländischem Vorbild könnte gegen die Zahlung einer einmaligen Gebühr (unter einem Prozent der Darlehenssumme) der Fonds bei Zahlungsverzug übernehmen. Das würde das Risiko von Zwangsversteigerungen mindern.

Ebenfalls denkbar: Kreditprogramme für kleines Wohneigentum mit stabilen Zinskonditionen auf niedrigem Niveau bis zu 30 Jahre. Zudem sollte es Freibeträge bei der Grunderwerbsteuer geben, die an bestimmte Einkommensverhältnisse sowie eine angemessene Größenordnung des selbst genutzten Wohneigentums gekoppelt sein könnten.

### Preisdämpfende Wirkung für den Immobilienmarkt

In dem Kurzgutachten „Chancen der Wohneigentumsbildung durch die Umnutzung von Büroflächen und den Wiederbezug von Wohnungen im ländlichen Raum“ kommt das Pestel-Institut zu interessanten Ergebnissen: Bis zum Jahr 2035 könnten, zusätzlich zum Neubau auf dem aktuellen Niveau, rund 235 000 ländliche Wohnungen durch die Umnutzung von Büroflächen geschaffen werden.

Die aktuell vorhandenen Wohnungsdefizite ließen sich dadurch weitgehend abbauen. Diese Entwicklung würde sich preisdämpfend auswirken und damit die Chancen von Haushalten mit mittleren und unteren Einkommen zur Wohnungs-

### Aufstockungs- und Umnutzungspotenzial für neuen Wohnraum in Deutschland

• 1,1 bis 1,5 Millionen Wohneinheiten auf Wohngebäuden der 1950er- bis 1990er-Jahre
• 560 000 Wohneinheiten durch Aufstockung von Büro- und Verwaltungsgebäuden
• 50 000 Wohneinheiten durch Umnutzung des Überhangs (Leerstand) von Büro- und Verwaltungsgebäuden
• 400 000 Wohneinheiten auf den Flächen von eingeschossigem Einzelhandel, Discountern und Märkten, bei Erhalt der Verkaufsflächen
→ In der Gesamtheit bieten die betrachteten Gebäudetypologien ein Potenzial von 2,3 bis 2,7 Millionen Wohnungen

Quelle: TU Darmstadt und Pestel Institut, „Deutschlandstudie 2019 Wohnraumpotenziale von Nichtwohngebäuden“

eigentumsbildung verbessern. Es gäbe weitere positive Auswirkungen: Berufstätige, die sich aufgrund der Tätigkeit im Homeoffice für einen Umzug aus dem Ballungszentrum in den ländlichen Raum entscheiden, würden den städtischen Wohnungsmarkt entlasten.

### Erheblicher Beitrag zum Klimaschutz

Es gibt weitere Zahlen und Prognosen, die den Nutzen derartiger Maßnahmen unterstreichen, etwa aus dem Kurzgutachten „Redevelopment – Wohneigentum 2021“ der ARGE Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V.: Den Autoren zufolge

würde der Klimaschutzeffekt bei Umnutzungen bis zu 9,2 Millionen Tonnen CO<sub>2</sub> pro Jahr betragen. Auch bei Kostenfragen hat Umnutzung die Nase vorn, der Umbau von Büroflächen sei etwa zwei Drittel günstiger als der Wohnungsneubau. Der Umbau von Büroflächen etwa zwei Drittel günstiger als der Wohnungsneubau.

Als Fazit lässt sich somit festhalten: Wer klimaschonend mehr bezahlbaren Wohnraum schaffen will, sollte nicht nur auf teuren Neubau setzen. Das Bauordnungs- und Planungsrecht sollte schnellstens in diese Richtung angepasst werden. Und bei Förderprogrammen muss gelten: Umbau und Neubau fördern.