

Startseite > Indizes > SDAX Index > Nachrichten zu SDAX

Potenzial im Bestand 2233 0 Kommentare

# Wie Umnutzungen von Büros den Immobilienstandort Deutschland wiederbeleben

Verfasst von Seyit Binbir Letzte Änderung 16.05.2024, 14:59

Hohe Baukosten und Finanzierungsprobleme erschweren den Wohnungsneubau. Ein rheinland-pfälzischer Projektentwickler zeigt, wie durch die Umnutzung leerstehender Bürogebäude neuer Wohnraum geschaffen werden kann.

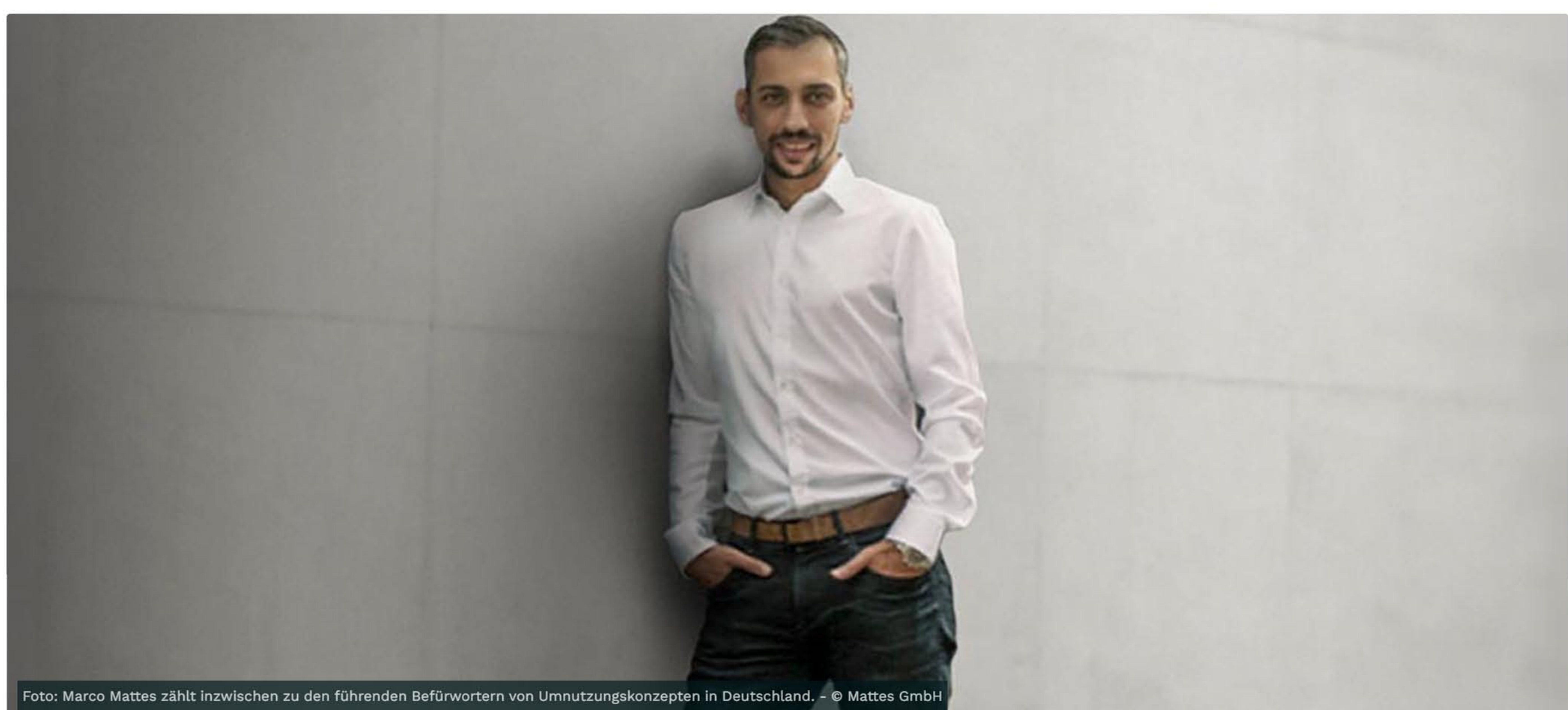


Foto: Marco Mattes zählt inzwischen zu den führenden Befürwortern von Umnutzungskonzepten in Deutschland. - © Mattes GmbH

Facebook, X, LinkedIn, URL kopieren, Per E-Mail teilen, Artikel drucken



Das Ziel von jährlich 400.000 neuen Wohnungen hat die Bundesregierung in den letzten Jahren stets verfehlt. Auch weil Finanzierungs- und Baukosten den Neubau für viele Bauunternehmer und Projektentwickler derzeit wenig lukrativ macht. Abhilfe sollen Umwandlungen im Bestand vor allem bei Büroimmobilien schaffen. Ein Immobilienentwickler aus Rheinland-Pfalz macht vor, wie es gehen könnte.

## Der Neubau in Deutschland hinkt - Umnutzung als Alternative?

Zwar liegen die endgültigen Zahlen aus der Baubranche noch nicht vor, doch Experten gehen davon aus, dass auch im Jahr 2023 das von der Ampelregierung gesetzte Neubauziel deutlich verfehlt wird. So kalkuliert das ifo-Institut für das vergangene Jahr mit gerade einmal 245.000 neuen Wohnungen und sieht auch für die kommenden Jahre eine weiter rückläufige Tendenz im Neubau. Dabei ist Wohnraum vor allem in den Metropolregionen stark nachgefragt, was zum Teil üppige Mietpreiserhöhungen von Hamburg bis München belegen. Doch die mit dem aktuellen Leitzins von 4,5% einhergehenden erhöhten Finanzierungskosten für Bauvorhaben macht vielen Projektentwicklern zu schaffen. Der zunächst nur von der Gewerkschaft IG Bau bestätigte Schlichterspruch sieht zudem Gehaltserhöhungen von 250€ pro Monat für die Beschäftigten im Bau ab Mai 2024 vor. Die herausfordernde Mischung aus erhöhtem Finanzierungsbedarf bei gleichzeitig erschwertem Kapitalzugang, lässt die Rufe nach politischen Konjunkturimpulsen lauter werden. Sie zwingt aber auch den Blick auf Alternativen zum Neubau, allen voran auf die Umnutzungen von Bestandsimmobilien zu lenken. „Aktuell ist der kostenintensive Neubau kaum finanzierbar. Das eröffnet dem Ansatz von attraktiven Umnutzungsmodellen im Bestand neue Chancen“, sagt Marco Mattes.

## „Der Immobilienmarkt braucht eine Revitalisierung“

Sein Unternehmen, die in Bad Kreuznach in Rheinland-Pfalz ansässige Mattes Unternehmensgruppe, hat sich genau diesem Ansatz verschrieben. Gründer und Namensgeber Marco Mattes dürfte mittlerweile zu den größten Verfechtern von Umnutzungskonzepten in Deutschland zählen. „Der Immobilienmarkt braucht eine Revitalisierung. Die Bestandsentwicklung etwa durch Umnutzung zu Wohnraum ist dafür wie geschaffen“, ist er überzeugt. Tatsächlich gibt es laut einer vom Verbände bündnis „Soziales Wohnen“, dem neben der IG Bau auch der Deutsche Mieterbund und die Caritas angehören, ein Potenzial von 235.000 „Ex-Büro-Wohnungen“ in Deutschland. Wohnraum also, der durch die Umwandlung der im Zuge von Home Office und Co. verwaisten Büroimmobilien, entstehen könnte. Erste Unterstützung für dieses Vorhaben kommt seit September 2023 auch vom Bundesbauministerium, das mit einem Maßnahmenpaket 480 Millionen Euro den Umbau von leeren Büros zu Wohnraum fördert. Fragt man Marco Mattes dürfte dieses Geld gut angelegt sein. Der Unternehmer, der sich seit mehr als 10 Jahren mit Umwandlung und Umnutzung von Gewerbemobilien beschäftigt, sieht für eine Lösung im Bestand gerade in der aktuell akuten Wohnraumknappheit deutliche Vorteile. „Abriss und Neubau nehmen mindestens zwei bis drei Jahre in Anspruch. Eine Umnutzung, die auf dem Bestand aufbaut, geht dagegen wesentlich schneller“, berichtet der CEO aus seiner Erfahrung bei der Projektumsetzung.

## Wo bleibt die Umnutzungsoffensive?

Doch nicht nur das Tempo scheint für die Umnutzung als tragende Säule auf dem Weg zu mehr Wohnraum zu sprechen. Denn einer Studie des Immobilienentwicklers Jones Lang LaSalle zu Folge sind die Kosten für eine Büro-Umwandlung in den deutschen Metropolen gerade einmal halb so hoch wie bei einem Neubauprojekt. Doch warum gibt es dann bis heute keine Umnutzungsoffensive im großen Stil? Ein Teil der Antwort dürfte der nach wie vor bestehenden Planungsunsicherheit für Projektträger liegen. „Im Bestand ist keine Wand wie die andere. Deshalb reißen viele Bauunternehmen lieber ab und bauen neu anstatt den Bestand sinnvoll umzunutzen“, erklärt Mattes die Zurückhaltung vieler Bauunternehmer. Bauministerin Klara Geywitz (SPD) fordert deshalb kreative Lösungen und „viele gute Beispiele, die zeigen, dass es geht“. Leichter gesagt als getan, denn mit der Umnutzung gehen ökonomische, architektonische, aber auch ökologische Fragen einher, wie die Ministerin selbst einräumt.

## Neue Impulse für neuen Wohnraum

Wie eine solche kreative Antwort aussehen kann, will unter Anderem die Mattes Unternehmensgruppe zeigen. Ein Teil ihres Kerngeschäfts fokussiert sich auf Gewerbeimmobilien im Rhein-Main-Gebiet und im Saarland, wo der Immobilienentwickler etwa alte Büroflächen mit neuen Umnutzungskonzepten wiederbelebt. Das Ziel: Attraktiven Wohnraum mit hohen Energieeffizienzstandards aus dem Bestand kreieren, erst in der Region, dann in ganz Deutschland. Angesichts der aktuellen Konjunkturlaute im Bau dürfte die ambitionierte Strategie in der Branche für Erstaunen sorgen, doch Mattes ist von dem Plan überzeugt. „Der Immobilienmarkt braucht neue Impulse. Das erfordert bewusste Entscheidungen. Wir wollen mit Umnutzungen im Bestand vorangehen. Sonst würde am Immobilienstandort Deutschland aktuell nicht viel passieren. Auch deshalb setzen wir offensiv auf Umnutzung“, erklärt er seine Motivation. Eines jedenfalls scheint klar: Ohne anspruchsvolle Umwandlungsvorhaben dürfte das Ziel von ausreichendem attraktivem Wohnraum und gleichzeitiger Klimaneutralität im Bausektor bis 2045 kaum zu erreichen sein.

Author profile for Seyit Binbir (1 Follower), RSS-Feed abonnieren, Autor folgen, Mehr anzeigen