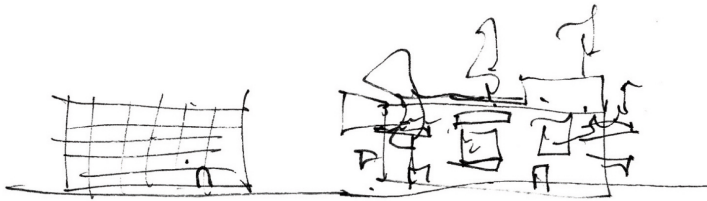

redevelopment

Möglichkeiten und Chancen, unrentabel und unfunktionell gewordenen, innerstädtischen Bürohausbau der Fünfziger, Sechziger und Siebziger Jahre zu Wohnraum umzunutzen.



Forschungsprojekt REDEVELOPMENT

Der Forschungsbericht wurde mit Mitteln der Forschungsinitiative ZukunftBAU des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung gefördert.
(Aktenzeichen: Z 6 - 10.08.18.7 - 07.42/ II 2 - F20-07-20)
Die Verantwortung für den Inhalt des Berichtes liegt beim Autor.

Zuwendungsbescheid des BBR vom 21.12.2007

Verantwortliche Forschungsprojekt:

Prof. Dr. Gert Kähler,
Architekturhistoriker

Prof. Dr. Bernd Kritzmann,
HCU HafenCity Universität Hamburg

Dipl. Ing Carsten Venus,
blauraum architekten



redevelopment /// 3

Kurzbericht: Abbruch oder Redevelopment?

Inhalt

1

Voraussetzungen, Zielsetzungen, Methodik

2

Voraussetzungen im Umfeld

2.1 Politische Vorgaben

2.2 Gesellschaftliche Rahmenbedingungen

2.3 Rechtliche Bedingungen

3

Perspektiven im Bürohausbau

4

Redevelopment unter den Bedingungen der Finanzkrise

5

Ökonomische Gesamtbetrachtung

6

Entwurfsansatz

3.1 Umfeld

3.2 Objekte

3.3 Kosten/Kostenkennwerte

7

Feststellungen, Forderungen, Thesen

8

Adressen

1 Voraussetzungen, Zielsetzungen, Methodik

Ziel des Forschungsprojektes war die Klärung der Frage, ob ein Potential vorliegt, innerstädtisches Wohnen durch Umnutzung von unwirtschaftlich gewordenen Bürobauten zu ermöglichen. Methodisch wurde davon ausgegangen, dass in einer Auswahl von Städten die Immobilienmärkte untersucht und modellhaft Bauten ausgewählt werden, deren Potential für eine Umnutzung entwerflich und im Hinblick auf Kosten geprüft wurde. Die angestrebte Interdisziplinarität - Projektleiter waren ein Architekturhistoriker und zwei praktizierende Architekten, von denen einer als Entwurfsprofessor an der Universität arbeitet - sowie die zugezogenen externen Kapazitäten ermöglichten einen komplexen Blick auf das Arbeitsfeld, der aber keine rein immobilienwirtschaftliche Betrachtung bedeutet. Eine tabellarische Aufstellung ergibt folgende Übersicht über die detailliert betrachteten Städte und Objekte:

Stadt	Region	städtische Situation	Wohnlage	Nutzungsvorschlag	Projektbegründung
Hamburg City Hof	Ballungsraum wachsend	City (Zentrum, Innenstadt)	Mittlere Wohnlage	gemischte Nutzung als City-Hof	repräsentative Großstruktur der 50 er Jahre
Hamburg , Warburgstraße 28	Ballungsraum wachsend	City (Rand, Innenstadt)	Top Wohnlage	Doorman Wohnen	veraltete mittlere Büroanlage in bester Wohnlage
München	Ballungsraum wachsend	Umnutzung entspricht nicht der Stadtpolitik			
Frankfurt/Main Mosel-/Niddastraße	Ballungsraum wachsend	City (Zentrum, Innenstadt)	einfache Wohnlage	Wohn Survival Kit Boardinghouse	Umnutzung im Sinne der Stadtpolitik zur Quartiersaufwertung eines problematischen Innenstadtviertels
Dortmund Eisenmarkt, Kuh- und Hövelstraße	Großstadt stagnierend	City (Zentrum, Innenstadt)	Gute Wohnlage	Retrohostel	Stärkung der Wohnfunktion in der Innenstadt/ Denkmalschutz
Bremen Bürgermeister-Smidt-Straße 70 und 72.	Großstadt stagnierend	City Rand (Zentrum, Innenstadt)	Top Wohnlage	Wohnregal	Städtische Normalität
(Wiesbaden)	Mittelstadt wachsend	wegen der Überschneidung mit anderen Regionen aus dem Programm genommen			
Münster	Mittelstadt wachsend	Umnutzung entspricht nicht der Stadtpolitik			
Karlsruhe Kaiserstr. 178	Mittelstadt stagnierend	• City Rand (Zentrum, Innenstadt)	Top Wohnlage	Stadthaus	Teil einer geschlossenen Straßenzeile/ Aufwertung der Innenstadt
Kassel Karthäuserstr./ Königstor	Mittelstadt stagnierend	City Rand (Zentrum, Innenstadt)	Top Wohnlage	Grüner Stadt Hof	Eckbebauung mit Hof als neue Chance
Magdeburg Breiter Weg	Mittelstadt, stagnierend	City (Zentrum, Innenstadt)	Gute Wohnlage	Öko-Hochhaus mit Studentenwohnungen	Hochhaus als Chance für städteübergreifendes Signal

2 Voraussetzungen im Umfeld

2.1 Politische Vorgaben

Folgende Grundsätze gelten übereinstimmend und parteienübergreifend als Rahmen einer zeitgemäßen Raumplanung:

- Verhinderung der Zersiedlung der Landschaft
- Verminderung des Landverbrauchs auf 30 ha/ Tag durch Entkoppelung des Flächenverbrauchs vom Wirtschaftswachstum (Zielvorstellung)
- Nutzung und Nachverdichtung in bestehenden Infrastrukturen
- Energetische Sanierung des Bestandes.

Diese Grundsätze liegen auch dem Forschungsprojekt zugrunde. Die untersuchte Umnutzung verfolgt zudem weitere Ziele auf Bundes- wie auf kommunaler Ebene:

- das Angebot innerstädtischen Wohnraums verbreitert sich;
- eine erwünschte Belebung der Innenstädte wird gestützt;
- die Schaffung von neuem Wohnraum dieser Art ist unter ökologischen und klimapolitischen Gesichtspunkten äußerst sinnvoll (Nutzung vorhandener Ressourcen, keine neue Bodenversiegelung etc.).

2.2 Gesellschaftliche Rahmenbedingungen

Ein Teilaspekt der heutigen demografischen Entwicklung ist: Die Generation des „Wirtschaftswunders“ der fünfziger und sechziger Jahre des 20. Jahrhunderts ist im Rentenalter angekommen und lebt in ihren Einfamilien-Heimen am Stadtrand. Gleich, ob man diese Gebiete als „Zersiedelung“ der Städte kritisiert oder als „Zwischenstadt“ (Thomas Sieverts) positiv betrachtet: In diesen Schlafstädten ist keine Infrastruktur entstanden, die heute noch benötigt wird. Zudem sind diese Häuser inzwischen im Betrieb oft teuer als von den Eigentümern ursprünglich angenommen; ihr Wert als Altersvorsorge ist seit Jahren rückläufig. Ein Umzug in die Stadt und damit in den Bereich von öffentlichen Verkehrsmitteln, Kultureinrichtungen, Versorgungs- und Pflegeservice wird von vielen der „Generation 50 plus“ als wünschenswert und notwendig angesehen. Für diese, die ältere Generation sind jedoch Voraussetzungen notwendig, die vor allem mit der Frage des persönlichen Gefühls von Sicherheit zu tun haben.

Eine andere Klientel innerstädtischen Wohnens stellen der moderne, durch Familie nicht gebundene Single mit regelmäßigem, überdurchschnittlichen Einkommen oder die „Dinks“ (double income, no kids) dar, die das innerstädtische Leben in seiner bunten Mischung der Stadtrandsiedlung vorziehen. Für diese zählen die attraktive Lage und das Besondere einer Immobilie, das „Alleinstellungsmerkmal“ als Kauf- oder Mietkriterium.

2.3 Rechtliche Bedingungen

Eine Umnutzung von Bürobauten zu Wohnungen ist als Erstes eine ökonomische Frage; das Projekt muss „sich rechnen“. Ein wichtiger Punkt für diese Prämisse ist, dass ein Bestandsschutz für die Immobilie besteht in dem Sinne, dass mindestens das vorhandene Gebäudevolumen auch nach der Umnutzung genehmigt wird (oder sogar noch erhöht werden kann). Wenn das nicht der Fall ist, sinkt die Chance, eine ökonomische Basis für eine Zweitnutzung zu finden. Die Städte, die sich dieses Problems durchaus bewusst sind, müssen also flexibel mit den Vorgaben des Bebauungsplanes, der Bauordnung und der Baunutzungsverordnung im Hinblick auf Abstandsflächen, Kinderspielplätze, Parkgaragen etc. umgehen. Eine Umnutzung nutzt die Flexibilität einer Immobilie und eines Bausystemes - die gleiche Flexibilität wird von den genehmigenden Behörden verlangt.

Darüber hinaus stellt sich für die genehmigenden Städte die Frage, ob und wie weit eine Nachverdichtung im Bestand in Frage kommt. Ein Teil der Bürobauten gerade der späten 50 er und der ersten Hälfte der 60 er Jahre folgte einem städtebaulichen Ansatz, der als „Stadtlandschaft“ bezeichnet wird. Die ist durch offene Baukörper-Arrangements gekennzeichnet, die heute nicht mehr als zeitgemäß gelten, da straßenbegleitende Blockrandbebauung in der Regel dominiert. Die Städte haben (sofern es ihrer Politik entspricht) hier einen politischen Hebel, ein Angebot zur Nachverdichtung, also einer höheren Grundstücksausnutzung, mit einer Auflage hinsichtlich der Nutzung zu verbinden.

3 Perspektiven im Bürohausbau

Die heutige Situation hat sich im Hinblick auf den Bürohausbau grundlegend gegenüber der Nachkriegszeit verändert. Die Globalisierung hat in der Bundesrepublik eine hochflexible Wissensgesellschaft entstehen lassen, die direkte Auswirkungen auf den Immobilienmarkt hat. Die in den fünfziger und sechziger Jahren gebauten, innerstädtischen Verwaltungsbauten der Versicherungen und Banken, aber auch kleiner und mittlerer Firmensitze werden kaum noch als solche benötigt. Die Firmen identifizieren sich zunehmend weniger mit einer Stadt, wenn der globale Markt das beherrschende Thema ist. In der Folge herrscht heute die rein ökonomische Betrachtung von Bürobau und Immobilie vor. Durch den Druck zu permanenter Anpassung und Veränderung, zu Auslagerung, Verkauf von Geschäftsfeldern, Zusammenlegung mit anderen Konzernbereichen etc. ziehen sich immer mehr Firmen, auch im mittelständischen Bereich, aus selbst gebauten, als Bauherr verantworteten und genutzten Immobilien zurück. Gerade die Firmen, die sich auf einem globalisierten Markt behaupten müssen, werden sich nicht mehr mit einer Immobilie identifizieren - eben weil sie immobil ist.

Die Entwicklung zu einem globalen Markt zwingt die Unternehmen dazu, ihr vorhandenes, lokal festliegendes „Beton-Gold zu heben“. Die Umstrukturierungen, die im angelsächsischen Raum schon vor einiger Zeit begannen, treffen diesen Bereich nun um so vehementer. Ein weiterer Beschleuniger dieses Vorganges ist das Zusammenwachsen von Finanz- und Immobilienmarkt. Um die eigen genutzten Immobilien und Grundstücke zu kapitalisieren, also deren Wert als Kapital für

das eigentliche Kerngeschäft zu nutzen, wurde 2007 in Deutschland der so genannte REIT (Real Estate Investment Trust) eingeführt. Seit dem 1. Januar 2007 sind damit in Deutschland steuerbegünstigte, börsennotierte Immobilien-Aktiengesellschaften erlaubt. Dieses in den USA bereits seit 1970 bekannte Instrument trennt die Immobilie von ihrer spezifischen Eigenheit und macht sie ortsunabhängig an Börsen handelbar.

4 Redevelopment unter den Bedingungen der Finanzkrise

Die Finanzkrise von 2008 beschleunigt die schon seit längerem laufende Entwicklung. Viele Immobilien wurden nicht individuell bewertet, sondern als Teil eines Konglomerates verschiedener Gebäude, den so genannten Immobilien-Portfolien, im Gesamten beurteilt. Es ist zu erwarten, dass in der nahen Zukunft eine Vielzahl an Bürogebäuden die Kriterien einer gewinnbringenden Bewirtschaftung nicht mehr erfüllen werden, da nun die Erträge pro Gebäude und nicht nur das gesamte Portfolio in den Blickpunkt treten. Zur Bereinigung der Immobilien-Anlage werden diese Objekte aussortiert und einer Prüfung für eine weitere Verwendung unterzogen. Zur gleichen Zeit erreichen die Bürogebäude aus der intensiven Bauphase der 70er Jahre das Ende ihrer Funktionstüchtigkeit, da nach 40 - 50 Jahren alle Bereiche des Gebäudes erneuert werden müssen.

Die Prognose geht deshalb von einer stetig steigenden Anzahl an Bestands-Bürogebäuden aus, die alle einen gewissen Handlungsdruck mit sich bringen und vier konkrete Handlungsalternativen zeitigen:

- Abbruch und Neubau;
- weiterer Verfall ohne zusätzliche Investition mit der Folge steigender Betriebskosten;
- Umbau zu modernisierten Büronutzungen mit der Folge, den Lebenszyklus wieder „auf Null“ zu stellen;
- Umbau zu Wohnungen mit der Folge, den Lebenszyklus wieder „auf Null“ zu stellen.

Da sich zwar nur ein geringer Prozentanteil aller Bestands-Bürohäuser zu einem Umbau in Wohnhäuser eignen, sich aber die Anzahl der in Frage kommenden Objekte stetig erhöht, kann davon ausgegangen werden, dass der Umbau von Büros zu Wohnungen einen nicht unerheblichen Anteil an der Bautätigkeit im innerstädtischen Wohnungsbausektor der Zukunft einnehmen wird.

5 Ökonomische Gesamtbetrachtung

Die Frage nach der *Möglichkeit* des Umbaus von Bürogebäuden zu Wohngebäuden ist untrennbar mit der Frage nach dem *Sinn* dieses Unterfanges verbunden. Das ist eine ökonomische Frage, denn über die politisch-gesellschaftliche und ökologisch nachhaltige Argumentation einer Weiterverwendung des Immobilienbestandes an sich – inklusive einer Umnutzung zu Wohnen – besteht mittlerweile ein breiter Konsens. Die Entscheidung aber, ob eine solche Umnutzung tatsächlich realisiert wird, trifft nicht die Allgemeinheit oder die Stadt, sondern der Eigentümer der Immobilie.

Auch wenn in dieser Untersuchung der Schwerpunkt auf *einen* Entwicklungsweg (Redevelopment mit Umnutzung) gelegt wurde, soll betont werden, dass eine unvoreingenommene Betrachtung *aller* Möglichkeiten Voraussetzung für eine Entscheidung sein sollte. Vor dem Hintergrund des beschriebenen allgemeinen Themas im Immobiliensektor – der Kapitalisierung der Immobilie – ist auch eine Professionalisierung dieses Sektors zu beobachten. Viele der wissenschaftlichen Steuerungs- und Bewertungsmodelle kommen aus dem angelsächsischen Raum und revolutionieren auch in Deutschland das Denken und Handeln mit Immobilien.

Das Asset Management (Grundstücks-Vermögensverwaltung) erlangt im Hinblick auf die Weiterentwicklung von Bestandsimmobilien eine entscheidende Rolle: Mit welchen Mitteln kann ich welchen Ertrag erzielen? Diese Frage wird zunehmend nicht durch Erfahrungswerte oder individuelle Präferenzen oder Neigungen (Wohnungsbau oder Gewerbe) entschieden, sondern durch Simulationsverfahren, um einen zukünftigen Ertrag zu berechnen. Die Verfahren hierfür sind entweder

- das „Ertragswertverfahren“. Es dient der Ermittlung des Wertes von Renditeobjekten durch Berechnung der kapitalisierten Erträge, die mit diesen Objekten voraussichtlich erwirtschaftet werden (Ertragswert = Barwert der zukünftigen Überschüsse aus Einnahmen und Ausgaben). Es wird insbesondere bei der Bewertung eines Unternehmens oder eines vermieteten bzw. verpachteten Grundstückes angewendet; oder die
- Discounted-Cash-Flow-Methode, kurz DCF. Sie hat eine Kapitalisierung zukünftiger Erträge zur Grundlage, ist also letztendlich eine Barwertermittlung prognostizierter zukünftiger Reinerlöse.

Je professioneller diese Betrachtungsweise ist, desto weniger dogmatisch wird die Entscheidung zur weiteren Bewirtschaftung der Immobilie ausfallen. Die klare begriffliche Zuordnung „Neubau, Sanierung, Umbau, Refurbishment, Redevelopment etc.“ wird an Bedeutung verlieren.

6 Entwurfsansatz

6.1 Umfeld

Die Lage in der Stadt und im näheren Umfeld stellt den wesentlichen Faktor für den wirtschaftlichen Erfolg einer Anlage dar. Die Untersuchungen der Fallstudien haben gezeigt, dass es bei einer Umwandlung zu Wohnen fast immer einer größeren baulichen Maßnahme bedarf. Dieser notwendige Grad des Rückbaus ermöglicht auf der anderen Seite eine oft weit gefächerte Variantenvielfalt im „Neuaufbau“. Die Entscheidungszwänge im Entwicklungsprozess werden einem demnach weniger von der Immobilie selber aufgezwungen, da sich diese mehr oder weniger in das Produkt verwandeln lässt, das nach Ansicht der Vermarktungsprognose erforderlich ist.

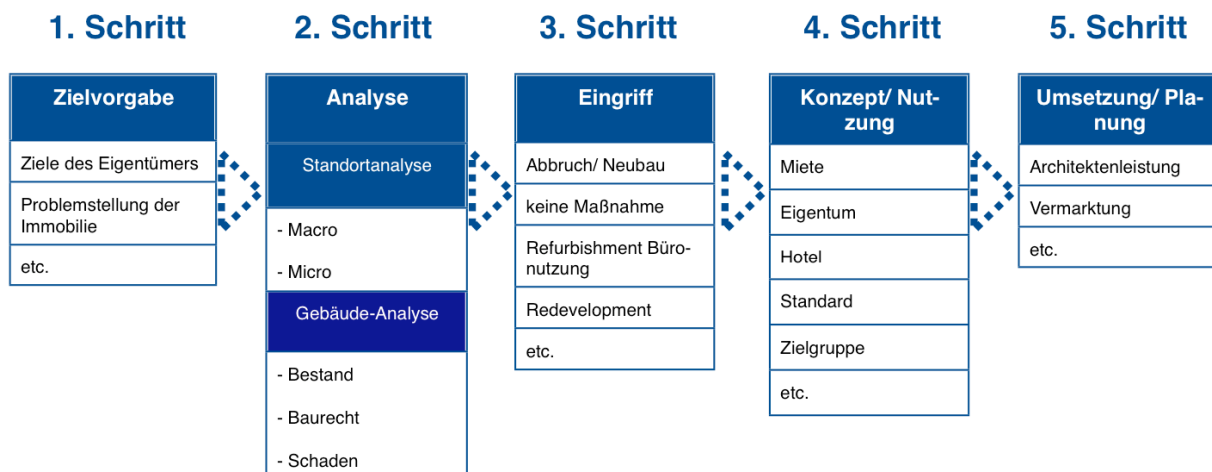
Das Umfeld (die Lage) ist dagegen der wesentliche Einflussfaktor für die Entscheidung über Nutzungsart und Entwurf. Je nach Gebäudetyp (bzw. individueller Besonderheit) fließt dann noch die

bauliche Veränderungsfähigkeit des Objektes zu einem unterschiedlichen Grad in die Entscheidungsfindung ein.

6.2 Objekte

Da sich das Forschungsvorhaben nur mit der möglichen Umnutzung *in Wohnraum* beschäftigt, wurde in den Analysen und Bewertungen nicht auf die weiteren Alternativen der Eingriffe in das Gebäude eingegangen. Im Zusammenspiel von Lage (Umfeld) und Gebäudetyp wurde dann über die Nutzungsart entschieden, welche sich aus oben genannten Gründen im erweiterten Bereich des Themas „Wohnen“ befinden sollte. Es wird empfohlen, diesen Schritt des Vorganges im realen Fall in enger Abstimmung mit professionellen Marktteilnehmern (Maklern etc.) zu tätigen, denn diese Entscheidung ist abhängig von den richtigen Prognosen auf die erwarteten Einkünfte aus Vermietung, Verkauf, Betrieb (Hotel) etc.

Die Veränderung einer Büro-Immobilie eines bestimmten Typus mit der Vorgabe einer bestimmten Nutzung zeigt wiederkehrende Muster im Prüfungs- und Entscheidungsweg, wie auch im Planungsbereich, die hier aufgezeigt werden und in den Fallstudien nachvollzogen werden können.



6.3 Kosten/Kostenkennwerte

Die Baukosten sind neben der Bauzeit (Finanzierungs-Zeit) und den Betriebskosten ein wichtiger Kennwert, um die Gesamt-Investition zu kalkulieren. Um am Beginn einer Planung eine Aussage über die erwarteten Baukosten zu ermöglichen, werden „Kennwerte“ zur Ermittlung herangezogen. Das sind Vergleichswerte aus fertiggestellten, abgerechneten Bauvorhaben. Um den Zeitpunkt der Kostenermittlung zu berücksichtigen, wird das Ergebnis der Berechnung dem Baupreis-Index angepasst, welcher veränderte Rahmenbedingungen wie Baukonjunktur, Rohstoffpreise etc. widerspiegelt.

Ziel der Baukostenberechnungen in den Fallstudien ist es, auch einem bauunkundigen Leser eine Abschätzung des groben Kostenrahmens zu geben, in dem sich dieses oder ein vergleichbares Vorha-

ben bewegen wird. Über den Bezug der Kennwerte auf eine „Menge“ kann dann der unterschiedlichen Größe eines Objektes entsprochen werden. Auch ist die Angabe der durchschnittlichen Kosten pro Wohnung innerhalb eines Objektes ein Wert, der unmittelbar dem prognostizierten Ertrag (Miete oder Verkauf) pro Wohnung gegenübergestellt werden kann.

Stadt	Miete (erwartet)	Wohnfläche	Umbaukosten/ qm Wohnfläche
Hamburg City Hof	11,5-15 €/qm	15.600 qm	903,3 €/qm
Hamburg Warburgstraße 28	11,5-15 €/qm	1928 qm	1774,6 €/qm
Frankfurt/ Main Mosel-/Niddastraße	5-8 €/qm	1300 qm	530,8 €/qm
Dortmund Hövelstraße		6430 qm	704,8 €/qm
Bremen Bgm.-Smidt Straße 70/72	6-11,5 €/qm	1880 qm	923,2 €/qm
Karlsruhe Kaiserstr. 178	8-12 €/qm	720 qm	852,5 €/qm
Kassel Karthäuserstr./ Königstor	5-6,5 €/qm	3960 qm	874,3 €/qm
Magdeburg Breiter Weg	4,8- 6,6 €/qm	1928 qm	1214,9 €/qm

7 Feststellungen, Forderungen, Thesen

- Die „technische“ Machbarkeit einer Umnutzung (vor allem ausreichende Deckenhöhen, ausreichende Abstandsflächen und ausreichende Tragfähigkeit des statischen Gerippes) sind die gleichen, wie sie für eine umfassende bauliche Erneuerung als Bürohaus erforderlich sind, die die heutigen technischen und energetischen Standards berücksichtigt. Vor weiteren Überlegungen müssen diese geklärt werden.
- Als Zweites ist vor jeder Detailüberlegung zu klären, wie die rechtlichen Voraussetzungen sind bzw. ob die Stadt bereit ist, ein entsprechendes Vorhaben gegebenenfalls mit Ausnahmeregelungen zu stützen.
- Wegen der unterschiedlichen Interessenlagen, aber auch der Unterschiedlichkeit der Objekte hinsichtlich Alter, Erhaltungszustand, Lage gibt es keinen „Königsweg“ der Entscheidung. Abriss, Bestandsnutzung ohne größere Eingriffe („Refurbishment“), grundlegende Erneuerung als Bürohaus oder Umnutzung zum Wohnhaus sind Ergebnis eines offenen Entscheidungsprozesses.
- Die Interessen von Stadtpolitik und Öffentlichkeit decken sich insoweit, dass innerstädtisches Wohnen begrüßt, teilweise gar gefördert wird („Belebung der Innenstadt“).
- Die Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum ist nach Wegfall der Eigenheimzulage, der Pendlerpauschale und der steigenden Energiekosten vorhanden. Diese sucht häufig vorhandene Wohnquartiere mit der Folge der Gentrifizierung. In zahlenmäßig bescheidenem Rahmen - Lage und Qua-

lität der Wohnung als Entscheidungsmerkmale - wird sich die Nachfrage auch auf Umnutzungsprojekte erstrecken. Das betrifft vor allem die Generation der „50 plus“ (nach Auszug der Kinder), für die die Sicherheitsfrage gelöst werden muss, und die der ungebundenen, aber finanziell gut gestellten Singles oder doppelverdienenden Paare.

- Die Zahl der für diesen Markt verfügbaren Immobilien wird als Folge der Finanzkrise und als Folge der zunehmenden Unabhängigkeit der Firmen von einem bestimmten Standort in Zukunft steigen.
- Mit den neuen innerstädtischen Wohnungen wird in der Regel eine Mittel- und Oberschicht angesprochen, von der man annimmt, dass sie die Innenstädte belebt und damit auch in Einzelhandel und Gastronomie zusätzliche Arbeitsplätze schafft. Wenn eine andere, finanzschwächere Klientel seitens der Stadt angestrebt wird, dann wird das nicht ohne entsprechende öffentliche Subventionen gehen, wie sie der soziale Wohnungsbau einmal dargestellt hat.
- Die ökologische Gesamtrechnung ist eindeutig: Die Weiternutzung einer innerstädtischen Immobilie macht auch bei großem Umbaubedarf Sinn.
- Die technischen und konstruktiven Aspekte sind beherrschbar. Akustische Probleme, Nachinstallation von Sanitärausstattung, Trennwände, Fassaden, sowie die Feuersicherheit sind technisch lösbar.
- Ökonomische und baurechtliche Voraussetzungen für eine erfolgreiche Umnutzung sind der Bestandsschutz des Gebäudevolumens und die Lösung des Mehrwertsteuerproblems, bzw. anderer Förderinstrumente als Ausgleich.
- Die Nachverdichtung bestimmter, innerstädtischer Lagen und damit die Erhöhung der städtischen Dichte ist ein zusätzliches, der Stadt zur Verfügung stehendes Instrument, die Umnutzung zu Wohnungen anzuregen, weil man sie so ökonomisch attraktiv machen kann.
- Die Baukennzahlen zeigen, dass die Baukosten eines grundlegenden Umbaus mit energetischer Modernisierung mit denen eines Neubaus vergleichbar sind.
- Aber selbst bei gleichen Baukosten von Redevelopment und Neubau stellt sich das Redevelopment in der Regel finanziell günstiger, weil
 - die Abrisskosten entfallen;
 - sich die Bauzeit verkürzt und damit geringere Kosten der Zwischenfinanzierung anfallen;
 - die Grundstücksausnutzung gleich bleibt, selbst wo heute andere rechtliche Bedingungen herrschen.

Davon unberührt sind Fragen der Vermarktbarkeit von Wohnungen oder der Bereitschaft des Eigentümers, sich überhaupt mit dem Thema zu beschäftigen.

8

Adressen

Prof. Dr. Gert Kähler

Schomburgstr. 87
22 767 Hamburg
gertkaehler@web.de

Prof. Dr. Bernd Kritzmann

HafenCity Universität
Hebebrandstraße 1
22297 Hamburg
bernd.kritzmann@hcu-hamburg.de

Dipl.-Ing. Carsten Venus

blauraum european architects

Paul-Neumann-Platz 5
22765 Hamburg
c.venus@blauraum.eu