

Entwicklung technischer und wirtschaftlicher Konzepte zur Konservierung von leer stehenden Altbauten

Kurzfassung

Der Forschungsbericht wurde mit Mitteln des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung gefördert (Aktenzeichen: Z 6 – 5.4-02.06 / II 13 – 80 01 02 - 6).
Die Verantwortung für den Inhalt des Berichtes liegt beim Autor.

Projektbearbeitung:

ANALYSE & KONZEPTE
Tobias Jacobs
Jens Töpper

Hamburg, Januar 2005

Kurzfassung

In den neuen Bundesländern stehen derzeit rund 550.000 Wohnungen in Altbauten dauerhaft leer, ein Großteil davon konzentriert sich auf vollständig leer stehende Gebäude. Aufgrund der aktuellen Wohnungsmarktsituation ist bei vielen von ihnen eine wirtschaftliche Verwertung und damit eine umfassende Modernisierung derzeit nicht möglich. Entsprechend droht ein weiterer Verfall der Gebäude, gleichzeitig verursachen diese Bestände den Eigentümern weiterhin erhebliche Leerstandskosten.

Auf der anderen Seite übernehmen zahlreiche dieser leer stehenden Altbauten städtebaulich eine wichtige Funktion (z.B. Ensemble-Wirkung, hervorgehobene Lage im Sanierungsgebiet, historisches Zeugnis). Vor allem die gründerzeitlichen Gebäude mit ihrer zumeist repräsentativen, zum öffentlichen Raum hin orientierten Gestaltung an Ausfallstraßen, zentralen Plätzen oder geschlossenen Blockrändern erzeugen spezifische städtebauliche Qualitäten, die das Bild zahlreicher ostdeutscher Städte wesentlich prägen. Daher wird häufig trotz fehlender aktueller Nutzung ihr Erhalt gefordert.

Insbesondere vor dem Hintergrund des Programms "Stadtumbau Ost" und dem damit verfolgten Ziel der Stärkung und Aufwertung der Kernstädte – und damit der Altbausubstanz – ist es sinnvoll, im Umgang mit diesem Wohnungsleerstand, neue Bestandsstrategien zu entwickeln, die sowohl betriebswirtschaftlichen als auch städtebaulichen Interessen dienen und eine Alternative zum zwangsläufigen Verfall und damit Abriss darstellen.

Eine Möglichkeit wäre die Erhaltung städtebaulich wichtiger Altbauten, bis eine wirtschaftliche Verwertung zu einem späteren Zeitpunkt, z.B. durch zukünftig wieder konsolidierte Wohnungsmärkte, gegeben ist. Diese Form des Erhalts von Gebäuden aus der Verwertungsperspektive wurde als eine Strategie des "Konservierens von Altbauten" untersucht. Ziel war die Entwicklung eines Konzeptes zur Durchführung kostengünstiger Erhaltungsmaßnahmen. Dabei sollte die Frage beantwortet werden,

- welche Objekte für eine Konservierung geeignet sind,
- wann für leer stehende Altbauten eine Konservierung bautechnisch sinnvoll und gleichzeitig betriebswirtschaftlich vertretbar ist und
- welche Maßnahmen notwendig sind.

Die hier verwendete Definition von Konservierung unterscheidet sich von der denkmalpflegerischen Konservierung, dadurch, dass neben dem Erhalt eines Bauzustands, der mittelfristig eine Verwertung des Gebäudes ermöglicht, auch verändernde Maßnahmen am Gebäude, die der Werterhaltung und Wertsteigerung dienen, beinhalten kann. Der grundlegende Unterschied liegt also in der ökonomischen gegenüber der historisch sichernden Zielsetzung.

Das Konzept der Konservierung wurde anhand von vier konkreten Objekten und Problemstellungen erarbeitet. In Zusammenarbeit mit der Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft (LWB) wurden vier potenziell konservierbare gründerzeitliche Mehrfamilienhäuser als mögliche Konservierungsobjekte ausgewählt, analysiert und bewertet.

Aufbauend auf dieser Analyse sowie der aktuellen Fachdiskussion wurde ein Konzept entwickelt, dessen Schwerpunkt auf der Verknüpfung von wirtschaftlichen und bautechnischen Erfordernissen liegt, um damit eine größtmögliche Umsetzbarkeit in der Praxis gewährleisten. Es richtet sich vor allem an Wohnungsunternehmen und private Hauseigentümer, aber auch an die mit Stadtbau befassten Ämter und Institutionen. Knapp zusammengefasst lässt sich das Konzept wie folgt beschreiben:

Normatives **Ziel** der Konservierung von Altbauten ist es, ein leer stehendes Gebäude mittelfristig einer Verwertung zuzuführen, es z.B. zu verkaufen oder zu sanieren. Hinsichtlich dieses Ziels ist es wirtschaftlich sinnvoll, das Gebäude über einen Zeitraum von ca. sieben bis zehn Jahren in einem für die Verwertung günstigen Zustand zu halten.

Entsprechend der genannten Prämissen besteht das Konzept der Konservierung aus drei Schritten, und zwar

- werden zuerst wirtschaftliche Bedingungen und Ausgangspunkte bestimmt,
- dann die einzelnen Schritte (Ablauf) des Konservierungsprozesses von der ersten Analyse bis zur abschließenden Verwertung dargestellt
- sowie die bautechnischen Anforderungen und Möglichkeiten benannt

Entsprechend sind der **Ausgangspunkt** des Konzeptes die wirtschaftlichen Bedingungen und Anforderungen der Konservierung, d.h. es erfolgt eine Analyse der Verwertungsmöglichkeiten sowie die Ermittlung des finanziellen Spielraums. Bei dem hier verfolgten Konzept der Konservierung geht es nicht um das bautechnisch wünschenswerte Maximum, sondern um das betriebswirtschaftlich machbare Notwendige.

Wesentliches Problem ist hierbei, dass aktuell Investitionen getätigt und finanziert werden müssen, ein Ertrag jedoch erst ab einem späteren Zeitpunkt realisiert werden kann. Ob die Konservierung also wirtschaftlich durchgeführt werden kann, ist nicht nur eine Frage der Höhe der Investitionskosten, sondern vor allem eine Frage des zu erwartenden Ertrags. Da es grundsätzlich dem Eigentümer nicht zuzumuten ist, mit seiner Immobilie planmäßig ein Defizit zu erwirtschaften, stellt der zu erwartende Ertrag den limitierenden Faktor in der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung dar.

Dazu erfolgt eine Gegenüberstellung des zu erwartenden Ertrags mit den laufenden Kosten der Konservierung, die sich aus Betriebskosten, Bewirtschaftungskosten sowie ggf. die Altschuldentil-

gung und Kapitalkosten der Investitionen für den Zeitraum der Konservierung zusammen setzen. Die Differenz daraus bestimmt den Maximalbetrag der Investitionssumme für Konservierungsmaßnahmen. Sind die Investitionskosten höher als der zu erwartende Ertrag, ist eine Konservierung unrentierbar. Dies kann dann nur durch die Zurverfügungstellung von Städtebaufördermitteln beeinflusst werden, sofern das Gebäude z.B. städtebaulich besonders erhaltenswert ist. Ob der zu erwartende Ertrag überhaupt realisiert wird, bleibt das unternehmerische Risiko des Eigentümers.

Da das Konzept der Konservierung grundsätzlich die Verwertungsperspektive enthält, muss Konservierung als Prozess betrachtet werden, der erst mit einer abschließenden Verwertung beendet wird. Der **Ablauf** dieses Prozesses kann in vier Phasen gegliedert werden:

▪ **Phase 1: Analyse und Bewertung**

- Immobilienmarktanalyse (mittelfristige Nachfrageentwicklung), Vermarktungsperspektive
- Erfassung und Bewertung von Bauzustand und Bauschäden
- Bewertung hinsichtlich der Konservierungsfähigkeit

▪ **Phase 2: Planung und Durchführung**

- Erstellung eines Maßnahmenkatalogs (bauliche und Bewirtschaftungsmaßnahmen)
- überschlägige Kostenschätzung
- Durchführung der Konservierungsmaßnahmen

▪ **Phase 3: Bewirtschaftung und Marktbeobachtung**

- stetige Bewirtschaftung des Gebäudes (Kontrolle und Erhalt des durch die Konservierungsmaßnahmen erreichten Zustandes)
- ständige Marktbeobachtung/Marktanalyse

▪ **Phase 4: Verwertung**

- Bei veränderter Marktsituation bzw. nach Ablauf des vorgesehenen Konservierungszeitraums Überprüfung der Entscheidungsparameter.
- Entscheidung Verwertung/Verlängerung Konservierungszeitraum/Abriss

Hinsichtlich der **bautechnischen Anforderungen** der Konservierung müssen folgende Maßnahmenbereiche beachtet werden:

▪ **Schutz vor Feuchtigkeit und Nässe**

- Dachdeckung, -konstruktion und -entwässerung
- Aufsteigende Feuchtigkeit, Luftfeuchtigkeit und Nässeestau
- Biotische Holzschäden

- **Sicherung der Substanz**

- Sicherungsmaßnahmen Holzträger und Balken, Fassaden, Schornsteinköpfe und Treppen

- **Schutz vor Vandalismus**

- Haus-, Hof- und Kellertüren
 - Wohnungseingangstüren
 - Fenster

- **Attraktivitätssteigerung**

- positives Erscheinungsbild von Gebäude, Innenräumen und Nebenflächen

Insgesamt wird deutlich, dass das vorgeschlagene Konzept der Konservierung zwar ein betriebswirtschaftliches Risiko enthält, dessen Höhe aber kalkulierbar und begrenzt ist, zudem jedoch eine immobilienwirtschaftliche und städtebauliche Chance gewahrt wird. Die negative Entwicklung der Wohnungs- und Immobilienmärkte erfordert Strategien, die sich mit dauerhaft verringerter Nachfrage, Leerständen und in der Folge mit der Entwertung von Immobilien auseinandersetzen müssen. Stadtumbau beinhaltet die Aufgabe, Rückbau zu steuern und die Entwicklung der Stadt auf bestimmte Standorte zu konzentrieren. An jenen Standorten, deren zukünftige Entwicklung nicht eindeutig bestimmbar ist, kann durch Investitionen zum einen der in einem leer stehenden Gebäude inne wohnende Wert bewahrt und zum anderen Chancen auf Handlungsalternativen in einem zukünftigen Markt erhalten werden. Das vorliegende Konzept ist damit nicht geeignet für den Umgang mit Gebäuden, die allein aus denkmalpflegerischen, städtebaulichen oder anderen Gründen erhalten werden sollen, ohne dass eine zukünftige Nutzung absehbar ist.

Dieses Erhalten von Handlungsoptionen ist auch für eine Stadt, deren zukünftige Struktur und Bild noch unklar ist, von hoher Bedeutung und ein wichtiges Element im Stadtumbauprozess. Entsprechend ist es sinnvoll, dass Konservierungsmaßnahmen im Rahmen der Städtebauförderung und des Programms Stadtumbau Ost unterstützt werden. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass Gebäude aufgrund der Marktperspektiven konservierungsfähig sein können, wegen zu hoher Investitionskosten dies aber wirtschaftlich nicht verantwortbar ist, kann die Förderung im Rahmen der vorhandenen Programme eine wichtige Unterstützung sein, die im Ergebnis von städtebaulichem und öffentlichem Interesse ist. Dabei müssen städtebauliche Interessen und die Bedingungen des Marktes Hand in Hand gehen, denn Konservierung kann nicht den Entwertungsprozess, der zur perforierten Stadt führt, aufhalten sondern nur eine – wenngleich auch wichtige – Nischenstrategie sein.