

Umnutzungskonzepte in der Immobilienwirtschaft

Kolumne von Dieter Räsch, Vorstandsmitglied der Bayerischen Ingenieurekammer-Bau, veröffentlicht in der Bayerischen Staatszeitung vom 25.04.2025



Können wir es uns zukünftig, gerade unter ökologischen und ökonomischen Aspekten, leisten, unsere Gebäude leer stehen zu lassen oder frühzeitig rückzubauen, da sie nicht mehr den aktuellen und gesellschaftlichen Erwartungen entsprechen? Ich glaube nicht. Vielmehr müssen wir bereits bei der Planung und Konstruktion mögliche Um- und Weiternutzungen von vornherein mitdenken.

Die technische Nutzungsdauer von Gebäuden kann durch Instandhaltung und Modernisierung verlängert werden. Die wirtschaftliche Nutzungsdauer, das heißt, die Zeit, in der die Immobilie unter aktuellen Marktbedingungen profitabel genutzt werden kann, ist demgegenüber oft geringer und befördert Abriss und Neubau, ohne dass dies technisch notwendig wäre. Ökologisch ist diese Denkweise eine Katastrophe. Umnutzungskonzepte helfen nicht nur, das Gebäude mit all seinen darin verbauten Rohstoffen länger im Stoffkreislauf zu halten. Sie machen die alte Immobilie auch ökonomisch wieder attraktiv. Durch Umnutzung entsteht eine Wertsteigerung, die die mögliche finanzielle Ersparnis von Abbruch, Entsorgung und Neubau deutlich aufwiegt.

Verstärkt wird der Druck nach Weiternutzungskonzepten durch einen Strukturwandel. Infolge des Onlinehandels verlieren viele innenstädtische Geschäftsbereiche an Bedeutung – es werden weniger Ladenflächen als noch vor einigen Jahrzehnten benötigt. Und auch das Homeoffice tut sein Übriges. Geschäftshäuser und Bürogebäude werden in geringem Umfang benötigt, da weniger Mitarbeitende einen festen Arbeitsplatz im Büro brauchen.

Wie kann nun diesen signifikanten Veränderungen in der Arbeits- und Lebenswelt sinnvoll begegnet werden?

Wichtig ist, dass die gesellschaftlich notwendige Funktionsfähigkeit und die Lebendigkeit der urbanen Innenräume erhalten bleiben.

Gebäude und Bebauungen sollten für vielfache, wirtschaftliche Nutzungsarten entwickelt werden. Eine möglichst große Flexibilität würde auch aktuell noch nicht erkennbare Nutzungszwecke ermöglichen.

Die staatliche Unterstützung kreativer Weiterverwendungen ungenutzter Gebäude auch als temporäre Zwischennutzungen z.B. als Kreativräume für Künstler, Jugendräume o.Ä. könnten diese Entwicklung befördern.

Bereits zum Planungszeitpunkt sollten daher in Abstimmung mit Programmen der langfristigen Stadtentwicklung alle Akteure identifiziert werden, die diese Entwicklungsprozesse (städtebauliche Vorgaben und Entwicklungen, Mischung und Lebendigkeit der Quartiere...) voraussichtlich beeinflussen werden. Eigentümer, Investoren, Projektentwickler, Betreiber aber auch engagierte Bürger sollten gemeinsam eine Quartiersentwicklung gestalten können. Ökologisch könnten zum Beispiel Reduzierungen der Flächeninanspruchnahme schon mitberücksichtigt werden oder sogar als städtebauliches Ziel formuliert werden.

Zu überlegen wäre, ob sich Städte und Gemeinden solche kooperativen Strukturen nicht im Vorfeld leisten wollen, um nicht immer nur im Einzelfall reagieren zu müssen.

Durch Umwandlung leerstehender Büroflächen in Wohngebäude könnten nach Erhebungen der Immobilienspezialisten Jones Lang LaSalle bis zu 11.300 Wohnungen in den sieben größten Städten Deutschlands geschaffen werden. Dadurch könnte zirka ein Fünftel des aktuellen Bedarfs in den Großstädten gedeckt werden – ohne dass neu gebaut werden muss. Die Wohnungen wären schneller bezugsfertig und die bereits verbauten Rohstoffe könnten weiter genutzt werden.

Eine interessante Auseinandersetzung mit diesen Aspekten bietet die Masterarbeit von Dominik Reiser an der Fresenius Hochschule München. Reiser beschreibt fünf Phasen des Umnutzungsprozesses: Vorlaufphase (Identifizierung zukünftiger urbaner Entwicklungen), Prozessdefinition (Bewertung von Standort und Nutzungsmöglichkeiten), Dialog (Einbinden aller betroffenen Akteure), Umnutzung/Revitalisierungsprozess und Umsetzungsphase.

Um Umnutzungsprozesse zu befördern, müssen frühzeitig Entwicklungen und Veränderungen im urbanen Raum identifiziert werden. Stadtplanung und Städtebauförderung müssen auf den aktuellen und zukünftigen Bedarf abgestimmt werden. Dies erfordert eine frühzeitige und effektive Kooperation zwischen privaten und öffentlichen Akteuren, damit gute Ansätze nicht an baurechtlichen Rahmenbedingungen scheitern. Dabei müssen alle Betroffenen eingebunden werden. Nur so werden Veränderungen gesellschaftlich hinreichend akzeptiert.

In ihren Handlungsempfehlungen vom März 2025 hat die Enquete-Kommission für Bürokratieabbau des Bayerischen Landtages zu diesem Themenkomplex praktische Hinweise gegeben.