



**Bauen
im Bestand**

—

**ein ungleicher
Dreiklang**

?

Potenzial, Risiken, Rendite – die Treiber der Immobilienwirtschaft schlagen bei Bestandsbauten umso härter zu. Hier der aufgeblähte Kapitalmarkt, dort die politische Agenda. Die Entwicklung von Bestandsimmobilien könnte den knappen Wohnungsmarkt entlasten, das Potenzial ist vorhanden. Doch wachsende Risiken schmälern die Rendite und schrecken Investoren ab.

Wir brauchen 400.000 Wohnungen pro Jahr. 400.000 Wohnungen, um den Wohnungsmangel in Deutschland aufzuheben. Neu gebaut wurden zuletzt 285.000 Wohneinheiten, nicht ganz die Hälfte davon sind Ein- und Zweifamilienhäuser. Der laute Ruf der Immobilienwirtschaft und aus weiten Teilen der Politik „Neubau! Neubau!“ reicht nicht aus als einziger Lösungsansatz.

Es braucht zusätzliche Maßnahmen, um mehr und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Bauen im Bestand, konkret Sanierung, Modernisierung, Umbau, Umnutzung oder Aufstockung bestehender Gebäude, wären weitere Möglichkeiten. Doch so spontan wie der Ruf nach Neubau, erklingt der Ruf „Zu teuer! Nicht kalkulierbar! Zu viele Vorschriften!“ von Investoren und Immobilienentwicklern über Bauen im Bestand.

Hohes Risiko,
geringe Rendite

Und tatsächlich: Argumente dagegen gibt es mehr als genug. Beim Neubau seien sowohl die Baumaterialien, technische Anlagen und Energieeffizienz als auch Ausstattung auf dem neuesten Stand, heißt es auf Anfrage bei einem der großen deutschen Immobilienentwickler, Project Immobilien. Das Unternehmen hat zwar in seiner Geschichte vereinzelt Bestandsimmobilien realisiert, fokussiert sich jedoch aus den oben genannten Gründen hauptsächlich auf Neubau.

Weitere Argumente gegen Bestandsimmobilien sind für Project denkmalschutzrechtliche Auflagen, weshalb Bauen im Bestand nur unwesentlich günstiger als ein Neubau sei. Und letztlich treiben die Maßnahmen die Baukosten hoch, die notwendig sind, um den Zustand der Bausubstanz aufzubessern, mögliche Schadstoffe zu entfernen oder energetische Sanierungen auf den aktuellen Standard zu bringen. Diese Summe an Unwägbarkeiten führe dazu, dass derartige Projekte nur schwer planbar seien.

Immobilienentwickler streben nach einem attraktiven Risiko-Rendite-Verhältnis: geringe Risiken in der Entwicklung und höchstmögliche Rendite bei Verkauf oder Vermietung. Bei Bestandsgebäuden ist das nur bedingt möglich – wenn nicht gar unmöglich, ist der Großteil der Immobilienentwickler überzeugt.

Mietendeckel schreckt
Investoren ab

Tatsächlich steigen die Baukosten weiter und weiter. Kostentreiber sind immer strengere Vorschriften und die Auslastung der Bauwirtschaft. „Doch wer denkt, dass ein Umbau von ehemaligen Büroobjekten zu Wohnungen wesentlich günstiger ist als ein Neubau, der irrt sich“, sagt Henning Hausmann, Prokurist und Leiter Investment bei der Bauwert AG. „Vor allem Entkernungen und komplette Umbauten sind teuer. Eine ausführliche ‚Due Diligence‘ vor dem Kauf eines Bestandsgebäudes ist immer vonnöten, um sich vor bösen Überraschungen zu schützen.“

Die Bauwert AG hat sich – wie viele andere auch – zumindest zeitweise von der Entwicklung von Bestandsimmobilien verabschiedet. Das Unternehmen ist in Berlin tätig, wo eine weitere Hürde aufgetaucht ist: die Mietpreislösung. „Damit Bauen im Bestand dem Wohnungsmangel entgegenwirken kann, muss es auch wirtschaftlich sein. Das ist der Fall, wenn Investoren unter Berücksichtigung sozialverträglicher Lösungen frei agieren können“, sagt Hausmann. „Doch der Mietendeckel verhindert, dass Wohnungsumbau ausreichend Rendite verspricht, also bleiben die Investitionen aus“, fasst Hausmann die Sicht der Immobilienwirtschaft zusammen.

Dabei hat Bauwert in der Vergangenheit durch Umnutzung bestehender Gebäude durchaus rentablen Wohnraum geschaffen. Ein prominentes Beispiel ist das ehemalige Bürogebäude „Thyssen Trade Center“ in

Düsseldorf, heute bekannt als „Living Circle“ (Bild rechts). Es wurde einst für den Einzelnutzer Thyssen gebaut, konnte jedoch nach dessen Auszug als Bürogebäude nicht weitervermietet werden. Gegenargument war der kreisrunde Grundriss des Gebäudes. Genau der machte es für Bauwert interessant. Hausmann: „Wir haben dort die Chance gesehen, ein außergewöhnliches und attraktives Wohnensemble zu schaffen. Wirtschaftlich wäre ein derartig architektonisch anspruchsvolles Gebäude heute nicht mehr als Neubau umzusetzen.“ Die Mühen lohnten sich: Das Projekt erhielt 2018 den Deutschen Bauherrenpreis in der Kategorie „Umnutzung für das Wohnen“. Neben dem Mietendeckel macht auch die aktuelle Zinspolitik im Kapitalmarkt den Immobilienentwicklern das Leben schwer. Die Renditefähigkeit und Preisfindung von Bestandsimmobilien ist dadurch deutlich erschwert (siehe auch nachfolgendes Interview mit Thomas Scherer).

Heimatgefühl schlägt Rendite

Einer, der sich mit Nachdruck für den Bestand einsetzt, ist Reiner Nagel. Der Vorstandsvorsitzende der Bundesstiftung Baukultur muss jedoch einräumen, dass die Entwickler nicht ganz unrecht haben: „Es stimmt leider: Neubau ist meistens billiger. Die Rendite wartet dort, wo Beton günstiger ist als Boden. Bei den derzeitigen Grundstückswerten hat Beton erheblich an Wert verloren.“ Für Nagel sind Bauwerke dennoch ganz klar langfristige Investitionen, und der beste Schutz für ein Gebäude sei eine gute Nutzung. Der Baukulturbericht 2018/19 „Erbe – Bestand – Zukunft“ der Bundesstiftung Baukultur spricht sich klar für den Erhalt des Bestands aus. Dort heißt es: „Bei der Weiterentwicklung gebauter Strukturen sind bestehende Qualitäten zu erkennen, wertzuschätzen und zu pflegen. Umbaukultur

geht über die rein ökonomische Bewertung hinaus und beinhaltet gesamtgesellschaftliche und ökologische Interessen.“ Nagel sieht die Vorteile der Bestandentwicklung vor allem abseits rein ökonomischer Interessen. Die Akzeptanz in der Bevölkerung und die Einsparung grauer Energie müssten ebenfalls berücksichtigt werden. „Die Identifikation von Menschen



mit Gebäuden hat viel mit ihrem Heimatgefühl und somit mit ihrer Identität zu tun“, erzählt Nagel mit Blick auf eine Umfrage des Instituts für Demoskopie Allensbach zum Thema „Heimat“ (2018). Dort sehen beinahe die Hälfte der Befragten ihre Heimat bedroht, weil sich durch Neubauten das Bild der Städte verändert. Diese gesell-

schaffliche Dimension mag Investoren unbeeindruckt lassen, sollte aber die Politik umso mehr interessieren.

Bevölkerung und politische Agenda

Denn derartige emotionale Bindung wendet sich mitunter in Widerstände, wenn etwa



Bewohner sich gegen den Abriss alter Gebäude wehren. Ein Beispiel von vielen sind die „Esso-Häuser“ in Hamburg St. Pauli. Eine Bürgerinitiative kämpfte bis zum tatsächlichen Abriss der 1959 erbauten Gebäude vehement für eine „intelligente, kreative Lösung unter Wahrung des Bestands“. Bei der Hamburgischen Investitions- und

Förderbank (IFB Hamburg) kennt man diese Situationen. „Das Abwägen zwischen Abriss und Modernisierung ist ein großes Spannungsfeld“, sagt Kristian Hentzschel, Leiter Energie und Qualität. Bestandsmieter wehren sich mitunter vehement gegen Aufstockung auf das Dachgeschoss oder Nachverdichtung im Hinterhof. „Die Mieter sind mündiger geworden, die Widerstände werden lauter.“ Schaffung von neuem Wohnraum wird also durchaus von der Bevölkerung selbst verhindert.

Auf der anderen Seite gibt die Politik die Marschrichtung vor. In der Metropole Hamburg mit wachsender Bevölkerung etwa liegt der Fokus derzeit klar auf Neubau. Das bindet Ressourcen von Unternehmen, die Wohnungen im Bestand haben. Die Entwicklung von Bestandsbauten gerät in den Hintergrund. Auch weil öffentlich geförderter Wohnraum an strenge Bedingungen geknüpft ist. Hentzschel: „Geförderter Wohnraum geht immer mit einer Mietpreis- und Belegungsbindung einher. Wir unterstützen deshalb die Modernisierung von Wohnungen mit Zuschüssen von bis zu 40 Prozent der Investitionskosten. Das lohnt sich für Investoren mit langfristiger Perspektive.“ Die Zahlen der Förderbank IFB Hamburg zeigen deutlich, dass Modernisierungen kein Feld für institutionelle Anleger sind. Also werden Modernisierungen hauptsächlich für Wohnungsbaugenossenschaften (knapp 50 Prozent), die SAGA-Unternehmensgruppe als größter Hamburger Wohnungsgesellschaft (20 Prozent) und sonstige Akteure (30 Prozent) gefördert.

Klimaneutraler Gebäudebestand

Über Stadt- und Landesgrenzen hinaus setzt auch die Bundesregierung ambitionierte Ziele. So soll bis zum Jahr 2050 der gesamte Gebäudebestand in Deutschland klimaneutral sein. Entsprechende Vorschriften und Regelwerke wachsen kontinuierlich an.

Bei Neubauten scheinbar eine einfache Sache, ist doch hier technisch und energetisch alles auf dem neuesten Stand. Aber: „Wir dürfen dabei die graue Energie nicht vergessen! Je mehr Gebäudebestand abgerissen wird, desto mehr CO₂-Ausstoß gibt es“, sagt Nagel. „Hier spart uns der Bestand einen wesentlichen Bestandteil ein, von gespeichertem CO₂ und solchem, das durch Neubauprodukte erst entsteht.“

Allerdings gehören insbesondere die Schlichtbauten, erbaut zwischen 1949 und 1978, zu den großen Energiefressern. Gleichzeitig stellen sie die Hauptwohnungsbestände, denn dort sind 47 Prozent aller Wohneinheiten untergebracht.

Dass es möglich ist, in die Jahre gekommene Energieschleudern auf einen modernen Energieverbrauch zu bringen, zeigt ein Mehrfamilienhaus in Zürich-Schwamendingen (Bild rechts). Es beherbergt 50 Wohnungen und hat jährlich 1.500.000 Liter Heizöl verbrannt, wobei etwa 4,5 Millionen Kilogramm CO₂-Emissionen ausgestoßen wurden. Nach der Sanierung sank der Gesamtenergiebedarf um ganze 74 Prozent. Und das, obwohl die Fläche per Aufstockung um 20 Prozent gewachsen ist. Die Pläne stammen vom Architekten Beat Kämpfen des Büros Kämpfen für Architektur. Erreicht wurde die Einsparung hauptsächlich durch thermische Sonnenkollektoren, die in der Fassade integriert sind. Dafür erhielt das Projekt den Schweizer Solarpreis 2017.

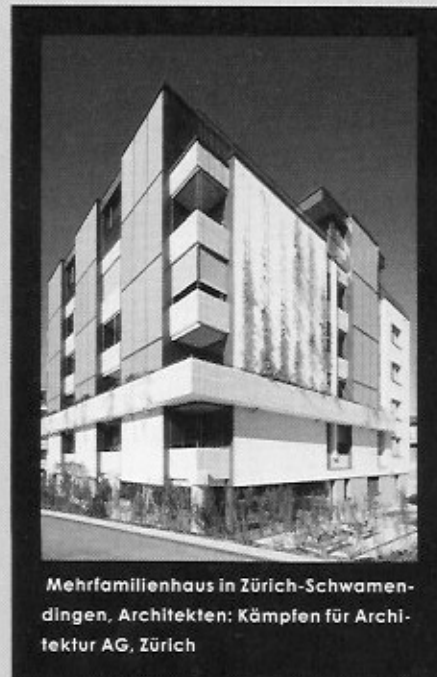
Erhalt von günstigem Wohnraum

Beim Bauen im Bestand geht es neben der Schaffung von neuem Wohnraum auch um den Erhalt von günstigem Wohnraum. Auch

hier sind die Schlichtbauten Thema. Denn durch die eher minderwertige Qualität der Bausubstanz und die häufig aus der Zeit gekommenen Grundrisse neigen Bauherren vielerorts dazu, diese Gebäude abzureißen und neu aufzubauen. Oft verbunden mit steigenden Mieten.

Die Wohnungsgesellschaft Stäwog in Bremerhaven hat mehrere Schlichtbauten und Mietskasernen aus den 1950er-Jahren modernisiert. Die Substanz blieb erhalten, ebenso die niedrigen Mieten, die Gebäude wurden barrierefrei erschlossen und der Energieverbrauch gesenkt. Für den verantwortlichen Stäwog-Architekten Hans-Joachim Ewert zählen die Bauten

zum erhaltenswerten, baukulturellem Erbe. In einem Medienbericht sagte er: „Je mehr man von dem vorhandenen Bau nutzt, desto mehr kann man einsparen und desto mehr bezahlbaren Wohnraum kann man anbieten. Unser Ansatz ist es, die gestalterisch nicht zu Ende gedachten Gebäude weiterzuentwickeln.“ Die Sanierungs- und Baukosten wurden niedrig gehalten, weil anstelle von Aufzügen Rampen für Barrierefreiheit sorgen oder



Mehrfamilienhaus in Zürich-Schwamendingen. Architekten: Kämpfen für Architektur AG, Zürich

Laubengänge die Treppenhäuser verbinden. „Für rund zwei Drittel der Kosten eines Neubaus erfüllen wir alle Anforderungen an einen Neubau“, sagt Architekt Ewert, dessen Projekte den Deutschen Bauherrenpreis 2018 erhielten. Energieeinsparung wurde durch Blockheizkraftwerke, Photovoltaikanlagen, Wärmedämmung, neue Dächer und Haustüren sowie neue Haustechnik erzielt. Bestandsimmobilien können einen wertvollen Beitrag gegen die Wohnungsnot leisten. Die Aktivierungspotenziale sind enorm. Insgesamt 70 Prozent der Brachflächen und Baulücken sind laut Baukulturbericht kurz- oder langfristig aktivierbar. Das entspricht

einer Fläche von etwa 1.650 Quadratkilometern, der doppelten Größe Berlins. Jedoch formen Politik und Markt Rahmenbedingungen, die die Bestandsentwicklung für Kapitalgesellschaften, Fonds oder Versicherungen uninteressant machen. Dort, wo die Rendite über allem steht, haben Bestandsgebäude derzeit das Nachsehen. Nimmt man jedoch weiche Faktoren wie gesellschaftlichen Zusammenhalt, Nachhaltigkeit und Klimaziele, Akzeptanz in der Bevölkerung, Wahrung des (historischen) Stadtbilds in den Blick, könnte es lohnen, den Bestand zu fördern. Die Aufgabe der Politik ist es folglich, zwischen der eigenen Agenda, den Bedürfnissen der Menschen, örtlichen und ökologischen Gegebenheiten und den profitorientierten Interessen der Immobilienwirtschaft abzuwägen.

Der eigenwillige Markt der Bestandsimmobilien

DREI FRAGEN AN THOMAS SCHERER,
GESCHÄFTSFÜHRER UND MITGRÜNDER DES
IMMOBILIENENTWICKLERS
„DENKMALNEU“

BAUMEISTER: **Herr Scherer, woran erkennen Sie renditeträchtige Objekte?**

THOMAS SCHERER: **Es gilt immer noch die alte Regel: Die Lage einer Immobilie bestimmt ihre Handelbarkeit. Für uns liegt die Wertschöpfung in der Kreativität, mit der wir das Areal oder Objekt entwickeln. Die meiste Rendite bringt nicht mehr die Bauphase oder die Vermietung, sondern der Erstverkauf.**

B: **Wer sind die klassischen Käufer?**

TS: **Derzeit vor allem institutionelle Anleger. Deren Renditeerwartungen sind komplett zurückgegangen. Erwarteten sie vor zwanzig Jahren noch bis zwischen zehn und 14 Prozent, so geben sie sich heute mit drei Prozent zufrieden. Ihnen geht es hauptsächlich darum, ihr Geld gegen Sachwerte zu tauschen. Der Markt gibt derzeit nicht mehr**

als null Prozent Zinsen her, wir müssen sogar mit Minuszinsen rechnen. Es fließt zu viel Eigenkapital durch den Markt, das wirkt sich stark auf die Preisentwicklung aus.

B: **Wie lassen sich die Baukosten kalkulieren?**

TS: **Unsere Berechnungen basieren auf Erfahrungswerten und Kostenschätzungen. Eine detaillierte Kalkulation für das Gesamtgebäude ist schwierig. Was den Preis nach oben treibt, sind die Haustechnik und der Handwerkermangel. Aber Unwägbarkeiten gibt es immer und überall. Der Bestandsimmobilienmarkt hat sich komplett gewandelt. Gab es um das Jahr 2000 herum keine Käufer mehr und niedrige Baukosten, so explodieren jetzt die Baukosten – dafür gibt es mehr als genug Käufer.“**



Literatur

Baukultur-Bericht
„Erbe – Bestand –
Zukunft 2018/2019“
Hrsg.: Bundes-
stiftung Baukultur,
Reiner Nagel,
Schiffbauergasse 3,
14467 Potsdam

ISBN
978-3-88118-623-0

www.
bundestiftung-
baukultur
.de

Baukultur Bericht Erbe – Bestand – Zukunft 2018/19

