

Pressemitteilung 1/2024

Offenbach, 23.02.2024

„Die Krise am Wohnungsmarkt als Chance erkennen!“

DEN befürwortet eine flexible Umnutzung von Büro-Immobilien zu Wohnzwecken

Angesichts der aktuellen Krise auf dem Immobilienmarkt und dem dramatischen Mangel an Wohnraum regt das Deutsche Energieberater-Netzwerk DEN e.V. an, sich intensiv den Sanierungen im Bestand und möglichen Umwidmungen geeigneter Gebäude zu widmen. „Wenn wie derzeit der Neubau für viele Bauherren zu teuer ist oder sich für Investoren wirtschaftlich nicht lohnt, sollte man mehr als bisher versuchen, beispielsweise Büro-Immobilien in Wohngebäude umzuwandeln“, sagt der Vorsitzende des DEN, Dipl.-Ing. Hermann Dannecker. „Natürlich kommt es immer auf den Einzelfall an, denn nicht jedes Gebäude würde sich dazu eignen. Aber trotzdem schlummert hier noch ein bislang wenig genutztes Potential, welches man relativ zügig heben könnte.“

Dannecker zufolge birgt die äußerst angespannte Situation beim Neubau von Wohnungen Chancen für die Bewertung des Altbestandes. „Die energetische Sanierung von Bestandsgebäuden könnte angesichts steigender Mieten für Vermieter wirtschaftlich interessanter werden. Voraussetzung ist natürlich eine verlässliche Gesetzgebung, etwa wenn es um die Installation der richtigen Heizanlagen geht. Außerdem muss man sich auf Förderungen der öffentlichen Hand verlassen können, ohne Gefahr zu laufen, plötzlich ohne Unterstützung dazustehen.“

Der Ingenieur plädiert dafür, an dieser Stelle überflüssige Bürokratie abzubauen und so Sanierungen und Modernisierungen zu beschleunigen. Das gleiche gelte auch für die Umnutzung von Wirtschaftsimmobilien, insbesondere von Bürogebäuden.

„Die Nachfrage nach Büroflächen hat angesichts der aktuellen wirtschaftlichen Situation Deutschlands und der seit der Coronakrise vielfach angebotene Möglichkeit, von zu Hause aus zu arbeiten, abgenommen. Dies führt mehr und mehr zu Leerstand. Vielfach befinden sich diese Immobilien in Innenstadtlagen, was zur Verödung mancher Städte beiträgt. Hier sollte der Gesetzgeber Überlegungen unterstützen, solche Gebäude umzunutzen und soweit möglich für Wohnzwecke umzubauen, also eine Re-Urbanisierung fördern. Städten und Gemeinden wären gefragt, die nötigen planerischen Konzepte zu entwickeln.“

Dannecker räumt gleichzeitig ein, dass solche Projekte allerdings oftmals ein erhebliches Konfliktpotential bergen können. Baurecht, Schallschutz, Brandschutz

und Einwendungen von Anliegern könnten gut gemeinte Umbauprojekte bremsen oder gar verhindern. „Trotzdem ist es ja nicht falsch, in diese Richtung zu denken“, meint der Ingenieur. „Energieberaterinnen und Energieberatern käme bei solchen Projekten eine tragende Rolle zu. Sie sind die Fachleute, welche Bestandsimmobilien bei Sanierungen und Modernisierungen und auch bei Umbauten zukunftsfähig machen, sowohl was deren Energieeffizienz als auch deren Wohn- und Arbeitsklima angeht. Bauliche und technische Probleme dürften in den meisten Fällen lösbar sein.“

Der DEN-Vorsitzende verweist auf Studien, welche die Möglichkeiten derartiger Umnutzungen untersucht haben: „Es ist richtig, dass Umgestaltungen von Büro- zu Wohn-Immobilien eher zu mittel- und hochpreisigen Eigentumswohnungen führen und nicht oder selten zu bezahlbaren Vermietungen. Trotzdem würden sie dazu beitragen, einen gewissen Druck aus dem Wohnungsmarkt zu nehmen. Die Kosten solcher Maßnahmen dürften zudem unterhalb derjenigen für den Neubau von Wohnungen liegen. Die in solchen Gebäuden gespeicherte graue Energie bliebe erhalten; solche Umnutzungen wären also auch klimafreundlich. Und sie würden dem Verbrauch von bislang unbebauten Flächen entgegenwirken. Es spricht also vieles dafür, angesichts der aktuellen Situation in diese Richtung tätig zu werden, denn solche Umnutzungen wären auch im öffentlichen Interesse.“

Informationen zum Bild:

Dipl.-Ing. (FH) Hermann Dannecker, Vorstand DEN e.V.
Bild: © DEN e.V. – Fotografin Kerstin Jana Kater
Download über unsere Homepage unter u.a. Link.

*Das **Deutsche Energieberater-Netzwerk (DEN) e.V.** ist ein Zusammenschluss über 1.000 Ingenieuren, Architekten und Technikern. Alle Mitglieder verbindet das gemeinsame Arbeitsgebiet der Beratungs- und Planungsleistungen zur effizienten Energienutzung und Einsatz von erneuerbaren Energien im Gebäudebestand, der Wohnungswirtschaft, Gewerbe und Industrie sowie für Kommunen. Ihre Beratung erbringen sie neutral und unabhängig.*

Deutsches Energieberater-Netzwerk (DEN) e.V.
Geschäftsstelle Frankfurt/Offenbach
Berliner Straße 257
63067 Offenbach
info@den-ev.de
www.deutsches-energieberaternetzwerk.de

Aktuelle Pressemitteilung online: <https://www.deutsches-energieberaternetzwerk.de/den-pm-01-2024/>

Unsere Pressemitteilungen finden Sie hier: <https://www.deutsches-energieberaternetzwerk.de/das-deutsche-energieberater-netzwerk-e-v/aktuelles/#presse>