

Umwidmen statt abreißen

Leerstehende Immobilien sind teuer. Findige Investoren nutzen sie für neue Zwecke. Mit Erfolg.

VON ANNETTE LEYSSNER

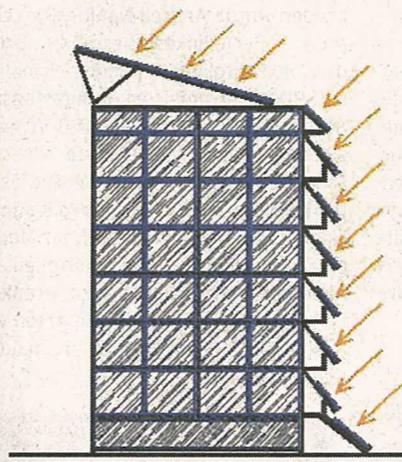
Die Zeiten, in denen Haus und Grund sicher an Wert gewannen, sind vorbei. Im Jahre 2050, so schätzt das Statistische Bundesamt, leben in Deutschland elf Millionen weniger Menschen als heute. Sinkende Geburtenraten, zur Zeit 1,3 Kinder pro Frau, führen zu geringerer Nachfrage nach Immobilien aller Art. Fehlkalkulationen treiben Maklern zusätzliche Sorgenfalten auf die Stirn. In der Börsen-Euphorie Ende der 90er Jahre wurden Grundstücke gekauft und Projekte geplant. Als die Spekulationsblase platzte, war es zu spät – die Grundsteine waren gelegt.

„Das ist wie bei einem Öltanker“, sagt Bernhard Hoffmann vom Ring Deutscher Makler. Den könne man bei voller Fahrt auch nicht sofort stoppen. Thomas Reichsthaler vom Beratungsunternehmen BulwienGesa AG nennt Zahlen zum Büroleerstand: „Im Boomjahr 2000 standen in Frankfurt zwei Prozent der Büros leer, 2003 waren es 15,8 Prozent.“ Statt Geld einzubringen, verursachen Immobilien Kosten. „Auch wenn da keiner mehr arbeitet, heißt das nicht, daß keine Arbeit anfällt“, sagt Hoffmann. Sicherheitsdienste müssen nach dem Rechten sehen. Und Rasen mähen, Gehweg streuen und ab und zu die Klospülung drücken, damit sich kein Kalk ansetzt, muß ebenfalls sein. Eine leerstehende Wohnung frisst den Ertrag von vier vermieteten.

Eine Möglichkeit, den Leerstand zu verwalten, ist die Umwid-

mung. „Leerstand ist ein Managementfehler“, sagt Hoffmann. Bei Läden setze sich leicht ein Teufelskreis in Gang: „Wenn viele Ladenlokale leer stehen, wird die Straße für Verbraucher unattraktiv.“ Alternativ wird das Ladenlokal Künstlern kostenlos als Galerie angeboten oder als zusätzliche Werbefläche für andere Läden in der Nachbarschaft dekoriert, mit dem Hinweisschild: „Unser Geschäft liegt gegenüber“. Nicht nur die Stätten des Verkaufs, auch die der Fertigung sind verwaist. Aus Fabrikhallen werden Diskotheken oder Wohnungen. Wohnen in Lofts findet in Deutschland immer mehr Anhänger. Das Rauhe der Umgebung ist kein Verkaufshindernis, ganz im Gegenteil.

Thomas Drexel schreibt in seinem Buch „Lofts“: „Alte Backsteinbauten und massive Stützen aus Stahl oder Beton, die Schrammen gewerblicher Nutzung zeigen, atmen ein besonderes Flair.“ Dieser Trend kommt aus dem New York des frühen 20. Jahrhunderts. Aber es gibt auch eine deutsche Tradition der Umnutzung. Ab den 70er Jahren entdeckten Großstädter die ländliche Provinz. Sie kauften leerstehende Bauernhöfe, teils aus dem 18. Jahrhundert stammend, und sanierten die Bauten aus ausgemauertem Eichenfachwerk. Ein Problem bestand noch mit den Feriendomizilien: Die Grundrisse der Bauernhäuser entsprechen ihrer ursprünglichen Bestimmung: Nur ein Drittel der Fläche war Wohnraum, der Rest Ställe. Das machte Umwidmungen erforderlich: Aus dem Schweinestall wurde die Besucher-Wohnung. Analog zu „Tiere raus – Gäste rein“ fanden sich auch für andere Immobilienarten, die ihren ursprünglichen Zweck mangels Nachfrage nicht mehr erfüllen konnten, unkonventionelle neue Nutzungen.



Sparkasse statt Gottesdienst: Kirchen, einst Zeugnisse der Zuversicht, haben sich für viele Gemeinden zum Albtraum entwickelt. Oft fressen Heizkosten den gesamten Etat. „Die seit den 50er Jahren abnehmende Zahl der Gottesdienstteilnehmer von zwölf auf vier Millionen zwingt zu einem Nachdenken über Raumbedarf“, schreibt die Deutsche Bischofskonferenz in einem Leitfadensatz zur Umnutzung von Kirchen. „Kultische Nutzung“ durch nichtchristliche Religionsgemeinschaften sei nicht möglich, heißt es weiter. Bis auf Moscheen ist aber fast alles denkbar, wie Um-

widmungen von katholischen und evangelischen Kirchen zeigen.

Altar raus – Geldautomat rein, hieß es für die 200 Jahre alte Dorfkirche in Milow im Havelland. Die Sparkasse etablierte dort eine Filiale. Friseursalons, ein Motorradmuseum und eine Kneipe haben sich in Gotteshäusern niedergelassen. In der Berliner St. Andreas Kirche wird regelmäßig der Altar durch einen Vorhang verdeckt, und aus dem Kirchensaal wird eine Turnhalle für Senioren. In den nächsten Jahren kommen 60 Kirchen auf den Markt, schätzt das Berliner Architekturbüro D:4. Fotos Bernd Janowski

Kraftwerk statt Platte: Sonnenkollektoren statt Menschen heißt das Motto für 2800 Plattenbauwohnungen in Stendal. Statt die zu zwei Dritteln leerstehende Siedlung abzureißen sollen die Dächer und Wände der Wohnblöcke als Träger für 100 000 Quadratmeter Fotovoltaikpaneele dienen. „Wenn die Häuser abgerissen werden, entsteht lediglich eine Brachfläche, für die kein Bedarf besteht“, sagt Architekt Ulrich Peickert, der das Projekt leitet. Zudem würde nach einer Berechnung der Bundesstiftung Umwelt der Abriss der erst 15 Jahre

alten Siedlung 15 Millionen Euro Steuergelder kosten. Die Abrisskosten werden von Bund und Ländern mit 60 Euro pro Quadratmeter bezahlt. Im Gegensatz dazu ließe sich das Fotovoltaikkraftwerk selbsttragend finanzieren, kalkuliert Peickert. Die Grundlage dafür ist das Vorschaltgesetz, das die Betreiber der Energienetze verpflichtet, Fotovoltaik-Strom zu festen Sätzen zu vergüten. Ferner hat die Berliner Humboldt Universität Interesse angemeldet, im Inneren der Häuser Pilze für medizinische Zwecke zu züchten. Fotos NaturhausArchitekten

Spielplatz statt Tennis: Boris und Steffi begründeten in den 80ern eine Tenniseuphorie. Viele Hallen stehen leer, seit es keine nationalen Helden beim Spiel mit dem Filzball mehr gibt. Ingo Plassmeier, Geschäftsführer der Firma Kidsplanet, verwandelt Tennishallen mit Hüpfburgen und Klettergerüsten in regensichere Spielplätze. Plassmeier hat 2002 die erste Spielanlage in seiner „mehr schlecht als recht gebuchten“ Vierfeld-Tennishalle in Oberhausen eröffnet. Tobende Kinder haben die Halle wieder in die Gewinnzone gebracht. „Kinder

spielen unabhängig vom Zeitgeist“, stellt Plassmeier fest. „100 000 Kinder haben Kidsplanet bisher besucht“, schätzt der Vater von zwei Kindern. Insgesamt hätten in den vergangenen drei Jahren 500 Betreiber von Tennisanlagen Pleite gemacht. Bereits 140 Hallen würden als Spielplätze ungenutzt. Der Umbau kostet etwa 125 000 Euro. Eine Halle zu bauen, würde sich nicht rechnen, so Plassmeier. Aber bei einer vorhandenen Halle sei ein Quadratmeter ab 3,50 Euro zu mieten, Parkplätze und Toiletten stehen bereits zur Verfügung. Fotos Kidsplanet