

# Leerstand in Plattenbauten: Neben Abriss sind auch Erweiterung und Modernisierung denkbar

Von Thomas Heilfort und Juliane Spaak\*

In den neuen Bundesländern stehen momentan rund eine Million Wohnungen leer. Während in den Großsiedlungen ganze Häuserzüge betroffen sind, können die Leerstände kleinteiliger Plattenbauten in guter Lage noch unter der ortsüblichen Quote liegen. Eine Studie des Instituts für Baubetriebswesen der TU Dresden liefert marktorientierte Entscheidungshilfen und Kostenkennzahlen zur Frage, wann Plattenbauten abgerissen, wann entwickelt werden sollten.

## Angebot und Nachfrage bestimmen Leerstand

Das standorttypische Verhältnis von Wohnraumangebot und -nachfrage bestimmt den Umgang mit Plattenbauten. Wenn auf der Nachfrageseite Abwanderung dominiert, gleichzeitig aber zusätzlicher Wohnraum das Angebot erhöht, entstehen strukturelle Leerstände. Den betroffenen Wohnungsunternehmen bleiben in diesen Fällen neben Abriss und Rückbau kaum Alternativen.

Anders verhält es sich an Standorten mit einem derzeit ausgeglichenen Verhältnis von Angebot und Nachfrage. Mittel- bis langfristig werden zwar auch hier die für den Plattenbau typischen, kleinen und mittleren Wohnungsgrößen sowie die Uniformität des Wohnungsangebotes auf sinkende Nachfrage stoßen, diesem Trend kann aber durch die Entwick-

## Abriss ist nur eine von vier Varianten

Die Vielzahl möglicher Einzellösungen kann in vier Varianten zusammengefasst werden:

(1) Die Variante Modernisierung reicht von der einfachen Bestandssanierung bis zur marktorientierten Aufwertung. Typische Maßnahmen einer aufwändigeren Modernisierung sind Balkonanbau, Grundrissänderungen oder die Gestaltung der Außenanlagen.

(2) Die Variante Erweiterung besteht zusätzlich zur Modernisierung aus Maßnahmen zur Erhöhung des Wohnraumangebotes. Typisch ist die Errichtung weiterer Geschosse, eines Eckanbaus oder eines meist ausgebauten Daches. In Abhängigkeit von den spezifischen Gegebenheiten und den Regelungen des Bebauungsplans sind sogar Ergänzungsbauten möglich.

(3) Der (Teil-) Rückbau reduziert bei gleichzeitiger Modernisierung des Restbestandes die Geschosshöhe.

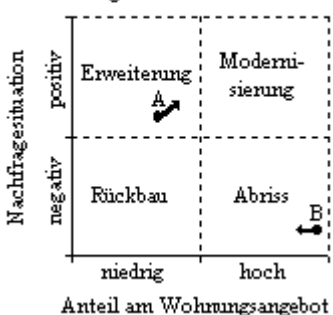
(4) Die Variante Abriss umfasst die komplette Beseitigung von Wohnblöcken mit anschließender Freiflächengestaltung oder Umnutzung, zum Beispiel durch die Errichtung von Einfamilienhäusern.

## Marktorientierte Entscheidungshilfen

Zur Identifizierung von Normstrategien dient das Immobilien-Portfoliomanagement. Abbildung 1 zeigt eine Portfoliomatrix, die den Immobilienbestand hinsichtlich Nachfragesituation und Anteil am Wohnungsangebot bewertet. Beide Parameter beziehen sich auf ein Marktsegment, im Fall von Plattenbauten also auf einfache Geschosswohnungen eines (Mikro-) Standortes.

Die Nachfragesituation eines Marktsegmentes ist dann positiv einzuschätzen, wenn mehr Nachfrager in den Markt ein- als austreten. Umgekehrt entsprechen hohe Abwanderungsraten einer negativen Situation. Der Anteil am Wohnungsangebot bestimmt sich aus der relativen Wettbewerbsposition im Vergleich zu Mitbewerbern von vergleichbarem Wohnraum.

Abb. 1: Portfoliomatrix



In das Beispielpportfolio (Abb. 1) sind zwei Plattenbaubestände A und B mit ihren jeweiligen Entwicklungsperspektiven eingetragen. Im Fall A bestimmt sich die Position des Bestandes aus einer positiven Nachfragesituation und einem relativ niedrigen Plattenbauanteil. Im Beispiel handelt es sich um eine kleinteilige, innerstädtische Lückenbebauung. Die Normstrategie zielt hier auf die Variante Erweiterung, z. B. durch Dachaufbauten.

Anders verhält sich die Situation im Fall B, einer Plattenbaugroßsiedlung am Stadtrand. Bei hoher Nettoabwanderung und einem fast hundertprozentigen Plattenbauanteil bleibt nur der Abriss, um den Bestand der sinkenden Nachfrage anzupassen. Neben einer allgemeinen Auflockerung wird so auch Platz für marktgerechte Wohnbauten geschaffen, die zudem das soziale Umfeld verbessern.

Werden alle Immobilien eines Mikrostandortes mit ihren Entwicklungstrends in das Portfolio eingetragen, kann aus den Normstrategien einzelner Objekte eine Gesamtstrategie entwickelt und wirtschaftlich bewertet werden. Nachhaltigkeit ist aber nur dann zu erreichen, wenn auch langfristig marktorientierte Angebote geschaffen werden.

## Kostenkennzahlen der Varianten

Eine Analyse abgeschlossener Bauvorhaben hat Kostenkennwerte für die Umsetzung der einzelnen Varianten ermittelt. Abbildung 2 zeigt die vorgefundenen Kostenspannen. Bei den Kennwerten ist zu beachten, dass die Bezugsbasis jeweils unterschiedlich ist. Während die Modernisierung auf eine Bestandsverbesserung bei gleicher Wohnfläche abzielt und der Dachaufbau zusätzliche Wohnfläche schafft, beziehen sich die angegebenen Kosten für Teilrückbau und Abriss auf die beseitigte Wohnfläche.

Der Vergleich der Baukosten allein führt noch zu keinem Ergebnis. Wichtiger ist vielmehr, ob und zu welchen Preisen der aufgewertete, rückgebaute oder

erweiterte Plattenbaubestand überhaupt vermietet werden kann. Unter Umständen kann hier ein Weniger an Wohnfläche ein Mehr an Mieteinnahmen bedeuten, da sich durch ein attraktiveres Wohnumfeld die nachhaltige Vermietbarkeit des Restbestandes verbessert.

## Fazit

Das Problem der industriell gefertigten Großsiedlungen ist die geänderte Marktsituation. Der Wohnungsmarkt hat sich – in den alten Bundesländern früher, in den neuen Ländern später – von einem Vermietermarkt zum Mietermarkt entwickelt. Die Nachfrageseite dominiert heute das Angebot, nicht umgekehrt. Hohe Leerstände und soziale Probleme in Plattenbaugroßsiedlungen sind insofern Indikatoren für die mangelnde Akzeptanz des Wohnraumangebotes. In diesen Fällen bestehen neben dem Abriss keine tragfähigen Alternativen.

Hingegen macht an guten Standorten mit positiver Nachfragesituation die Modernisierung, möglicherweise auch die Erweiterung von Plattenbauten Sinn. Das Titelbild zeigt, dass dabei durchaus attraktiver Wohnraum geschaffen werden kann. Dabei ist jedoch unabhängig von den Ausgangsbedingungen der Wohnungsunternehmen schnelles und marktorientiertes Handeln erforderlich. Dies schließt sowohl den Abriss als

Abb. 2: Baukosten je m<sup>2</sup> Teurer Teilrückbau

