

Wohnungsbaukonferenz Hessen

BESTAND WEITERDENKEN

FORUM 2: **Raumpotenziale sichern und umnutzen**

27. August 2025

Stadthalle Hattersheim am Main



„Bestand weiterdenken – Potenziale erkennen, Wohnraum schaffen, Lebensqualität sichern“

Zusammenfassung

FORUM 2: Raumpotenziale sichern und umnutzen

Diskussion und Praxisbeispiele - „Vom Leerstand zum Wohnraum - Konzepte und Instrumente“

Prof. Stefan Rettich, Fachgebiet Städtebau, Universität Kassel

RA Dr. Thomas Schröer, FPS Rechtsanwaltsgesellschaft mbH & Co. KG, Frankfurt am Main

Karina Weber, Annik Englert, ReFacto - Immobilien neu denken, Würzburg

Moderation:

Prof. Tim Rieniets, Institut für Entwerfen und Städtebau, Leibniz Universität Hannover

Intro:

Prof. Rettig knüpft im Forum 2 an seinen Vortrag vom Vormittag an. Er erläutert, dass in den Städten zunehmend obsolete Raumpotenziale entstehen – etwa aus den Bereichen Handel, Arbeit, Mobilität oder Religion. Diese Flächen würden erst zukünftig für neue Nutzungen zur Verfügung stehen und müssten – auch im Hinblick auf Wohnraum – neu gedacht werden. Häufig überlagerten sich mehrere dieser obsoleten Räume, sodass sich Cluster mit erheblichen Entwicklungschancen bilden können. Viele dieser Gebiete liegen bereits in Förderkulissen, was schnelles Handeln ermögliche. Es gelte, die Zeitfenster nutzen, bevor Entwickler diese Potenziale entdecken!

Im Forum werden Instrumente, Fragestellungen und Handlungsansätze zur Transformation dieser Räume diskutiert.

Mit welchen Instrumenten und Strategien ist es möglich obsolete Räume zu transformieren?

- Neue politische Instrumente sind schwer durchzusetzen; bestehende Instrumente sollten genutzt werden.
- So kann z.B. das bestehende Sanierungsrecht bzw. Sanierungssatzung als Instrument zur Transformation genutzt werden - es bietet starke Eingriffsmöglichkeiten (z. B. Enteignung, Preisstopp für Grundstücke), gleiches gilt für das Baugebot (welches aber nie durchgesetzt wird...)
- Alternativ: Informelle Verfahren: direkte Ansprache von Akteuren, frühzeitige Erstellung von Integrierten Stadtentwicklungskonzepten (ISEK).
→ Hinweis: ein ISEK ist Voraussetzung für die Förderung im Rahmen der Nachhaltigen Stadtentwicklung. Unsere Städte befinden sich in stetigem Wandel – nicht auf Leerstand warten!
- Handlungsprinzip: Momentum nutzen! Schnelles Reagieren ist entscheidend, da Flächen verloren gehen, sobald private Investoren ihre Renditechancen erkennen.

Wo funktioniert es?

- Wirtschaftlichkeit als Grundvoraussetzung:

Damit private Investoren einsteigen, muss die wirtschaftliche Tragfähigkeit eines Projektes sichergestellt sein. Es ist zu prüfen, welche Umsetzungsmöglichkeiten bestehen. Empfehlenswert ist es einen Konsens zwischen relevanten Akteuren herzustellen, um Potenziale zu identifizieren und Einsparmöglichkeiten aufzuzeigen. Das größte Einsparpotenzial liegt voraussichtlich bei den Bodenpreisen – hier greift letztlich der Marktmechanismus, sobald Grundstücke nicht mehr finanzierbar sind.

- Die Regularien aus dem BauGB finden kaum Anwendung – ggf. ist Überarbeitung erforderlich?
- Der Bund fördert eine schnellere Umsetzung von Projekten durch den „Bauturbo“. Dies führt faktisch zu einer Umgehung der BauGB-Regelungen. Die Bauleitplanung entfällt, und die Verfahren beginnen unmittelbar mit der Genehmigungsplanung – entspricht dies einer Art Generalbefreiung?

Wie geht man am besten an Leerstandssituationen heran?

1. Standortspezifische Marktbedarfe ermitteln einschl. betriebswirtschaftlicher Betrachtung.
2. Idee / Vision zur Transformation entwickeln (Was wird gebraucht? / Matches und Synergien identifizieren).
3. Schlüsselakteure identifizieren und zusammenbringen.
4. Gemeinsame Ziele aller Projektbeteiligten/Betroffenen definieren.
5. Vorhandene Studien / ISEK prüfen und vorhandenes Wissen nutzen – zunächst mit geringem Aufwand starten.
6. Gesamtstädtischen Kontext berücksichtigen (→ was für Nutzungen sind bereits vorhanden? Welche Bedarfe sind vorhanden/noch nicht bedient?), Synergieeffekte suchen.
7. Einbindung der Stadtgesellschaft sowie Kommunikation prüfen und gestalten.

Wer ist der Impulsgeber für die Nische? Wie kann der Wendepunkt weg von dem Abwärtstrend gelingen?

- Voraussetzung: Entwicklung eines Leitbilds/Rahmens für die künftige Nutzung.
- Sehr standortspezifische Konstellationen: Akteure kennen sich oft nicht – alle an einen Tisch bringen, Konsens anstreben.
- Optimal: eine gemeinwohlorientierte Stadtpolitik, die Prozesse unterstützt und Zusammenhalt fördert.

Welche Zeithorizonte sollte man für eine Transformation ansetzen? Wo startet man, wenn das Baulückenkataster vorliegt?

- Priorisierung der vorhandenen Möglichkeiten / Ermittlung der höchsten Bedarfe.
- Planung mit realistischen Zeiträumen.
- Start an Standorten, an denen „Türen offenstehen“, also bereits tragfähige Strukturen (z.B. verkaufsbereite Eigentümer, hohes Interesse der Stadt an Umgestaltung, ggf. erster Konsens / Idee vorhanden, etc.) und starke Projektpartner vorhanden sind.

Wie kann man Politiker / Bürger / Akteure ermutigen, sich für solche Prozesse stark zu machen?

- Neutrale Partner (ggf. gegen Honorar) können Vermittlung und Überzeugung erleichtern.
- Frühzeitige Einbindung aller Beteiligten – Betroffene zu Beteiligten machen.
- Rollenspiele zur Sensibilisierung für unterschiedliche Perspektiven.
- Zwanglose Situationen herstellen / informelle Formate wie gemeinsame Busfahrten zu relevanten Orten.
- Faktor Mensch - die richtigen Akteure am richtigen Ort können entscheidend für den Erfolg sein.
- Grundsätzlich ist Geduld und Standhaftigkeit erforderlich.

Was sind häufig Hemmnisse bei der Transformation im Stadtraum?

- Akteure (Verwaltung, Politik, Eigentümerinnen und Eigentümer, Investoren, Zivilgesellschaft, Nutzergruppen) wissen oft nicht voneinander oder arbeiten nebeneinander her.
- Eigentumsstrukturen:
 - Hohe Grunderwerbsteuer erschwert Transaktionen und Investitionen
 - Relativ niedrige Grundsteuer reduziert Anreize, ungenutzte Immobilien in den Markt zu bringen → Leerstand bleibt bestehen
 - Zersplitterte Eigentumsverhältnisse (viele kleine Eigentümer) erschweren koordiniertes Handeln
- Banken fokussieren sich häufig auf Neubauten statt auf Bestandsumbau → Banken müssen beim Bestandsumbau mitmachen und Kredite auch für Umbaumaßnahmen ermöglichen
- Wechselnde politische Mehrheiten führen zu Kurswechseln und Planungsunsicherheiten

Hinweis

<https://landesplanung.hessen.de/potenzialflaechenkataster>

Wohnungsbaukonferenz Hessen – Bestand weiterdenken

FORUM 2: Raumpotenziale sichern und umnutzen

Präsentationen

Diskussionsgrundlage:

Die obsoleete Stadt – Wege in die Zirkularität

Prof. Stefan Rettich

Fachbereich Architektur, Stadtplanung, Landschaftsplanung,
Fachgebiet Städtebau, Universität Kassel

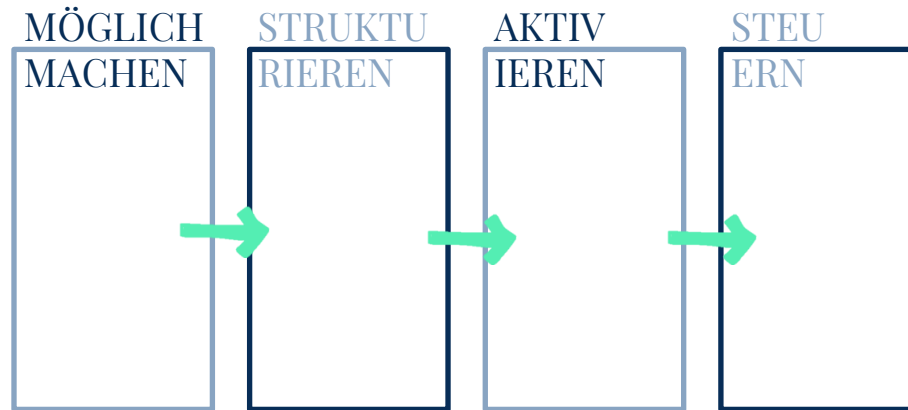


Immobilien neu denken.

ReFacto

REFACTOS

VORGEHEN



DAS IST EINE

~~HERAUSFORDERUNG~~

CHANCE !



VORHER

Gaststätte

10 Jahre
Leerstand

Kosten-
Belastung

Geschwächtes
Ortsbild



MIT REFACTO

Azubi
Wohnen

Wert-steigerung

400.000 EUR
Zuschuss

Belebter Ort

GASTSTÄTTE MARKELSHEIM

DIE LAGE

IGERSHEIM

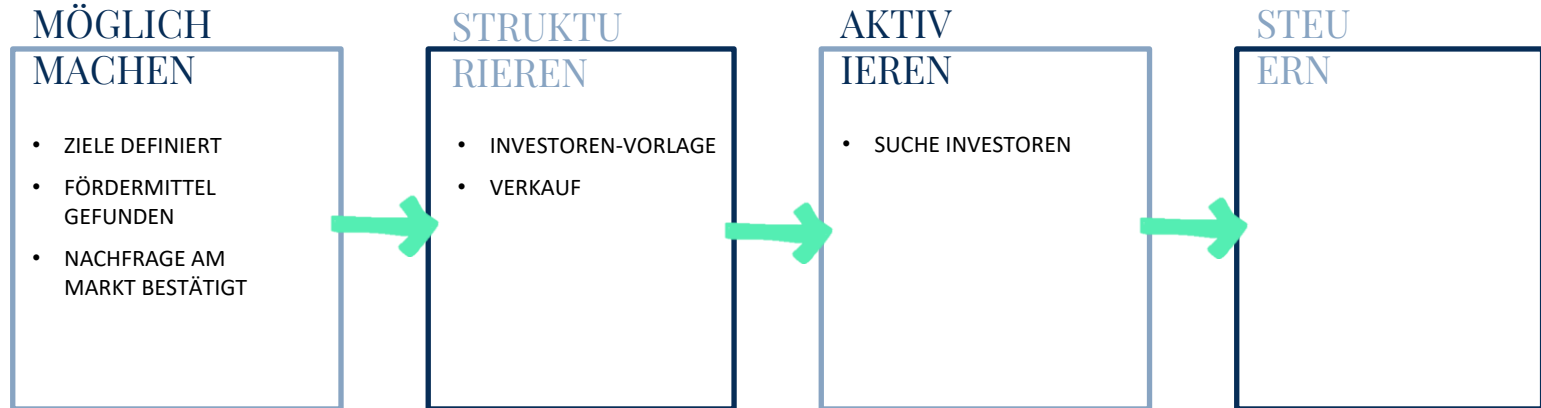
MARKELSHEIM

BAD MERGENTHEIM



ReFacto

GASTSTÄTTE WIRD ZU AZUBI WOHNEN



DAS IST EINE

~~HERAUSFORDERUNG~~

CHANCE !



VORHER

Sparkasse

Leerstand

Verwirrung

Unbelebte
Ortsmitte



MIT REFACTO

Stadt-
verwaltung



Positiver
Cashflow

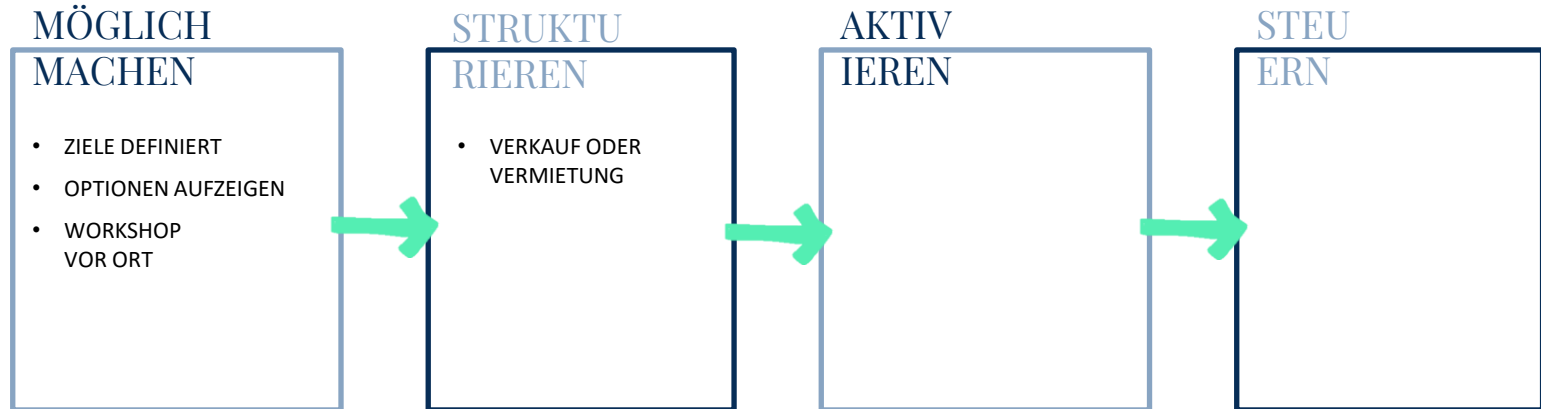


Klarheit



Belebte
Immobilie

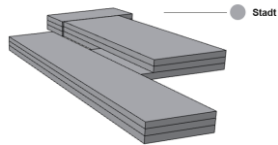
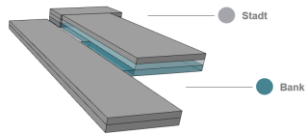
SPARKASSE WIRD ZUR STADTVERWALTUNG



DIE OPTIONEN

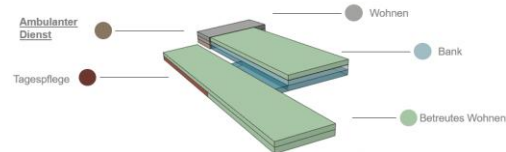
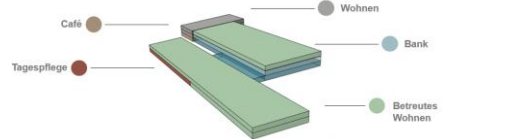
Variante 1

Stadt



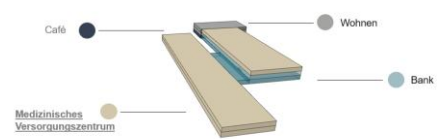
Variante 2

Alt trifft Jung



Variante 3

Burg lebt





DAS IST EINE

~~HERAUSFORDERUNG~~

CHANCE !



VORHER

Kirche

Geringe
Auslastung

Jahres-
fehlbetrag

MIT REFACTO

Hotel

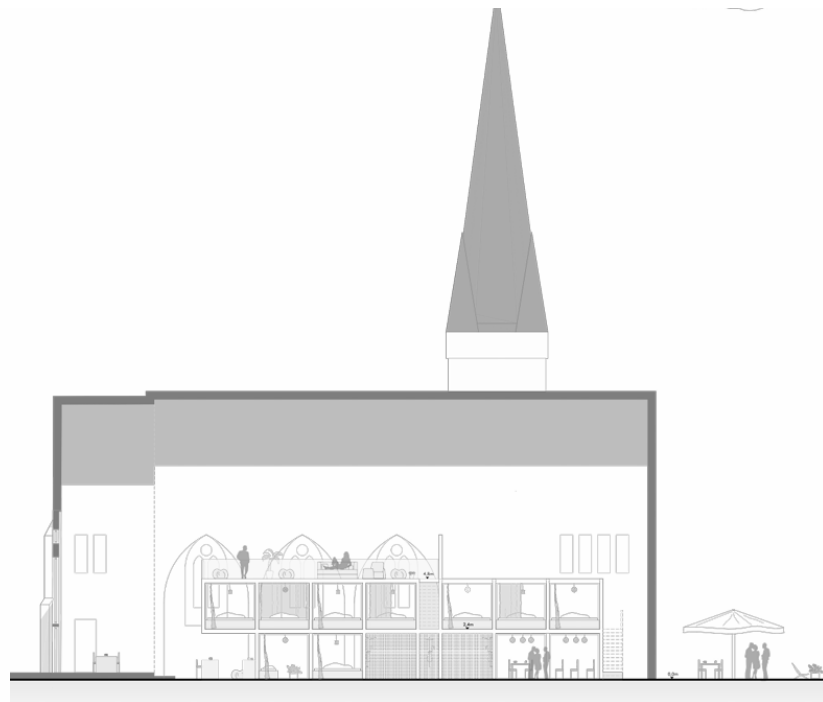
Belebung &
Erhalt des
historisch
wertvollen
Gebäudes





KIRCHE BEI FULDA

ÜBERNACHTEN IN DER KIRCHE



KIRCHE WIRD ZUR UNTERKUNFT

MÖGLICH MACHEN

- ZIELE DEFINIERT
- GESAMTHEITLICHE BETRACHTUNG
- BEDARFE KLÄREN
- MÖGLICHKEITEN AUFZEIGEN



STRUKTU RIEREN

- BISTUM BLEIBT IM BESITZ
- VERPACHTET AN BETREIBER
- ODER VERKAUF



AKTIV IEREN



STEU ERN



AUS LEER
WIRD
LEBENDIG.

Refacto

ReFacto

Immobilien neu denken.



+49 176 42968348



info@re-facto.de



Gutenbergstraße 14
97080 Würzburg