

Der rauhe Charme der dicken Betonwand

Oftmals werden frühere Hochbunker zu Wohnungen umgebaut. Jahrelang sind sie zuvor nicht genutzt worden. Die Gebäude stellen die Planer vor besondere Herausforderungen.

Von Oliver Schmale,
Stuttgart

Das mit rotem Sandstein verkleidete Gebäude im Stuttgarter Osten fällt zwischen einer Schule und einer angrenzenden Siedlung sofort auf: Es ist ein Hochbunker. Das monumentale Bauwerk basiert auf einem Entwurf des Architekten Paul Bonatz und ist in den Jahren 1940 bis 1941 erbaut worden. Einst bot er rund 1500 Menschen Schutz. Die dicken Mauern sollten im Zweiten Weltkrieg den Bomben trotzen. Das Gebäude steht seit mehreren Jahren leer, und nun soll ihm neues Leben eingehaucht werden: Es sollen acht Wohnungen mit einer Fläche zwischen 75 und 160 Quadratmetern entstehen.

„Das Konzept sieht vor, den monolithischen Charakter des Bunkers von Paul Bonatz weitestgehend zu erhalten und durch klare Öffnungen die Nutzung zu Wohnzwecken zu ermöglichen“, beschreibt die Architektin Shirin Frangoul-Brückner das Vorhaben. Sie will ihn zugleich aufstocken, um mehr Wohnraum schaffen zu können. Wichtig ist der Architektin, den historischen Eindruck des Gebäudes zu erhalten. Deshalb sollen zwei Gebäude-seiten ohne Fenster bleiben. Noch sind die Planungen am Anfang. „Aktuell läuft das Verfahren zur Schaffung des erforderlichen Planrechts“, teilt die Stadt Stuttgart mit, die noch zehn Hochbunker ihr Eigentum nennt.

In Deutschland werden immer mehr Bunker zu Wohnimmobilien umgebaut. Manche werden aber auch zu Kraftwerken verwandelt. So ist in der Vergangenheit im Hamburger Stadtteil Wilhelmsburg eine Kriegsruine für rund 27 Millionen Euro in ein Ökokraftwerk umgebaut worden. Aus anderen Gebäuden entstanden Hotels oder Museen. Der Bund hat eine eigene Gesellschaft, die außergewöhnliche Objekte wie ehemalige Kasernen oder auch Bunker vermarktet. Es ist die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (Bima). Sie hat rund 85 Hochbunker in ihrem Bestand, davon befinden sich einige in der Verkaufsvorbereitung, wie ein Sprecher mitteilt. Die meisten der noch zu verkaufenden Hochbunker stehen in Nordrhein-Westfalen, gefolgt von Niedersachsen und Bremen. In Mannheim hat die Bima beispielsweise noch Hochbunker im Besitz, aber auch an den Standorten Hamm, Oberhausen, Duisburg, Bremen oder Hannover. Die Kaufpreise variieren je nach Lage und liegen zwischen 20 000 und 4 Millionen Euro.

Das Interesse an den historischen Gebäuden, die widerstandsfähiger als entsprechende Bauwerke unter der Erde waren, ist ungebrochen. Es bestehe immer



Bunker wird Wohnanlage: Fünf Eigentumswohnungen sollen in Stuttgart-Steinhaldenfeld entstehen.

Simulation Planquadrat

noch eine große Nachfrage, da die fensterlosen Betonklötze in der Immobilienlandschaft direkt auffielen, so der Sprecher. „Demzufolge erfahren die ehemaligen Schutzbauwerke bei Architekten, Projektentwicklern, aber auch bei Privatleuten eine hohe Aufmerksamkeit. Die Faszination an Hochbunkern liegt sicherlich zum einen in der sicheren Behütung hinter meterdicken Wänden. Zum anderen mögen viele Bunkerinteressierte den rauhen Charme, den ein Bunker ausstrahlt.“

Spezialimmobilien mit vielen Nutzungsmöglichkeiten

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (Bima) hat seit ihrer Gründung Anfang 2005 rund 300 Hochbunker verkauft. Die Preise schwanken je nach Lage und Zustand. Verkauft werden die Bunker in einem Bieterverfahren. Das höchste Angebot gewinnt. Was ist nun die Motivation der Käufer aus Sicht der Behörde? „Kaufinteressenten eröffnet diese Spezialimmobilie eine große Spielweise an Nutzungsmöglichkeiten“, sagt der Sprecher. „Noch wichtiger ist, dass die technischen Möglichkeiten heutzutage besser sind als noch vor Jahren, um bauliche Änderungen vorzunehmen und die eigenen Ideen zum Bunkerumbau verwirklichen zu können.“

Der Projektentwickler und Bau-träger Planquadrat mit Sitz in Stuttgart plant im Stadtteil Steinhaldenfeld den Umbau eines Hochbunkers in fünf gehobene Eigentumswohnungen mit Wohnflächen zwischen 115 und 170 Quadratmetern. Dafür benötigen die Planer einen langen Atem. Der Bunker befindet sich seit neun Jahren im vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren, heißt es bei Planquadrat. Trotz der jüngsten Verzögerungen durch das Coronavirus erhoffe man sich einen baldigen Abschluss des Prozesses.

Ein Umbau eines solchen Projekts stellt die Verantwortlichen vor besondere Herausforderungen. Das lässt sich am besten an den Abbruch- und Betonrennarbeiten verdeutlichen. Die detaillierte Planung und Vorbereitung des Rückbaus sei bei einem Bunkerprojekt enorm relevant, da der bewegte Beton einen extremen Kostenfaktor darstelle und erheblichen Einfluss auf die Bauzeit habe. „Hierbei ist ein besonderes Augenmerk auf das Diamantseilsägen zu richten, da sich diese Methode aus der Erfahrung bereits umgesetzter Projekte etabliert hat und die einsetzbaren Mittel aufgrund der Wandstärke bislang stark begrenzt sind.“ Und das funktioniert folgendermaßen: Hierbei werden zuerst vier Löcher an den Ecken durch Kernbohrungen benötigt, um ein

Diamantseil durch die Durchstöße durch-zuziehen. Die Funktionsweise gleicht einem Flaschenzug: Ein Endlosseil wird über Antriebsrad bewegt und über Umlenkspulen auf Spannung gehalten. Somit

sei ein präziser Einsatz in jede Richtung möglich, die zu schneidende Materialstärke sei nahezu unbegrenzt.

Der Fachmann für Standortentwicklungen des Beratungsunternehmens Drees & Sommer, Mustafa Kösebay, unterstreicht: „Bei einer Nachnutzung müssen also zuerst rechtliche, dann planerische und schließlich physische Änderungen erfolgen. Die wirtschaftlichen Auswirkungen schlagen hoch auf.“ In der Regel bestimme die Lage, ob sich eine Umnutzung lohne. Auch ein totaler Rückbau eines Bunkers sei sehr teuer. Das kommt in der Regel nicht allzu oft vor. In Berlin ist ein früherer Bunker in ein Museum verwandelt worden. Schon 2003 kaufte der Unternehmer Christian Boros einen alten Hochbunker in der Nähe des S-Bahnhofs Friedrichstraße. Der massive Stahlbetonquader, von den Nationalsozialisten als Schutzraum für bis zu 2000 Menschen gebaut, später Gefängnis der Roten Armee, Bananenspeicher der DDR und härtester Nach-Wende-Club Deutschlands, wird in fünfjähriger Arbeit zu einem Hort der Gegenwartskunst umgebaut.

Abtransport des Materials als Herausforderung

Der Verkauf von Bunkern an Privatleute und Investoren ist eigentlich erst seit 2007 so richtig in Gang gekommen. Denn damals ist die Zivilschutzbindung der Bauwerke aufgehoben worden. Denn zu Zeiten des Kalten Krieges wurden viele Weltkriegsbunker wieder auf Vordermann gebracht – unter anderem, um sie gegen atomare Bedrohungen herzurichten. Im Fall des Umbaus des einst von Paul Bonatz entworfenen Hochbunkers in Stuttgart geht Architektin Frangoul-Brückner von einer Umbauphase von zwei Jahren aus, wenn alle Genehmigungen für die Planung vorliegen. Neben dem Durchbruch von Wänden mit einer Stärke von 1,6 Metern stehen die Planer hier noch vor einer weiteren Herausforderung. Das ist der Abtransport des Materials durch ein Wohngebiet. Zwei Gebäudeseiten sollen ohne Fenster bleiben, um den historischen Eindruck des Bauwerks sichtbar zu erhalten. Der Bunker prägt nämlich die unmittelbare Umgebung des Wohngebiets mit, das an eine größere Parkanlage anschließt.



Der Immobilienhai

Von Michael Psotta

Als eine Zierde der Immobilienbranche hat er sich nicht erwiesen, der abgewählte amerikanische Präsident Donald Trump. Sein Schlachtruf „Deals, Deals, Deals“ hat in der Politik wenig Gutes angerichtet – auf der Strecke blieb zum Beispiel der angemessene Umgang mit Verbündeten. Aber auch in der amerikanischen Innenpolitik hat die Konzentration auf „Deals“ jedenfalls die Spaltung zwischen den

Zeitenwende für das
Honorarrecht. Seite 13

politischen Lagern eher vergrößert und damit die Lage des ganzen Landes nicht verbessert. Dem Ruf der Immobilienbranche haben Trumps öffentliche Auftritte der vergangenen vier Jahre ebenfalls nicht gedient. Sie haben eher die Frage aufgeworfen, ob es für Immobilienunternehmer typisch ist, derart marktschreierisch, selbstbezogen und nur auf den eigenen Profit zielend zu wirken – also dem Stereotyp des Immobilienhais zu entsprechen, das nun einmal in der ganzen Welt vorherrscht. Dem sei entgegengestellt, dass gerade Trump als mehrfach gescheiterter Immobilienunternehmer nicht unbedingt das glanzvolle Vorbild des Immobilienunternehmers war. Die Insolvenzen mögen noch mit Zufällen zu erklären sein, die Trump nicht zu verantworten hatte. Doch sein Verhandlungsstil ist keineswegs nachahmenswert: Wirklich erfolgreiche „Deals“, das gilt auch in der Immobilienwirtschaft, beruhen eben nicht auf der Niederlage der Verhandlungsgegenseite.

— VIER FRAGEN AN: Susanne Eickermann-Riepe, Berufsverband RICS Deutschland —

„Erst einmal werden Neubauten teurer“

Über die neuen Vorgaben der EU zur Nachhaltigkeit im Immobiliensektor

Von 2021 an wird Nachhaltigkeit nach EU-Vorgaben auch für die Immobilienwirtschaft vorgeschrieben. Wo liegen die wichtigsten Änderungen für die Branche?

Die Änderungen sind vielfältig und werden die Branche umtreiben. Sie betreffen Investitionen in die Immobilien selbst und in ihren Betrieb: Ist die Immobilie nachhaltig? Stimmt die Energieeffizienz? Die EU zielt auf eine Reallokation von Kapital und will dieses in nachhaltige Investitionen umlenken. In Immobilien fließen viele Gelder, und Investoren, Banken und Versicherer werden hinterfragen müssen, ob Investments nachhaltig sind. Je nach Einordnung der Immobilie nach den sogenannten ESG-Kriterien können die Kosten steigen, und Investoren werden abwägen, ob sie investieren. Die CO₂-Emissionen und der Energieverbrauch von Immobilien sind per se hoch. Schon die Erstellung verursacht je nach Nutzungsart 30 bis 50 Prozent der CO₂-Bilanz. Daher werden das zukünftig verbaute Material und das Recycling eine wesentliche Rolle spielen. Bei Optimierungen im Bestand werden technische Maßnahmen eine große Bedeutung erlangen, um den Energiebedarf zu senken. Green-Building-Zertifikate geben einen ersten Überblick über den Grad der Nachhaltigkeit, und es gibt bereits vielfältige Initiativen, um Immobilien Energie-autark zu gestalten.

Eröffnen sich den Marktteilnehmern eher Chancen oder zusätzliche Risiken?

Wer die definierten Ziele bis hin zu null Emissionen und geringem Energieverbrauch im geplanten Zeitraum nicht erreicht, wird im Markt nicht bestehen. Sind Immobilien nicht nachhaltig, werden sie nicht mehr vermarktet oder vermietbar sein, mit entsprechenden Folgen für den Kapitalwert. Aber es gibt auch Chancen. Es wird ein massiver Nachfragezuwachs nach nachhaltigen Investments erwartet. Aktuelle Studien zeigen, dass jeder zweite Euro zukünftig so investiert wird. Wachstum bietet immer Chancen, und daher werden diejenigen profitieren, die ihre Anlagestrategien umstellen und ihre Immobilienportfolios aufräumen.

Ist Nachhaltigkeit überhaupt sinnvoll messbar?

Auf jeden Fall. Wir kennen die CO₂-Emissionen und können sie berechnen. Die EU hat bei der Diskussion des Pariser Klimaschutzabkommens Ziele daraus abgeleitet, und diese sind in Deutschland im Klimaschutzgesetz vom Dezember 2019 verbindlich festgelegt. Dementsprechend ist der CO₂-Fußabdruck auf etwa 70 Millionen Tonnen bis 2030 zu reduzieren, eine Einsparung von 55 Prozent gegenüber dem Basisjahr 1990. Im Jahr 2019 betrug der CO₂-Ausstoß rund 805 Millionen Tonnen. Etwa 30 Prozent der hiesigen Emissionen sind durch Gebäude verursacht. Auch wenn es zwischen 1990 und 2018 im Immobiliensektor schon Einsparungen von rund

44 Prozent gab, werden wir unsere Anstrengungen verdoppeln müssen. Es liegt noch ein weiter Weg vor uns.

Werden Immobilien durch die Nachhaltigkeitsvorgaben teurer?

Schauen wir zuerst auf vorhandene Immobilien. Die Aufrüstung in Richtung Nachhaltigkeit wird zusätzliches Geld kosten, das bis 2030 in die Investitionspläne Eingang finden muss. Die entscheidende Frage wird sein: Wer bezahlt dafür? Die Eigentümer, die dadurch ihren Kapitaleinsatz schützen, oder die Mieter, die auch heute schon bei steigender Qualität durch Investitionen in den Bestand mit höheren Mietzahlungen dazu beitragen? Wird es steuerliche Erleichterungen oder fiskalpolitische Anreize geben? Beim Neubau müssen sich Projektentwickler und Investoren bereits heute auf neue Rahmenbedingungen einstellen, und klar ist, dass Nachhaltigkeit, Innovation und neue Technologien Geld kosten. Wenn wir im Sinne der Kreislaufwirtschaft denken, werden Materialien von Gebäuden wiederverwendbar und so einen Ausgleich schaffen. Diese Sichtweise bedarf einer langfristigen Perspektive auf den erwarteten Profit. Insgesamt sind viele Fragen zu bestehenden Geschäftsmodellen in der Immobilienwirtschaft und der Immobilienanlage offen. Investoren setzen sich damit bereits auseinander. Je langfristiger der Anlagehorizont ist, umso mehr Nachhaltigkeit wird in die Immobilienportfolios einziehen.

Die Fragen stellte Michael Psotta.

FÜR SIE AN ÜBER 350 STANDORTEN IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®

<p>MALLORCA Beindruckende Künstlerfinca ca. 493 m² 7 ca. 14.206 m² € 1,89 Mio. 2007 107,9 kWh/(m²a) D OI</p>	<p>KITZBÜHEL Chalet auf der Sonnenseite ca. 136 m² 4 € 1,985 Mio. 2019 20 kWh/(m²a) A+ Gas</p>	<p>FRANKFURT AM MAIN Wohnung mit Sonnenterrasse ca. 140 m² 3 € 1,49 Mio. 2001 120 kWh/(m²a) D D Fernwärme</p>	<p>SYLT Exklusives Wohnhaus ca. 130 m² 5 ca. 850 m² € 1,499 Mio. Zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung lag kein Energieausweis vor.</p>
<p>DÜSSELDORF Attraktives Domizil ca. 361 m² 12 ca. 1.232 m² € 1,648 Mio. 1951 122,6 kWh/(m²a) D Gas</p>	<p>HAMBURG Stilvolle Altbau-Rarität ca. 112 m² 5 € 1,1 Mio. 1898 191 kWh/(m²a) F Gas</p>	<p>BEI KÖLN Großzügiges Architektenhaus ca. 225 m² 7 ca. 758 m² € 849.000 2010 51,5 kWh/(m²a) B Gas</p>	<p>BERLIN Schöne Maisonnetwohnung ca. 210 m² 4 € 2,1 Mio. 2000 110,2 kWh/(m²a) D D Fernwärme</p>
<p>MAINZ Charmantes Wohnen ca. 196 m² 5 ca. 384 m² € 1,087 Mio. 2015 73 kWh/(m²a) B Fernwärme</p>	<p>STUTTGART Klassisches Einfamilienhaus ca. 261 m² 8 ca. 450 m² € 2,398 Mio. 1908 321,2 kWh/(m²a) H OI</p>	<p>MÜNCHEN Eigentumswohnung in guter Lage ca. 144 m² 4 € 1,365 Mio. 1969 138,6 kWh/(m²a) E Fernwärme</p>	<p>LÜBECK Residenz in Bestlage ca. 355 m² 7 ca. 963 m² € 1,85 Mio. 2010 118,65 kWh/(m²a) D Gas</p>

Neu

BL
BESTE LAGE

Unser hauseigenes
Immobilien- und Lifestyle-Magazin
BESTE LAGE

PREMIUM MANAGEMENT –
Ihr individueller, bundesweiter
Service für exklusive Anwesen

Möchten auch Sie den Wert Ihrer
Immobilie wissen?

Die aktuelle Ausgabe erhalten Sie in allen
VON POLL IMMOBILIEN-Shops.

Frau Beata von Poll, Herr Ralph J. Kunz
und das Team aus Villenspezialisten
beraten Sie gern persönlich.

Dann lassen Sie Ihre Immobilie
exklusiv und unverbindlich bewerten.

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD®
Servicetelefon: 0800-333 33 09
www.von-poll.com