

Umwandlung von Gewerberaum zu Wohnraum

von Dr. Dieter Hildebrandt

Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht
Vorsitzender des H + G Göttingen Vereinigung der Haus- und Grundeigentümer in Göttingen, Northeim und Umgebung von 1892 e.V.

Die Entwicklung im Rahmen der Corona-Pandemie und die zunehmende Anzahl von Homeofficearbeitsplätzen zeigte die Wirkung, dass Büroraum unbelegt leer steht. Somit gibt es Ideen, die eine Umwidmung auf Wohnraum vorsehen. Die damit verbundenen Kosten für eine durchschnittliche Wohnung mit einer Größe von 65 m² und Umbaukosten von 1.700,00 € bis 2.200,00 €/m² liegen zwar unter dem Herstellungspreis für einen Wohnungsneubau, aber die bereits entstandenen Kosten für das ursprüngliche Gebäude werden nicht verschenkt,



sondern sind in die Investitionsrechnung mit einzubeziehen. Auch für diese Wohnungen werden sich in der Regel dann nur Wohnungsmieten von deutlich über 15,00 €/m² errechnen. Zudem ist die Umwidmung nicht mit einem Federstrich und nur durch Zahlung der Umbaukosten zu bewerkstelligen. Leerstände der Büroflächen finden sich vielfach in dezentralen, überwiegend auch gewerblich geprägten Arealen im Weichbild der Stadt. Eine

Umnutzung in Wohnungen könnte oft auch erst nach Änderung des Baurechts erreicht werden. Dass die immissionschutzrechtlichen Anforderungen an die bei gewerblich geprägten Arealen hoch sind, wirkt sich ebenfalls auf die erzielbaren Wohnungsmieten aus.

Ein großer Wurf wird dadurch nicht zu erreichen sein. Es muss bei vielen die Einsicht wachsen, die Angebote, die im Rahmen der Göttinger Wohnraumagentur angedacht sind, vorgestellt und begleitet werden, zu nutzen. Nur so gelingt es, eine vernünftige Umverteilung im Bestand, die allen Beteiligten nutzt, sicherzustellen. Auf die entsprechenden Angebote der Wohnraumagentur weisen wir regelmäßig hin und unterstützen diese Initiative der Stadt Göttingen.

Foto: Adobe Stock



- Renovierungsarbeiten
- Grundstückspflege
- Haushaltsauflösungen



- Montage Doppelstabmattenzäune
- Montage Holzzäune
- Montage diverser WPC-Zaunsysteme
- andere Zäune auf Anfrage
- Planung inkl. Materialbeschaffung

Kontakt: Martial Drescher

0176 30 58 70 75

info@haus-gartenteam.de

H + G Göttingen e. V. im Internet:

www.hug-goe.de

cleanKob's
Reinigungsservice für Büro, Haus & Wohnung
Unterhaltsreinigung (Privat & Gewerbe),
Fenster- und Bauendreinigung, uvm. ...

Haben Sie einen Pflegegrad?
Dann ist die Reinigung für Sie

kostenlos!

Denn: Wir sind Vertragspartner aller Krank- & Pflegekassen

0176 69 20 89 74 info@cleankobs.de www.cleankobs.de

Duderstädter Ladenbau



**Wir setzen Akzente.
Erlaubt ist,
was gefällt.**

**Ihr Ansprechpartner für
individuelle Einrichtung
• Praxen • Küchen • Bäder
... und vieles mehr.**



**Büro-, Praxis und Apotheken-
einrichtungen.
Möbel für den Privatbereich.**

Borstalstraße 25 • 37115 Duderstadt • Tel.: 055 27 / 7 37 10 • info@duderstaedter-ladenbau.de • www.duderstaedter-ladenbau.de