

## **Kostengünstige Beseitigung von Leerständen im obersten Geschoss von Plattenbauten**

### **Endbericht**

Der Forschungsbericht wurde mit Mitteln des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung gefördert (Aktenzeichen: Z 6 – 5.4-02.07 / II 13 – 80 01 02 – 7).  
Die Verantwortung für den Inhalt des Berichtes liegt beim Autor.

#### Projektbearbeitung:

ANALYSE & KONZEPTE  
Beratungsgesellschaft für Wohnen,  
Immobilien und Tourismus mbh  
Friedensallee 9  
22765 Hamburg

Hamburg, September 2004

## Inhaltsverzeichnis

<b>Kurzfassung</b> .....	<b>1</b>
<b>1 Ziel des Forschungsvorhabens</b> .....	<b>5</b>
1.1 Zentrale Fragestellungen.....	6
1.2 Untersuchungsmethodik.....	8
<b>2 Wohnungsleerstand</b> .....	<b>9</b>
2.1 Leerstandsentwicklung.....	9
2.2 Leerstandsgefährdung.....	10
2.3 Leerstandsverteilung.....	11
2.4 Leerstandskosten.....	12
2.5 Leerstandsreduzierung.....	13
2.6 Wohnungen im obersten Geschoss von Plattenbauten.....	13
<b>3 Fallbeispiele</b> .....	<b>15</b>
3.1 Freiberg.....	15
3.2 Weißenfels.....	19
3.3 Zeitz.....	22
3.4 Guben.....	25
<b>4 Analyse der Umnutzungen</b> .....	<b>28</b>
4.1 Umnutzungsbedingte Baumaßnahmen.....	28
4.1.1 Sanitär und Elektrik.....	28
4.1.2 Wärmedämmung und Beheizung.....	30
4.1.3 Türen, Fenster und Fassade.....	31
4.1.4 Innenausbau.....	34
4.2 Verringerung der Betriebs- und Leerstandskosten.....	37
4.3 Mieterakzeptanz.....	38
4.4 Rechtliche Probleme.....	40
<b>5 Typisierung der Umnutzungen</b> .....	<b>44</b>
<b>6 Objektauswahl für die Umnutzung von Obergeschossen</b> .....	<b>47</b>
<b>7 Leerstandsabhebungsstrategien im Vergleich</b> .....	<b>50</b>
7.1 Umnutzung von Obergeschossen.....	50
7.2 Teilrückbau.....	51
7.3 Fahrstuhlanbau.....	52
7.4 Variantenvergleich unter den Bedingungen des Programms Stadtumbau Ost.....	53
<b>8 Zusammenfassung und Fazit</b> .....	<b>56</b>