

Vorher: Das frühere „Thyssen Trade Center“ in Düsseldorf stand einige Jahre leer.



Nachher: Im zum Wohnhaus umgebauten „Living Circle“ sind Mietwohnungen für 1300 Bewohner entstanden.

Fotos Manos Meisen

Vom Langweiler zum Hoffnungsträger

Homeoffice ist das Gebot der Stunde. Auch wenn die Pandemie irgendwann überstanden ist, werden wohl viele Büros leerbleiben. Kann ihr Umbau bezahlbaren Wohnraum in den Großstädten schaffen? *Von Judith Lembke*

Seit fast einem Jahr sind die Wohnungen voll und die Büros leer. Selbst eifrige Verfechter der Präsenzkultur rechnen nicht damit, dass die alte Arbeitswelt wiederaufersteht, sobald die Pandemie vorbei ist. Das Homeoffice wird vielerorts bleiben und damit auch die Leere auf Tausenden Quadratmetern Bürofläche.

Die Krise am Büromarkt könnte zur Chance für den Wohnungsmarkt werden: Bis 2025 könnten 235 000 Wohnungen in den Innenstädten aus ehemaligen Büros entstehen, hat das Kieler Bau-Beratungsinstitut Arge errechnet. Das Potential, das der Markt bietet, sei enorm, ist der Arge-Geschäftsführer Dietmar Walberg überzeugt. Schließlich gebe es in Deutschland mehr als 350 Millionen Quadratmeter Bürofläche. „Jedes Prozent, das durch Dauer-Homeoffice zu Wohnungen umgenutzt werden kann, macht die Schaffung von rund 50 000 Wohnungen zu je 70 Quadratmetern möglich“, sagt Walberg.

Die Umwandlung würde nicht nur den Wohnungsmarkt entlasten, sondern auch die Umwelt, da Umbau deutlich ressourcenschonender ist als Neubau. Günstiger wäre es auch, rechnet Walberg vor: Ein Büro in eine Wohnung zu verwandeln koste im Schnitt gerade einmal 1108 Euro pro Quadratmeter, denn Büro- und Verwaltungsgebäude bräuchten schon das Tragwerk und teilweise auch hohe Standards mit.

Die komplette Sanierung eines Altbaus sei mit durchschnittlich 2214 Euro je Quadratmeter deutlich teurer und erst recht Neubau, der mit durchschnittlich 2978 Euro je Quadratmeter

zu Buche schlägt. „Damit kostet das ehemalige Büro nur ein gutes Drittel von dem, was heute für eine Neubauwohnung bezahlt werden muss – und das oft noch in guter innenstädtischer Lage“, sagt Walberg.

Mit diesen Zahlen verbindet sich die Hoffnung auf mehr bezahlbarem Wohnraum in den Innenstädten. Das Verbändebündnis „Soziales Wohnen“, zu dem sich so unterschiedliche Akteure wie der Deutsche Mieterbund und der Deutsche Baustoff-Fachhandel zusammenschlossen haben und das die Studie in Auftrag gegeben hat, sieht den umgewandelten Büroraum als wichtigen Baustein zur Lösung des Wohnungsmangels in den Großstädten.

Auch auf der anderen Seite des politischen Spektrums erkennt man im Wandel der Arbeitswelt Perspektiven für den Wohnungsmarkt – sofern das Baurecht mitspielt. „Das Baurecht darf Umnutzungen nicht im Weg stehen – es muss sie ermöglichen“, sagte der wohnungspolitische Sprecher der FDP, Daniel Föst, und fordert den Abbau rechtlicher Hürden, wenn eine Gewerbeimmobilie in ein Wohngebäude umgewidmet werden soll.

Die Idee, ungenutzte Arbeitsorte in Wohnungen zu verwandeln, ist indes nicht neu. Seit Jahrhunderten wird in ehemaligen Scheunen, Werkstätten und Schulen gewohnt, die in ihrer alten Funktion keiner mehr braucht. Die Umwandlung von Industriegebäuden aus dem 19. Jahrhundert in Wohnlofts war sogar so erfolgreich, dass Investoren Neubauten errichten, die so tun, als ob.

Als nach der Jahrtausendwende in Großstädten reihenweise zentral gelegene, aber technisch veraltete Büros keine Mieter mehr fanden, machte man Woh-

nungen daraus. Frankfurt war einer der Vorreiter. Nach Angaben der Bauaufsicht hatten in manchen Jahren bis zu zwanzig Prozent der neuen Wohnungen ein erstes Leben als Büro oder Gewerbebau hinter sich.

Als nach der Finanzkrise die Wirtschaft wieder anzog, waren nicht nur Wohnungen in den Ballungszentren begehrt, sondern auch Büros. Die Mieten stiegen, und die Leerstandsquote sank. Die Umwandlung in Wohnungen schien nicht mehr so attraktiv. Während Mieter und Käufer alte Industriebauten für ihre Architektur und das damit verbundene besondere Raumgefühl schätzten, beruht die Umnutzung von Bürogebäuden aus dem 20. Jahrhundert meist auf rein ökonomischer Ratio: Weil die Baukosten geringer sind als bei einem Neubau oder weil der Umbau der bestehenden Immobilie eine dichtere Bebauung des Grundstücks erlaubt, als es bei einem neuen Gebäude der Fall wäre. Für ihre Ästhetik werden die Büroparks, Türme oder Bürolandschaften aus den fünfziger bis neunziger Jahren nur selten geliebt. Sie prägen das Bild der Städte heute stärker als die alten Fabriklöcher, gelten aber als langweilig und müssen sich nach ihrer Transformation zum Wohngebäude meist als Neubau tarnen.

Es sei denn, das Gebäude ist selbst eine Ikone wie das Gerling Hochhaus in Köln. Es steht inmitten eines eigenen Quartiers, entstanden in den 1930er bis 1960er Jahren. Ein repräsentativer Konzernsitz aus Naturstein und Muschelkalk – kühl und klassisch, wie es sich für eine Versicherung gehört.

Nach dem Auszug des Konzerns im Jahr 2009 entschied der Eigentümer, das leere Hochhaus mit exklusiven

Eigentumswohnungen wieder zu füllen. Johannes Kister, Partner im Kölner Architekturbüro Kister Scheithauer Gross, das den Auftrag zum Umbau bekam, beschreibt die Verwandlung von Büro in Luxuswohnung als „den größten Aufwand überhaupt“. „Kein Käufer bezahlt so viel Geld für eine Wohnung, wenn sie nicht neuwertig ist“, sagt Kister. Die wichtigsten Aufgaben für die Architekten waren, einerseits ein ehemaliges Verwaltungsgebäude so umzuplanen, dass hochwertige Wohnungen darin entstehen, und das Hochhaus andererseits energetisch und statisch auf den neuesten Stand zu bringen. „Die



Ikone: das Gerling Hochhaus in Köln
Foto Rainer Rehfeld/Kister Scheithauer Gross

größten Schwierigkeiten beim Umbau von Büros in Wohnungen sind die höheren Ansprüche an Schallschutz, Brandschutz und Wärmedämmung“, sagt Kister. Um ihnen gerecht zu werden, wurde das Gebäude bis auf sein Stahlskelett zurückgebaut und dann wieder neu verkleidet. Die besondere Herausforderung lag darin, den Ansprüchen des Denkmalschutzes, sowie denen nach moderner Technik und neuer Erschließung gleichermaßen gerecht zu werden. Das Gebäude in alter Erscheinung neu erstrahlen zu lassen war aber nicht nur Vorgabe der Denkmalschützer, sondern auch ein Verkaufsargument: Wer ins Gerling-Hochhaus zieht, will in einer Ikone wohnen, und die verträgt kein neues Gesicht.

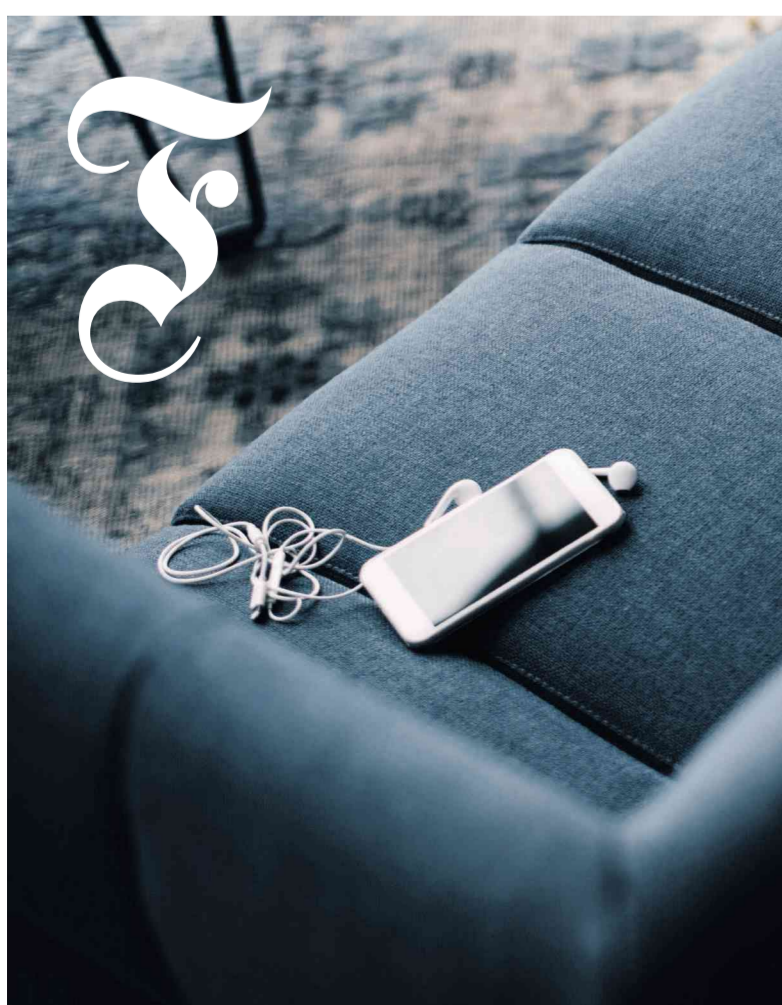
„Die Umwandlung von Büros in Wohnungen ist das Thema der Stunde“ ist Architekt Kister überzeugt. Im Moment hätte er so viele Anfragen wie lange nicht. Aktuell sind die Architekten dabei, das ehemalige Areal des Versandhauses Quelle in Nürnberg, eines der größten Gewerbebauten in Deutschland, in ein gemischtes Quartier mit sozialem Wohnungsbau umzuplanen.

Allerdings eignen sich nicht alle Immobilien für die Umnutzung, denn die Gebäudetypen unterscheiden sich stark in ihrer inneren Struktur. Ein Wohngebäude besteht aus kleineren Einheiten, braucht mehr Bäder und Treppenhäuser und hat einen höheren Bedarf an Tageslicht und Freiflächen als ein Büro. Manchmal ist es einfach, etwa wenn die freien Grundrisse der Bürolandschaften sich in kleinere Wohneinheiten unterteilen lassen. Schwierigkeiten bereitet oft der Standort: Büros wird mehr Lärm und

Verkehr in direkter Umgebung zugemutet als Wohnungen. Und in den Büroparks aus den siebziger Jahren sind Einzelhandel, Gastronomie, Kitas und Schulen oft fern.

Die Vorstellung, mit dem Umbau besonders günstig Wohnraum schaffen zu können, wie die Bauforscher aus Kiel vorrechnen, bezweifelt der Praktiker. „Es ist eine gute Sache, weil sie nachhaltig ist, aber selten eine billige Lösung“, sagt Kister. Auch das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung kam in einer Untersuchung von verschiedenen Umwandlungen zu dem Ergebnis, dass nur in zehn Prozent der Fälle günstiger Wohnraum entstanden ist, der Rest war hochpreisig.

Bezahlbar können die Wohnungen nur werden, wenn der Umbau nicht zu teuer ist. Dafür muss das Gebäude aber die richtigen Eigenschaften mitbringen, wie das Projekt „Living Circle“ in Düsseldorf zeigt. Im ehemaligen „Thyssen Trade Center“ sind in den vergangenen Jahren Mietwohnungen für 1300 Menschen entstanden, ein Fünftel der Mieter zahlt eine garantierte Kaltmiete von 8,50 Euro. Das war möglich, weil das Gebäude von 1991 schon einen hohen Brandschutz-Standard mitbrachte und sich die großen Flächen recht flexibel in kleinere Einheiten unterteilen ließen. Zudem konnten, wenn auch unter großem Aufwand, Balkone angebracht und grüne Freiflächen für die Mieter geschaffen werden. Auch die Gebäudeform, ein Halbkreis, erwies sich als vorteilhaft. Sie war nicht nur Namensgeber des Projekts, sondern gibt den Mietern auch das Gefühl, in einem besonderen Gebäude zu wohnen und nicht in einem Büro, das keiner mehr braucht.



Lesen bildet. Hören jetzt auch.

Entdecken Sie Qualitätsjournalismus auf neue Weise: mit den Audio-Angeboten der F.A.Z.

Die F.A.Z. kann man jetzt nicht nur lesen, sondern auch hören. Mit den vielfältigen Audio-Angeboten bleiben Sie jederzeit informiert und bestens unterhalten.

Alle aktuellen Artikel sind ab sofort auch zum Anhören verfügbar. Audio-Playlists mit exklusiven Beiträgen der einzelnen Ressorts und eine große Auswahl an Podcasts vertiefen das Wissen zu Ihren Interessen. Jetzt reinhören: in die F.A.Z. Podcasts, die Apps FAZ.NET und F.A.Z. Der Tag sowie in die Multimedia-Ausgaben der F.A.Z. und F.A.S. in der F.A.Z. Kiosk-App.



Jetzt mehr erfahren unter faz.net/audio-angebot