



Das Gerling-Hochhaus
Kister Scheithauer gross / Foto: Rainer Rehfeld

Von Eliana Berger | 23.03.21 10:30

Köln - Es sind zwei gegenläufige Entwicklungen, die da derzeit aufeinander prallen: Zum einen ist auch in der Corona-Pandemie Wohnraum in Köln und der Region viel zu knapp. Die Immobilienpreise steigen weiter deutlich. Der Markt ist leer gefegt, kann die Nachfrage bei weitem nicht bedienen.

Zum anderen arbeiten gerade mehr Arbeitnehmer denn je im Homeoffice – was die Frage der Zukunft großer Büroimmobilien aufwirft. Die Immobilienexperten von Greif und Contzen schätzen, dass der Kölner Markt für Gewerbeimmobilien 2020 um 45 Prozent eingebrochen ist.

Bis zu 1,86 Millionen Wohnungen

Das Bau-Beratungsinstitut Arge hat kürzlich durchgerechnet, wie sich diese Entwicklung auf die Struktur des Immobilienmarkt auswirken könnte. Die Kurzstudie kommt zu dem Schluss, dass bis 2025 ganze 235.000 Wohnungen durch die Umwandlung von Büro- in Wohnflächen entstehen könnten; bis 2040 dann sogar 1,86 Millionen.

Die Potenziale ergäben sich dabei durch zunehmende Leerstände und eine flächeneffizientere Gestaltung von Büroräumen. Denn immer mehr Unternehmen gestalten ihre Arbeitsplätze nach Modellen um, die vorsehen, dass die Belegschaft einen Teil der Arbeit von zu Hause erbringt. In einer PWC-Studie gaben im August 2020 rund 60 Prozent der befragten Unternehmen an, in den kommenden drei Jahren mit einer durchschnittlichen Reduzierung der Bürofläche um rund 20 Prozent zu rechnen.

Nutzen für die Umwelt

„Wir werden immer häufiger mit Umnutzungsprojekten konfrontiert“, sagt Arge-Geschäftsführer Dietmar Walberg. „Das ist ein zunehmendes Phänomen.“ Seine Studie kommt zu dem Ergebnis, dass mehr Heimarbeit und daran angeschlossene Umnutzungen einen positiven Umwelteffekt hätten: Addiere man die höhere Flächeneffizienz, energetische Ertüchtigungen und eingesparte Treibhausgase durch ausbleibenden Pendlerverkehr zusammen, komme man auf CO₂-Einsparungen von etwa 9,2 Millionen Tonnen jährlich. Außerdem seien Umwandlungen deutlich günstiger als Neubauten: Während bei ersteren im Schnitt 1108 Euro pro Quadratmeter anfielen, seien es bei letzteren 2978 Euro.

Der Architekt Walberg betont, dass nicht alle Gewerbeimmobilien für die Umnutzung geeignet seien: Kaufhäuser mit großen Raumbereichen und wenigen Fenstern böten zum Beispiel Herausforderungen. „Aber Bürogebäude der

70er und 80er-Jahre sind mit geringem Aufwand umzubauen, weil sie in der Struktur Wohnbauten ähneln“, sagt er. „Dort muss man nicht viel mehr tun, als drei Trennwände umzusetzen und ein Badezimmer einzubauen.“

Herausforderungen beim Umbau

Der Kölner Architekt Johannes Kister sieht das etwas anders. Das Architektur-Büro Kister Scheithauser Gross, dessen Mit-Gesellschafter er ist, betreut einige solcher Transformationsprojekte. In Köln hat es beispielsweise das Gerling-Hochhaus von einem Bürogebäude in eine Wohnimmobilie verwandelt. „Der Aufwand war enorm“, sagt er – und verweist auf eine ganze Reihe von Stolpersteinen: So sei vor allem Schallschutz häufig ein Problem. Treppen und Räume in Bürogebäuden seien für Wohnungen zu hellhörig, Fenster nicht ausreichend schallisoliert. Auch die Ertüchtigung alter Fassaden gestalte sich kompliziert, zum Beispiel mit Blick auf moderne energetische Anforderungen.

Dennoch, sagt Kister, gebe es in Köln durchaus Büroimmobilien der Nachkriegszeit, die aufgrund moderner Büroanforderungen zum Beispiel mit Blick auf Deckenhöhen nicht mehr als solche geeignet seien – wohl aber als Wohnungen.

Hinzu komme, dass städtebauliche Entwicklungen in Köln noch immer außerordentlich lange bräuchten und sich die Immobilienbranche deshalb häufig Nischen im Bestand suche. „Die Transformation von Bestandsimmobilien hat daher in Köln großes Potenzial.“ Vor sechs, sieben Jahren seien solchen Projekte aufgrund der damit verbundenen hohen Kosten noch kein Thema gewesen. „Heute ist das immer eine Option. Der Fokus und die Wahrnehmung haben sich verändert.“

Konkrete Potenziale sieht Kister beispielsweise bei einigen der in die Jahre gekommenen Bürobauten entlang der Inneren Kanalstraße und in der Nähe des Colonius.