

# Herausforderungen bei Umnutzungen

## Umnutzung – Perspektive für vakante Büroflächen

Theoretisch sind 30.000 Wohnungen in Berlin, 32.000 in München und 20.000 in Frankfurt/M. möglich. Das berechnete Potenzial für neue Wohnungen in Büros sieht vielversprechend aus. Um dieses tatsächlich auszuschöpfen, müssen allerdings verschiedene Faktoren berücksichtigt werden.

Vor allem vier Punkte treten besonders hervor, die bei einer Umnutzung zu berücksichtigen sind. Neben der grundsätzlichen Frage der Wirtschaftlichkeit des Vorhabens sind auch rechtliche Aspekte und technische Herausforderungen der Immobilie zu beachten. Dazu kommen weitere Kriterien wie die Lage der Büroimmobilie, die für den Erfolg einer Umnutzung entscheidend sind.

## Erste Hürde – Wirtschaftlichkeit

Der Immobilienbestand und dessen energetische Sanierung bzw. Umnutzung haben eine zentrale Bedeutung für die Umsetzung der Klimaschutzziele. So müssen im Bürobereich vor allem in den dezentralen Lagen Gebäude „neu gedacht“ werden, da das vorhandene Angebot nicht mehr auf die entsprechende Nachfrage trifft. Trotz der Bedeutung des Klimaschutzes spielt die ökonomische Komponente weiterhin eine zentrale Rolle.

Im Umnutzungsprozess sollte bereits zu Beginn eine Kostenkalkulation aufgestellt werden. So besitzt die Immobilie eine Bürofläche, die in eine Wohnfläche umgerechnet werden kann. Zudem ist eine Berechnung der Bau- und Finanzierungskosten möglich. Am Ende einer Kalkulation steht eine Miete, die mit der Projektentwicklung erzielt werden müsste.

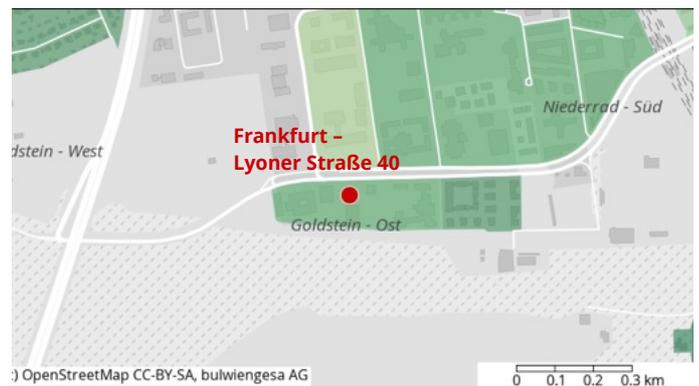
## Wirtschaftlichkeit Büro zu Wohnen

(sehr vereinfachte Darstellung)

Posten	Berechnung
Bürogebäude (in qm BGF)	20.000
Bürogebäude (in qm MF-GIF)	16.000
Kaufpreis (inkl. NK in Euro/qm)	1.100
Gesamtinvest (inkl. Umbau, Finanzierung etc. in Euro)	82.800.000
Wohnfläche (nach Umbau in qm)	14.000
Vervielfacher	22-fach
Miete Wohnen (benötigt in Euro/qm)	22,4

Quelle: bulwiengesa

In einem weiteren Schritt kann die erforderliche Miete dem Markt gegenübergestellt werden. Das heißt, dass durch eine Umfeldanalyse recht schnell erkennbar ist, ob die Miete am jeweiligen Standort realistisch ist. Auch hilft häufig eine Analyse wirtschaftlicher Kennzahlen, bspw. Einkommen oder Kaufkraft.



OpenStreetMap CC-BY-SA, bulwiengesa AG

Kaufkraftkennziffer (D = 100)

<80  
80-85  
85-90  
90-100  
100-110  
110-135  
>135

Quelle: Exemplarische Darstellung der Kaufkraftkennziffer in Frankfurt-Niederrad, bulwiengesa

Auch die Buchwerte der jeweiligen Immobilie spielen eine Rolle, da im Fall einer Umnutzung spürbare Abwertungen in Kauf genommen werden müssen.

## Rechtliche Anforderungen einer Umnutzung

In Deutschland ist in den letzten Jahrzehnten ein Dickicht aus Gesetzen, Normen, Regeln und Standards beim Bauen entstanden. Mittlerweile gibt es u. a. 20.000 Bauvorschriften – davon sind ca. 4.000 DIN-Normen.<sup>1</sup> Diese sind neben gestiegenen Zinsen sowie Bau- und Lohnkosten mitverantwortlich, dass das Bauen vergleichsweise teuer geworden ist.

Grundsätzlich erfordert eine Nutzungsänderung eine Genehmigung, da Bürogebäude meist an Standorten lokalisiert sind, die keine Wohnnutzung erlauben. So sind zum Beispiel laut BauNVO Geschäfts- und Bürogebäude in Gewerbegebieten zulässig. Wohnen ist hier jedoch nur in Ausnahmefällen möglich (bspw. Wohnen von Betriebsinhabern). Bei der Genehmigung ist auch häufig eine gewisse Dauer der Bearbeitung einzuplanen.

Die Politik arbeitet diesbezüglich an Lösungen. Das Bauen soll mit dem Gebäudetyp E einfacher, schneller und günstiger werden. Hierbei sollen Normen, die dem Komfort dienen,

<sup>1</sup> taz online (05.08.24): Die Regeln des teuren Bauens. Internet: <https://taz.de/Buerokratie-in-Deutschland/16025008/> (Zugriff: 26.03.2025).