außen vor gelassen werden. Auch bei Umnutzungen können diese dann angewandt werden. In Bayern gibt es dazu bereits Pilotprojekte (u. a. Umnutzung von Gewerbeflächen in Wohnen).[2] Auf Bundesebene existiert bisher nur ein Gesetzesvorschlag, der nicht mehr verabschiedet werden konnte.

Auch die Länder versuchen mit Gesetzen das Bauen anzukurbeln. So ist in Berlin das „Schneller-Bauen-Gesetz" im Dezember 2024 in Kraft getreten, mit dem behördliche Zulassungsverfahren für Bauvorhaben beschleunigt werden sollen. Die gesetzlichen Änderungen beinhalten dabei auch Erleichterungen für Umnutzungen im Bestand.[3] Die positiven Effekte werden sich aber erst noch zeigen müssen.

Technische Aspekte von der Tiefgarage bis zum Dach

Die technischen Herausforderungen einer Umnutzung von Büro zu Wohnen können sich durch das ganze Gebäude ziehen. Im Folgenden soll deshalb eine Auswahl beschrieben werden.

Bereits die Tiefgarage muss genau betrachtet werden: Stützen und Wände, die Stahlbeton enthalten, können durch Salz, das Autos im Winter zwangsläufig mitbringen, beschädigt sein. Oftmals fehlt der bauliche Chloridschutz bzw. dessen regelmäßige Überprüfung. Meist genügt eine Probebohrung zur Analyse der Cloridkonzentration im Beton.

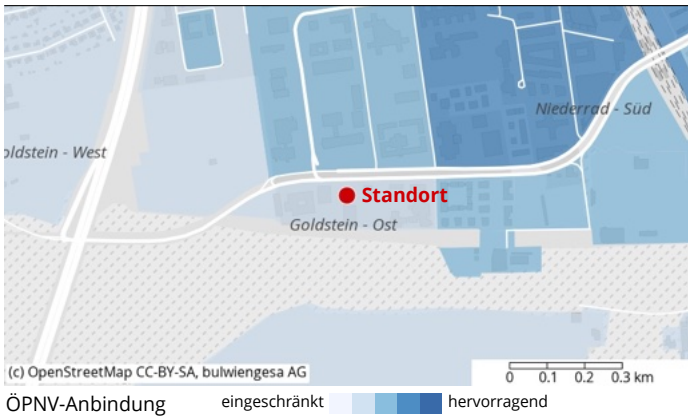
Weitere Herausforderungen können beim Grundriss des Bürogebäudes auftreten. So fehlt beispielsweise langgestreckten Büroimmobilien ein natürlicher Lichteinfall. Um dieses Problem zu beheben, müssen Decken geöffnet werden, was wiederum dazu führen kann, dass der Bestandsbrandschutz entfällt. Weiterhin muss der Grundriss einer Büroimmobilie einen effizienten Wohnungszuschnitt mit Sanitäranlagen ermöglichen (Stichwort: Wirtschaftlichkeit). Hier sind oftmals Eingriffe in das Tragwerk notwendig (u. a. Einbau von Treppenhäusern). Auch für große Funktionseinheiten, die Büroimmobilien oft darstellen (Lobby), muss eine wirtschaftliche Lösung bei der Umnutzung gefunden werden.

Ein weiterer technischer Aspekt kann die Statik des Gebäudes sein. Sie bestimmt unter anderem, ob Balkone direkt an der Fassade befestigt werden können oder vorgelagert angebracht werden müssen. Bei Penthäusern spielt auch das Dach eine Rolle – kann eine Dachterrasse geschaffen werden?

Zudem müssen Vorschriften zu Schallschutz und Energieeffizienz eingehalten werden und Wohnungen müssen entsprechend geschützt werden, um die Lärmbelästigung für die Bewohner zu minimieren.

„Lage, Lage, Lage" – ein Kriterium, das nicht unterschätzt werden sollte

Entscheidend bei einer Umnutzung ist auch der Mikrostandort der Immobilie. Die Nachfrage auf dem Büroimmobilienmarkt fokussiert sich aktuell auf sehr gute Lagen mit entsprechender Infrastruktur. Die letzten großen Abschlüsse in den A-Städten (bspw. Deloitte Hackescher Markt Berlin, Commerzbank Frankfurt Bankenviertel) scheinen dies zu untermauern. Folglich verlieren periphere Standorte an Nachfrage und Bedeutung. Diese Lagen weisen häufig Defizite wie eine eingeschränkte Urbanität auf. So ist bspw. die Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Personennahverkehr limitiert. Auch die Versorgungsinfrastruktur (bspw. Erreichbarkeit von Nahversorgern) ist meist nur rudimentär. Des Weiteren ist keine soziale Infrastruktur (Kindergarten, Schule) vorhanden.



Quelle: Exemplarische Darstellung der ÖPNV-Anbindung in Frankfurt-Niederrad, bulwiengesa

Grundlegend für eine erfolgreiche Umsetzung ist vor allem die Bereitschaft des Eigentümers zum Verkauf bzw. der Umnutzung der Immobilie. Am Ende müssen wirtschaftliche Lösungen gefunden werden, um die Immobilien wirtschaftlich weiternutzen zu können.

[2] Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (15.12.23): Start von Pilotprojekten zum „Gebäudetyp-e". Internet: https://www.stmb.bayern.de/med/pressemitteilungen/pressearchiv/2023/223/index.php (Zugriff: 26.03.2025).

[3] Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (o. J.): Was sind die wesentlichen gesetzlichen Änderungen. Internet: https://www.berlin.de/sen/bauen/baurecht-und-bauplanung/schneller-bauen-gesetz/gesetzliche-aenderungen-1508275.php (Zugriff: 26.03.2025).

© bulwiengesa AG 2025