

# Wohnraum schaffen durch Umnutzung von Büroflächen

*Chancen erkennen und Potenziale nutzen  
durch Revitalisierung & Transformation*



# Wohnraum schaffen durch Umnutzung von Büroflächen

*In Deutschland besteht der größte Mangel an Wohnraum aller Zeiten. Gleichzeitig fallen in den Innenstädten viele Büroflächen leer. Die Krise der Innenstädte wird dadurch weiter verschärft. Die grundlegenden Hemmnisse für die schnelle Umwandlung in Wohnraum sind bisher nicht beseitigt und müssen jetzt adressiert werden. **Es ist an der Zeit etwas zu tun.***

*In einem gemeinsamen Projekt wollen wir anhand konkreter Immobilien in einem Reallabor Hemmnisse identifizieren, beseitigen und so den Weg zur schnellen Aktivierung von Wohnraum bereiten.*

# Vom Büro zur Wohneinheit

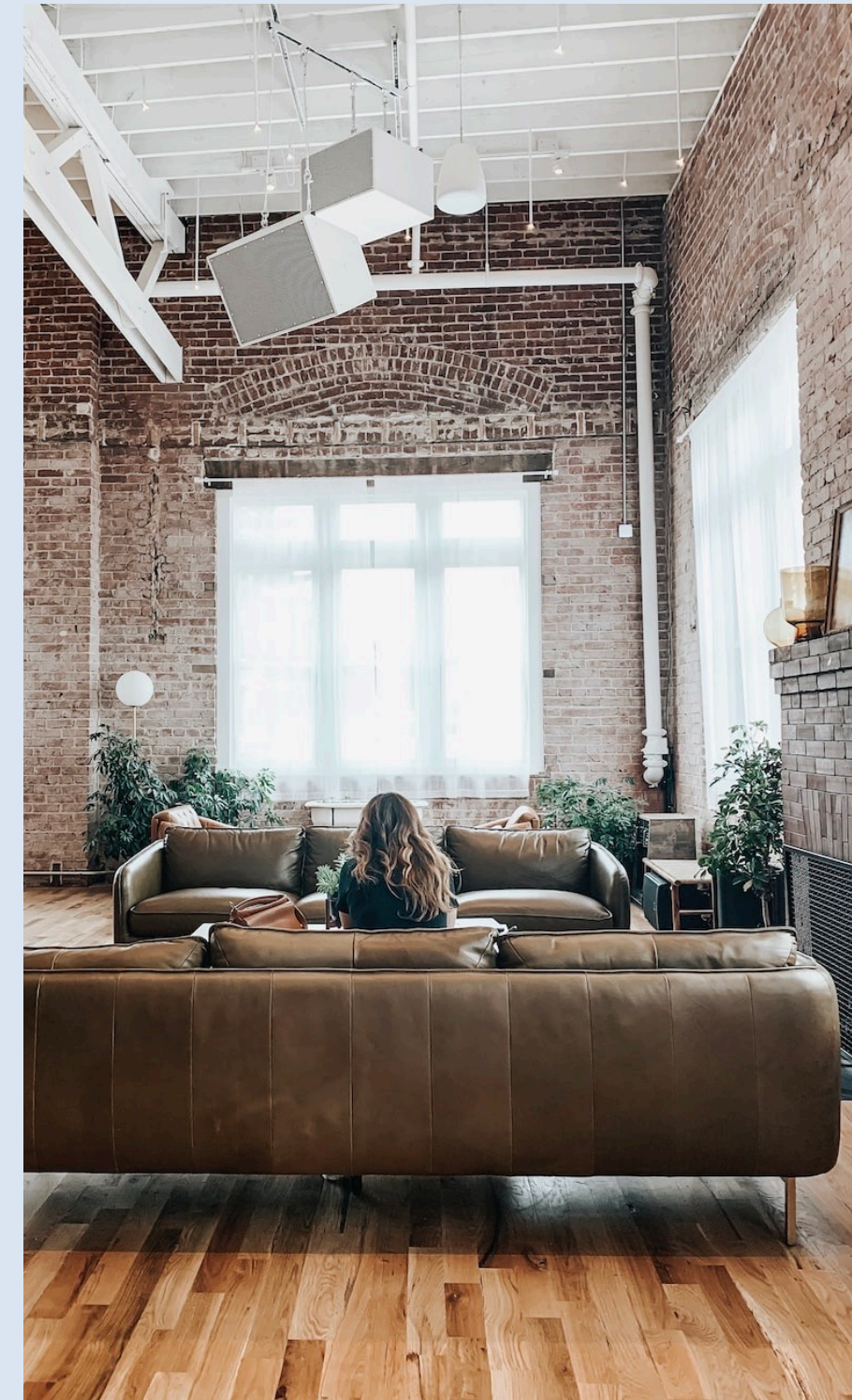
## Reaktivierung und Konversion

Seit Jahren wird mit unterschiedlichsten Instrumenten und Regularien versucht, ausreichend Wohnraum in den großen Städten zu einem fairen Preis zur Verfügung zu stellen. Doch werden diese Ziele nicht erreicht: Der Wohnraum in den Ballungsräumen bleibt knapp und die Mietpreise steigen. Ein hart umkämpfter Wohnungsmarkt ist in vielen deutschen Städten die Folge.

Gleichzeitig verzeichnen Büroimmobilien immer häufiger Leerstände. Nachdem sich in der Corona-Pandemie das Homeoffice sehr erfolgreich als fester Bestandteil in der Arbeitswelt vieler Deutscher etabliert hat, bleiben heute nach einer aktuellen PwC-Studie durchschnittlich über 50% der Büroflächen ungenutzt.<sup>1)</sup> Hinzu kommt, dass viele Bürogebäude den neuen Anforderungen an Flexibilität und Nachhaltigkeit nicht mehr genügen.

Gerade ältere Bürogebäude mit begrenzten Gesamtflächen und unpraktischen Raumgrundrissen eignen sich oftmals nicht für zeitgemäße Arbeitsumgebungen und werden daher nicht mehr nachgefragt.

Da liegt es auf der Hand, eine Umnutzung der Bürogebäude in Wohnungen in Betracht zu ziehen. Ein ebenfalls von PwC veröffentlichtes Whitepaper zur vertikalen Wohnraumverdichtung schätzt das Potenzial auf rd. 23.000 Bürogebäude, in denen durch Umnutzung rd. 280.000 zusätzliche Wohneinheiten entstehen könnten.<sup>2)</sup> Und auch unter Kosten- und Nachhaltigkeitsaspekten ist die Umnutzung interessant: Zum einen müssen keine neuen Grundstücke erschlossen und zum anderen keine neuen Flächen versiegelt werden. Auch können die tragenden Strukturen und weitere Materialien des Bestands wiederverwendet werden, was sich gegenüber einem Neubau ebenfalls positiv in der Umweltbilanz widerspiegelt.



Die Umnutzung ist damit ein wichtiger Baustein zur Schaffung des dringend benötigten Wohnraums in Deutschland. Auf den folgenden Seiten haben wir Beispielprojekte aufgeführt und die wichtigsten Aspekte der Umwidmung von Büro- zu Wohnnutzung dargestellt. Wir hoffen, damit einen Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung der Immobilienwirtschaft zu leisten.

Wir freuen uns auf den Dialog, sprechen Sie uns an – gerne direkt hier auf der *EXPO REAL!*



Chris Middleton  
Kinzo



David Rouven Möcker  
pwc



Stefan Müller-Schleipen  
Stadtretter e.V.



Ariane Breuer  
Stadtretter e.V.

1) Home Sweet Homeoffice. Dritte Auflage der PwC-Studie zum ortsunabhängigen Arbeiten. August 2023. Herausgeber: pwc

2) Whitepaper: Vertikale Wohnraumverdichtung. Wirtschaftlichkeit und Potenziale der vertikalen Wohnraumverdichtung in Ballungsräumen. August 2023. Herausgeber: pwc & Technische Hochschule Deggendorf

# *Fallbeispiele*

# Bogenallee 10, Hamburg

Blauraum Architekten

\* Transformation in nur 8 Monaten Bauzeit

\* Dank des Betonskeletts waren flexible Grundrisse für ein Mehrparteienhaus möglich

**Baujahr Original:** 1970er  
**Baujahr Umbau:** 2003 – 2004  
**BGF:** 2.973m<sup>2</sup>  
**Anzahl Wohnungen:** 15  
**Mischnutzung:** Nein



*Bestand (gebaut 60er Jahre)*



*Entkernung*

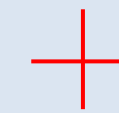


\* Quelle: [https://www.detail.de/de\\_de/wohnen-statt-arbeiten-umnutzung-innerstaedtischer-buerohauser-12600](https://www.detail.de/de_de/wohnen-statt-arbeiten-umnutzung-innerstaedtischer-buerohauser-12600)

# Lyoner Straße 01, Frankfurt

Stefan Forster GmbH

|                          |  |
|--------------------------|--|
| <b>Baujahr Original:</b> | 1960er   |
| <b>Baujahr Umbau:</b>    | 2010   |
| <b>BGF:</b>              | 9.841m <sup>2</sup>                                    |
| <b>Anzahl Wohnungen:</b> | 98   |
| <b>Mischnutzung:</b>     | Wohnen, Gemeinderäume, Krankenpflege, Gewerbe, Galerie |



Umnutzung in Wohnhochhaus

\* Pionierprojekt in der ehemaligen Bürostadt Niederrad, die von 30% Leerstand betroffen war

\* Turm galt als der erste Baustein der Transformation



\* Quelle: <https://www.sfa.de/de/projekte/lyoner-strasse-01/>

# Gerling Quartier, Köln

KSG Architekten

**Baujahr Original:** 1920er  
**Baujahr Umbau:** 2007 – 2018  
**BGF:** 130.000m<sup>2</sup>  
**Anzahl Wohnungen:** 60  
**Mischnutzung:** Wohnen, Gastronomie, Gewerbe

\* Vorzeigeprojekt hinsichtlich Nachhaltigkeit & Dauerhaftigkeit

\* Sonderpreis des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung

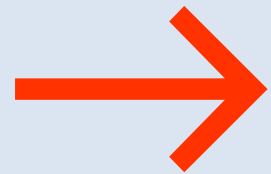


Ehemalige "Gerlingstadt"

\* Quelle: <https://www.ksg-architekten.info/de/projekte/masterplanung/gerling-quartier-koeln/>

# Potenziäle erkennen - Hemmnisse beseitigen

Voraussetzungen für eine erfolgreiche Umnutzung schaffen



**Baurecht  
anpassen**

**Standort**

**Gebäudeform**

**Bodenplatte**

**Fassade**

**Technik**

*Umfeld*

*Verkehrsanbindung*

*natürliches Licht*

*Aussicht*

*Formsprache*

*Wie einfach ist es  
Wohneinheiten zu  
planen*

*Distanz Fenster  
zu Kern*

*Anzahl Aufzüge*

*Verhältnis:  
Wand zu Fenster*

*Wie leicht lassen  
sich Fenster  
austauschen?*

*technische  
Vorrichtung*

*Ladung*

*Parken*

*Struktur*



# Wohnraum schaffen durch Umnutzung von Büroflächen

*Ein gemeinsames Projekt für die schnelle Schaffung von Wohnraum durch Umnutzung von Büroflächen*

## Analyse

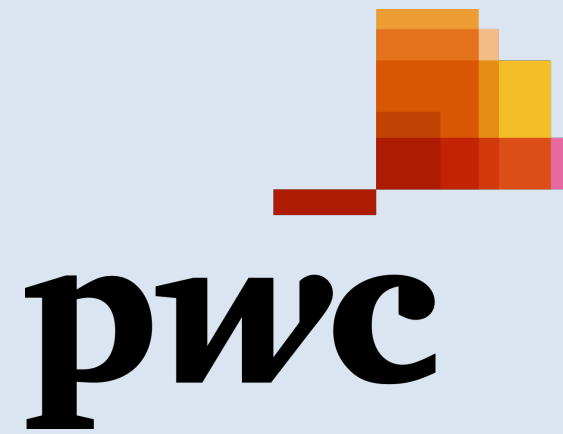
- Potenzialanalyse basierend auf zukunftssträchtigen Märkten & Produkten
- Nutzungsanalyse unterschiedlicher Wohnraumtypologien
- Analyse (inkl. Design und Implementierung) von Lösungen im Zusammenhang mit neuen regulatorischen Anforderungen
- Beratung zu Organisation und Prozessen (inklusive Reorganisation und Auslagerung)

## Konzeption

- Entwicklung von Wohn- & Nutzungskonzepten, abgestimmt auf spezifische Kundenanforderungen
- Entwicklung einer Nachhaltigkeitsstrategie
- Entwicklung digitaler Use Cases für Smart Living Konzepte
- Screening & Auswahl ergänzender PropTech- und ConTech-Lösungen für individuelle Kundenanforderungen

## Operationalisierung

- Projektmanagement- & Steuerung während der Ausführung
- Einführung des Green Real Estate Reportings zur Transparenz über die wichtigsten Nachhaltigkeitskennzahlen
- Beratung & Begleitung von Multistakeholder-Prozessen im Quartier



# *Join the team!*



Chris Middleton – Kinzo, Gründer  
Rudi-Dutschke-Straße 26 / 10969 Berlin / T +49 30 814 522 520  
[chris@kinzo-berlin.de](mailto:chris@kinzo-berlin.de)



David Rouven Moecker – PwC, Partner Real Estate Consulting  
Kapelle-Ufer 4 / 10117 Berlin / T +49 175 2928 906  
[david.rouven.moecker@pwc.com](mailto:david.rouven.moecker@pwc.com)



Ariane Breuer & Stefan Müller-Schleipen – Die Stadtreter e.V, Geschäftsführung  
Kurt-Blaum-Platz 1 / 63450 Hanau / T +49 6181 99 129 33  
[kontakt@die-stadtretter.de](mailto:kontakt@die-stadtretter.de)