

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

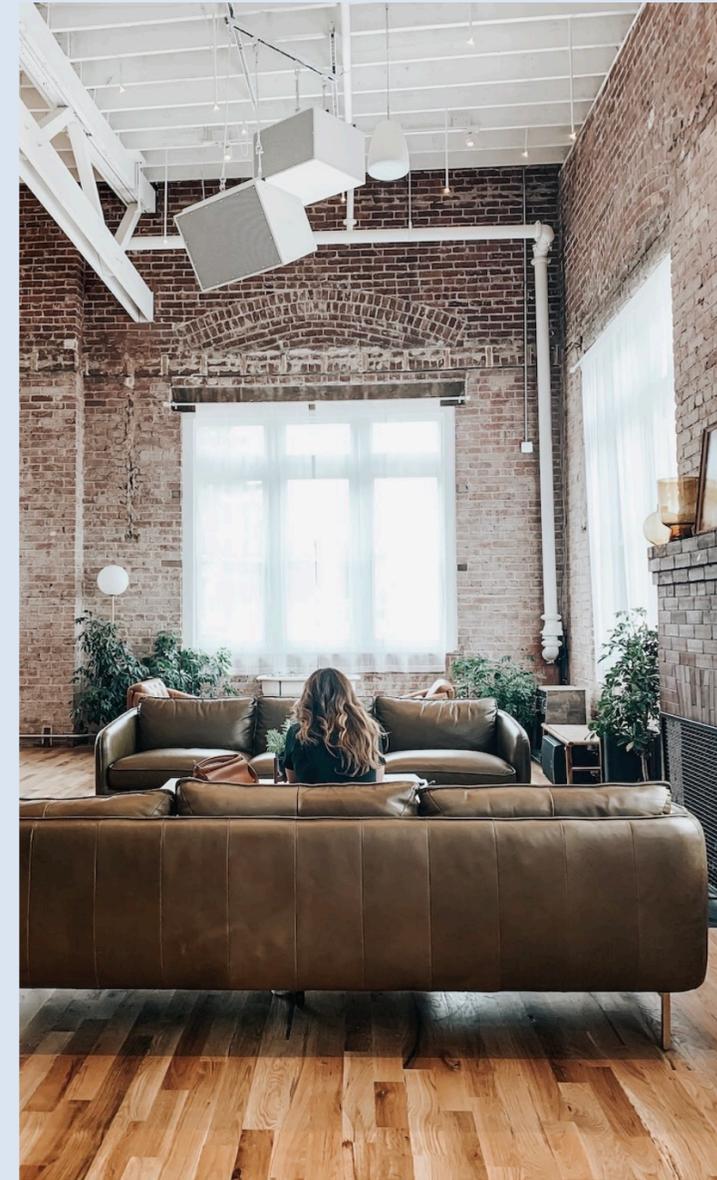
Reaktivierung und Konversion

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.¹⁾ 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.²⁾ 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: 2.973m²
Anzahl Wohnungen: 15
Mischnutzung: Nein



Bestand (gebaut 60er Jahre)



Entkernung



* Quelle: https://www.detail.de/de_de/wohnen-statt-arbeiten-umnutzung-innerstaedischer-buerohauser-12600

Lyoner Straße 01, Frankfurt

Stefan Forster GmbH

Baujahr Original:	1960er
Baujahr Umbau:	2010
BGF:	9.841m ²
Anzahl Wohnungen:	98
Mischnutzung:	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

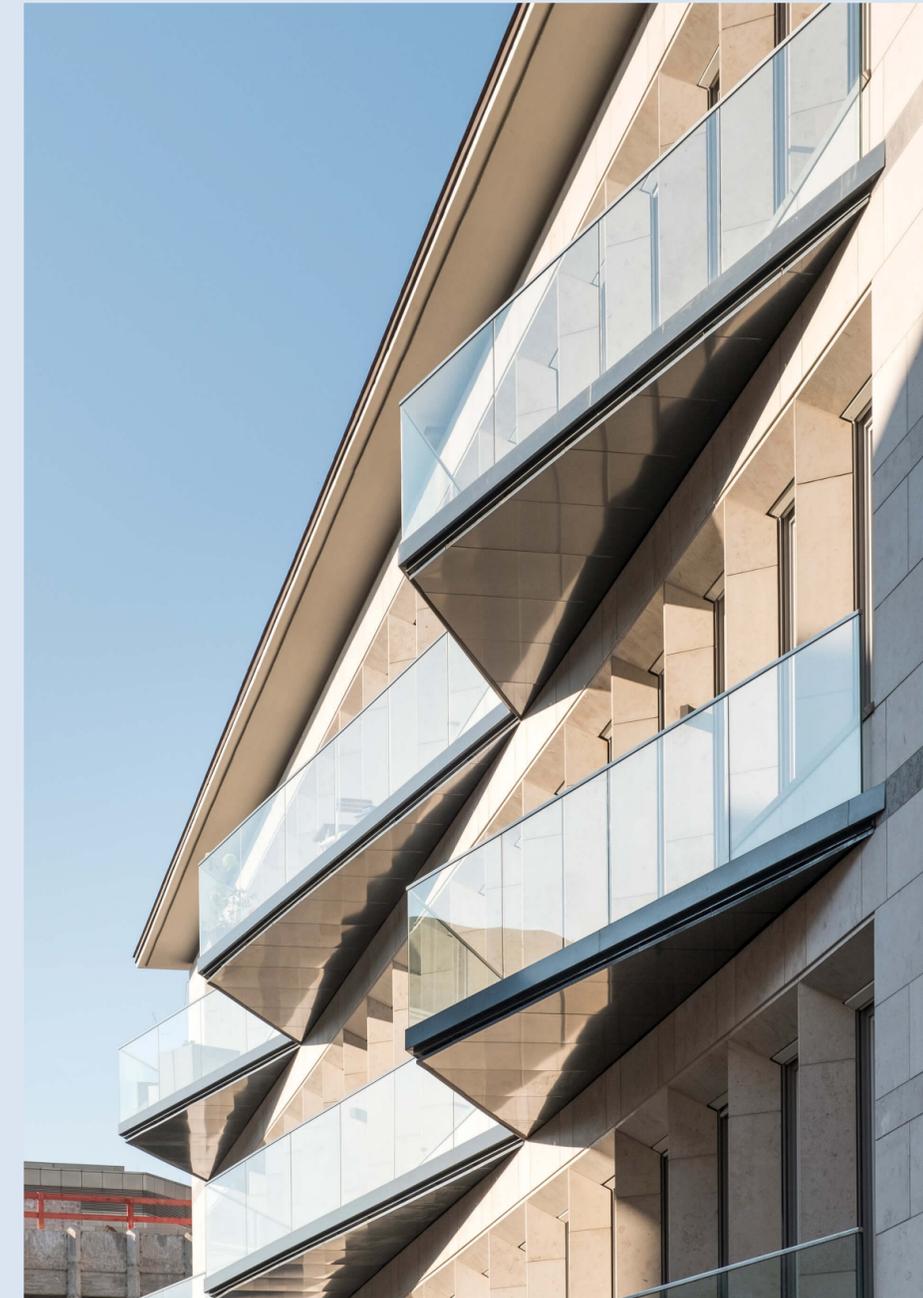
Baujahr Original: 1920er
Baujahr Umbau: 2007 – 2018
BGF: 130.000m²
Anzahl Wohnungen: 60
Mischnutzung: Wohnen, Gastronomie, Gewerbe

* Vorzeigeprojekt hinsichtlich Nachhaltigkeit & Dauerhaftigkeit

* Sonderpreis des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung



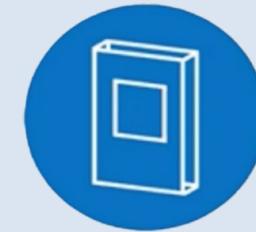
Ehemalige "Gerlingstadt"



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

Potenziale 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

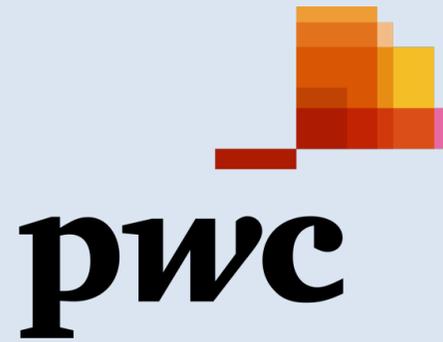
- Potenzialanalyse basierend auf zukunftssträchtigen Märkten & Produkten
- Nutzungsanalyse unterschiedlicher Wohnraumtypologien
- Analyse (inkl. Design und Implementierung) von Lösungen im Zusammenhang mit neuen regulatorischen Anforderungen
- Beratung zu Organisation und Prozessen (inklusive Reorganisation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



David Rouven Möcker – PwC, Partner Real Estate Consulting
Kapelle-Ufer 4 / 10117 Berlin / T +49 175 2928 906
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