



Die Wohnungsgesellschaft des rheinischen Handwerks (WRH AG) erwarb Ende 2014 in der Kölner Altstadt ein fünfgeschossiges ehemaliges Büro- und Lagerhaus.

Die ehemals schmucklose Gewerbeimmobilie in der Kölner Altstadt nach dem Umbau zum Wohngebäude.



Umnutzung von Gewerbeimmobilien in Wohnraum

Es ist kompliziert, aber möglich

Leerstehende Bürogebäude und andere obsolet gewordene Gewerbeimmobilien in großen Städten in Wohnungen umzuwandeln, um dadurch dringend benötigten Wohnraum zu schaffen, klingt nach einem guten Plan. Die Umsetzung erfordert jedoch einen langen Atem.

Wer Büroräume mieten möchte, hat in Großstädten zurzeit die Qual der Wahl. Laut Marktdaten des Immobilienberaters BNP Paribas Real Estate stehen in Frankfurt rund 1,5 Millionen Quadratmeter leer, in Hamburg sind es über 600.000 und in Köln etwa 330.000 Quadratmeter. Auch bei anderen Gewerbenutzungen existiert ein Überangebot. Abseits der Haupteinkaufsstraßen deutscher Städte ist nach Zahlen der Onlineplattform Statista fast jedes fünfte Ladenlokal unvermietet. Hinzu kommen vielerorts ungenutzte Kauf- und Parkhäuser, für die es in der jetzigen Form keine Verwendung mehr gibt. Die sinkende Nachfrage nach Gewerbeflächen ist nicht nur eine Folge der Corona-Pandemie und dem daraus resultierenden Homeoffice-Trend. Auch ein verändertes Konsumverhalten aufgrund von Krieg, Krisen und Inflation trägt dazu bei, dass weniger Flächen für Einkaufen, Essen und sonstige Vergnügen benö-

tigt werden. Ganz anders ist die Situation auf dem Wohnungsmarkt großer Städte, wo Tausende Wohnungen fehlen, vor allem im unteren und mittleren Preissegment. Hier sind Lösungen gefragt, die die Lage dauerhaft entspannen. Eine Möglichkeit ist laut Bundesregierung, leer stehende Gewerbeimmobilien in bezahlbaren und klimafreundlichen Wohnraum umzuwandeln. Dem Bundesinstitut für Bau, Stadtentwicklung und Raumordnung (BBSR) zufolge, schlummert hierin ein Potenzial von bis zu 235.000 neuen Wohneinheiten. Soweit die Theorie. In der Praxis erweisen sich derartige Projekte indes als äußerst komplex.

Umgehen mit vielen Unbekannten

Mit welchen Herausforderungen die Umwandlung einer Büroimmobilie zu Wohnraum verbunden sein kann, erlebte die Wohnungsgesellschaft des rheinischen Handwerks (WRH AG). Ende 2014 erwarb sie neben ih-

rem Verwaltungssitz in der Kölner Altstadt ein fünfgeschossiges ehemaliges Büro- und Lagerhaus aus den 1960er-Jahren mit dem Ziel, die Liegenschaft in ein modernes Wohngebäude umzufunktionieren. Aussagekräftige Unterlagen, die über die eingesetzten Materialien informierten, gab es nicht. Zunächst war also Unbekanntes aufzuklären, was bis zum Baubeginn nicht vollständig gelang. „Im Gegensatz zum Neubau gibt es bei der Umnutzung keine Geburtsstunde“, sagt Michael Ammann, Vorstand der WRH AG, „es existiert ein Gebäude, das im Laufe der Zeit viele, oft nicht dokumentierte Änderungen erfahren hat.“ Ein besonderes Risiko stellten heute als gefährlich geltende Baustoffe dar. Vor dem Ankauf fand ein Gutachter Schadstoffe in Kellerfensterdichtungen. Beim Bauen entdeckte die Bauleitung auch im Treppenhaus problematische Materialien. „Diese Unsicherheit führte zu Risikopuffern in der Finanzierung und zu bestimmten Entscheidungen über die Ausführung.“ So kam



es nicht infrage, einen Generalunternehmer zu beauftragen. Zudem fand ein nicht offener Architektenwettbewerb statt, weil neben einem guten Entwurf die Expertise für Ausschreibung und Bauleitung sowie eine enge, auch personelle Verzahnung von Planung und Bauleitung eine entscheidende Rolle spielte.

Behörden und Nachbarn reden mit

Die Statik des einstigen Bürogebäudes erwies sich erfreulicherweise als geeignet für die geplante Aufstockung, Erweiterung und Umnutzung. Das Rahmentragwerk bot mit wenigen Stützen und ausgesteiften Betonzwischendecken ausreichende Flexibilität für die Grundrissgestaltung. Nachbesserungsbedarf bestand beim Brand- und Schallschutz sowie bei der Erdbbensicherheit. Um Baurecht zu erhalten, stellte die WRH AG zunächst eine Bauvoranfrage und reichte anschließend den Bauantrag ein. „Beides dauerte insgesamt 19 Monate, in denen es galt, diverse planungs- und baurechtliche Hürden aus dem Weg zu räumen“, erinnert sich Ammann.

Redebedarf bestand nicht nur wegen der neu zu bewertenden Abstandsflächen, ausgelöst durch die angestrebte Aufstockung, sondern auch die Umnutzung als solche stand zur Diskussion. „Der Bebauungsplan war keine Hilfe, da er nur die bestehende Bebauung nachzeichnete, aber keine Idee für die künf-

”
Es existiert ein Gebäude,
das im Laufe der Zeit viele,
oft nicht dokumentierte
Änderungen erfahren hat.

MICHAEL AMMANN

Vorstand der WRH AG

tige Gestaltung hatte.“ Folglich musste die WRH AG selbst eine Lösung finden. Die bestand darin, jeden einzelnen Eigentümer der Nachbargebäude ausfindig zu machen, den Betreffenden die Pläne vorzustellen und sie um ihre Zustimmung zu bitten. Bis auf zwei ließen sich alle überzeugen. Als Ergebnis musste die Aufstockung reduziert und die Terrassenbrüstung zurückverschoben werden, wodurch 40 Quadratmeter Nutzfläche verloren gingen. Ferner beriet der hinzugezogene Gestaltungsbeirat der Stadt Köln, dem Vertreterinnen und Vertreter aus Architektur, Verwaltung und Politik angehörten, in vier Sitzungen über den Entwurf der später Stadtbild prägenden Fassade, was deren komplette Umarbeitung zur Folge hatte.

Gut für das Klima, aber nicht kostengünstig

Positiv wirkte die Umwandlung in Bezug auf den Klimaschutz. „Die Entscheidung zur Sanierung entlastet die Umwelt wesentlich“, so Ammann. Zwar fielen durch den Rückbau des Gebäudes bis auf den Rohbauzustand rund 1.800 Tonnen Bauschutt an, die nur teilweise in anderen Projekten wiederverwendbar waren. Durch die Umstellung der Heizungs- und Warmwasserversorgung von Öl auf Fernwärme lassen sich jedoch über 100 Tonnen CO₂ pro Jahr einsparen. Überdies nimmt ein 1.200 Quadratmeter großes Gründach Regen auf und kühlt das Gebäude im Sommer. Statt Bürozellen befinden sich seit 2020 in den oberen Etagen des 85 Meter langen Vordergebäudes und im Hinterhaus 53 Wohnungen zu einer Kaltmiete von durchschnittlich 13,60 Euro, die über die bereits bestehenden zwei Treppenhäuser sowie einen neu aufgestellten Laubengang erreichbar sind.

Im Parterre konnten die angestammten Ladenmieter bleiben. In die alte Halle, unter der zwei Tiefgaragenschosse verlaufen, schnitten die Planer fünf Lichthöfe hinein, die fünf barrierefreie Wohnungen mit Tageslicht versorgen und diesen zugleich als private Außenräume dienen.

Umnutzung ist kein sozialer Wohnungsbau

Ein Manko hat die Sache allerdings. „Anders als kolportiert, ist Umnutzung nicht günstig“, stellt Ammann fest. Denn nicht nur die Haustechnik war auszutauschen, auch Statik und Brandschutz mussten auf den neuesten Stand gebracht werden. Hinzu kamen Kosten für die Gebäudeeffizienz. Obendrein gab es Unwägbarkeiten während des Bauprozesses und die lange Projektzeit erschwerte eine verlässliche Kalkulation. So summierten sich die Baukosten in den Gruppen 200 bis 700 auf über 2.500 Euro pro Quadratmeter (Stand 2017). Die Kostenangaben in mancher Studie – insbesondere im Bauforschungsbericht Nr. 82 der ARGE Kiel, wonach der Umbau von Büros je Quadratmeter Wohnfläche knapp 1.300 Euro kosten soll – kann Ammann nicht nachvollziehen. „Deshalb eignen sich Umnutzungen auch nicht für den sozialen Wohnungsbau, da die im Prozess auftretenden Kostensteigerungen nicht durch höhere Mieten kompensiert werden können.“

Zwischen Anspruch und Wirklichkeit

Der Umwandlungsprozess von Gewerbe in Wohnen mag schwierig sein. Das Interesse an derartigen Projekten ist gleich-



**Umnutzung des Parkhauses:
Visualisierung der Vorderansicht des geplanten Wohngebäudes.**



**Kaum mehr als eine Ruine:
Das Parkhaus in der Hamburger Innenstadt vor dem Umbau.**

wohl groß, sowohl vonseiten der Fachwelt als auch der Öffentlichkeit. An den Führungen durch den seit mehreren Jahren in der Transformation befindlichen „Gröninger Hof“ während des „Hamburger Architektur Sommer“ im vergangenen Jahr nahmen immerhin rund 500 Leute teil, die sehen wollten, wie der Projektentwickler Björge Köhler mit seinem Team in bester Innenstadtlage der Elbmetropole ein 1963 errichtetes, achtstöckiges Parkhaus in ein Wohngebäude ummodelliert.

Statt 500 parkender Autos sollen hier zukünftig 90 Haushalte wohnen. „Unser Ansatz, ein Relikt der autogerechten Stadt in ein Modell für flächensparendes Wohnen umzuwandeln, trifft den Zeitnerv“, so Köhler, der zugleich Vorstand der 2018 gegründeten Wohnungsbaugenossenschaft „Gröninger Hof“ ist, die inzwischen rund 400 Mitglieder zählt, davon 50 aktive in Arbeitsgruppen wie Finanzen, Planen und Bauen. „Viele sind Ehrenamtliche und nicht alle werden in das Gebäude einziehen.“

Bis zur voraussichtlichen Fertigstellung 2027 dürfte der Weg allerdings noch steinig sein. Denn von der Ursprungsidee, die Bausubstanz des Parkhauses zu erhalten und sie zwecks Klimaschutz und Ressourcenschonung zur Wohnraumschaffung zu nutzen, ist nicht viel geblieben. Dazu erwiesen sich die sichtbaren Spuren der hinterlassenen Autoabgase an den Decken als optisch zu gravierend. Zudem ergaben vertiefende Untersuchungen, dass der Beton aufgrund von Korrosionsschäden, ver-

ursacht durch eingedrungenes Chlorid (Streusalz), nicht verwendbar ist. Somit sind die oberirdischen Bauteile in einem deutlich schlechteren Zustand als zu erwarten und an einem Abriss führt kein Weg vorbei. „Trotzdem geht das Projekt weiter und es gilt nach wie vor der Grundsatz, aus dem Bestand Neues zu entwickeln“, versichert Köhler.

Wenigstens können die Bodenplatte, die Fundamente und einige Kellerwände erhalten bleiben, was 2.000 Kubikmeter Beton spart und – wie das Forschungsprojekt CIRCUIT anhand geschlossener Materialkreisläufe im Bausektor exemplarisch aufzeigt – 42 Prozent CO₂-Emissionen vermeidet, die ein konventioneller Neubau verursacht hätte.

Weiterhin ist geplant, dass die Raster der Fundamente die späteren Wohnungsgrundrisse strukturieren. Aktuell ist der Abbruch in Vorbereitung und ein Sanierungskonzept für den Keller in Arbeit. Daneben sind viele Fragen zu klären, beispielsweise ob mit Recycling-Beton gearbeitet werden kann und welche zusätzlichen Kosten entstehen.

Moderate Mieten statt Luxuswohnen

Das Durchhaltevermögen der Mitwirkenden am „Gröninger Hof“ erklären die vielversprechenden Anfänge des Projektes. So fokussierte die Stadt Hamburg als Grundstückseigentümerin, die keine Verwendung für das veraltete Parkhaus hatte, in

ihrer Auslobung nicht darauf, den Höchstpreis zu erzielen, sondern auf ein Konzept, das mehr urbane Lebensqualität in die Altstadt bringt und vergab das Grundstück in Erbbaurecht.

Gewünscht ist Wohnraum, auch geförderter, der neben Platz für eine sozial gemischte Bewohnerschaft Flächen für gemeinschaftliche Einrichtungen und Gewerbe bietet.

Angeregt von der Initiative „Altstadt für alle!“ fanden mehrere Workshops mit Leuten aus dem Quartier statt, woraus sich ein Programm entwickelte, das auf den unteren Ebenen der Ruine Kultur, Bildung, Gastronomie, Kleingewerbe und Co-Working vorsah. Für die darüberliegenden Etagen entwarfen Duplex Architekten, die Gewinner des 2021 durchgeführten Architektenwettbewerbs, basierend auf der bereits vorhandenen Grundstruktur 60 Wohneinheiten plus sechs platzsparende Clusterwohnungen, gruppiert um einen begrünten Innenhof. Bei fast allen Wohnungen des zunächst auf 28 Millionen Euro Baukosten geschätzten Vorhabens, das vermutlich mehr als 35 Millionen Euro kosten wird, handelt es sich um geförderten Wohnraum, realisiert nach den Förderrichtlinien für Baugemeinschaften in genossenschaftlichem Eigentum mit Mitteln der Investitions- und Förderbank Hamburg (IFB).

Die Kaltmieten bewegen sich abhängig vom Einkommen zwischen sieben Euro und 14,40 Euro. Es entsteht also kein Luxuswohnen, wie es bei Umnutzungen



Unser Ansatz, ein Relikt der autogerechten Stadt in ein Modell für flächensparendes Wohnen umzuwandeln, trifft den Nerv der Zeit.

BJÖRGE KÖHLER
Projektentwickler

aufgrund der vielen Risiken häufig der Fall ist, sondern bezahlbarer Wohnraum für die Mitte der Gesellschaft.

Die Finanzierung ist jedoch nicht einfach. Durch den Bau eines energiesparenden Effizienzhauses erhält die Genossenschaft zwar ein zinsgünstiges KfW-Darlehen. Zusätzlich benötigt sie allerdings, vor allem für die Anlauffinanzierung, nachrangige, private Darlehen, und, ebenfalls wichtig, weitere Mitglieder, die Genossenschaftsanteile zeichnen – ein Anteil beträgt

200 Euro, für den Erwerb einer Mitgliedschaft müssen fünf Genossenschaftsanteile gezeichnet werden – und damit das Eigenkapital aufstocken. Daher ist das Vertrauen in das Gelingen des Projektes von zentraler Bedeutung.

Umbaukultur muss etabliert werden

Auch wenn die Umnutzung nicht benötigter Gewerbeimmobilien in Wohnraum ökologisch geboten und wohnungspolitisch gewünscht ist, dürfte es angesichts der vielen Risikofaktoren schwierig sein, eine Umbaukultur zu etablieren. „Kontraproduktiv ist vor allem die Neubaufixierung“, sagt Köhler. Vielmehr müsse es ein bundeseinheitliches Umbaurecht geben, das die Gegebenheiten im Bestand berücksichtige. Darüber hinaus sollten Gründer, die Gewerbe- in Wohnraum umwandeln, leichter an Wagniskapital kommen können. Ferner wäre die Förderkulisse im Hinblick auf Umnutzungen anzupassen.

Ein weiteres Thema sei die fehlende Fachkompetenz in Behörden. Aber auch bei Planenden und in der Wirtschaft generell gebe es zu wenig Wissen im Umbaubereich. „Es ist noch sehr viel zu tun, bis Umnutzungen wirklich attraktiv sind“, so sein Resümee. WRH-Vorstand Michael Ammann würde sich erneut auf unbekanntes Terrain wagen. „Mit dem Wissen von heute aber nur nach noch genauerer Prüfung des Bestands und mit mehr eingebautem Puffer in die Kalkulation.“

Förderprogramm „Gewerbe zu Wohnen“

Mit dem neuen Programm „Gewerbe zu Wohnen“ will die Bundesregierung den Kauf, Umbau und die Sanierung von leer stehenden Büros und Läden durch günstige Zinsen fördern. Dafür stehen in diesem Jahr 120 Millionen Euro zur Verfügung.

Der Start ist für Herbst 2024 geplant. Aktuell wird ein Förderkonzept erarbeitet.

Laut der im März 2024 veröffentlichten ZIA-Studie „Nachnutzung von Kaufhäusern für Wohnen“ sollten Kommunen zukünftig das Wohnen in leer stehenden Kaufhausimmobilien aktiv vorantreiben und dies in Planverfahren deutlich machen. Das Problem fehlender Wohnungen ließe sich damit allerdings nicht lösen.

Nach empirica-Recherchen wurden seit Ende der 1990er-Jahre in Deutschland 131 Warenhäuser der Ketten Karstadt, Hertie, Kaufhof, Horten, Galeria geschlossen.

87 Prozent (114) sind eigenständige Gebäude, 13 Prozent Teil von Einkaufszentren.

Die meisten „nachgenutzten“ Kaufhäuser liegen auf Grundstücken, die planungsrechtlich als Kerngebiet festgelegt sind.



www.vermieter-ratgeber.de/news/ehemaligen-kaufhaeusern-entstehen-selten-wohnungen.html



Autorin
Dagmar Hotze,
freie Journalistin