

Teure Umnutzung

Immobilienmarkt: Der Umbau von Büroflächen in Wohnraum ist nicht nur wegen rechtlicher Rahmenbedingungen komplex

STEFAN KOFNER

Deutschlands Büros leeren sich, doch die Wohnungen bleiben knapp. Seit 2020 ist die Leerstandsquote für Büroimmobilien in den Großstädten deutlich gestiegen. In den sieben größten Städten stehen inzwischen durchschnittlich acht Prozent der Büros leer. Dauerhafte Fernarbeit, Konjunkturlaute und eine Qualitätsspaltung des Marktes sind die zentralen Treiber: Während moderne Premiumflächen weiterhin Mieter finden, bleiben ältere und energetisch schlechte Gebäude in Randlagen zunehmend leer. Mittelfristig dürfte die künstliche Intelligenz (KI), die viele administrative Tätigkeiten effizienter macht, den Flächenbedarf zusätzlich dämpfen.

Das theoretische Potential ist groß: Studien gehen davon aus, daß aus leerstehenden Büros in den Metropolen Zehntausende Wohnungen entstehen könnten. In der Praxis spielt die Umwandlung von Büros, außer in Frankfurt, nur eine Nebenrolle – mit wenigen Leuchtturmprojekten. Daß dieser Ansatz bislang nicht greift, liegt an strengen rechtlichen Vorgaben, hohen technischen Anforderungen, ungünstigen Lagen und oft zu geringen Investitionsrenditen.

Ein Kernproblem ist das deutsche Planungsrecht mit seiner strikten Trennung von Nutzungen. In klassischen Gewerbe- und Industriegebieten ist Wohnen grundsätzlich nicht vorgesehen. Damit konzentriert sich das Umwandlungspotential bislang auf Kern- und Mischgebiete. Erst mit dem „Bauturbo“, der Ende 2025 in Kraft getreten ist, können Kommunen bei Wohnprojekten flexibler von bestehenden Planungen abweichen. Sie können damit sogar in Gewerbegebieten in größerer Zahl Wohnungen genehmigen.

Das ändert jedoch nichts daran, daß die technischen Hürden hoch bleiben. Bürogebäude haben häufig tiefe Grundrisse, oft bis 15 Meter, die für Wohnungen ungünstig sind, weil Belichtung und Belüftung problematisch werden. Statt einiger Großraumbenuten braucht es dafür viele abgeschlossene Einheiten mit eigenen Eingängen, Bädern und Küchen, was aufwendige Grundrißanpassungen erzwingt. Zugleich gelten für Wohnungen strengere Schallschutzstandards als für Büros. Wird ein älteres Bürogebäude komplett in Wohnungen umgewandelt, greifen die heutigen Anforderungen. Steht es zusätzlich an einer stark befahrenen Straße, treiben aufwendige Fassaden- und Fenstersanierungen die Kosten weiter nach oben.

Hinzu kommen brandschutzrechtliche Unterschiede. Wohngebäude benötigen oft zusätzliche Fluchtwege. Besonders bei älteren Bürohäusern ist der nachträgliche Einbau zusätzlicher Treppenhäuser teuer. Auch energetisch sind Bestandsbüros für moderne Wohnnutzung meist nicht gerüstet. Schließlich ist die Barrierefreiheit ein weiterer Kostentreiber: So müssen in NRW alle neuen Wohnungen grundsätzlich barrierefrei sein.

Entkernung, Schall-/Brandschutz, und zusätzliche Sanitärbereiche

In Summe liegen die Umbaukosten je nach Eingriffstiefe häufig im Bereich von 1.500 bis 3.000 Euro pro Quadratmeter, bei problematischen Beständen auch deutlich darüber. Gleichzeitig ist die wirtschaftliche Ausgangslage in vielen Lagen schwierig. Ein beträchtlicher Teil der Büroflächen befindet sich in reinen Gewerbe- oder Industriegebieten, oft am Stadtrand, mit geringer Aufenthaltsqualität und schwacher sozialer Infrastruktur. In den Top-7-Städten konzentriert sich ein Großteil der Leerstände auf solche Rand- und Sekundärla-



FOTO: OPENAI / CHAT-GPT

Mehr als ein Bett in der Firma: Förderungen und Schaffung sozialer Infrastruktur nötig?

gen. In den zentralen Spitzenlagen ist der Leerstand dagegen moderat. Dort lohnt sich ein Umbau wirtschaftlich kaum, weil die Spitzenmieten für Büros deutlich über den erzielbaren Wohnungsmieten liegen. Etwas günstiger stellt sich die Rechnung in guten Misch- und Kernlagen außerhalb des Zentrums dar. Aber selbst dort ist eine Umnutzung nur für solche Gebäude interessant, die als Büro keine tragfähige Vermietungsperspektive mehr haben.

Entscheidend ist der Vergleich mit der Sanierung als Büro: Bei einer mehrgeschossigen Büroimmobilie mit schlechtem energetischem Zustand liegen die Investitionen für eine Modernisierung zur Büronutzung in der Regel deutlich niedriger als die Kosten einer vollwertigen Wohnumwandlung: Die Konversion verschlingt zusätzliche Mittel für vollständige Entkernung, Schallschutz, Brandschutz, zusätzliche Sanitärbereiche und Aufzüge.

Das eigentliche Aktionsfeld liegt daher bei Bürogebäuden ohne realistische Vermietungsperspektive, die besonders häufig in monostrukturierten Gewerbegebieten und Business Parks stehen. Ge-

rade dort sind die Lagedefizite für das Wohnen aber am größten: Es fehlen Grünflächen, Spielplätze, Begegnungsorte und Nahversorgung – kurz: das gesamte Ökosystem Nachbarschaft. Sinnvolle Umwandlungen setzen deshalb einen quartiersbezogenen Ansatz voraus, der Baurecht, Förderung und öffentliche Infrastruktur zusammendenkt. Es müssen tragfähige Mischquartiere statt isolierter Einzelumbauten entstehen.

Trotz großer Wohnungsnot und eines erheblichen Potentials an leerstehenden Büros ist deren Umnutzung für Wohnzwecke eine Randerscheinung. Die Kombination aus starrem Baurecht, hohen Umbaukosten und fehlendem Wohnumfeld in Gewerbegebieten verhinderte bislang einen großflächigen Durchbruch. Ein quartiersbezogener Ansatz mit gezielten Förderungen und der Schaffung sozialer Infrastruktur, der die Möglichkeiten des Bauturbos konsequent nutzt, kann die Wohnungsnot lindern helfen und aus monotonen Bürostädten lebenswerte Stadtquartiere der Zukunft formen.

TÜV weg! GEZ weg! Blitzer weg!

Unsinnige Auflagen: Der Werkzeughersteller Hermann Diebold legt ein kurzweiliges Konzept zum Abbau der deutschen und der EU-Bürokratie vor

DIRK MEYER

Gebt mir Weisungsbefugnis und Polizeischutz, dann spare ich dem Land 15 Milliarden im Monat.“ Das klingt herausfordernd angesichts der im Koalitionsvertrag anvisierten Reduzierung der Bürokratiekosten in Höhe von 16 Milliarden Euro pro Jahr. Hermann Diebold ist mittelständischer Unternehmer aus Leidenschaft und führt in zweiter Generation eine Werkzeugfabrik in Baden-Württemberg. „Passion for Perfection“ lautet der Leitgedanke: „Wir machen unsere Produkte nicht so gut wie nötig, sondern so gut wie maximal möglich.“ Passend zur aktuellen Diskussion um Bürokratie und deren Einhegung auf das Notwendige hat er ein Buch in Form einer Anklageschrift zum Versagen von Politikern und Beamten im Verwaltungsvollzug geschrieben. Anhand von Beispielen aus der unternehmerischen Wirklichkeit läßt er die Leserschaft an seinen alltäglichen Erfahrungen mit obrigkeitlichen Vorschriften und deren Handhabung durch Staatsbedienstete sowohl als Firmeninhaber wie auch als Privatperson überaus anschaulich teilhaben.

Geradezu genüßlich beschreibt er seine Erfahrungen als Liebhaber von Oldtimern, deren Zulassung und periodische Vorführung beim TÜV ihm regelmäßi- g Bluthochdruck und immense, da-

zu – wie Diebold es sieht – vermeidbare Kosten verursachen. Sein Fazit: „Den TÜV braucht kein Mensch“ – deshalb: TÜV-Untersuchungen abschaffen. Was zunächst aberwitzig klingt, belegt er mit anderen, eher marktwirtschaftlichen Lösungen aus anderen Ländern, in denen es keinen TÜV-Stempel gibt. So soll der Tarif der Kfz-Versicherung in den USA auch Verkehrsverstöße mitberücksichtigen können, zu denen auch unsichere Fahrzeuge zählen. Sie erhöhen automatisch die Prämien.

In den Staaten lautet demnach die Devise nicht „bis der TÜV uns scheidet“, sondern es stellt sich irgendwann die Frage, ob man überhaupt noch eine Versicherung findet. Auch plädiert Diebold für die Abschaffung von „Blitzern“. Dann wäre zudem die damit verbundene Verkehrsüberwachung überflüssig. „Die Menschen sind mündig genug, sich an Regeln zu halten.“ Vertrauen ist zwar gut. Jedoch



Hermann Diebold: Entbürokratisierung – Das politische Versagen. Eigenverlag, Jungingen 2025, gebunden, 230 Seiten, 20 Euro

ist bei Unfällen mit Personenschaden in 13 Prozent der Fälle eine nicht angepaßte Geschwindigkeit die Ursache, was diese These nicht vollständig belegt.

Den (vermeintlichen) Natur- und Klimaschutz kritisiert der Autor gleich unter verschiedenen Kapitelüberschriften. So bei der nur unter sehr hohen Kosten einzuhaltenden ASU-Norm für Pkw, der Problematik bei Entsorgung und Wiederaufbereitung der Batterien von E-Autos, der kostenintensiven Filteraufrüstung bei Kachelöfen, dem Gewässerschutz bezüglich einer Dachentwässerung und im Baurecht. Mancher Staatseingriff wird – ökonomisch berechtigt – als wohlfahrtsschädliche Regulierung gebrandmarkt. Dabei wäre der Alternative einer marktwirtschaftlichen Preissteuerung über CO₂-Abgaben (Emissionszertifikate) mehr Raum zu wünschen gewesen. Kafkaesk mutet die bewußte Abschaffung der „Grünen Welle“ in Berlin an, mit der dann – politisch gewollt – der Autoverkehr durch Staus unattraktiver wird, aber zugleich der Benzin- und CO₂-Verbrauch in die Höhe geht.

Weiterhin wird die Rundfunkgebühr als ungerechtfertigter Zwangsbeitrag „für den glattgebügelten Schwachsinn aus der Flimmerkiste“ kritisiert, der einer liberalen Gesellschaft nicht würdig sei. Pay-TV als Alternative – „wer sich interessiert, informiert und einen klaren Kopf behält, braucht sich vor Fake News nicht zu fürchten“. Das ist ein weiteres Beispiel für eine erfrischend forschende

Naivität, die das Buch durchzieht, um beim Leser die dargebotenen lockeren Zügel ein wenig zu straffen. Daneben mischt sich eine generelle Gesellschafts- beziehungsweise Generationenkritik. So konstatiert er eine „Work Life Balance“-Einstellung bei jungen Menschen mit Folgen für Bildung und Arbeitsproduktivität: Ein sinkender Einsatz und mindere Qualität ihrer Fähigkeiten, denen sich die Prüfungsanforderungen anpassen.

Dazu eingestreut wird immer eine Prise Politiker-Bashing, denn: „Dieses Buch ist ja auch ein wenig mein eigenes Geschichtsbuch.“ Teils den Charakter eines Tagebuch-Stiles annehmend, beschreibt Diebold anekdotenhaft-fesselnd eigene Erlebnisse mit der Bürokratie und spiegelt sie anhand von Erfahrungen aus anderen, weniger regulatorischen Ländern. Hieraus leitet er mitunter unkonventionelle Ideen einer deutschen Lösung ab. Allerdings leiden bei dieser Vorgehensweise ein wenig der „rote Faden“ des Buches und die Ausrichtung auf konkrete Vorschläge zur Entbürokratisierung. Die Zusammenlegung von Themen in separate Kapitel und ein wenig mehr Differenzierungen würden die Ausführungen noch überzeugender machen. Insgesamt eine anregende Lektüre, die den Lachmuskel nebenbei mit trainiert.

Prof. Dr. Dirk Meyer lehrt Ökonomie an der Helmut-Schmidt-Universität Hamburg.

Maßnahmenkatalog zur Stärkung der Luftfahrt

BERLIN. Die Deutsche Industrie- und Handelskammer (DIHK) hat einen Maßnahmenkatalog zur Stärkung der Luftfahrtbranche vorgelegt. „Deutschland braucht wieder Anschluß an den internationalen Luftverkehr. Die Schwäche des Luftfahrtstandortes wird für viele Betriebe immer mehr zum Standortrisiko“, warnte DIHK-Hauptgeschäftsführerin Helena Melnikov. „Industrieunternehmen sorgen sich um ihre Lieferketten, Tourismus, Kultur und Messestandorte um die Erreichbarkeit für ihre Gäste. Hier müssen wir dringend gegensteuern.“ Die geplante Absenkung der 2011 eingeführten und 2024 erhöhten Luftverkehrssteuer zum 1. Juli könne nur ein erster Schritt sein, sie müsse ganz abgeschafft werden: „Jede eingestellte Flugverbindung kostet die Unternehmen in der Region Attraktivität und damit Wettbewerbsfähigkeit“, so die 44jährige Verbandsjuristin. Die Pläne für eine Kerosinsteuer müßten zu den Akten gelegt und Nachtflugbeschränkungen durch Kulanzregelungen entschärft werden. (fis) [► www.dihk.de/de/newsroom](http://www.dihk.de/de/newsroom)

„Entlassungswelle wie 2025 noch nicht erlebt“

NÜRNBERG. Voriges Jahr ist die Zahl arbeitslos gemeldeter Führungskräfte in allen Branchen um 14,3 Prozent auf 49.165 gestiegen. Das zeigt eine Statistik, welche die Bundesagentur für Arbeit (BA) für das *Handelsblatt* erstellt hat. Vor allem Abteilungs- und Bereichsleiter sowie Geschäftsführer seien vom Personalabbau betroffen. Der 14,3prozentige Jahresanstieg sei deutlich größer als bei anderen Beschäftigtengruppen. 2018 lag die Zahl der beschäftigungslosen Manager nur bei 31.966. „Eine Umstrukturierungs- und Entlassungswelle wie 2025 habe ich noch nicht erlebt“, erklärte Nils Schmidt, Vorstand des Deutschen Verbands für Fach- und Führungskräfte (DFK). Etwa 2.000 Führungskräfte hätten wegen Kündigungen und Aufhebungsverträgen um Hilfe beim DFK nachgesucht. „Selbst die Sommerflaute blieb diesmal aus.“ Dabei sei die Dunkelziffer hoch: „Ältere Manager haben Vorruhestandsregelungen und gehen danach in Rente – diese Fälle werden gar nicht gemeldet“, so der DFK-Jurist. (fis) [■ Kommentar Seite 2](#)

Zahl der Woche

Um 15,2 Prozent ist die Zahl der Regelinsolvenzen im Dezember 2025 im Vergleich zum Vorjahresmonat gestiegen. Für Oktober meldeten die Amtsgerichte nach endgültigen Ergebnissen 2.108 beantragte Insolvenzen – das waren 6,1 pro 10.000 Firmen und 4,8 Prozent mehr als im September. Die Gläubigerforderungen summierten sich auf 2,6 Milliarden Euro. Die meisten Insolvenzen gab es im Bereich Verkehr/Lagerei (12,3 Fälle je 10.000 Firmen), gefolgt vom Gast-(10,5) und dem Baugewerbe (8,5). 2026 werden keine vorläufigen Insolvenzzahlen mehr veröffentlicht. Nur die endgültigen Ergebnisse werden weiterhin mitgeteilt.

Quelle: Statistisches Bundesamt



IHR UNBEGRENZTER ZUGANG

Für **2,20 Euro pro Monat** die JF auch online lesen. Im ersten Monat gratis.

- Nur für Abonnenten der Druckausgabe
- Alle Artikel auf JF-Online frei
- Die JF schon jeden Mittwoch als E-Paper und via App
- Frei mitdiskutieren im Kommentarbereich
- Jederzeit kündbar

jetzt freischalten:

► jf.de/online-plus



