











20230512 Seite 1

FAZ, 12. Mai 2023. Hans-Jörg Werth,

## Aus Alt wird Neu

14.000 Häuser werden jedes Jahr abgerissen Das soll sich ändern – auch um Wohnraum zu schaffen. Sanieren im Bestand ist dabei der Hebel für die Klimaneutralität im Gebäudesektor.



Mitten auf der Baustelle: In Bremen wird das Bundeswehrhochhaus vom Bürogebäude zum Wohnkomplex nach neuestem Energiestandard

umgebaut.

Foto Gewoba

ie Gesichter der Städte werden künftig weniger durch modernere Neubauten verändert, sondern durch Altbauten, die einer Rosskur unterzogen werden sollten. Das Rennen um den neuen Umgang mit alter Baumaterie ist längst eröffnet. Revitalisierung, Ressourcen schonen, aufstocken, verdichten und umwandeln sind die Schlagwörter der kommenden Jahre für die Immobilienstrategie.

Etwa 14.000 Gebäude werden offiziell in Deutschland jedes Jahr abgerissen. Die enormen Bauabfälle entsprechen rechnerisch dem Materialbedarf von mehr als 422.000 Wohnungen. Stefan Schillinger, Geschäftsführer des Immobilienentwick- Klassenzimmer statt Konsumtempel lers Accumulata Real Estate Group, spricht von Bestands-Repositionierung: Das ist nicht nur "ein Hebel für mehr Klimaschutz, sondern generell für ganz neue

Nutzungskonzepte". Mit seinem Unternehmen hat er sich spezialisiert auf die Revitalisierung bestehender Strukturen und verbauter Materialien. Sein Motto heißt "lebendigere Quartiere bei weniger Materialaufkommen"

Der Wandel und die veränderte Sicht auf die Eigenschaften von Bestandsgebäuden lässt sich sehr gut an deutschen Innenstädten beobachten, die zunehmend veröden. Die Nöte der Warenhausketten von Karstadt und Kaufhof zeigen, was im Zuge geänderten Kaufverhaltens und E-Commerce nicht mehr funktioniert: Kaufhäuser mit drei bis vier Stockwerken.

In Lübeck wird an der Umnutzung eines 2020 geschlossenen Kaufhauses gearbeitet. In dem verwaisten Gebäude sollen

zukünftig Oberstufenschüler Platz finden. Dafür wird die Dachterrasse mit Panoramablick zum Pausenhof. Auch Braunschweig will Schüler in die Innenstadt holen, wo Galeria-Kaufhäuser leer stehen. Knapp 50 weitere Kaufhausstandorte in Deutschland sollen in den nächsten Jahren geschlossen werden und warten dann auf ihre Neuverwendung.

Immobilienfachmann Schillinger verweist auf zwei Gebäude in Berlin und München: Dort habe es sich für alle Beteiligten gelohnt, auf dem Bestand herumzudenken. Das "Forum Steglitz" in Berlin aus dem Jahr 1970 war eines der ersten Einkaufszentren in Deutsch-

Forum Stadtbild Berlin e.V. c/o Wolfgang Schoele, Glienicker Str. 36 14109 Berlin

Mobil + 49 info@stadtbild-berlin.org https://www.stadtbild-berlin.org

Berliner Sparkasse IBAN: DE80 1005 0000 2970 0970 98 **BIC: BELADEBEXXX** 













20230512 Seite 2

FAZ, 12. Mai 2023. Hans-Jörg Werth,

## Aus Alt wird Neu - Fortsetzung -

land mit Shop-in-Shop-System und galt lange als Inbegriff der einst gefeierten hedonistischen Shoppingmall-Euphorie. Das denkmalgeschützte "Herzog Max" in München dagegen stammt aus dem Jahr 1865. Als Karstadt-Sports-Gebäude bekannt, war es gleichfalls lange ein Tempel der Kauflust. "So unterschiedlich die beiden Objekte von außen erscheinen, so ähnlich sind die Herausforderungen der Neuorientierung hinter den Fassaden, nämlich große Raumtie-

fen, kaum Tageslicht, hoher Energieverbrauch", sagt Schillinger.

### Weniger Treibhausgasemissionen

Das Einsparpotential von Kohlendioxid (CO<sub>2</sub>) liege laut Berechnungen von Accumulata Real Estate für das Forum Steglitz bei rund 32.000 Tonnen gegenüber der Abriss-und-Neubau-Option. Für den Ausgleich einer so hohen Menge der Treibhausgasemissionen müssten 1,3 Millionen Bäume gepflanzt werden. Durch die Repositionierung sei es nun gelungen, den betrieblichen CO2-Ausstoß zu senken und das Gebäude zu bewahren, sagt Schillinger. Im Zuge der Modernisierungsarbeiten ist für einen höheren zweistelligen Millionenbetrag ein Nutzungsmix entstanden mit einer klaren Konzentration auf Einzelhandel, Freizeit und Büros.

Solche Ergebnisse sind ganz nach dem Geschmack des Bund Deutscher Baumeister, Architekten und Ingenieure (BDB), der in seinem neuesten Klimabauplan fordert, die jährliche Sanierungsrate im Gebäudebestand auf 4 Prozent zu steigern.

#### Reparieren und umwidmen

Für die Liegenschaften des Elektrokonzerns Rohde & Schwarz plädiert Stephan Georg Kahl, Geschäftsführer des zum Konzern gehörenden Dienstleisters R&S Immobilienmanagement, für mehr Pflege

des Bestandes als Grundlage der Nachhal tigkeit. "Wir müssen weg vom klassischer Konsumdenken", sagt er. "Reparieren, Wiederverwenden und Weiterverwenden seien wie bei Elektrogeräten das neue Credo der Bau- und Immobilienindustrie.

Ein weiterer Weg karm auch das Thema fehlender bezahlbarer Wohnungen in Deutschland einbeziehen: Das ist die Auffrischung "schlechter Büros", meist älteren Baujahrs, in "gute Wohnungen". Das Potential an Flächen zur Umnutzung von Büros ist enorm, doch die Zahl erfolgreicher Projekte, die in Deutschland nicht mehr marktgerechte Büroimmobilien in Wohnungen umgewandelt haben, noch überschaubar klein.

Dietmar Walberg, Geschäftsführer der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen (ARGE-SH), die in Bauprozessen berät, nennt Büroflächen von mehr als 350 Millionen Quadratmetern in Deutschland, die für ein Umwidmung infrage kämen. "Jedes Prozent Bürofläche, das durch Dauer-Homeoffice zu Wohnungen umgenutzt werden kann, macht die Schaffung von rund 50.000 Wohnungen zu je 70 Quadratmetern möglich", sagt er.

Der Architekt sieht darin viele Möglichkeiten. "Sollte sich der Trend zum Homeoffice festigen, sollte angesichts massiven Leerstands im Gewerbebereich jetzt über die Umwandlung nicht mehr benötigter und zeitgemäßer Flächen und Büroräume ab etwa den Siebzigerjahren aufwärts in Wohnungen nachgedacht wer-

en", sagt Walberg. Ob sich der Umbau ohne, müsse von Fall zu Fall entschieden verden. Der Vorteil sei, dass Büro- und verwaltungsgebäude schon das Tragwerk und teilweise auch hohe Standards mitorächten, etwa beim Brandschutz und durch Aufzugsanlagen. Wenn Baurecht und Statik geprüft sind, sind Balkone in aller Regel allerdings ein nahezu unverzichtbares Element der Umwandlung ebenso wie eine Tiefgaragen-Anbindung sowie Schall- und Wärmeschutz.

# Wohnquartier statt Bürohochhaus

Ein solches Umwandlungsprojekt ist das "Q45" in der Nähe des Bremer Bahnhofes. Das frühere Bundeswehrhochhaus aus dem Jahr 1968 ist Orientierungspunkt und mittlerweile fast völlig entkernt. Später soll es reichlich Platz für bezahlbare Wohnungen, Büros und Gastronomie in einem zentral gelegenen Quartier bieten – und als Anker die gesamte Bahnhofsvorstadt beleben.

Dafür investiert das Bremer Wohnungsunternehmen Gewoba etwa 40 Millionen Euro. Die Entkernung und Schadstoffsanierung findet hinter der Fassade statt. Hier sind allein 7000 Quadratmeter Zwischenwände in den Etagen vom Erdgeschoss bis zum 15. Stock entfernt worden. Mit dem Umbau wird der KfW-55-Effizienzhausstandard erreicht werden. "Das ist ambitionierter als ein Standardneubau und im Bestand viel schwieriger umzusetzen", sagt der Projektleiter Johann Plagemann.

Würde man den deutschen Gebäudebestand komplett neu bauen, würden laut einer Studie des Wuppertal-Instituts für Klima, Umwelt, Energie allein für die Produktion von Baustoffen 5,85 Milliarden Tonnen CO<sub>2</sub>-Äquivalent freigesetzt. Das sind 70 Tonnen je Kopf und 75 Prozent des CO<sub>2</sub>-Budgets, das jeder von 2021 an rechnerisch noch verbrauchen darf.

Je jünger das jeweilige Gebäude, umso flexibler und unproblematischer sei eine Umnutzung möglich, sagt der Architekt und Bauberater Walberg. Bundesweit seien somit nach seiner Einschätzung zunächst etwa vier Millionen Wohnungen aus Büroaltbeständen "zu heben".

Forum Stadtbild Berlin e.V. c/o Wolfgang Schoele, Glienicker Str. 36 14109 Berlin Mobil + 49 info@stadtbild-berlin.org https://www.stadtbild-berlin.org

Berliner Sparkasse IBAN: DE80 1005 0000 2970 0970 98 BIC: BELADEBEXXX