

Pressemitteilung
17. Juli 2023

Chance für neue Umbaukultur

Corona hat das mobile Arbeiten befördert. Viele Büroflächen werden deshalb nicht mehr benötigt und Unternehmen verkleinern ihre Flächen. Laut einer Studie könnten durch Umwandlung Tausende Wohnungen in Berlin entstehen. Auch rückt die energetische Sanierung öffentlicher Gebäude wie Rathäuser, Schulen oder Sporthallen durch das von der Bundesregierung vorgelegte Energieeffizienzgesetz in den Vordergrund. Das ist eine Chance für eine neue Umbaukultur.

Der Mangel an Mietwohnungen in deutschen Großstädten könnte laut einer aktuell veröffentlichten Analyse des Immobilienspezialisten Jones Lang LaSalle (JLL) durch die Umwandlung von Bürogebäuden verringert werden. Leerstehende Büroflächen böten in den sieben Metropolen Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt, Düsseldorf und Stuttgart Potenzial für fast 20.000 Wohnungen bis zum Jahr 2025. Besonders groß sei die Lücke zwischen geplanten Fertigstellungen und Wohnungsbedarf bis 2025 jährlich in Berlin - dort fehlten 6.500 Einheiten.

Umbau von Büros deutlich günstiger als Neubau

Bei der Umwandlung von Büros in Wohnungen gibt es gestalterische, bauordnungsrechtliche und technische Hürden, die Mitglieder der Architektenkammer Berlin zusammen mit der Politik bewältigen müssen. Die Kosten für die Umnutzung von Büros zu Wohnraum in den Metropolen liegen in vielen Fällen um fast 50 Prozent niedriger als im Neubau. Zudem sind CO₂-Emissionen bei Sanierungen deutlich niedriger, weil bestehende Ressourcen genutzt werden können. Dafür qualifiziert die Architektenkammer Berlin ihre Mitglieder mit einem breiten Spektrum an Aus- und Fortbildungsmaßnahmen.

Novellierung der Bauordnung Berlin für die Bau- und Wohnungswende nutzen

„Unser Fokusthema, Bestandsertüchtigung vor Neubau!“ gilt verstärkt diesem Segment, meint Theresa Keilhacker, Präsidentin der Architektenkammer Berlin. „Deshalb haben wir auch entsprechende Erleichterungen in der Novellierung der Bauordnung Berlin beim Bauen im Bestand gefordert und dafür plädiert, den Abriss von Wohnungen wie Gewerbe zu erschweren, sowie den Lebenszyklus bei Baumaßnahmen verstärkt in den Blick zu nehmen.“ Bausenator Christian Gaebler kann diese Chance nutzen und aktiv die gesetzlich notwendigen Weichen für die Bau- und Wohnungswende stellen.

Energieeffizienzgesetz erfordert Maßnahmenplan

Auch rückt die energetische Sanierung öffentlicher Gebäude wie Rathäuser, Schulen oder Sporthallen durch das von der Bundesregierung vorgelegte Energieeffizienzgesetz in den Vordergrund. Das Gesetz nimmt insbesondere Bund und Länder mit jährlichen Endenergieeinsparungen von zwei Prozent in die Pflicht. Bisher gibt es jedoch keine klare Aussage darüber, wie die Vorgaben zu Emissionsreduktion und Energieeffizienz konkret auf öffentliche Gebäude übertragen werden können. Die Studie „Fit für 2045: Zielparame-ter für Nichtwohngebäude im Bestand“ der Deutschen Energie-Agentur (dena) zeigt erstmalig, wie viel Energie und CO₂-Emissionen ein Nichtwohngebäude nach einer energetischen Sanierung noch



verbrauchen darf, um als klima- bzw. treibhausgasneutral zu gelten. Die Studie, die durch adelphi consult GmbH und das Fraunhofer-Institut für Solare Energiesysteme ISE im Auftrag der dena erarbeitet wurde, ermittelt messbare, jahresscharfe Zielparameter für verschiedene Nichtwohngebäudetypen. Sie skizziert außerdem Reduktionspfade, die im Einklang mit dem deutschen Klimaschutzgesetz und einem klimaneutralen Energiesystem im Jahr 2045 stehen. Berlin braucht eine valide Bewertungsgrundlage, wie viel Energie und CO₂-Emissionen ihr öffentlicher Gebäudebestand verbraucht bzw. emittiert und wo es Potenzialflächen für Bauen im Bestand gibt.

Erleichterungen beim Bauen im Bestand gefordert

Um das Bauen im Bestand zu erleichtern hat die Bundesarchitektenkammer (BAK) im Rahmen des Eröffnungswochenendes der Architekturbiennale Venedig an Bundesbauministerin Klara Geywitz einen konkreten Vorschlag für eine neue Musterbauordnung übergeben. Der Vorschlag zeigt auf, wie die Bauordnungen der Länder angepasst werden müssen, damit der Bestandserhalt im Sinne der nachhaltigen Nutzung natürlicher und bestehender Ressourcen gefördert wird. Weiterhin soll die Nachverdichtung im Bestand und Quartier erleichtert und in diesem Zuge auch ein starker Fokus auf grüne Infrastruktur gelegt werden. Ziel ist eine kompakte Stadt- und Siedlungsstruktur mit qualitätvollen Freiräumen bei möglichst viel Erhalt von Bausubstanz. „Die neue Musterbauordnung schlägt überfällige Erleichterungen für Abweichungen sowohl für den Bestand als auch für innovative ressourcensparende Bauweisen im Neubau vor. Außerdem plädieren wir für eine Beibehaltung von Anforderungen aus der Entstehungszeit des Gebäudes im Bestand, wenn dies nicht allgemeinen Schutzzielen der Bauordnung entgegensteht“, erläutert Andrea Gebhard, Präsidentin der Bundesarchitektenkammer.

Mit der Novellierung der Bauordnung Berlin ergibt sich jetzt ein nützliches Zeitfenster, die Vorschläge der Bundesarchitektenkammer und der Architektenkammer Berlin aufzugreifen und mutig voranzugehen.

Zur Pressemitteilung der BAK: [BAK legt Musterbauordnung vor](#)

Zur dena-Studie: Fit für 2045: [Zielparameter für Nichtwohngebäude im Bestand](#)

Architektenkammer Berlin

Körperschaft des öffentlichen Rechts
Pressestelle Medien- und Öffentlichkeitsarbeit
Alte Jakobstraße 149
10969 Berlin
T 030. 29 33 07-0
presse@ak-berlin.de
www.ak-berlin.de

