



Pinselrenovation oder gleich der grosse Umbau?

Büros gibt es infolge der vielen Neubauten bald mehr als genug, während Wohnungen in den grossen Städten extrem knapp sind. **Es liegt nahe, Büros in Wohnungen umzubauen.** Doch das hat einige Tücken.

Text: Birgitt Wüst

Noch selten: Ein Büro wird zu einer Wohnung umfunktioniert.



Bilder: fotofrank

Der Büroflächenmarkt in Zürich ist im Umbruch. «Die Fertigstellung diverser erstklassiger Gebäude in den kommenden Jahren führt zu Bewegungen, die sich auf die Struktur des Marktes auswirken werden», sagt Patrik Stillhart, Managing Director von Jones Lang LaSalle Schweiz. «Viele grosse Arbeitgeber werden ihre alten Büros verlassen und neue, moderne Gebäude, meist in den Entwicklungsgebieten ausserhalb der Innenstadt gelegen, beziehen.» (Siehe Seite 16 ff.) Die Folgen dieser Wegzüge hätten insbesondere die Eigentümer älterer, sanierungsbedürftiger Liegenschaften zu tragen. «Solche Liegenschaften müssen neu positioniert werden, damit die aus den derzeitigen Entwicklungen entstehenden Chancen wahrgenommen werden können», ist Stillhart überzeugt. Naheliegender ist es, Büros in Wohnungen umzubauen, an denen es gerade in Zürich fehlt.

Keinen Büro-Nachmieter gefunden

Ähnliche Überlegungen hat das Management der Meili Unternehmungen mit Sitz in Zollikon ZH angestellt. «In unserem Immobilienbestand gibt es neben Hotels, Wohn- und Geschäftsliegenschaften auch gemischt genutzte Gebäude an zentralen Lagen, typischerweise mit Läden im Erdgeschoss, Büros im ersten und zweiten Obergeschoss und ab dem dritten Stock Wohnungen», sagt Verwaltungsratspräsident Alfred Meili. Die Gebäude seien zwar alle gut gepflegt, doch lehre die Erfahrung, dass

Büros in den gemischt genutzten Liegenschaften – ganz anders als in den boomenden achtziger Jahren – heute nicht mehr gefragt seien. «Oft gibt es bei diesen Gebäuden keine oder zu wenig Parkplätze, und regelmässig fehlt es an einem für Firmen repräsentativen Eingang», so Meili.

Ein weiterer gravierender Mangel: Diese Gebäude bieten in der Regel nicht genügend Flexibilität, für den Fall, dass ein Mieter weniger Flächen benötigt oder im Zuge seiner Unternehmensexpansion mehr Platzbedarf hat. Dies war etwa bei einem Gebäude in Zürich-Oerlikon der Fall. Zunächst belegte hier der Personalvermittler Randstad die als Grossraumbüro umgewandelten Geschäftsflächen im Erdgeschoss. Nach kurzer Zeit nahm er auch die Büroflächen im ersten Obergeschoss in Be-

schlag. Aufgrund des schnellen Wachstums des Unternehmens wurde es in den Räumlichkeiten schon bald wieder zu eng; im Gebäude selbst konnte man keine weiteren Flächen anbieten. Die Konsequenz:



«Umnutzung nach einem halben Jahr Leerstand.»

Alfred Meili, Meili Unternehmungen

Randstad zog aus, und ein Nachmieter war schwer zu finden. «Nach einem halben Jahr Leerstand entschieden wir uns für eine strategische Umnutzung – den Umbau zu schönen Stadtwohnungen», sagt Meili. Das «Refurbishment», in dessen Rahmen

die Wohnungen in den oberen Geschossen gleich mit saniert wurden, hat sich gelohnt: Inzwischen sind die Flächen wieder vollständig vermietet.

Ein ähnlicher Erfolg zeichnet sich beim Umbau einer Liegenschaft im Zürcher Kreis 2 ab. Auch hier setzt Meili Unternehmungen auf eine Umnutzung: Statt Büros wird es ab dem dritten Obergeschoss künftig sieben 2-Zimmer-Wohnungen geben – für Singles, Pärchen oder als vorübergehendes Zuhause für Expatriates. Wie Meili erklärt, sind auch hier bereits alle Wohnungen vermietet, obwohl der Umbau noch nicht abgeschlossen ist. Ein Unternehmen, das die Wohnungen auf eigene Kosten möbliert und dann weiterver-



mietet, hat sich die sieben Appartements gesichert. Auch über die Marktgängigkeit der im Zuge des Umbaus entstehenden drei Kleinbüros macht sich Meili keine Sorgen: «Sie sind ideal etwa für kleinere Rechtsanwaltskanzleien, Steuerberaterbüros oder Agenturen.» Die Lage ist gut: Vom Gebäude aus erreicht man zu Fuss in fünf Minuten den Paradeplatz oder den See, ebenso die nächsten Haltestellen von Tram und S-Bahn und den Hauptbahnhof.

Wohnungswände lasten auf dem Tragwerk

Ganz einfach ist ein Umbau von der Büro- zur Wohnimmobilie allerdings nicht. «Es sind einige Hürden zu nehmen», weiss Roland Bianchi, Projektleiter Umbau bei Meili Unternehmungen. Komplex sei etwa der nachträgliche Einbau von zu- und abführenden Wasserleitungen; ausserdem fielen Anpassarbeiten bei der Elektro-Hauptverteilung und Verkabelung an.

Oftmals stünden auch die Statiker vor einer grossen Herausforderung, denn durch das Einziehen neuer Wohnungswände ergebe sich eine deutliche Mehrbelastung auf das Tragwerk eines Gebäudes. «Ausserdem steigt bei einer Wohnnutzung der allgemeine und insbesondere der Warmwasserverbrauch, was in der Regel den Einbau einer neuen Heizungsanlage erfordert», fügt Bianchi hinzu.

Billig sind die Umbauarbeiten von Büros zu Wohnungen allerdings ohnehin nicht. «Der Rückbau in Wohnungen ist finanziell stets uninteressant, weil man die hohen Investitionen nicht verzinsen kann», sagt Meili. «Verbessert sich aber die Rendite durch das Refurbishment nicht, so werden die Hypothekargläubiger ein solches Projekt auch nicht refinanzieren.» Für die Massnahme komme in der Regel ausschliesslich der Eigentümer auf.

Umbau als werterhaltender Aufwand

Doch aus Meilis Sicht sprechen gute Gründe für den Aufwand: «Zum einen gewinnt man sichere Mieteinnahmen durch Wohnungsmieter. Zum anderen kann der Umbau in Wohnungen zu einem grossen Teil als werterhaltender Aufwand mit den Gewinnen verrechnet werden. Einen Teil dieser Investitionen trägt somit wirtschaftlich der Staat.» ■