

Das Überangebot an Büroflächen wächst, während es an Wohnungen mangelt

CHRISTIAN KOLBE

In Zeiten der Wohnungsnot sind sie ein Schatz, der vermeintlich leicht zu heben ist: leerstehende Büroflächen. Allerdings lässt sich nicht jedes Bürogebäude umnutzen. Die Hürden sind je nach Objekt und Standort vielfältig, der Weg vom Office zum Home ein weiter.

Klar ist: In Zeiten von Homeoffice sinkt der Bedarf an Büroflächen. Mit der Übernahme der Credit Suisse durch die UBS herrscht auch auf dem Finanzplatz ein Überangebot an Büroarbeitsplätzen. Zudem hat vor der Zinswende auch der Büro-bau geboomt.

Die Folge: Den Vermietern von Büro- und Gewerbeimmobilien entgeht viel Geld, wenn sie die Büroflächen nicht vermieten können. Also steigt der finanzielle Druck, sich nach neuen Einnahmequellen umzuschauen – etwa durch die Umwandlung der Büros in Wohnraum.

Gemäss «NZZ am Sonntag» schätzt das Beratungsunternehmen Wüest Partner den Anteil ungenutzter Büroflächen auf 6,7 Prozent des Gesamtbestandes. Macht ein Überangebot von rund vier Millionen Quadratmetern. **Die Milchbühlleinrechnung ist schnell gemacht: Diese Fläche entspräche rund 45 000 Neubauwohnungen.**

Allerdings schränkt Robert Weinert (45), Leiter Research bei Wüest Partner, ein: «Das Potenzial ist vorhanden, es gibt aber viele Hürden.» Zudem sei die Rechnung etwas gar schnell gemacht, da sich viele Flächen in Bürogebäuden nicht so einfach in Wohnraum verwandeln liessen. **«Es braucht Platz für Bäder, WC und Küchen, Zugänge zu den Wohnungen oder oftmals zusätzliche Lifte»,** so Weinert. Zudem müssten für Wohnraum meist mehr Mauern hochgezogen werden, niemand möchte hinter Glaswänden oder anderen Raumteilern wie in Grossraumbüros üblich wohnen. «Nicht jedes Büro-



«Die Umnutzung rechnet sich an zentraler Lage.»

Donato Scognamiglio, Immobilienexperte

Wie leicht lassen sich Offices zu Homes machen?



bäude eignet sich von seinem Grundriss her zur Umnutzung in Wohnraum», ist Weinert überzeugt.

Ausserdem kostet ein Umbau viel Geld, mehr vielleicht als

selbst ein langjähriger Leerstand. Zudem sind bei Büroflächen langjährige Mietverträge die Regel. Zieht ein Mieter aus, muss er unter Umständen noch lange weiter zahlen.

Trotzdem: Dort, wo die Wohnungsnot am grössten ist, also in und um Städte wie Zürich,

Basel oder Genf herum, könnte sich die Umnutzung durchaus lohnen – auch aus gesellschaftlicher Sicht.

«Es ist absurd», sagt Immobilienexperte Donato Scognamiglio (53). **«In vielen Büros herrscht gähnende Leere, während mancherorts die Wohnungsknappheit gross ist.»** Deshalb müsse jeder Eigentümer für sich die Rechnung machen. «Die Umwandlung rechnet sich an zentraler Lage», ist Scognamiglio überzeugt.

Also vielleicht bei den CS-Towern in Zürich-Oerlikon, wo die Bank schon länger beschlossen hat auszuziehen. Oder am Balsberg in Kloten ZH, in unmittelbarer Nähe zum Flughafen. Wie die «NZZ am Sonntag» schreibt, steht am ehemaligen Hauptsitz der Swissair rund ein Drittel der Fläche leer. Insgesamt umfasst der Komplex rund 80 000 Quadratmeter – Platz für knapp 1000 Wohnungen. Scognamiglio: «Hier liessen sich durch Wohnen mit Service sehr

attraktive Wohnungen für Geschäftsleute, Singles oder kinderlose Paare schaffen.»

Eine wichtige Hürde für die Umnutzung liegt in der Bau- und Zonenordnung. **Nicht überall dort, wo Büro- oder Gewerbegebäude stehen, darf auch gewohnt werden.** Dieses Problem hat der runde Tisch zur Wohnungsknappheit erkannt und eine Studie zur höheren Durchmischung von Arbeits- und Wohnzonen in Auftrag gegeben.

«Das Potenzial ist da, es gibt aber Hürden.»

Robert Weinert, Wuest Partner

Stadt Bern lehnt Bewerberin (62) ab – weil sie zu alt sei

Für die Stelle als «Sachbearbeiter*in Finanzen und Beschaffung» bei der Berner Stadtverwaltung braucht es laut Ausschreibung eine KV-Ausbildung, Erfahrung im Finanzwesen und Kundenfreundlichkeit. Irene J.*, zu diesem Zeitpunkt 62 Jahre alt, erfüllt die Kriterien – und schickt ihre Bewerbung ab.

Keine 24 Stunden später erhält sie die Absage. Begründung: ihr Alter! **«Mitarbeitende der Stadt Bern werden mit Vollenden des 63. Altersjahres ordentlich pensioniert – daher können wir Ihre Bewerbung nicht weiterverfolgen»,** heisst es in dem Schreiben, das Blick vorliegt.

«Man hat mir noch nie so direkt ins Gesicht gespuckt, dass ich zu alt bin», sagt Irene J. Sie steht zum Zeitpunkt der Bewerbung kurz vor ihrem 63. Geburtstag. Für die Stadt Bern lohnt es sich nicht, sie einzustellen und postwendend in die Pension zu schicken. **Dabei würde Irene J. gerne übers ordentliche Pensionalter hinaus arbeiten.** «Andernfalls stehen mir 20 bis 30 Jahre in Alters-



Die Stadt Bern pensioniert ihr Personal schon mit 63 Jahren.

mut bevor», befürchtet sie. Dass die Stadt Bern ihr Personal schon mit 63 in Pension schiekt, sorgt immer wieder für Kritik. Die Logik dahinter: Die Stadt kann bei den Löhnen nicht mit dem Bund mit-

halten. Stadtbeamtinnen und -beamte erhalten mit der früheren Pensionierung ein «Zü-

«Grundsätzlich gilt die Vertragsfreiheit.»

Kurt Pärli, Rechtsprofessor an der Uni Basel



ckerli», damit die Stadt auf dem Arbeitsmarkt konkurrenzfähig bleibt.

Auf Blick-Anfrage heisst es bei der Stadt Bern, dass es «keine Altersgrenzen bei der Berücksichtigung von Bewerbenden gibt». Allerdings: **«Je näher Bewerbende dem ordentlichen städtischen Pensionierungsalter 63 kommen, desto eher kann es sein, dass der Aufwand für die Einarbeitung in keinem Verhältnis zur weiteren Arbeitsdauer einsteigt.»** Wer bereits bei der Verwaltung angestellt ist, kann auch bis 65 weiterarbeiten. Wer allerdings wie Irene J. neu bei der Stadt einsteigen will, hat Pech gehabt.

Ist das nicht diskriminierend? In der Bundesverfassung ist ein Diskriminierungsverbot festgeschrieben, das auch aufs Alter angewendet werden kann. Als öffentlich-rechtlicher Arbeitgeber ist die Stadt Bern dem verpflichtet. Dennoch

hätte Irene J. vor Gericht schlechte Karten, schätzt Rechtsprofessor Kurt Pärli (61) von der Universität Basel: «Das Bundesgericht ist bei der Auslegung des Diskriminierungsverbots zurückhaltend.»

Noch schlechter sieht es bei vergleichbaren Fällen in der Privatwirtschaft aus. «Da gilt grundsätzlich die Vertragsfreiheit», sagt Pärli. «Jeder Arbeitgeber ist grundsätzlich frei, einzustellen, wen er will.» **Eine privatwirtschaftliche Firma kann Bewerbenden ins Gesicht sagen, dass sie zu alt seien, ohne Konsequenzen zu fürchten.**

Zumindest nicht auf rechtlicher Ebene. Aber sehr wohl auf personeller: Die Stellenausschreibung «Sachbearbeiter*in Finanzen und Beschaffung» bei der Berner Stadtverwaltung ist auch über einen Monat nach ihrer Publikation weiterhin online.

Ansichts der Konkurrenz auf dem Arbeitsmarkt ist fraglich, wie lange es sich die Stadt Bern noch leisten kann, ältere Bewerbende von Beginn weg zu verschmähen. SARAH FRATTAROLI