



**Büro zu Wohnen:  
Umnutzungspotenziale  
in deutschen A-Städten**

[www.berlinhyp.de](http://www.berlinhyp.de)

# Vorbemerkung und Inhalt

## Vorbemerkung

Die unabhängige bulwiengesa AG wurde von der Berlin Hyp AG mit der Erstellung einer Kurzstudie zum Thema „Büro zu Wohnen: Umnutzungspotenziale in deutschen A-Städten“ beauftragt.

Hintergrund der Analyse ist die Situation auf den Büro- und Wohnungsmärkten. Fokus sind hierbei die A-Standorte. So fällt aktuell auf dem Büromarkt der Rückgang der Nachfrage mit einem vergleichsweise hohen Fertigstellungsvolumen zusammen. In der Folge steigt der Leerstand deutlich an. Die beschriebene Situation auf dem Büromarkt wird sich kurzfristig nicht verändern. Andererseits werden die politisch gesetzten Neubauziele auf dem Wohnungsmarkt erneut verfehlt. Zudem ist dieser nahezu leergefegt. Die Umnutzung ist also eine logische Konsequenz zur Behebung des Ungleichgewichts. Doch ist die naheliegende Lösung auch so einfach umsetzbar?

Nach einem kurzen Abriss zur Ausgangslage auf dem Büro- und Wohnungsmarkt soll im Anschluss ein theoretisches Umnutzungspotenzial für die peripheren Lagen der A-Städte errechnet werden. Ob dieses Potenzial einfach zu heben ist und einen Beitrag zur Linderung der Wohnungsnot leisten kann, soll in den Herausforderungen von Umnutzungen dargestellt werden. Zum Abschluss werden Best Practice Beispiele vorgestellt, die gelungene Nachnutzungen zeigen.

## Inhalt

Ausgangslage.....	2
Theoretisches Umnutzungspotenzial .....	3
Herausforderungen bei Umnutzungen .....	4
Best Practice .....	6
Expertengespräch – Eindrücke aus der Praxis .....	10
Zusammenfassung .....	12

### Urheberrechtlicher Hinweis

Die in diesem Gutachten vorgelegten Ermittlungen und Berechnungen sowie die durchgeführten Recherchen wurden nach bestem Wissen und mit der nötigen Sorgfalt auf der Grundlage vorhandener oder in der Bearbeitungszeit zugänglicher Quellen erarbeitet. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit wird nur für selbst ermittelte und erstellte Informationen und Daten im Rahmen der üblichen Sorgfaltspflicht übernommen. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit für Daten und Sachverhalte aus dritter Hand wird nicht übernommen.

Der Begriff Gutachten steht für alle Formen der Vervielfältigungen, Veröffentlichungen und Weitergabe sowie der Informationen, und diese gesamt unterliegen diesem urheberrechtlichen Hinweis. Es zählen hierzu unter anderem Daten, Datenreihen, Tabellen, Graphiken, Texte, Analysen, Berichte, Studien, Abhandlungen, Empfehlung oder Bewertungen.

Die Ausfertigungen dieses Gutachtens bleiben bis zur vollständigen Bezahlung des vereinbarten Honorars Eigentum der bulwiengesa AG. Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und bei der bulwiengesa AG registriert. Der Auftragnehmer erteilt dem Auftraggeber, und dieser wiederum dem Nutzer, insbesondere das Recht, die Gutachten als PDF-Dokumente oder in anderen digitalen Formaten zu speichern, Ausdrücke zu erstellen und das Gutachten oder Teile davon innerhalb des üblichen Rahmens für Analysen, Bewertungen, Beschlussfassungen, Präsentationen, Prospekte, Pressemitteilungen zu nutzen. Unter anderem besteht dieses Nutzungsrecht im fachlichen Austausch gegenüber Bauherren,

Investoren, Banken, öffentlicher Hand (Gemeinden, Städten, Kreisen, Ländern, Bund und zugeordneten Behörden), Vereinen, Verbänden, Zweckgesellschaften, Wirtschaftsprüfern und Verwahrstellen des Nutzers sowie Vertrieb oder Verkäufern. Die Quellenangabe ist obligatorisch. Umfangreiche Veröffentlichungen und Publikationen des Gutachtens oder Teilen davon, welche über das übliche Maß hinausgehen, (z. B. im Rahmen von Auslegungsverfahren, Marketing-Produkte der bulwiengesa AG auf der Website des Auftraggebers oder Nutzers, Kampagnen in sozialen Medien) in analoger und digitaler Form sind im Vorfeld zwischen den Parteien abzustimmen und schriftlich gemäß dem Angebot und der Beauftragung zu bestimmen. Das Nutzungsrecht für PDF-Dokumente und andere Downloads ist zeitlich unbeschränkt.

Interpretiert und bewertet werden die Ergebnisse vor dem Hintergrund der Erfahrungen der bulwiengesa AG in ihrer deutschland- und europaweiten Forschungs- und Beratungstätigkeit. Aktuell sind weiterhin sowohl wirtschaftliche als auch politische Risiken zu verzeichnen, die eine gesicherte Einschätzung der mittel- und längerfristigen Marktentwicklung deutlich erschweren. In den Analysen werden die zum Stichtag zur Verfügung stehenden Markt- und Planungsdaten herangezogen und objektspezifisch unter Berücksichtigung der aktuellen Situation gewürdigt.

Berlin, 7. April 2025

**bulwiengesa AG**, Wallstraße 61, 10179 Berlin  
Tel. +49 30 27 87 68-0, Fax +49 30 27 87 68-68, [www.bulwiengesa.de](http://www.bulwiengesa.de)

# Ausgangslage

Die derzeitige wirtschaftliche Situation mit zwei Rezessionsjahren (2023/2024) hinterlässt auch Spuren auf den Büromärkten. Neben den Folgen der schwachen Konjunktur stehen diese auch vor strukturellen Veränderungen. So hat sich die Nachfrage nach Büroflächen seit der Pandemie quantitativ und qualitativ erheblich gewandelt. Insbesondere durch die Etablierung von Remote Work ist der Bedarf an klassischen Büroflächen gesunken. Einige Unternehmen setzen auf die (vollständige) Rückkehr ihrer Mitarbeitenden ins Büro, andere passen durch Remote Work ihren Büroflächenbedarf schrittweise an. Insgesamt ist jedoch bei beiden Entwicklungen zu beobachten, dass Unternehmen ihre Mietflächen derzeit überwiegend reduzieren.

Dementsprechend verlagert sich die Nachfrage bei Anmietungsentscheidungen. Diese konzentriert sich zunehmend auf moderne, nachhaltige und flexible Büroflächen in sehr gut erschlossenen Lagen („flight to quality and location“). Ein entsprechendes Mietniveau (bei Reduzierung der Mietfläche) wird hierbei von den Unternehmen akzeptiert. Gebäude, welche die neuen Anforderungen nicht mehr erfüllen können, stehen vor deutlich größeren Vermarktungshürden. Es erhöht sich folglich die Gefahr von „stranded assets“, also wirtschaftlich nicht mehr sinnvoll nutzbaren Immobilien.

## Büroflächenumsatz A-Städte

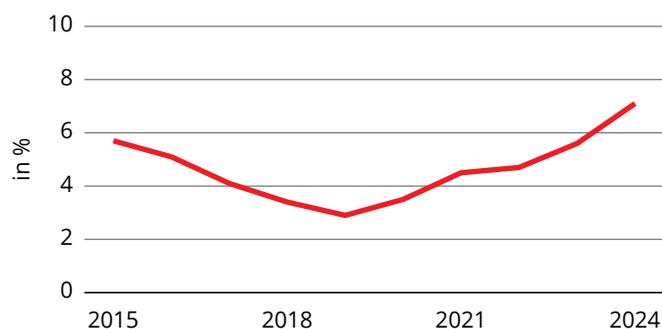
Ø 2014 bis 2023	450.000 qm MF-GIF p. a.
Ø 2024	340.000 qm MF-GIF

Quelle: RIWIS

Der Rückgang der Büroflächennachfrage fällt mit einem vergleichsweise hohen Fertigstellungsvolumen zusammen. Insgesamt belief sich das Neubauvolumen in den A-Städten<sup>1</sup> Ende 2024 auf rund 1,2 Mio. qm – im Durchschnitt der letzten zehn Jahre waren es etwa eine Millionen qm p. a.

## Leerstandsquote

A-Städte (ungewichteter Durchschnitt), 2015 bis 2024



Quelle: RIWIS

<sup>1</sup> A-Städte: Berlin, Düsseldorf, Frankfurt/M., Hamburg, Köln, München, Stuttgart

Die Kombination aus geringer Nachfrage und hohen Fertigstellungszahlen führt wiederum zu einem Anstieg des Leerstands. Im ungewichteten Durchschnitt beträgt die Leerstandsquote 2024 in den A-Städten 7,1 %, wobei sie von 4,7 % in Köln bis 11 % in Frankfurt am Main reicht. Viele Bürogebäude, die damit vor Jahren noch als sichere Investition galten, verlieren durch den Rückgang der Nachfrage spürbar an Wert. Besonders betroffen sind ältere Büroimmobilien in peripheren Lagen, die nicht mehr den heutigen Anforderungen an Flexibilität, Energieeffizienz und moderne Arbeitswelten genügen. Investoren und Eigentümer stehen vor der Wahl, entweder umfangreiche und kostspielige Modernisierungen vorzunehmen oder alternative Nutzungen – wie die Umnutzung zu Wohnen – zu prüfen.

### Was bedeutet Umnutzung?

Änderung der ursprünglichen bzw. genehmigten Nutzung eines Gebäudes, für die in der Regel eine neue Genehmigung erforderlich ist. Die Immobilie muss jedoch in ihrer Hauptkonstruktion erhalten bleiben, andernfalls handelt es sich um einen Abbruch.

Im Gegensatz zum Büromarkt werden auf dem Wohnungsmarkt dringend neue Flächen gesucht. Der Wohnraummangel hat sich in den letzten Jahren weiter verschärft. Zurückzuführen ist das u. a. auf das anhaltende Bevölkerungswachstum und den Rückgang der Personen je Haushalt in fast allen urbanen Zentren, der auch zukünftig bestehen bleiben wird.

## Einwohnerentwicklung A-Städte

in Mio., 2019 bis 2023, 2030 Prognose

	2019	2023	5-J-Entw.	2030	Δ 2023 - 2030
Berlin (Land)	3,67	3,78	3,8 %	3,88	2,6 %
Düsseldorf	0,62	0,63	1,9 %	0,64	1,6 %
Frankfurt (Main)	0,76	0,78	3,0 %	0,80	2,6 %
Hamburg	1,85	1,91	3,7 %	1,93	1,0 %
Köln*	1,09	1,09	0,2 %	1,06	-2,8 %
München	1,48	1,51	2,6 %	1,59	5,3 %
Stuttgart	0,64	0,63	-0,2 %	0,64	1,6 %

Quelle: RIWIS

\*In Köln wurden die Zahlen der Einwohner im Zuge des Zensus (2022) erheblich revidiert – der Wert für 2023 und die Prognose berücksichtigt diese Entwicklung bisher nicht (Stand: Zensus 2011). Folglich kommt es hier zu einer negativen Entwicklung der Einwohner.

Vor allem die wirtschaftlichen Unsicherheiten und steigende Zinsen sowie vergleichsweise hohe Baukosten und der Fachkräftemangel haben den Wohnungsbau zuletzt ausgebremst. Abzulesen ist dies z. B. in den Genehmigungs- und Fertigstellungszahlen. Auch eine oftmals langwierige Genehmigungspraxis hat Projektentwicklungen verzögert – der Druck auf den Wohnungsmarkt bleibt somit bestehen.

# Theoretisches Umnutzungspotenzial

## Theoretisches Potenzial von 150.000 Wohnungen in den A-Städten

Die skizzierte Ausgangslage verdeutlicht: Während sich die Nachfrage auf dem Büromarkt spürbar verändert hat, wird in den Städten dringend neuer Wohnraum benötigt. An diese Ausgangssituation soll nun angeknüpft werden und ein theoretisches Wohnungspotenzial für die A-Standorte, also die wichtigsten deutschen Großstädte, errechnet werden.

Bei der Berechnung wird davon ausgegangen, dass der Trend „flight to quality and location“ anhalten wird. Das bedeutet, dass die Nachfrage nach Büroflächen in zentralen Lagen bestehen bleibt, während sie in den dezentralen Lagen (Peripherie) rückläufig ist. Für die Ermittlung des theoretischen Umnutzungspotenzials werden folgende weitere Annahmen getroffen:

- Büroimmobilien in dezentralen bzw. peripheren Lagen
- Objekte mit einer Bürofläche ab 5.000 qm, um eine wirtschaftlich sinnvolle Umnutzung zu ermöglichen
- Baujahr vor 2000, da energetisch nicht mehr zeitgemäß
- Keine Gewerbeparks mit Büroanteil

### Berlin: Theoretisch 30.000 neue Wohnungen möglich

Die deutsche Hauptstadt verfügt über einen Büroflächenbestand von rund 21,7 Mio. qm (Stand: 2024). Davon konnten knapp 2 Mio. qm identifiziert werden, die für eine Umnutzung infrage kommen. Die Bürozentren Adlershof und Reinickendorf wurden dabei nicht berücksichtigt. Aus den ermittelten 2 Mio. qm könnten bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 70 qm rund 30.000 neue Wohnungen in peripheren Hauptstadtbüros entstehen.

Büroflächenbestand vs. Potenzial



**2 Mio. qm**  
theoretisch umnutzbare  
Bürofläche in der Peripherie

---

**30.000**  
neue Wohnungen

Quelle: bulwiengesa

## Potenzial der weiteren A-Standorte

### Potenzial weitere A-Standorte

Stadt	Bürofläche theoretisch umnutzbar in Peripherie	Anzahl Wohnungen
Düsseldorf	1.330.000 qm	19.000
Frankfurt/M.	1.400.000 qm	20.000
Hamburg	1.400.000 qm	20.000
Köln	1.290.000 qm	18.000
München	2.200.000 qm	32.000
Stuttgart	900.000 qm	13.000
<i>Berlin</i>	<i>2.000.000 qm</i>	<i>30.000</i>
<b>Summe</b>	<b>10.520.000 qm</b>	<b>152.000</b>

Quelle: Eigene Berechnungen

In den weiteren sechs A-Standorten können rund 120.000 neue Wohnungen durch Umnutzungen von Büroflächen entstehen. Das geringste Potenzial wurde mit 13.000 Wohnungen für Stuttgart ermittelt. Bei der Berechnung wurde einzig das periphere Bürozentrum Vaihingen ausgeklammert, da hier im Vergleich noch Nachfrage vorhanden ist. Dahinter folgen Köln mit 18.000 Wohnungen (ohne Berücksichtigung von Ehrenfeld und Mülheim), Düsseldorf (19.000 Wohnungen ohne Berücksichtigung des Medienhafens und Airports) sowie Frankfurt und Hamburg mit jeweils 20.000 Wohnungen. Das höchste theoretische Potenzial wurde für München berechnet. Hier können ohne Berücksichtigung des Bürozentrums Arnulfpark knapp 32.000 Wohnungen entstehen.

Das dargestellte theoretische Potenzial von insgesamt rund 150.000 Wohnungen in ehemaligen Büros versteht sich als ein Baustein zur Schaffung des dringend benötigten Wohnraums in den Städten. Jedoch sind bei einer Umnutzung verschiedene Aspekte zu betrachten, die nachfolgend vorgestellt werden sollen.

# Herausforderungen bei Umnutzungen

## Umnutzung – Perspektive für vakante Büroflächen

Theoretisch sind 30.000 Wohnungen in Berlin, 32.000 in München und 20.000 in Frankfurt/M. möglich. Das berechnete Potenzial für neue Wohnungen in Büros sieht vielversprechend aus. Um dieses tatsächlich auszuschöpfen, müssen allerdings verschiedene Faktoren berücksichtigt werden.

Vor allem vier Punkte treten besonders hervor, die bei einer Umnutzung zu berücksichtigen sind. Neben der grundsätzlichen Frage der Wirtschaftlichkeit des Vorhabens sind auch rechtliche Aspekte und technische Herausforderungen der Immobilie zu beachten. Dazu kommen weitere Kriterien wie die Lage der Büroimmobilie, die für den Erfolg einer Umnutzung entscheidend sind.

## Erste Hürde – Wirtschaftlichkeit

Der Immobilienbestand und dessen energetische Sanierung bzw. Umnutzung haben eine zentrale Bedeutung für die Umsetzung der Klimaschutzziele. So müssen im Bürobereich vor allem in den dezentralen Lagen Gebäude „neu gedacht“ werden, da das vorhandene Angebot nicht mehr auf die entsprechende Nachfrage trifft. Trotz der Bedeutung des Klimaschutzes spielt die ökonomische Komponente weiterhin eine zentrale Rolle.

Im Umnutzungsprozess sollte bereits zu Beginn eine Kostenkalkulation aufgestellt werden. So besitzt die Immobilie eine Bürofläche, die in eine Wohnfläche umgerechnet werden kann. Zudem ist eine Berechnung der Bau- und Finanzierungskosten möglich. Am Ende einer Kalkulation steht eine Miete, die mit der Projektentwicklung erzielt werden müsste.

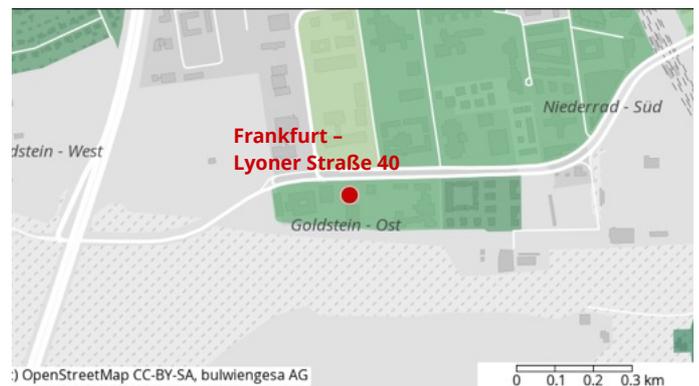
## Wirtschaftlichkeit Büro zu Wohnen

(sehr vereinfachte Darstellung)

Posten	Berechnung
Bürogebäude (in qm BGF)	20.000
Bürogebäude (in qm MF-GIF)	16.000
Kaufpreis (inkl. NK in Euro/qm)	1.100
Gesamtinvest (inkl. Umbau, Finanzierung etc. in Euro)	82.800.000
Wohnfläche (nach Umbau in qm)	14.000
Vervielfacher	22-fach
Miete Wohnen (benötigt in Euro/qm)	22,4

Quelle: bulwiengesa

In einem weiteren Schritt kann die erforderliche Miete dem Markt gegenübergestellt werden. Das heißt, dass durch eine Umfeldanalyse recht schnell erkennbar ist, ob die Miete am jeweiligen Standort realistisch ist. Auch hilft häufig eine Analyse wirtschaftlicher Kennzahlen, bspw. Einkommen oder Kaufkraft.



Kaufkraftkennziffer (D = 100)

<80	100-110
80-85	110-135
85-90	>135
90-100	

Quelle: Exemplarische Darstellung der Kaufkraftkennziffer in Frankfurt-Niederrad, bulwiengesa

Auch die Buchwerte der jeweiligen Immobilie spielen eine Rolle, da im Fall einer Umnutzung spürbare Abwertungen in Kauf genommen werden müssen.

## Rechtliche Anforderungen einer Umnutzung

In Deutschland ist in den letzten Jahrzehnten ein Dickicht aus Gesetzen, Normen, Regeln und Standards beim Bauen entstanden. Mittlerweile gibt es u. a. 20.000 Bauvorschriften – davon sind ca. 4.000 DIN-Normen.<sup>1</sup> Diese sind neben gestiegenen Zinsen sowie Bau- und Lohnkosten mitverantwortlich, dass das Bauen vergleichsweise teuer geworden ist.

Grundsätzlich erfordert eine Nutzungsänderung eine Genehmigung, da Bürogebäude meist an Standorten lokalisiert sind, die keine Wohnnutzung erlauben. So sind zum Beispiel laut BauNVO Geschäfts- und Bürogebäude in Gewerbegebieten zulässig. Wohnen ist hier jedoch nur in Ausnahmefällen möglich (bspw. Wohnen von Betriebsinhabern). Bei der Genehmigung ist auch häufig eine gewisse Dauer der Bearbeitung einzuplanen.

Die Politik arbeitet diesbezüglich an Lösungen. Das Bauen soll mit dem Gebäudetyp E einfacher, schneller und günstiger werden. Hierbei sollen Normen, die dem Komfort dienen,

<sup>1</sup> taz online (05.08.24): Die Regeln des teuren Bauens. Internet: <https://taz.de/Buerokratie-in-Deutschland/16025008/> (Zugriff: 26.03.2025).

außen vor gelassen werden. Auch bei Umnutzungen können diese dann angewandt werden. In Bayern gibt es dazu bereits Pilotprojekte (u. a. Umnutzung von Gewerbeflächen in Wohnen).<sup>2</sup> Auf Bundesebene existiert bisher nur ein Gesetzesvorschlag, der nicht mehr verabschiedet werden konnte.

Auch die Länder versuchen mit Gesetzen das Bauen anzukurbeln. So ist in Berlin das „Schneller-Bauen-Gesetz“ im Dezember 2024 in Kraft getreten, mit dem behördliche Zulassungsverfahren für Bauvorhaben beschleunigt werden sollen. Die gesetzlichen Änderungen beinhalten dabei auch Erleichterungen für Umnutzungen im Bestand.<sup>3</sup> Die positiven Effekte werden sich aber erst noch zeigen müssen.

### Technische Aspekte von der Tiefgarage bis zum Dach

Die technischen Herausforderungen einer Umnutzung von Büro zu Wohnen können sich durch das ganze Gebäude ziehen. Im Folgenden soll deshalb eine Auswahl beschrieben werden.

Bereits die Tiefgarage muss genau betrachtet werden: Stützen und Wände, die Stahlbeton enthalten, können durch Salz, das Autos im Winter zwangsläufig mitbringen, beschädigt sein. Oftmals fehlt der bauliche Chloridschutz bzw. dessen regelmäßige Überprüfung. Meist genügt eine Probebohrung zur Analyse der Chloridkonzentration im Beton.

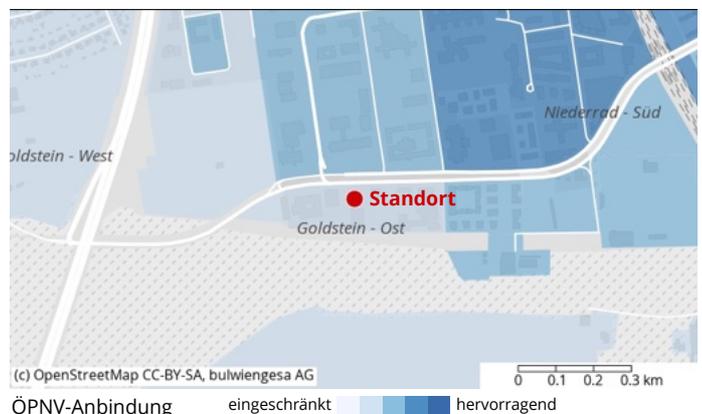
Weitere Herausforderungen können beim Grundriss des Bürogebäudes auftreten. So fehlt beispielsweise langgestreckten Büroimmobilien ein natürlicher Lichteinfall. Um dieses Problem zu beheben, müssen Decken geöffnet werden, was wiederum dazu führen kann, dass der Bestandsbrandschutz entfällt. Weiterhin muss der Grundriss einer Büroimmobilie einen effizienten Wohnungszuschnitt mit Sanitäranlagen ermöglichen (Stichwort: Wirtschaftlichkeit). Hier sind oftmals Eingriffe in das Tragwerk notwendig (u. a. Einbau von Treppenhäusern). Auch für große Funktionseinheiten, die Büroimmobilien oft darstellen (Lobby), muss eine wirtschaftliche Lösung bei der Umnutzung gefunden werden.

Ein weiterer technischer Aspekt kann die Statik des Gebäudes sein. Sie bestimmt unter anderem, ob Balkone direkt an der Fassade befestigt werden können oder vorgelagert angebracht werden müssen. Bei Penthäusern spielt auch das Dach eine Rolle – kann eine Dachterrasse geschaffen werden?

Zudem müssen Vorschriften zu Schallschutz und Energieeffizienz eingehalten werden und Wohnungen müssen entsprechend geschützt werden, um die Lärmbelastigung für die Bewohner zu minimieren.

### „Lage, Lage, Lage“ – ein Kriterium, das nicht unterschätzt werden sollte

Entscheidend bei einer Umnutzung ist auch der Mikrostandort der Immobilie. Die Nachfrage auf dem Büroimmobilienmarkt fokussiert sich aktuell auf sehr gute Lagen mit entsprechender Infrastruktur. Die letzten großen Abschlüsse in den A-Städten (bspw. Deloitte Hackescher Markt Berlin, Commerzbank Frankfurt Bankenviertel) scheinen dies zu untermauern. Folglich verlieren periphere Standorte an Nachfrage und Bedeutung. Diese Lagen weisen häufig Defizite wie eine eingeschränkte Urbanität auf. So ist bspw. die Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Personennahverkehr limitiert. Auch die Versorgungsinfrastruktur (bspw. Erreichbarkeit von Nahversorgern) ist meist nur rudimentär. Des Weiteren ist keine soziale Infrastruktur (Kindergarten, Schule) vorhanden.



Quelle: Exemplarische Darstellung der ÖPNV-Anbindung in Frankfurt-Niederrad, bulwiengesa

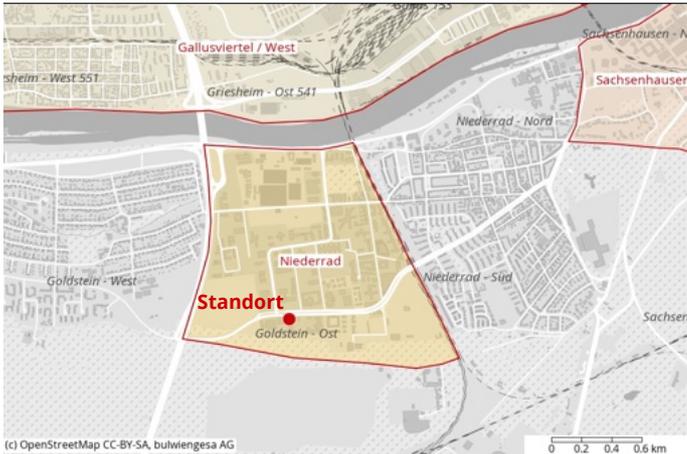
Grundlegend für eine erfolgreiche Umsetzung ist vor allem die Bereitschaft des Eigentümers zum Verkauf bzw. der Umnutzung der Immobilie. Am Ende müssen wirtschaftliche Lösungen gefunden werden, um die Immobilien wirtschaftlich weiternutzen zu können.

<sup>2</sup> Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (15.12.23): Start von Pilotprojekten zum „Gebäudetyp-e“. Internet: <https://www.stmb.bayern.de/med/pressemitteilung-pressearchiv/2023/223/index.php> (Zugriff: 26.03.2025).

<sup>3</sup> Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (o. J.): Was sind die wesentlichen gesetzlichen Änderungen. Internet: <https://www.berlin.de/sen/bauen/baurecht-und-bauplanung/schneller-bauen-gesetz/gesetzliche-aenderungen-1508275.php> (Zugriff: 26.03.2025).

# Best Practice

## Ruby Tower (Bürozentrum Frankfurt-Niederrad)

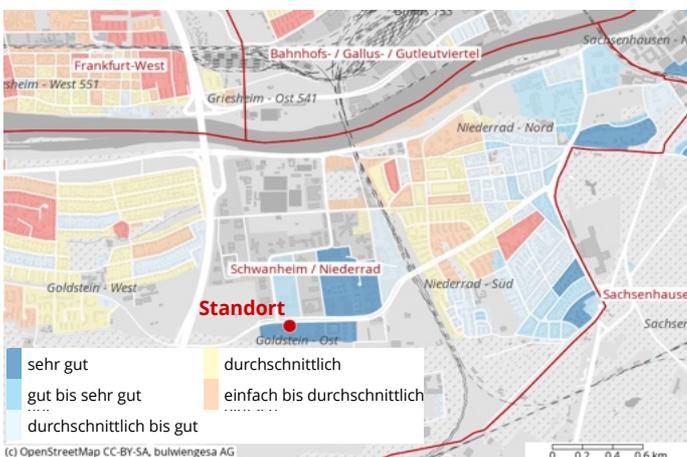


(c) OpenStreetMap CC-BY-SA, bulwiengesa AG

Quelle: Bürozentrum Frankfurt-Niederrad im Büromarktgefüge, bulwiengesa



Quelle: Aufnahme bulwiengesa



(c) OpenStreetMap CC-BY-SA, bulwiengesa AG

Quelle: Wohnlagenkarte Frankfurt/M., bulwiengesa

Frankfurt-Niederrad war über Jahrzehnte ein Standort mit hoher Büroflächendichte. Die sogenannte Bürostadt dient heute als Vorzeigemodell für Umwandlungen eines monostrukturierten in ein gemischt genutztes Quartier.

Basis der Planungen der Stadt war der hohe Büroflächenleerstand im Bürozentrum von fast 30 % im Jahr 2007. Gleichzeitig stand Frankfurt vor der Herausforderung, den steigenden Wohnraumbedarf in einem begrenzten urbanen Raum zu bewältigen. Die Stadt erkannte die Handlungsnotwendigkeit und entwickelte ein städtebauliches Rahmenkonzept, das schließlich in neue Bebauungspläne überführt wurde. In den nachfolgenden Jahren entstand das heutige Lyoner Quartier, das Wohnen und Arbeiten miteinander verbindet.

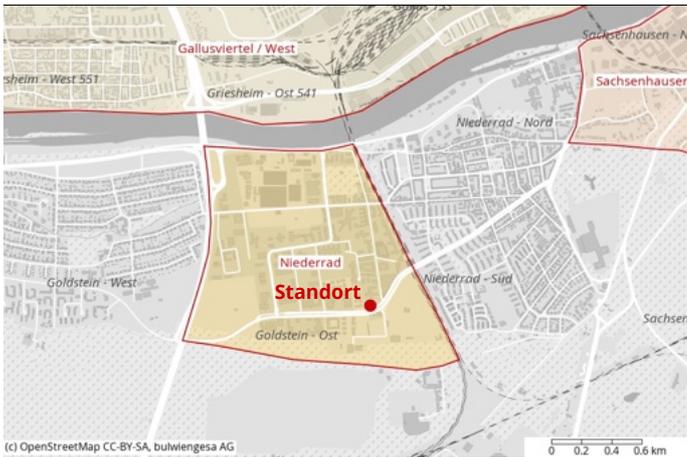
Ein Beispiel für eine Umnutzung in Frankfurt-Niederrad ist die Projektentwicklung Ruby Tower in der Lyoner Straße 40. Ursprünglich 1980 als Bürogebäude mit einer Mietfläche von knapp 9.700 qm errichtet und von der Deutschen Hospitality genutzt, kaufte die GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen die Immobilie – samt Nebengebäude Lyoner Straße 38 – im Jahr 2017. Zwischen Anfang 2018 und Ende 2019 erfolgte dann die Umnutzung des Hochhauses.

Im Zuge der Transformation der Immobilie wurde eine Mietfläche von 7.760 qm geschaffen. In Summe sind so knapp 150 frei finanzierte Wohnungen entstanden, die eine Mietfläche von 40 bis 139 qm aufweisen. Die Mietpreise für die Wohnungen lagen nach der Neuausrichtung zwischen 12,20 und 18,10 Euro/qm.

### Key Facts Ruby Tower, Frankfurt

Adresse	Lyoner Straße 40, 60528 Frankfurt/M.
Nutzung vor Umwandlung	Büro
Baujahr	1980
Bürofläche vor Umwandlung	9.700 qm MF-GIF
Mietpreis vor Umwandlung (Ø Teilraum Niederrad 2017)	11,50 Euro/qm MF-GIF
Büroflächenleerstand (Niederrad 2017)	13 %
Neue Nutzung	Mietwohnungen
Realisierungszeitraum	Q1 2018 bis Q4 2019
Entwickler	GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen
Mietfläche nach Umnutzung	7.760 qm
Mietpreis nach Umwandlung	12,20 bis 18,10 Euro/qm

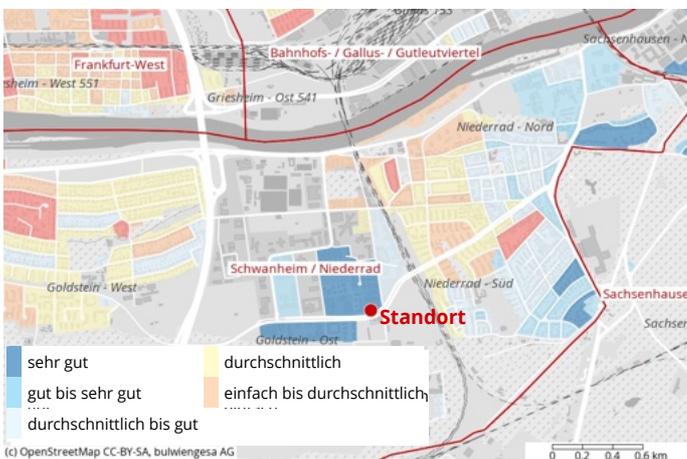
**Green Six (Bürozentrum Frankfurt-Niederrad)**



Quelle: Bürozentrum Frankfurt-Niederrad im Büromarktgefüge, bulwiengesa



Quelle: Aufnahme bulwiengesa



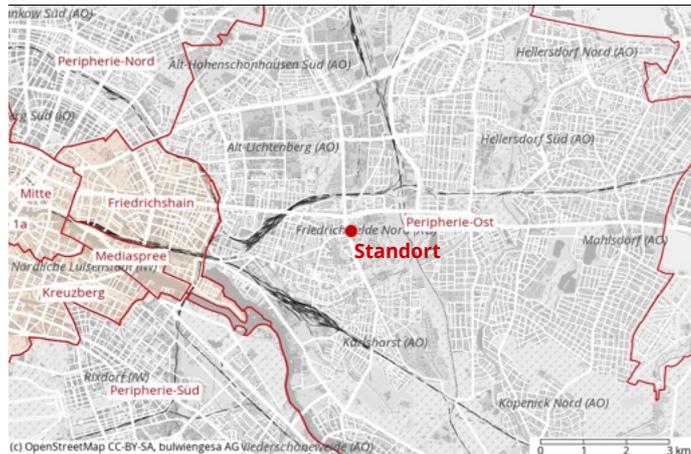
Quelle: Wohnlagenkarte Frankfurt/M., bulwiengesa

Das Pionier-Projekt für eine erfolgreiche Umnutzung in Frankfurt-Niederrad ist das Green Six (ehem. Coop-Zentrale) in der Hahnstraße 72. Ursprünglich ab 1974 als reines Bürogebäude genutzt, umfasste das Objekt rund 7.000 qm MF-GIF. Von Ende 2013 bis Ende 2014 wurde das Gebäude von den Entwicklern Mercurius, Domus Vivendi und Moellig in einen Mikroapartment-Komplex umgewandelt. Die Mietfläche reduzierte sich auf knapp 3.700 qm, während die Mietpreise für die Apartments auf 20,00 bis 24,40 Euro/qm anstiegen.

**Key Facts Green Six, Frankfurt**

Adresse	Hahnstraße 72, 60528 Frankfurt/M.
Nutzung vor Umwandlung	Büro
Baujahr	1974
Bürofläche vor Umwandlung	7.000 qm MF-GIF
Mietpreis vor Umwandlung (Ø Teilraum Niederrad 2013)	10,50 Euro/qm MF-GIF
Büroflächenleerstand (Teilraum Niederrad 2013)	21 %
Neue Nutzung	Mikroapartments
Realisierungszeitraum	Q4 2013 bis Q4 2014
Entwickler	Mercurius Real Estate, Domus Vivendi, Moellig
Mietfläche nach Umnutzung	3.700 qm
Mietpreis nach Umwandlung (Kaltmiete)	20,00 bis 24,40 Euro/qm

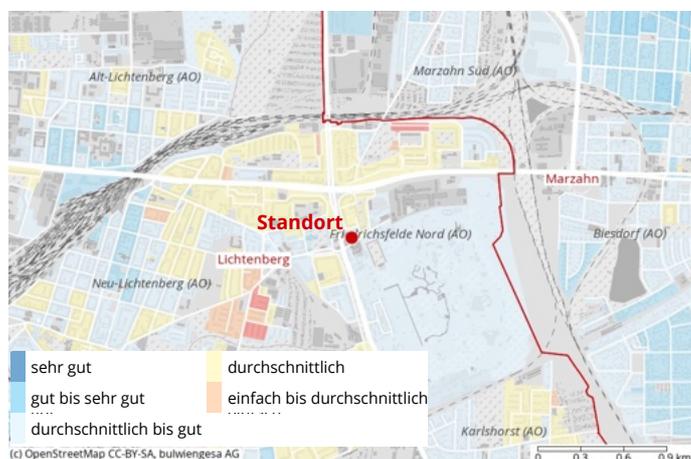
**Senior Living Friedrichsfelde (Berlin-Peripherie-Ost)**



Quelle: Berlin Peripherie-Ost im Büromarktgefüge, bulwiengesa



Quelle: Aufnahme bulwiengesa



Quelle: Wohnlagenkarte Berlin, bulwiengesa

Im Gegensatz zu Frankfurt/M. erfolgten in Berlin bisher keine großflächigen Quartiersumnutzungen, was vor allem darauf zurückzuführen ist, dass sich der Büromarkt vor der Pandemie in einer Boomphase befand. So stieg bspw. die Zahl der Bürobeschäftigten um 180.000 Personen auf insgesamt 875.000 (Stand: 2023). Diese benötigen folglich auch Flächen – das Wachstum der Anzahl der Bürobeschäftigten spiegelte sich im Umsatz wider.

Dennoch konnten auch einzelne Umnutzungsbeispiele in Berlin identifiziert werden. Anzuführen sind hier die Nutzungsänderung der ehem. Gesobau-Zentrale (Wilhelmsruher Damm 142) in geförderte Mietwohnungen und die Transformation des Hochhauses Karlsruher Straße 18 (Projekt High West) in Eigentumswohnungen.

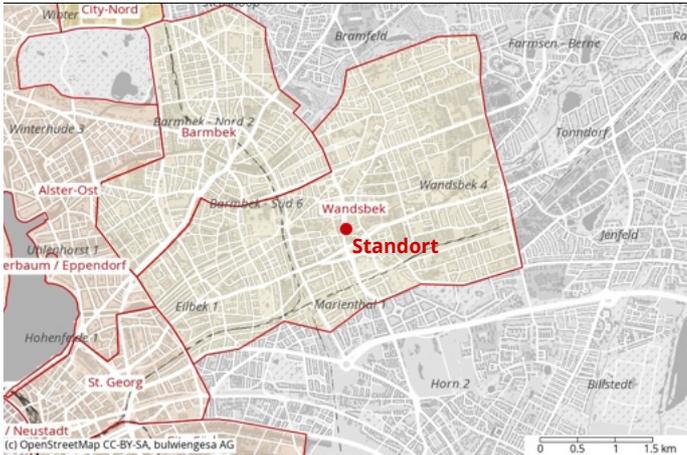
Ein weiteres Beispiel für eine erfolgreiche Konversion von einer Büronutzung zu einem Seniorenpflegeheim stellt das Projekt in der Alfred-Kowalke-Straße 29 dar. Das ursprüngliche Bürogebäude verfügte über eine Mietfläche von 1.200 qm. Aufgrund des begrenzten Nutzungspotenzials entschied sich der Entwickler, die HBB Hanseatische Betreuungs- und Beteiligungsgesellschaft mbH, für eine vollständige Umstrukturierung des Standortes. Zwischen Ende 2015 bis Mitte 2017 wurde das Gebäude in ein modernes Seniorenpflegeheim umgewandelt. Im Zuge der Umnutzung erfolgte eine Erweiterung der Mietfläche auf 6.600 qm, um den spezifischen Anforderungen einer Pflegeeinrichtung Rechnung zu tragen.

**Key Facts Alfred-Kowalke-Str. 29, Berlin**

Adresse	Alfred-Kowalke-Straße 29, 10315 Berlin
Nutzung vor Umwandlung	Büro
Bürofläche vor Umwandlung	1.200 qm MF-GIF
Mietpreis vor Umwandlung (Ø Teilraum P-Ost 2015)	7,90 Euro/qm MF-GIF
Büroflächenleerstand (Teilraum P-Ost 2015)	6,7 %
Neue Nutzung	Seniorenpflegeheim
Realisierungszeitraum	Q4 2015 bis Q2 2017
Entwickler	HBB Hanseatische Betreuungs- und Beteiligungsgesellschaft
Mietfläche nach Umnutzung	6.600 qm
Mietpreis nach Umwandlung	Tagessatz 89,63 bis 146,72 Euro*

\*Stand: 07.12.21

**Ehem. Bezirksamt Wandsbek (Hamburg)**



Quelle: Hamburg-Wandsbek im Büromarktgefüge, bulwiengesa



Quelle: Aufnahme bulwiengesa



Quelle: Wohnlagenkarte Hamburg, bulwiengesa

Auch in Hamburg erfolgte bisher keine Umnutzung von monostrukturierten Quartieren, wie sie in Frankfurt/M. stattgefunden hat. Jedoch gibt es auch in der Hansestadt Beispiele für Transformationen. Exemplarisch soll das ehemalige Bezirksamt Wandsbek in der Wandsbeker Allee 53 bis 55a, das von Büro zu bezahlbaren Wohnen umgebaut wurde, herausgegriffen werden.

Die Immobilie wurde ursprünglich als Verwaltungsgebäude genutzt und verfügte über eine Mietfläche von 6.500 qm MF-GIF. Die Baugenossenschaft Dennerstraße-Selbsthilfe übernahm die Entwicklung des Projektes mit dem Ziel der Schaffung von dringend benötigtem bezahlbarem Wohnraum.

Zwischen Mitte 2018 und Herbst 2020 erfolgte die umfassende Umstrukturierung der Liegenschaft in geförderte Mietwohnungen. Im Rahmen der Umnutzung wurde die Mietfläche auf 7.100 qm erweitert, um eine optimierte Wohnraumnutzung zu ermöglichen. Die Mietpreise nach der Umwandlung wurden im preisgedämpften Bereich von 6,20 bis 8,30 Euro/qm angesetzt, womit das Projekt insbesondere für den bezahlbaren Wohnungsmarkt relevant wurde.

**Key Facts ehem. Bezirksamt Wandsbek, Hamburg**

Adresse	Wandsbeker Allee 53-55a, 22041 Hamburg
Nutzung vor Umwandlung	Büro
Bürofläche vor Umwandlung	6.500 qm MF-GIF
Mietpreis vor Umwandlung (Ø Teilraum Wandsbek 2018)	11,20 Euro/qm MF-GIF
Büroflächenleerstand (Teilraum Wandsbek 2018)	4,3 %

Neue Nutzung	geförderte Mietwohnungen
Realisierungszeitraum	Q2 2018 bis Q3 2020
Entwickler	Baugenossenschaft Dennerstraße-Selbsthilfe eG
Mietfläche nach Umnutzung	7.100 qm
Mietpreis nach Umwandlung	6,20 bis 8,30 Euro/qm

# Expertengespräch – Eindrücke aus der Praxis

Experteninterview mit Dipl.-Ing. Barbara Elwardt, Geschäftsführerin ioo Planungsgesellschaft mbH, Berlin

## Denken Eigentümer bzw. Investoren aktuell verstärkt über eine Umnutzung ihrer Immobilie von Büro zu Wohnen nach?

Die Umnutzung von Büro zu Wohnen ist komplex. Entscheidend bei dieser Frage ist, ob der Eigentümer schon bereit ist (Wert-)Abschläge für seine Immobilie in Kauf zu nehmen. Schließlich steht diese mit einem Wert in den Büchern. Darüber hinaus habe ich bei Umnutzungen einen Mehrwertsteuerschaden.

Weiterhin ist die Umnutzung eine Frage des bestehenden Baurechts. Die zentrale Frage lautet: Ist eine Umnutzung von Gewerbe zu Wohnen an diesem Standort überhaupt zulässig/möglich? Wichtig zu bedenken ist dabei auch, dass mit einer genehmigten Nutzungsänderung eine neue Rechtsgrundlage geschaffen wird – der Schritt ist unumkehrbar.

Ein weiterer zentraler Punkt ist die Wirtschaftlichkeit. Dabei sollte auch die Erschwinglichkeit für die Nutzer bedacht werden. So ist es schon recht früh im Prozess der Umnutzung überprüfbar, wie viel beispielsweise ein Berliner am Standort im Durchschnitt verdient. Rechnet man mit der Faustregel, dass etwa ein Drittel des Einkommens für die Miete aufgewendet wird, lässt sich schnell beurteilen, ob das Vorhaben an diesem Standort wirtschaftlich tragfähig ist. Zudem sollte ich mir immer überlegen, wer an dem Standort wohnen soll – passt das dann auch noch mit der Miete zusammen? Am Ende kann dann die Sanierung des bestehenden Bürogebäudes die bessere Alternative sein.

## Vor dem Hintergrund all der beschriebenen Herausforderungen – lohnen sich Umnutzungen von Büro zu Wohnen überhaupt?

Basierend auf meiner praktischen Erfahrung und den Erkenntnissen aus meinem Zusatzstudium (Anmerkung: Real Estate Management, TU Berlin), in dessen Abschlussarbeit wir uns intensiv mit Umnutzungen befasst haben, kann ich sagen: Umnutzungen von Büro zu klassischem Wohnen sind keineswegs ein Selbstläufer. Ihr Erfolg hängt maßgeblich von der (Markt-)Lage ab und lohnt sich oftmals nur unter bestimmten Bedingungen. Anders kann es am gleichen Standort bei Mikrowohnen aussehen – das löst aber in der Regel das allgemeine Wohnungsproblem nicht.

## Welche technischen Schwierigkeiten – an der Immobilie – treten bei Umnutzungen von Büro zu Wohnen häufig auf?

Auf technischer Seite stellt der Erschließungskern häufig eine Herausforderung (neben vielen weiteren) dar, da er größer und anders angelegt ist als bei Wohngebäuden. Zwar ist das Tragsystem (Deckenlast) in Bürogebäuden meist besser ausgelegt, dennoch kann es passieren, dass man ganze Treppen-

häuser einfügen muss – das macht die Umnutzung dann wieder kompliziert.

## Gibt es aus Ihrer Erfahrung „No-Gos“, die eine Umnutzung von vornherein ausschließen?

Ein wesentlicher Faktor sind die Gebäudetiefen. Werden diese zu groß, gestaltet sich eine Umnutzung schwierig. In manchen Fällen mag es dann trotzdem noch funktionieren, doch wenn die Gebäudetiefe zu extrem ist und die Erschließung über Treppenhäuser und einen Mittelgang erfolgt, fehlt es oft an Attraktivität – sowohl für die neue Nutzung als auch für potenzielle Bewohner.

Auch sind Stahlsteindecken immer eine große Herausforderung. An sich sind diese ein cleveres System, doch sie funktionieren nur in ihrer Gesamtheit. Sobald ein Eingriff nötig wird – etwa ein Durchbruch – beeinträchtigt dies das gesamte Deckenfeld. Jedes neu geschaffene Loch bedeutet, dass größere Bereiche ersetzt werden müssen, was nicht nur die Konstruktion erschwert, sondern auch das Gewicht der Decke erhöht. Zudem entsteht ein erhebliches Problem beim Schallschutz. Gerade im Wohnungsbau ist es essenziell, die Schalldämmung einzuhalten – insbesondere bei hochpreisigen Mietobjekten. Schließlich möchte man bei einem hohen Mietpreis nicht die Nachbarn hören.

## Wie hoch ist der Flächenverlust, wenn man von Büro zu Wohnen umwandelt?

Der Flächenverlust ist schon erheblich, da man bei Gewerbe die Mietfläche nach gif (Anm.: Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.) berechnet. Weiterhin muss man zwischen Alt- und Neubau unterscheiden. So bekommt man im Altbau eine gute Flächeneffizienz nur schwer hin. Im Neubau kann man hingegen bis zu 80 % erreichen.

## In Bezug auf die Lage einer Immobilie – wie ist Ihre Erfahrung: Eignet sich jede Lage für eine Umnutzung?

Der entscheidende Knackpunkt bei den meisten Projekten ist die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Wer eine attraktive Miete erzielen möchte, sollte darauf achten, dass die Immobilie auch ohne Auto gut erreichbar ist. In einer Stadt wie Berlin, wo die durchschnittlichen Haushaltseinkommen eher niedrig sind, ist diese essenziell, da bspw. ein Auto nicht noch – zusätzlich zur Miete – leistbar ist. Im Idealfall sind nicht nur öffentliche Verkehrsmittel fußläufig erreichbar, sondern auch wichtige Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Supermärkte. Auch die soziale Infrastruktur (z. B. Kitas) sollten vorhanden sein.

**Wie empfinden Sie bei Umnutzungsvorhaben die Zusammenarbeit mit Behörden?**

Ich finde, dass die Ansprechpartner in den Ämtern in den meisten Fällen kompetent sind und auf eine sachliche sowie konstruktive Weise kommunizieren. Zumindest entspricht das meiner Erfahrung. Letztlich kommt es aber auch darauf an, wer und wie man das Gespräch sucht, welche Unterlagen vorgelegt werden und wie gut man sich auf den Termin vorbereitet. Das heißt, dass man bei einem Vor-Ort-Termin auch gleich die richtigen (vorbereiteten) Fragen stellt.

**Wenn es um erfolgreiche Umnutzungen von Büro zu Wohnen geht, stellt sich die Frage: Was machen wir bereits gut, und wo gibt es Verbesserungspotenzial – auch aus politischer Sicht?**

Grundsätzlich müsste man sich von einigen bestehenden Standards lösen, um flexibler agieren zu können. Dennoch haben wir in Deutschland funktionierende, kompetente und verlässliche Behörden. Zudem stehen uns gut zugängliche Daten zur Verfügung (bspw. Lärmkarten), die den Planungsprozess erleichtern. Eine wesentliche Stellschraube für die Zukunft ist jedoch die Digitalisierung – hier gibt es noch viel Potenzial, um Prozesse effizienter und transparenter zu gestalten.

---

**Key Facts Expertengespräch**

Frau Dipl.-Ing. Barbara Elwardt

Wirtschaftlichkeit ist zentrales Element – schon bei Idee berechenbar

Nutzungsänderungen sind nicht rückgängig zu machen

Umnutzungen lohnen sich nur in bestimmten Lagen (Anbindung ÖPNV)

Gespräche mit Behörden immer sehr gut vorbereiten

Lösung von einigen Standards würde zu mehr Flexibilität führen

# Zusammenfassung

Die Büroimmobilienmärkte der A-Städte haben derzeit mit einem Rückgang der Nachfrage und strukturellen Veränderungen zu kämpfen. In Verbindung mit einem hohen Neubauvolumen sind die vakanten Flächen zuletzt sehr deutlich angestiegen. Dabei verlieren bei dieser Entwicklung periphere und monostrukturierte Lagen gegenüber zentralen Standorten. Gleichzeitig herrscht ein Mangel an Wohnraum. Die Umnutzung von leeren Büros könnte eine naheliegende Lösung sein – und zugleich einen wertvollen Beitrag zur nachhaltigen Stadtentwicklung leisten.

## Potenzial für 150.000 Wohnungen

Theoretisch können in den peripheren Lagen der A-Städte bis zu 150.000 neue Wohnungen durch eine Nutzungsänderung geschaffen werden. Doch die Kurzstudie zeigt auch, dass die Umnutzung derzeit noch eine Nische mit vielen Herausforderungen ist. Neben der Wirtschaftlichkeit müssen technische und rechtliche Aspekte für Nutzungsänderungen berücksichtigt werden. Auch lange Genehmigungsprozesse können Umnutzungen erschweren. Zudem spielt die Lage bzw. der Mikrostandort eine wichtige Rolle, um lebendige und nachhaltige Quartiere schaffen zu können.

## Pionierprojekte zeigen Machbarkeit

Folglich ist es nicht verwunderlich, dass Umnutzungen bisher nur vereinzelt durchgeführt wurden. Eine Ausnahme stellt Frankfurt/M. dar. Hier wurde die ehemalige monostrukturierte Bürostadt Niederrad in ein mischgenutztes Gebiet mit Wohnen, Arbeiten und Nahversorgung transformiert. Auch im Frankfurter Mertonviertel gibt es aktuell Bestrebungen, die Monostruktur aufzubrechen.

Ein wesentlicher Faktor ist dabei, ob der Eigentümer überhaupt umnutzen möchte, auch vor dem Hintergrund möglicher „Buchwertverluste“. Weiterhin ist die Wirtschaftlichkeit oftmals ein Knackpunkt, da hohe Kosten bei der Umnutzung zu hohen Mietpreisen führen. Für privatwirtschaftliche Entwickler bleibt nach der Kalkulation oftmals nur das gewerbliche Wohnen (Serviced Apartments) übrig. Dieses bietet zwar potenziell hohe Ertragsaussichten, ist aber für eine kleinere Zielgruppe relevant und löst somit nicht die Wohnungsnot. Im Gegensatz dazu kann das „klassische“ Wohnen oftmals nur von kommunalen Akteuren umgesetzt werden.

## Chancen der Umnutzung

Trotz aller Herausforderungen können Umnutzungen kurz-, mittel- und langfristig Chancen bieten. Grundsätzlich kann durch die Umnutzung von Büroflächen Wohnraum geschaffen werden. Auch neue Wohnformen (z. B. Apartments) können entstehen.

Darüber hinaus können monostrukturierte Gebiete durch zusätzliche Nutzungen und die Schaffung entsprechender Infrastrukturen (bspw. ÖPNV-Anbindung, Nahversorgungsangebote) belebt werden. So können lebendige Quartiere entstehen, die zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung beitragen.

Auch dem Aspekt der Nachhaltigkeit kann bei Nutzungsänderungen eine zentrale Rolle zugeschrieben werden – insbesondere im Vergleich zum Abriss und anschließenden Neubau. Neben der Einsparung von grauer Energie werden hierdurch auch Ressourcen geschont (u. a. Reduzierung von Baumaterialien). Gleichzeitig kann die umgewandelte Immobilie energetisch modernisiert werden – etwa durch den Einbau neuer Fenster oder die Anbringung einer Dämmung. Ein weiterer Vorteil: Der Flächenverbrauch bleibt gering, da oftmals keine zusätzliche Versiegelung notwendig ist.

Die in diesem Snippet dargestellten Chancen und Herausforderungen lassen sich noch um eine politische Dimension ergänzen. So könnten Nutzungsänderungen noch eine breitere Unterstützung aus der Politik erfahren. Hierzu zählen bspw. die Reduzierung von Auflagen, schnellere Genehmigungsprozesse und monetäre Anreize durch Förderungen.