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.

© bulwiengesa AG 2025