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, Ausdrucke 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

© bulwiengesa AG 2025