

# 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.