

Pressemitteilung vom 07. April 2025

Neue Kurzstudie: Potenzial von 150.000 Wohnungen durch Umnutzung von Büroflächen

Eine von der Berlin Hyp bei bulwiengesa in Auftrag gegebene Kurzstudie zur Umnutzung von Büroimmobilien hat für die deutschen A-Städte ein theoretisches Potenzial von 150.000 Wohnungen errechnet. Im Zentrum der Untersuchung standen größere, vor dem Jahr 2000 gebaute Büroflächen in der Peripherie.

- **150.000 neue Wohnungen theoretisch möglich durch Umnutzung von Büroimmobilien in den sieben deutschen A-Städten**
- **Besonders großes Potenzial in Berlin (30.000) und München (32.000) – jeweils basierend auf rund 2 Mio. qm peripherer Bürofläche**
- **Umnutzung als nachhaltiger Beitrag zur Entlastung des angespannten Wohnungsmarkts – wirtschaftlich, ökologisch und städtebaulich**
- **Rechtliche Hürden, technische Anforderungen und Wirtschaftlichkeit entscheidend für die Machbarkeit**

Der gewerbliche Immobilienmarkt befindet sich im Umbruch: Gefragt sind aktuell vor allem moderne, nachhaltige und flexible Büroflächen in guter Lage. Ältere, weniger zentral gelegene Objekte haben es zunehmend schwer, die Leerstände steigen. Gleichzeitig wird dringend Wohnraum benötigt. Vor diesem Hintergrund wurde in der Kurzstudie „Büro zu Wohnen: Umnutzungspotenziale in deutschen A-Städten“ das theoretische Umnutzungspotenzial von Büro- zu Wohnflächen untersucht.

„Die nach wie vor bestehende Wohnraumknappheit sollte die Branche dazu motivieren, auch ungewöhnliche Wege zu einer Deckung des Bedarfs in Betracht zu ziehen. Insbesondere Umnutzungen von Büro zu Wohnen sind ein immer wieder, auch in der Öffentlichkeit, heiß diskutiertes Thema“, sagt Sascha Klaus, Vorstandsvorsitzender der Berlin Hyp. „Mit der bei bulwiengesa beauftragten Studie wollen wir dazu beitragen, das bestehende Potenzial in Deutschlands A-Städten nicht nur zu erfassen, sondern auch die Umsetzungschancen realistisch einzuordnen.“

Das Ergebnis der Analyse der sieben deutschen A-Städte: Rund 10,5 Mio. qm Bürofläche in Randlagen könnten für eine Umnutzung geeignet sein. Die Studie berücksichtigt dabei Faktoren wie Baujahr, Lage, energetischen Zustand und Mindestgröße der Objekte.

Alexander Fieback, Bereichsleiter Gewerbe Nord bei bulwiengesa: „In unserer Auswertung hat sich ein theoretisches Wohnraumpotenzial von mehr als 150.000 neuen Wohnungen in den Bürometropolen ergeben. Das könnte ein wertvoller Baustein zur

Schaffung dringend benötigten Wohnraums sein, auch wenn der Gesamtbedarf natürlich nicht gedeckt wird und es bei der Umsetzung zahlreiche Hürden zu überspringen gilt.“

Die Kurzstudie macht deutlich: Umnutzungen befinden sich noch in einer Nische – und sind mit vielfältigen Herausforderungen verbunden. Hohe Investitionskosten, Erschwinglichkeit für die Nutzer, Eingriffe in die Gebäudestruktur, Schallschutzmaßnahmen, Änderung der Nutzungsart: Neben wirtschaftlichen Aspekten sind vor allem technische und rechtliche Rahmenbedingungen zu beachten. Hinzu kommen häufig langwierige Genehmigungsverfahren. Auch der Mikrostandort ist entscheidend, um durch Umnutzung lebendige und nachhaltige Quartiere zu ermöglichen.

Pionierprojekte, die in der Studie vorgestellt werden, verdeutlichen aber auch die Chancen: Die Umnutzung von Bürogebäuden kann zur Aufwertung monostrukturierter Lagen beitragen, neue Quartiere entstehen lassen und innerstädtische Flächen besser nutzen. So entsteht nicht nur neuer Wohnraum, sondern auch ein Impuls für eine kompakte, gemischte und zukunftsfähige Stadtentwicklung.

„Die Studie zeichnet ein objektives Bild solcher Umnutzungsprojekte, die im Regelfall eine Vielzahl an Herausforderungen mit sich bringen. Dennoch kann für Bestandshalter nicht mehr voll ausgelasteter Büroimmobilien die Prüfung des Umnutzungspotenzials ihrer Portfolien eine sinnvolle Maßnahme sein. Denn: Wenn die Rahmenbedingungen passen, können sich durchaus Win-Win-Situationen für alle Beteiligten ergeben“, so Sascha Klaus.

Zusätzliches Material

- Die vollständige Studie „Büro zu Wohnen: Umnutzungspotenziale in deutschen A-Städten“ mit Beispielen für eine erfolgreiche Umnutzung finden Sie im Anhang dieser E-Mail als PDF-Dokument.
- Die Eckpunkte der Studie kurz zusammengefasst entnehmen Sie bitte den Key Facts, die ebenfalls als PDF-Dokument beigefügt sind.

Pressekontakt

Isabelle Chlosta
Kommunikation und Marketing
T +49 174 770 687 6
isabelle.chlosta@berlinhyp.de

Die Berlin Hyp ist 100%ige Tochter der LBBW und auf großvolumige Immobilienfinanzierungen für professionelle Investoren und Wohnungsunternehmen spezialisiert. Außerdem stellt sie den deutschen Sparkassen ein umfassendes Spektrum an Produkten und Dienstleistungen zur Verfügung. Das Thema Nachhaltigkeit ist seit Jahren zentraler Bestandteil ihrer Unternehmensstrategie. Am Kapitalmarkt nimmt sie eine Vorreiterrolle bei der Entwicklung nachhaltiger Refinanzierungsprodukte ein. Gleichzeitig fördert sie die Finanzierung nachhaltiger Immobilien, um die Transformation des Immobilienmarktes mitvoranzutreiben und ihren Beitrag zur Klimaneutralität zu leisten. Ihr klarer Fokus, über 155 Jahre Erfahrung und die Fähigkeit, zukunftsorientiert die digitale Transformation in der Immobilienbranche aktiv mitzugestalten, kennzeichnen die Berlin Hyp als eine führende deutsche Immobilien- und Pfandbriefbank.