



# Umnutzung von Büros zu Wohnen – Potenzial versus Realität

EINBLICKE | 03

Büroimmobilien haben deutlich kürzere Lebenszyklen als Wohnimmobilien. Die aktuellen Herausforderungen im Bereich Energie und Nachhaltigkeit wirken zusätzlich verkürzend. Gleichzeitig sinkt durch den demographischen Wandel das Erwerbspersonenpotenzial. Zudem dürften mobiles Arbeiten und Desk Sharing im Büro Teil der Arbeitskultur bleiben. Diese Indikatoren deuten darauf hin, dass der Büroflächenbedarf in Zukunft geringer sein wird als heute.

Gerade ältere oder periphere Büroimmobilien werden so zunehmend aus dem Markt ausgesortiert. Bulwiengesa / BerlinHyp (2025) bezeichnet dies als „flight to quality and location“. Colliers (2024) geht von einer Reduktion des Büroflächenbedarfs in Deutschland bis zum Jahr 2030 in Höhe von 24 Mio. m<sup>2</sup> aus.

Gleichzeitig fehlen in Deutschland Wohnungen. Diskutiert wird deshalb, die überschüssigen Büros in Wohnungen umzunutzen. Rechnerisch betrachtet, sind die Potenziale dafür hoch. Doch welche Chancen und Probleme resultieren daraus? Diese Einblicke sollen hier nachfolgend diskutiert werden.

Rahmenplan „Lynoner Quartier“ nach Bebauungsplan 885 und 872



## Hoffnung auf Wiedernutzung obsoleter Altgebäude

Besonders betroffen von obsolet werdenden Bürogebäuden sind kleinere Großstädte sowie Büro-Nebenlagen beziehungsweise sogenannte Bürostädte an der Peripherie (Colliers 2024). Genauso in diesen Regionen ist der Wohnungsbedarf in der Regel hoch. So entsteht die Erwartung, dass die Umnutzung von älteren Bürogebäuden in Wohngebäude zahlreiche Vorteile kombiniert:

### 1. Nachhaltigkeit und Ressourcenschonung

#### ◆ Reduzierung des Flächenverbrauchs:

Durch die Umnutzung bestehender Siedlungsflächen wird weniger neue Fläche versiegelt, was den Flächensparzielen der Bundesregierung zugutekommt.

#### ◆ Einsparung grauer Energie:

Die Umnutzung von Gebäuden hat das Potenzial, weniger CO<sub>2</sub> zu verbrauchen als Abriss und Neubau. JLL (2023;19) nennt hier einen Richtwert von einem Drittel der grauen Energie eines Neubaus.

#### ◆ Beschleunigung von Sanierungszyklen im Bestand:

Gleichzeitig werden die in der Regel oft energetisch schlechten Bestandsimmobilien schneller erfüllt als es durch eine langwierige Unternutzung im Segment der preisgünstigen Bestands-Büroimmobilien der Fall wäre.

### 2. Städtebauliche Vorteile

#### ◆ Revitalisierung von Stadtteilen:

Die Umnutzung kann zur Belebung von Stadtvierteln beitragen, die durch den in Folge von Corona, Online-Handel, Home-office und wirtschaftlichem Strukturwandel entstandenen Leerstand und dessen Folgeprobleme charakterisiert sind.

#### ◆ Erhalt der städtischen Struktur:

Historische und architektonisch wertvolle oder zumindest jahrelang stadtbildprägende Gebäude bleiben erhalten und werden sinnvoll genutzt.

### 3. Soziale Vorteile

#### ◆ Schaffung von Wohnraum:

In Zeiten von Wohnraummangel kann die Umnutzung von Bürogebäuden eine schnelle und effektive Lösung bieten. Seitens der Politik wird dies mit der Idee verbunden, die Umnutzung von Bürogebäuden könnte besonders bezahlbaren Wohnraum schaffen.

#### ◆ Durchmischung der Quartiere:

Die Kombination von Wohn- und Arbeitsräumen kann zu einer lebendigeren und vielfältigeren Stadtstruktur führen. Deutsches Leuchtturmprojekt ist Frankfurt-Niederrad. Hier wird eine bestehende Büro-Monostruktur sukzessive in ein gemischtes Quartier umgewandelt.



Die ehemalige Frankfurter Bürostadt Niederrad aus den 1970er Jahren wird seit gut 15 Jahren in ein gemischtes Quartier umgewandelt. Hierzu gehört die Umnutzung von Bürogebäuden ebenso wie Abriss, Neubau und Nachverdichtung. Ansässige Firmen und Grundstückseigentümer begleiten den Prozess als Standort-Initiative Neues Niederrad e.V. (SINN).



Die Frage, ob Umbau volkswirtschaftlich eine sinnvolle Strategie ist, steht und fällt jedoch mit den **Kosten**. Das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) äußert sich hier zurückhaltend: „Einige Umbauprojekte haben zudem gezeigt, dass die Umwandlung auch wirtschaftlich ist.“ (BMWSB 2025). Das Ministerium hatte für 2024 ein Förderprogramm angekündigt, das jedoch nicht in Kraft gesetzt wurde (Anger 2025).

Im Folgenden sollen die maßgeblichen Einflussfaktoren für eine sinnvolle und wirtschaftliche Umnutzung skizziert werden.

## Bürogebäude sind anders als Wohngebäude

Um die Umbaufähigkeit von Büroimmobilien zu beurteilen, ist es zunächst notwendig, sich mit den Unterschieden von Bürogebäuden und Wohngebäuden zu befassen.

Während die meisten Wohngebäude in (allgemeinen oder reinen) Wohngebieten stehen, befinden sich Bürogebäude **planungsrechtlich** meist in Gewerbe- oder Mischgebieten. In ersteren ist Woh-

nen nicht zulässig, in zweiteren sind Mischungsanforderungen zu beachten (nicht alles kann in Wohnen umgewidmet werden). Gleichzeitig ist das Schutzniveau der Bewohner, zum Beispiel im Hinblick auf Lärm und angrenzende andere Nutzungen, geringer. Das ist zwar im Sinne der städtebaulichen Mischung erwünscht, stellt jedoch bei einigen Nachfragegruppen nicht den gesuchten Wohnstandort bzw. -standard dar.

Bürogebäude selbst unterscheiden sich in mehreren architektonischen Aspekten von Gebäuden, die mit dem Ziel einer Wohnnutzung errichtet wurden:

1. **Gebäudetiefe:** Typischerweise haben Wohngebäude eine Gebäudetiefe von etwa 12 bis 14 Metern, um ausreichend Licht in alle Teile des Gebäudes zu lassen. Bürogebäude weisen meist eine größere Gebäudetiefe auf, oft zwischen 15 und 20 Metern oder mehr. Dies ermöglicht Mittelgangerschließungen, offene Grundrisse und flexible Raumauflösungen. Größere Bürogebäude haben oft kammartige Gebäudestrukturen mit schlecht beleuchteten Kreuzungsbereichen der Gebäuderiegel.

## 2. Typische Größen einer Nutzungseinheit:

Sie variiert bei normalen Wohnungen zwischen 50 und 110 m<sup>2</sup>. Bei Büros sind 400 m<sup>2</sup> eine typische Modulgröße – verbunden mit starren Stützrastern.

**3. Sanitärkerne:** Wegen der genannten Größen einer Nutzungseinheit hat ein Wohngebäude mehr Badezimmer und Küchen mit Versorgungsschächten, die dezentral angeordnet sind. In Bürogebäuden sind die Sanitärkerne oft zentral in der Nähe der Treppenhäuser, die Verteilung erfolgt dann über Leitungen in Hohlböden oder Deckentrassen.

**4. Treppenhäuser:** In Wohngebäuden sind Treppenhäuser eher zentral gelegen, so dass oft 2-4 Wohnungen (selten mehr) pro Etage erschlossen werden. In Bürogebäuden werden Treppenhäuser oft an den Seiten der Riegel angeordnet, um die Nutzungseinheit nicht zu sehr zu unterteilen und mehrere Fluchtwiege zu eröffnen.

**5. Fensteranteile:** Gerade neuere Bürogebäude haben deutlich höhere Fensterflächenanteile in der Fassade als Wohngebäude.

**6. Balkone:** In neuen und sanierten Wohngebäuden sind Balkone Standard, in Bürogebäuden nicht.

**7. Geschosshöhe:** Bürogebäude haben höhere Geschossdhöhen als Wohngebäude, typischerweise zwischen drei und vier Metern gegenüber Werten unter 3 Metern, um Platz für technische Installationen, wie Klimaanlagen und Beleuchtung, zu bieten. Besonders hoch sind oft Erdgeschosse.

**8. Haustechnik:** Gerade neuere Bürogebäude haben deutlich mehr Haustechnik (Lüftung, Kühlung), die entweder demontiert werden müssen oder bei Verbleib in den Gebäuden hohe Nebenkosten bedeuten.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass Bürogebäude in mehrfacher Hinsicht keine idealen und effizienten Strukturen für Wohnnutzungen mitbringen. Dies kann positiv sein, wenn dadurch besondere Wohnformen beispielsweise mit großzügigen Grundrissen, hohen Deckenhöhen oder in Hochhäusern entstehen. So sind gerade neuere und zentralere Bürogebäude eher für die Umnutzung geeignet als ältere (vgl. ARGE 2022; 43) – genau an diesen Standorten ist eher ein Bedarf am Büroimmobilienmarkt gegeben.

In aller Regel führt eine Umnutzung erstens zu suboptimaler Flächeneffizienz (BBSR 2017: 63) beziehungsweise zu höheren Betriebskosten als ein Neubau. Zweitens entstehen substanzelle Umbaukosten. Beide Punkte stehen konträr zu der Idee, durch Umbau von Büros schnell preisgünstigen Wohnraum zu erstellen. Denn gerade im preisgünstigen Segment des Wohnens kommt es darauf an, sowohl zu möglichst niedrigen Kosten pro Quadratmeter zu produzieren als auch möglichst geringe und effiziente Wohnflächen und damit geringe Absolutkosten zu erreichen. Bezogen auf den sozialen Wohnungsbau gelten zudem Flächenobergrenzen für 1-, 2-, 3-, 4- und 5-Zimmer-Wohnungen.

## Kosten und Umbauwillen hängen vom Einzelfall ab

Umbaukosten bei der Umnutzung entstehen zum einen dadurch, dass die grundlegende **Ge- bäudestruktur** umgewandelt werden muss. Hierbei werden – mit statischen Herausforderungen – Balkone geschaffen und vor allem die großen Nutzungseinheiten in kleinere geteilt. Letzteres impliziert auch die Schaffung neuer Installationsschächte für Wasser, Elektrizität und Lüftung und die wegen der Hohlböden bzw. Leitungstrassen in den Decken aufwändige schallschutz- und brandschutztechnische Trennung der Einheiten. Oftmals muss die komplette Fassade neu gebaut werden. Hinzu kommen Kosten, die auch bei Sanierungen und Aufstockungen im Wohngebäudebestand

anfallen: Wärmetechnische Anforderungen, Stellplatzanforderungen, Brandschutzanforderungen und vieles mehr.

Der hohe **Individualisierungsgrad** der umzu-nutzenden Bürogebäude produziert zudem Kosten, die im Standard-Neubau nicht anfallen. Dies gilt für die Konzeptionsphase sowie für Risiko-zuschläge für „Unvorhergesehenes“ (was sowohl technisch als auch bauordnungsrechtlich bedingt sein kann, BBSR 2017: 62 und 67). So kommt es, dass die Umbaudiskussion gegenläufig ist zur Dis-kussion um serielles und modulares Bauen, wo durch Wiederholung und Vorfertigung Skalen-effekte, Kalkulierbarkeit, CO<sub>2</sub>-Einsparungen und recyclbare Gebäude erzielt werden sollen.

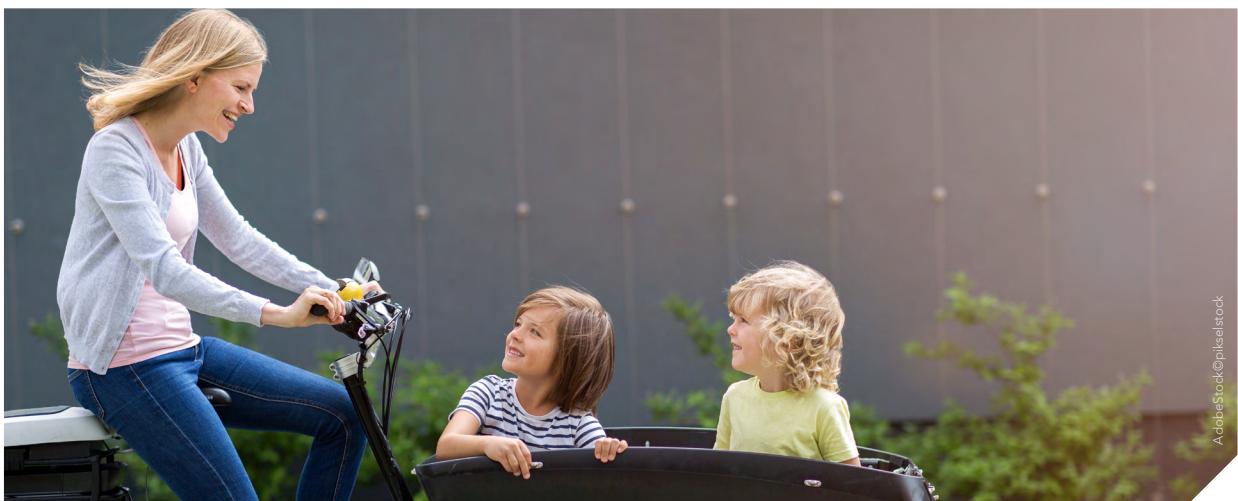
Die insgesamt für einen Quadratmeter Wohnung entstehenden **Kosten einer Umnutzung** von Büro in Wohnen schwanken deshalb stark – jen ach Ausgangslage und Zielkonzept. Eine Umnutzung kann wirtschaftlich sinnvoll sein. Es kann jedoch auch deutlich teurer werden als Abriss und anschließendem Neubau. Die ARGE Arbeitsgemein-schaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (2022; 44) geht in ihrer Datenbasis von nur etwa 40 % der Kosten eines Wohnungsneubaus aus. Die Immobilienbe-ratung JLL kalkuliert mit Durchschnittspreisen um 2.000 €/m<sup>2</sup> für die Kostengruppen 200-700 der DIN 276 (Baukostenstand H1-2023). In beiden Fällen dürften die Kosten auf tatsächlich durchgeführten Vorhaben basieren und somit bereits eine Vor-selektion lohnender Fälle darstellen.

Über die Kostenbetrachtung hinaus stellen sich – ähnlich wie bei der Bestandsaufstockung oder -nachverdichtung in bestehenden Wohnquartie-ren – auch Fragen nach der **Akteurskonstellation**. So müssen alle handelnden Akteure gewillt sein, entsprechende Investitionen oder Genehmigun-gen zu tätigen. JLL (2023 und Colliers et al. (2024) betonen die wirtschaftlichen Chancen und die Marktpotenziale der Umnutzung, so dass sich – in bestimmten Fallkonstellationen – für Eigentümer von Bestands-Bürogebäuden attraktive Investi-tionsmöglichkeiten ergeben können.

### Realistische Potenziale liegen weit unter den theoretisch möglichen

Laut der ARGE Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (2022) könnten bis 2040 in Innen-städten durch Umnutzung von Büroflächen etwa 1,86 Millionen zusätzliche Wohnungen entstehen. Dies ist nochmals mehr, als die ARGE durch Auf-stockungen im eigentlichen Wohngebäudebe-stand errechnet.

Für die Top-7-Städte errechnet JLL ein Potenzial von 19.600 Wohneinheiten für drei Jahre. Colliers kommt zu einem Wert von 170.000 bis 200.000 Wohneinheiten in 21 Städten als Summe aller Bü-roimmobilien mit Baujahr vor 2010 und unrentabler Sanierung. Hierbei muss berücksichtigt werden, dass bei 65 % der von Obsoleszenz bedrohten Büroimmobilien keine sinnvolle Umnutzung in



AdobeStock@pilkels

Richtung Wohnen oder Life-Science (die zweite untersuchte Nutzungsart in der Studie) möglich ist (Colliers et al. 2024). Bulwiengesa / BerlinHyp (2025) nennen 152.000 Wohnungen in peripheren Lagen der sieben A-Städte.

Diese **Hochrechnungen technischer Potenziale** basieren allein auf Gebäudestrukturen. Technische Potenziale stellen jedoch keine validen Mengenprognosen für das tatsächliche Umnutzungsge- schehen dar (so bereits Stadt Frankfurt 2007). Dies ist aus der Diskussion um Nachverdichtungen und Aufstockungen von Wohngebäuden bekannt. Eigentümer müssen dies wollen, Eigentümer- gemeinschaften müssen sich einigen, Genehmi- gungsbehörden zustimmen und der Aufwand und das Risiko einer Investitionsentscheidung wird teils selbst von professionellen Marktteilnehmern ge- scheut. Auf Seiten der Eigentümer von Bestands- immobilien wird baurechtlich oft auch das Thema der „Rückkehroption“ gefordert. JLL (2023) nennt folgende weitere begrenzende Faktoren:

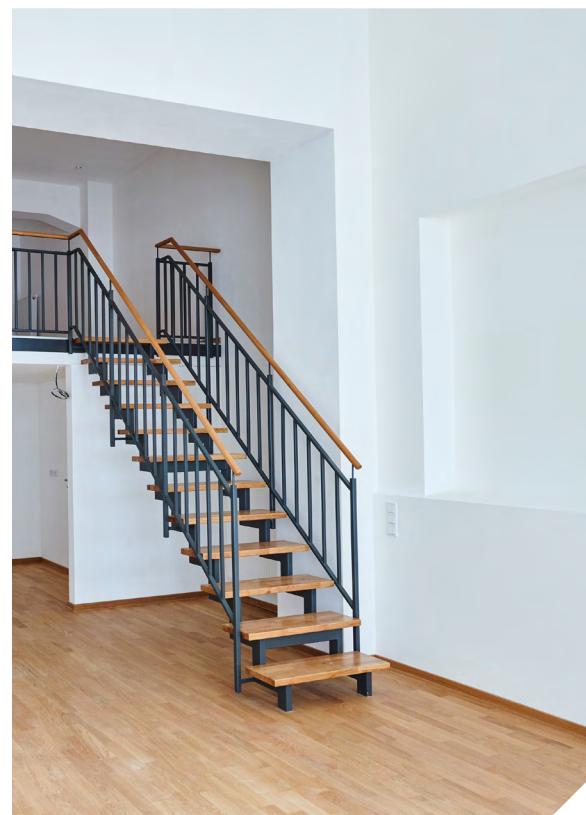
- ◆ Die Mikrolagen passen oftmals nicht – und zwar nicht nur planungsrechtlich, sondern auch qualitativ.
- ◆ Die zukünftige Marktentwicklung ist schwer vorhersehbar: So ist der Büroflächenbedarf unklar und hohe Baukosten könnten auch den Büroneubau beschränken.

Gleichzeitig errechnet Colliers (2024) aus den bis- herigen Zahlen zum Bauabgang, dass die Konver- sion von Büro in Wohnen bereits in substanziellem Maße stattfindet. Circa 25 bis 30 % der obsolet gewordenen Büroimmobilien würden umgenutzt. 50 bis 60 % abgerissen und als Wohn- oder Büro- gebäude neu gebaut (der Rest seien Sonderfälle, wie Abrisse ohne Neubau). JLL (2023) errechnet, dass die Umnutzung in den Top-7-Städten bereits einen substanziellem Anteil an der Fertigstellungs- pipeline ausmacht. In besonderem Maße gelte dies für Frankfurt mit seinem großen Bürobestand, vor allem auch in Hochhäusern. Hier spricht JLL von 16 % Anteil der Umwandlungen an der Fertig-

stellungspipeline von 2023 bis 2025. Die Berliner Sparkasse und Bulwiengesa (2024) sehen hingegen für Berlin noch keine großen Volumina.

„Die große Bandbreite von rechnerischen Ergeb- nissen zeugt von einer gewissen Unsicherheit. Gleichzeitig wird deutlich, dass die Umnutzung von Büro- in Wohnflächen allein den Mangel an verfügbaren Wohnungen nicht beheben wird“, aber „insofern ein elementarer Bestandteil in einer Reihe mit anderen Maßnahmenpaketen sein kann.“ (JLL 2023:14).

Die nominal hohen Potenzial-Zahlen in der Studie der ARGE (2022) weisen gleichzeitig auf die Gefahr hin, dass Akteure der Stadtplanung die Potenziale der Umnutzung (und auch die dafür notwendigen Kosten) überschätzen. Sie setzen sich unrealisti- sche Ziele bei der Menge an durch Umnutzung zu schaffenden Wohnungen und verzichten mit dieser Begründung auf die Ausweisung von Flächen für den echten Neubau. Werden unrealistische Um- nutzungsziele nicht erreicht, wird die ausreichende Bereitstellung von Wohnraum gefährdet.



## Bezahlbares Wohnen ist kein typisches Marktsegment

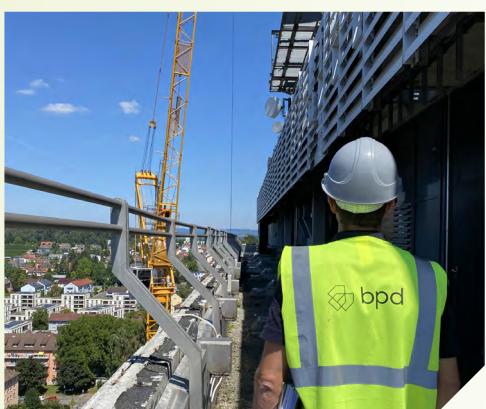
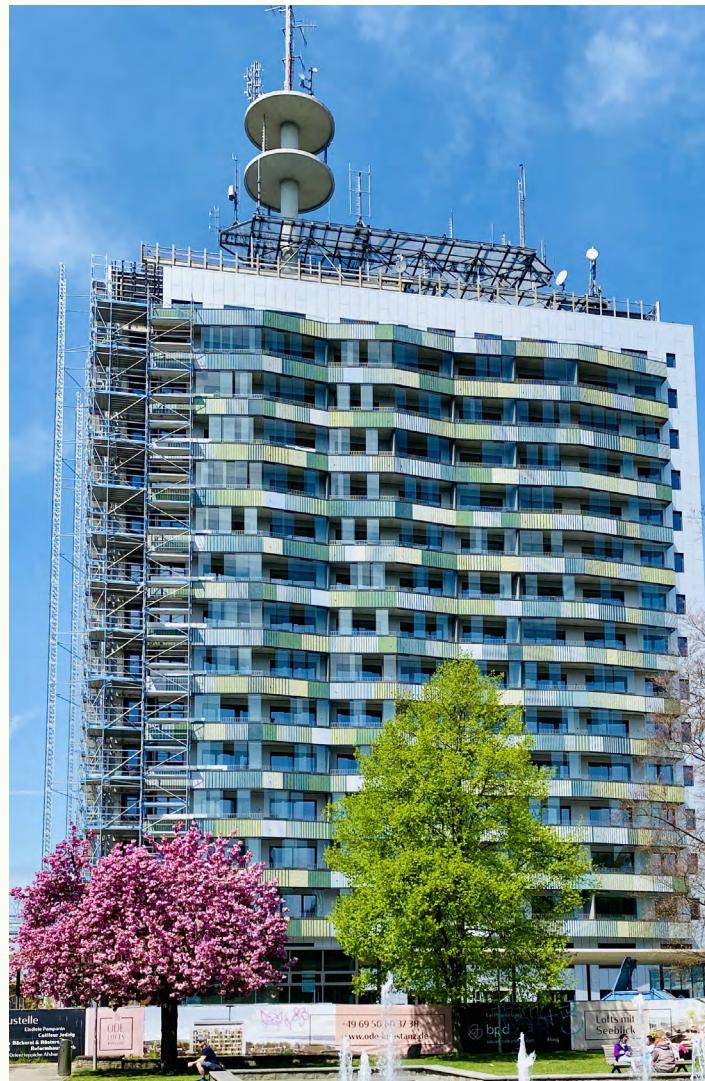
Die Frage ist deshalb, wo und in welchen Fallkonstellationen die Umnutzung von Bürogebäuden in Wohnen stattfinden kann. Gleichzeitig ist dabei festzustellen, dass das Marktsegment des bezahlbaren Wohnens eher nicht das Ergebnis einer Umnutzung ist. Bereits 2007 stellte die Stadt Frankfurt fest: „[Es] erweist sich die Umnutzung zu Eigentumswohnungen im mittleren bis gehobenen Segment als durchaus wettbewerbsfähige Alternative. Eine Umnutzung zu Mietwohnungen kann faktisch ausgeschlossen werden, der verbleibende Residualwert ist so gering, dass zu diesem Preis ein Objekt kaum erworben werden kann.“ (Stadt Frankfurt 2007)

Realistischerweise findet die wirtschaftlich sinnvolle Umnutzung von Bürogebäuden deshalb insbesondere in folgenden Fallkonstellationen statt:

- ◆ **Kleinteilige Büroflächen** in mischgenutzten Strukturen: Sind die Nutzungseinheiten der Büros deutlich kleiner (wie beispielsweise in zentralen Wohn- und Geschäftshäusern mit Arztpraxen, kleineren Büros oder ähnlichem), dann ist am ehesten eine kostenarme Umnutzung möglich. Die Menge des Bestandes dieser Gebäude ist aber begrenzt. In einer anderen preislichen Liga gilt dies für die Rückumwandlung von zweckentfremdetem Wohnraum, zum Beispiel in gründerzeitlichen Villenlagen.
- ◆ **Planerische Nachverdichtungspotenziale:** Steht ein Büro-Altbau auf einem Grundstück, welches im Zuge der Überplanung zusätzliche Baurechtsreserven, zum Beispiel durch Aufstockung oder die Neubebauung vormaliger Randareale (wie beispielsweise Parkplätze) ermöglicht, so können mit den Wertsteigerungen des dann wertvolleren Grundstücks die Investitionen in die Komplettsanierung finanziert werden. Ähnliches gilt, wenn eine Bestandsumnutzung eine höhere Dichte ermöglicht, als es – rechtssicher – im Neubau möglich wäre.

In beiden Fällen gilt es zu berücksichtigen, dass nicht jede Dichte auch ihre Kunden findet. Besonders zahlungskräftigere Selbstnutzer-Zielgruppen schätzen selten hohe Dichte.

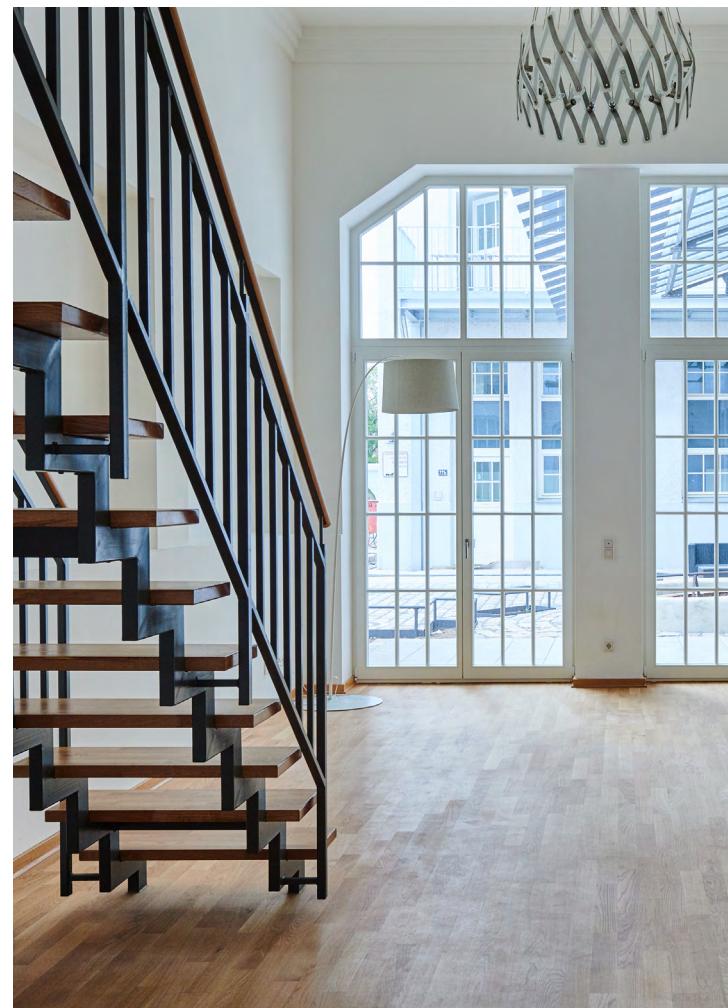
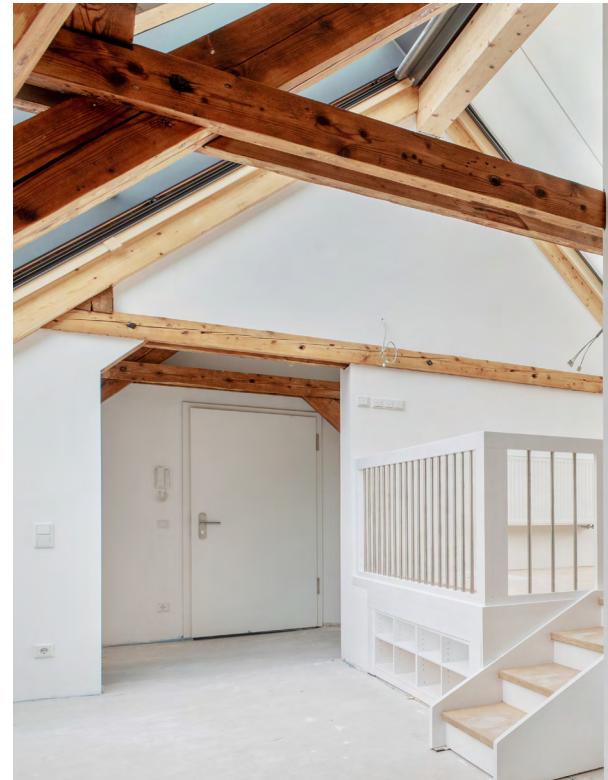
- ◆ **Hochwertiges Wohnen:** Stellt das Bürogebäude eine städtebauliche Sonderform dar (zum Beispiel Hochhaus, Denkmal), die so nicht mehr genehmigungsfähig wäre, oder steht es in einer gehobenen Mikrolage, die so nicht mehr bebaut oder nachverdichtet werden kann, dann kann sich das Gebäude für eine Neuplatzierung im gehobenen Segment eignen. Hierzu passen auch die im Bürobereich oftmals systemimmanenteren großzügigen Grundrisse und (zu) hohen Deckenhöhen. Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR, 2017) stellte im Rahmen der Erhebung von Umwandlungsprojekten fest, dass die Mehrzahl der Umnutzungsprojekte von Büro in Wohnen in das hochwertige Segment führt. JLL (2023) betont die Bedeutung der Umnutzung von Hochhäusern, gerade in Frankfurt. Der ehemalige Telekom-Turm in Konstanz ist in diesem Zusammenhang ein Referenzprojekt von BPD.
- ◆ **Mikrowohnen:** Diese Wohnform deckt flächeneffizient die hohen Wohnungsbedarfe in teuren Groß- und Unistädten und eignet sich gut als Startpunkt einer Umnutzung auf Quartiersebene (BBSR 2017: 49; Colliers 2024). Professionelle Betreiber bewirtschaften die Immobilien zudem in einer Form, dass gerade den Zielgruppen der (temporär) aus dem Ausland zuziehenden Studierenden, Unimitarbeiter und Berufseinsteiger durch Community Management mehr als nur eine kleine Wohnung geboten wird. Diese Wohnungen müssen nicht zwingend einzelne Balkone haben, sondern eher Gemeinschaftsdachterrassen, -gärten o.ä., welche günstiger nachzurüsten sind. Die Mittelgangerschließung von Büros



Der ehemalige **Telekom-Turm** in **Konstanz** wird unter dem Namen ODE Lofts von BPD in ein hochwertiges sowie **stadtbildprägendes Wohnhochhaus** umgewandelt. Nach den Plänen der Architekten Sauerbruch Hutton bleibt die Grundstruktur des Bürogebäudes mit Mittelgangerschließung, hohen Räumen, runden Betonstützen und offenen Unterzügen erhalten. Große Fensterfronten und geschwungene Balkone betonen den Blick aus dem zweithöchsten Gebäude der Stadt (nach dem Münster) auf Konstanz, den Bodensee und die Schweizer Alpen.

kann für Mikrowohnen gut passen. Da bei der Umnutzung ohnehin neue Schächte und Versorgungsstränge gelegt werden müssen, ist der Zusatzaufwand für viele kleine Wohnungen gering. Zudem überzeugt oft der Standort: Neue Mikrowohnanlagen ab 150 Wohnungen sind in normalen Wohngebieten planerisch eher unbeliebt, Büros liegen hingegen oft mit gut erschlossener Anbindung an den ÖPNV in Mischgebieten oder an Ausfallstraßen.

◆ **Baudenkmäler:** Die nachträgliche Umnutzung von – derzeit durch Büro oder verwandte Grundrisstypologien, wie Kliniken, genutzten – Baudenkmälern in Wohnen kann individuelle, attraktive und imageträchtige Wohnungen ergeben. Jedoch ist dies nicht im preisgünstigen Segment realisierbar. Jenseits des hochwertigen Segments können durch die Steuervorteile, welche die Denkmal-AfA bietet, private Kapitalanleger als Vermieter gewonnen werden. Allerdings entstehen beim Umbau von Denkmälern oft höhere Kosten. Die ehemalige Landesfrauenklinik in Hannover („Charlottes Garten“) sowie die „tramlofts“ in Nürnberg sind in diesem Zusammenhang beispielhafte Referenzprojekte von BPD.





Die **ehemaligen Straßenbahndepots** an der Fürther Straße in Nürnberg werden unter dem Namen **tramlofts** von BPD zu einem **lebendigen Wohnquartier** mit besonderem Charakter entwickelt. Die denkmalgeschützten Hallen des historischen Straßenbahnbetriebswerks bilden das Herzstück des Ensembles und werden durch moderne Neubauten ergänzt. So entsteht ein spannungsreiches Zusammenspiel aus Industriegeschichte und zeitgemäßer Architektur. Insgesamt entstehen rund 140 Wohnungen, die urbanes Wohnen mit industriellem Flair und moderner Wohnqualität verbinden.



Die **ehemalige Landesfrauenklinik in Hannover** wird unter dem Namen Charlottes Garten von BPD saniert, mit Neubauten ergänzt und in ein Wohnquartier umgewandelt. Das Ensemble umfasst nicht nur das unter Denkmalschutz stehende klassizistische Zentralgebäude der Klinik, sondern auch eine angegliederte ehemalige Chefarztvilla sowie die ehemalige Kapelle. Ergänzt um mehrere Neubauten entstehen 182 Wohnungen mit kontrastreicher Architektur.

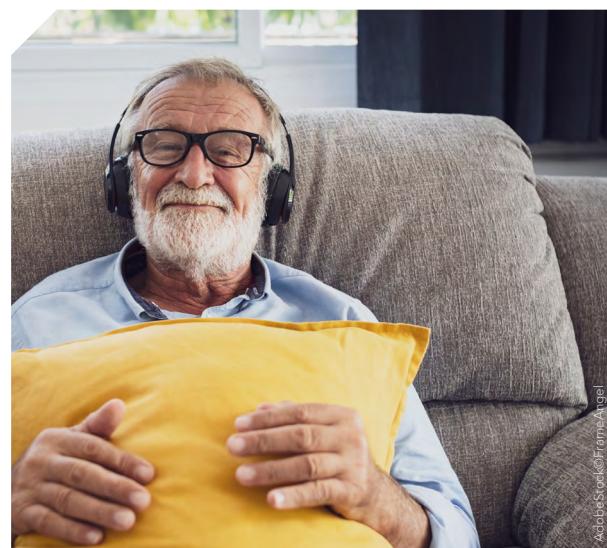
## Ein spannender Lösungsansatz, aber kein Allheilmittel

Die Vorteile der Umnutzung von Bürogebäuden liegen auf der Hand. Im Zuge der ESG-Anforderungen dürfte die Bedeutung des Umbaus zunehmen. Durch den Wandel der Arbeitswelt dürfte die Menge der angebotsseitig in Frage kommenden obsoleten Büroimmobilien aus den 1950er bis 1980er Jahren steigen. Der Aufwand der Umnutzung und die fehlenden Alternativen werden den Marktwert dieser Bestandsgebäude unter Druck setzen und so das ein oder andere Projekt zur Umwandlung von Büros in Wohnen wirtschaftlich ermöglichen.

Die Herausforderungen auf bautechnischer und wirtschaftlicher Seite bleiben jedoch groß. Gerade die Flut der bautechnischen Regulierung wirkt sich bei der individuell zu gestaltenden Bestandsanierung tendenziell gravierender aus als im stärker standardisierten Neubau. So sollten gerade hier Normen kritisch hinterfragt werden – wie es beispielsweise bei der Ausnahme von der Stellplatzbaupflicht für Dachgeschossausbauten oder Aufstockungen nach § 49 der Musterbauordnung geschehen ist. Die größere Herausforderung liegt im Bereich von nichtstaatlichen Normen und Regelwerken unterhalb der Ebene von Gesetzen, Verordnungen und Satzungen.

Zur Erhöhung der Umnutzungsquote ist zudem eine Förderung von staatlicher Seite sinnvoll – wie sie von Seiten des BMWSB für die vorzeitig zu Ende gegangene Legislaturperiode geplant war. Wichtig ist dabei nur: Fördermittel sollen Entscheidungen von Marktteilnehmern beeinflussen beziehungsweise sie zu gewünschten Entscheidungen ermutigen. Das geht nur, wenn diese Entscheidung an sich sinnvoll ist, das heißt in Grenzfällen der Wirtschaftlichkeit dient. Fördermittel sind nur dann entscheidungsrelevant, wenn sie mit vorab klaren Bedingungen und kalkulierbarer Zuteilung (idealerweise Rechtsanspruch / zumindest frühzeitige Reservierungsmöglichkeit) wahrgenommen werden – eine Herausforderung, welche nicht spezifisch nur für die Umnutzung von Büroimmobilien gilt.

Die Umnutzung von Büroimmobilien in Wohnen stellt somit einen spannenden Baustein moderner Stadtentwicklung dar, der von Seiten des Projektentwicklers stets im Einzelfall geprüft werden sollte. Vor zu hohen Erwartungen von ökologischer oder wohnungspolitischer Seite sei gewarnt. Ohne echten Neubau auf Konversionsflächen und der grünen Wiese wird es nicht möglich sein, den aktuellen Wohnungsbedarf von rund 400.000 Wohnungen pro Jahr zu decken.



## AUTOR

**Dr. Christian von Malottki**  
Leiter Research | BPD Deutschland

Dr. Christian von Malottki ist Raum- und Umweltplaner und promovierte im Themenfeld quantitative Stadtökonomie. Bevor er 2018 zu BPD wechselte, arbeitete er in einem wohnungspolitischen Forschungsinstitut. Seit 2023 leitet er die Research-Abteilung bei BPD, wo er sich mit Markt- und Standortanalysen, Wohnbedürfnissen und deren Rahmenbedingungen beschäftigt.



## Literatur

**Stadt Frankfurt am Main (2007):** Chancen zur Umnutzung von Büroflächen zu Wohnraum in Frankfurt am Main. Frankfurt, 2007.

**BBSR 2017:** Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung: Umwandlung von Nichtwohngebäuden in Wohnimmobilien. Bonn, BBSR-Online-Publikation 22/2017.

**JLL 2023:** Jones Lang Lasalle: Von der Büro- zur Wohnnutzung – die Lösung zur Bewältigung des Wohnungsmangels? 2023.

**ARGE 2022:** Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V.: Wohnungsbau. Die Zukunft des Bestandes. Bauforschungsbericht Nr. 82. Kiel, 2022.

**BMWSB 2025:** <https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/topthemen/Webs/BMWSB/DE/foerderprogramme-bmwsb/foerderprogramme-bmwsb-artikel.html#doc21167710bodyText7>, Stand 28.05.2025

**Colliers et al. 2024:** Colliers / Garbe / PriceWaterhouseCoopers: Obsoleszenzrisiken von Büroimmobilien – Wohnen und Life Science als Ausweg? 2024.

**Anger, Heike 2025:** Viel Wohnraum, schnell und günstig. In Handelsblatt, 06.01.2025.

**Berliner Sparkasse / Bulwiengesa 2024:** Aus Büro wird Wohnen. Perspektive für vakante Berliner Büros? Marktbericht 01/2024.

**Bulwiengesa / BerlinHyp 2025:** Büro zu Wohnen: Umnutzungspotenziale in deutschen A-Städten. Kurzstudie, Berlin, 2025.

Disclaimer: Die enthaltenen Inhalte wurden mit größter Sorgfalt von uns erstellt. Es handelt sich dabei um einen rein informativen Beitrag. Dieser ersetzt keine steuerliche oder rechtliche Beratung durch einen Steuerberater oder Rechtsanwalt im Einzelfall. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität der in dem Beitrag enthaltenen Informationen wird unsererseits keine Garantie übernommen. Jegliche Haftung für Schäden, die ihre Entstehung in der Nutzung oder Nichtnutzung dieser Informationen haben, wird (soweit gesetzlich zulässig) ausgeschlossen.



Wir gestalten  
lebendigen,  
bezahlbaren,  
nachhaltigen  
Wohnraum von morgen.

# Gute Gründe für BPD



## Wir gestalten lebendigen, bezahlbaren, nachhaltigen Wohnraum von morgen

Der Bedarf an Wohnraum ist in Deutschland größer denn je. Als einer der führenden Projekt- und Gebietsentwickler für Wohnungsbau wissen wir, vor welchen Herausforderungen Städte und Kommunen stehen, wenn es um die Ausweisung von Bauland und die Entwicklung neuer Wohn- und Lebensräume geht. Vor allem mit Blick auf die Klimaveränderung und die Frage der Bezahlbarkeit. Wir sind uns der enormen Verantwortung bewusst, die mit der Entwicklung neuer Wohn- und Lebensräume einhergeht. Daher denken wir ganzheitlich über das reine Wohnprodukt hinaus. BPD steht für bedarfsgerechte Wohngebiete, die für unsere Kunden, Städte, Gemeinden, für die Gesellschaft und die Umwelt einen langfristig wirkenden Mehrwert schaffen. Wir stellen die künftigen Bewohner in den Mittelpunkt und zeichnen noch vor dem ersten Plan die Zukunftsvision der Stadt, des Dorfes oder des Viertels.

Unser Anspruch ist, ressourcenschonende und qualitativ hochwertige Quartiersentwicklungen mit den Anforderungen an Bezahlbarkeit, Umweltschutz, Mobilität und Nachhaltigkeit in Einklang zu bringen. Damit der Lebensraum auch für kommende Generationen intakt und lebenswert bleibt. Wir sind Projekt-

und Gebietsentwickler, Bauträger und Bankentochter. Mit BPD erhalten Sie Wohnbauentwicklungen aus einer Hand: von der Planung bis zur schlüsselfertigen Übergabe; von einem Projekt bis zu einem ganzen Quartier. Unsere Kompetenz im Wohnungsbau reicht von innerstädtischen und gemischt genutzten Projekten bis zu großen stadtteilbezogenen Gebietsentwicklungen. Wir verstehen Wohnungsbau auch als gesellschaftliche Aufgabe. Wohnen soll bezahlbar, nachhaltig und ganzheitlich gedacht sein. Als ein Unternehmen der Rabobank haben wir einen finanziellen Hintergrund und bieten unseren Partnern und Kunden eine finanzielle Planungssicherheit. Unsere Kunden können auf die Zuverlässigkeit unserer Versprechen, auf die Sicherheit der Projektdurchführung und unsere Expertise vertrauen. Mit unseren 6 Regionen von Hamburg bis München sind wir mit 14 Standorten in Deutschland flächendeckend in der Wohnimmobilienentwicklung präsent und haben immer einen persönlichen Ansprechpartner vor Ort. Wir nutzen sowohl die Erfahrungen aus unseren deutschen und niederländischen Projekten als auch das Wissen von Fachexperten. Beispielsweise im Bereich Innovationen, um für jeden Standort ein nachhaltig funktionierendes Gebiet zu entwickeln. Seit Gründung im Jahr 1946 hat BPD den Bau von über 390.000 Wohnungen realisiert. Heute leben mehr als eine Million Menschen in Wohngebieten, die die Handschrift von BPD tragen.



[www.bpd.de/anmelden](http://www.bpd.de/anmelden)

BPD Immobilienentwicklung GmbH

Zentrale

Solmsstraße 18

60486 Frankfurt am Main

Telefon: +49 69 509579-2900

[kommunikation@bpd.de](mailto:kommunikation@bpd.de)

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

