

# MAP REAL ESTATE MARKET INSIGHT

Frankfurt, Mai 2023

## BÜRO-UMNUTZUNGEN: EIN WEG ZUR SCHAFFUNG VON WOHNRAUM AUF DEM DEUTSCHEN WOHNUNGSMARKT?

---

### Einführung

Im letzten Market Insight haben wir auf die erhebliche Angebotslücke auf dem deutschen Wohnungsmarkt hingewiesen. Das Problem des Mangels an geeignetem Wohnraum wird sich in absehbarer Zeit nicht lösen, da die Neubautätigkeit derzeit stark rückläufig ist. Es ist allgemein bekannt, dass die Haupthindernisse für eine Entspannung der Situation die hohen Zinsen und die Inflation der Baupreise sind. Hinzu kommt, dass geeignete Grundstücke für Neubauten vor allem in den attraktiven Großstädten Mangelware sind. Gleichzeitig stehen zahlreiche Büroimmobilien leer, so dass deren Umnutzung zu Wohnzwecken seit einiger Zeit intensiv diskutiert wird. Die Pandemie, die viele Unternehmen dazu veranlasst hat, für die Zukunft etwas weniger Bürofläche einzuplanen, hat dem Thema neuen Schwung verliehen. Zudem liegt der Fokus vieler Investoren weniger auf Neubauprojekten als vielmehr auf der Optimierung des Bestandsportfolios.<sup>1</sup> In diesem Market Insight gehen wir der Frage nach, ob Büroumwandlungen ein gangbarer Weg sein können, um wirtschaftlich günstigen Wohnraum zu schaffen. Wir analysieren die Risiken und stellen ihnen die Chancen gegenüber und erläutern, unter welchen Umständen solche Projekte gute Aussichten versprechen.

### Umnutzungsprojekte in Deutschland

Die folgenden Überlegungen konzentrieren sich auf die Umnutzung von Büroimmobilien in Wohngebäuden. Natürlich sind auch andere Umnutzungen denkbar und werden in der Immobilienwirtschaft diskutiert und umgesetzt. So zum Beispiel die Umnutzung von Einzelhandelsimmobilien in wenig frequentierten Innenstädten, was ein Weg sein kann, den Rückgang der Attraktivität dieser Quartiere zu stoppen.<sup>2</sup> Auch international ist in letzter Zeit zu beobachten, dass bestehende Büroimmobilien oder Lagerhallen für Rechenzentren genutzt werden. Beispiele aus Hongkong und den USA zeigen, dass sich dadurch die Bauzeit etwa halbieren lässt.<sup>3</sup>

In Deutschland gibt es keine systematische Erfassung von Umnutzungen in der amtlichen Statistik und es werden keine verlässlichen Zahlen frei zugänglich veröffentlicht. Das liegt sicherlich auch daran, dass Umnutzungsprojekte nicht sehr häufig sind. Um einen Eindruck davon zu vermitteln, greifen wir auf eine umfangreiche Studie zurück, die bereits 2015 erstellt wurde, deren Grundaussage über die relativ geringe Bedeutung von Umnutzungen

---

<sup>1</sup> In unseren Überlegungen klammern wir die noch nicht vollständig absehbaren Folgen der weiteren Entwicklung der Künstlichen Intelligenz für die Arbeitsmärkte und damit auch für die Büromärkte aus.

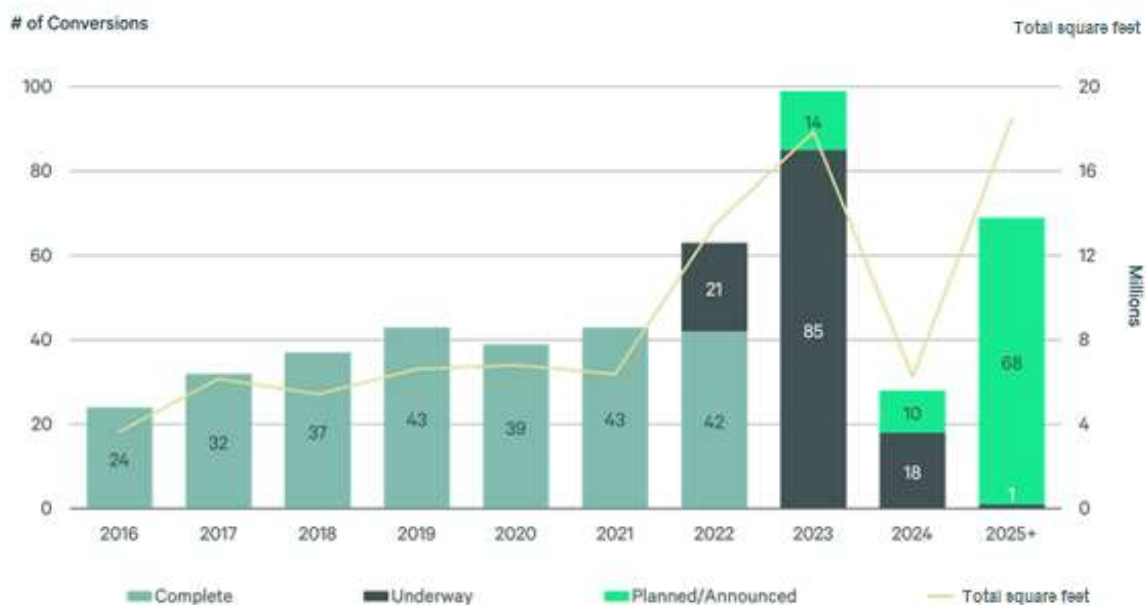
<sup>2</sup> In einer Studie des EHI Retail Institute gaben 60 Prozent der befragten deutschen Kommunen an, dass sie eine Zunahme der Umnutzung von Einzelhandelsimmobilien verzeichnen. Vgl. EHI, 2023: EHI-Städtebefragung: Fachmarktlagen bleiben krisenfest. <https://www.stores-shops.de/handelsimmobilien/ehi-staedtebefragung-fachmarktlagen-bleiben-krisenfest/>

<sup>3</sup> JLL, 2022: Data centers are finding new homes in old buildings. <https://www.jll.de/de/trends-and-insights/investoren/data-centers-are-finding-new-homes-in-old-buildings>

aber auch heute noch gültig sein dürfte.<sup>4</sup> Die im Auftrag des Bundesbauministeriums durchgeführte Studie basierte auf einer Befragung aller deutschen Städte mit mindestens 50.000 Einwohnern und umfasste von 2006-2015 realisierte oder geplante Projekte mit 10 oder mehr Wohneinheiten. Die Gesamtzahl der gezählten Projekte betrug 229. Die Autoren der Studie erheben mit ihrer Methodik (Literatur-, Medien- und Internetrecherche sowie eine Befragung der Kommunen) keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Allerdings ist die Zahl der Projekte im Vergleich zur Gesamtzahl der Fertigstellungen in dem Zeitraum von fast 10 Jahren relativ gering. Dies belegt, dass die Umwandlung von Büro- oder Gewerbeimmobilien in Wohngebäude allenfalls eine Randerscheinung im Immobiliensektor darstellt. Für die Stadt Frankfurt veröffentlicht Blackolive regelmäßig den Anteil der leerstehenden Büroflächen, die durch Umnutzung vom Markt genommen wurden.<sup>5</sup> Die Art der Umnutzung wird dabei nicht angegeben. Im Jahr 2022 waren dies etwa 17% des Leerstands. Dies entspricht jedoch 153.100 m<sup>2</sup> bei einem Gesamtbestand von rund 11 Mio. m<sup>2</sup> auf dem Frankfurter Büromarkt.

In anderen Ländern ist die Situation ähnlich. Aktuelle Daten liegen für die USA vor. CBRE untersuchte Konversionsprojekte in 26 wichtigen US-Büromärkten für den Zeitraum 2019-2021 (siehe Abbildung 1). Die durchschnittliche Zahl der abgeschlossenen Umnutzungen liegt bei 39 pro Jahr. Die Studie erfasst nicht die Gesamtzahl der Projekte in den USA, aber die sehr geringe Zahl zeigt dennoch, dass Umnutzungen auch dort kein weit verbreitetes Phänomen sind.

Abbildung 1: USA: Umwandlung von Büro- in Wohngebäude nach Baustatus und geschätztem Jahr der Fertigstellung



Quelle: CBRE, 2022: Office Conversions: A Second Chance for Underutilized Space.  
<https://www.cbre.com/insights/viewpoints/office-conversions-a-second-chance-for-underutilized-space>

<sup>4</sup> Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung [BBSR], 2015: Umwandlung von Nichtwohngebäuden in Wohnimmobilien, BBSR-Online-Publikation, Nr. 09/2015.  
<sup>5</sup> Blackolive, 2023: Büromarkt Frankfurt. Marktdaten Q1 2023. <https://www.blackolive.de/blog/blackolive-marktbericht-q1-2023.html>

Demgegenüber ist das theoretische Potenzial von Nutzungsänderungen sehr groß: Eine Studie<sup>6</sup> aus dem Jahr 2020 schätzt, dass in Deutschland rund 1,86 Millionen Wohnungen zu je 70 m<sup>2</sup> durch die Umnutzung von Bürogebäuden entstehen könnten, die vor allem aus qualitativen und baulichen Gründen nicht mehr benötigt werden. Diese Schätzung dürfte jedoch eher optimistisch sein. Sie geht von 40% ungenutzter Bürofläche aus, die vor allem durch den anhaltenden Trend zum Homeoffice entstehen. Die Berechnungen gehen weiter davon aus, dass 20% der bestehenden Bürogebäude mit mäßigem baulichen Aufwand und 30% mit einfachem oder geringem Aufwand zu Wohnzwecken umgenutzt werden können. Mit Blick auf die niedrigen Realisierungszahlen der Vergangenheit scheinen dies sehr starke Annahmen zu sein, obwohl die baulichen Anforderungen nur ein Aspekt eines solchen Projekts sind, wie wir weiter unten zeigen werden.

Dennoch lässt sich ableiten, dass das ungenutzte Potenzial in Deutschland erheblich ist. Die aktuelle Entwicklung der Büroleerstände in den TOP-6-Städten in Deutschland zeigt, dass die Leerstandsquoten seit 2019 wieder ansteigen (siehe Abbildung 2). Ein wesentlicher Grund für die Trendwende dürfte die Pandemie sein, die zu einer veränderten Nachfrage hin zu höherwertigen Flächen und einer insgesamt geringeren Flächennachfrage durch die Etablierung des Home Office in der deutschen Büroorganisation geführt hat. Allerdings könnte es zu einem erneuten Rückgang der Leerstandsquoten kommen, wenn sich die derzeitige Zurückhaltung bei Projektentwicklungen durch ein geringeres Angebot an fertiggestellten Flächen auf dem Markt niederschlägt.

Abbildung 2: Leerstände auf dem deutschen Büromarkt in den TOP-6-Städten 2013-2023



Quelle: Savills, 2023: Markt in Minutes Top-6-Büromärkte Deutschland.  
[https://www.savills.de/research\\_articles/260049/345548-0](https://www.savills.de/research_articles/260049/345548-0)

## Die Kosten für die Umwandlung von Büros in Wohnungen

Die verfügbaren Daten über die Kosten von Konversionsprojekten und ihre relative Rentabilität im Vergleich zu Neubauprojekten unterscheiden sich ganz erheblich. In der oben erwähnten Studie aus dem Jahr 2015 wurde festgestellt, dass die durch die Projekte

<sup>6</sup> ARGE e.V. (Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V.), 2020: Bezahlbarer Wohnraum 2021. Herausforderungen, Belastungen, Notwendigkeiten, Potenziale.

geschaffenen Wohnungen überwiegend nicht in das erschwingliche oder mittlere Preisspektrum passen (siehe Tabelle 1). Ein Anteil von 45 % der Wohnungen fällt in das obere oder gar das Luxussegment. Dies kann als Indiz dafür gewertet werden, dass Umnutzungen nicht zwangsläufig zu niedrigeren Baukosten führen als vergleichbare Neubauprojekte.

Die in der Studie von 2015<sup>7</sup> ermittelten Baukosten lagen bei durchschnittlich 1.100 bis 1.200 Euro pro Quadratmeter, mit einer Spanne von 700 bis 1.900 Euro pro Quadratmeter (Kostengruppen 300 und 400 nach DIN 276<sup>8</sup>, ohne Baunebenkosten). Solche niedrigen Baupreise sind natürlich längst überholt. Uns interessiert hier aber der Vergleich, den die Autoren mit den Neubaukosten im gleichen Zeitraum ziehen. Sie kommen zu dem Schluss, dass bei dem damaligen Preisniveau die Kosten für Umbauten im Allgemeinen höher waren als für Neubauten.

Tabelle 1: Preissegmente von 229 Konversionsprojekten in 50 deutschen Städten von 2006-2015

Price Segment	Number of projects		Number of units	
		in %		in %
Lower	10	4	1,556	9
Medium	60	26	4,126	23
Medium to upper	8	3	1,211	7
Upper	88	38	7,273	40
Luxury	15	7	1,183	7
n.a.	48	21	2,734	15
Total	229	100	18,119	100

Quelle: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung [BBSR], 2015: Umwandlung von Nichtwohngebäuden in Wohnimmobilien, BBSR-Online-Publikation, Nr. 09/2015.

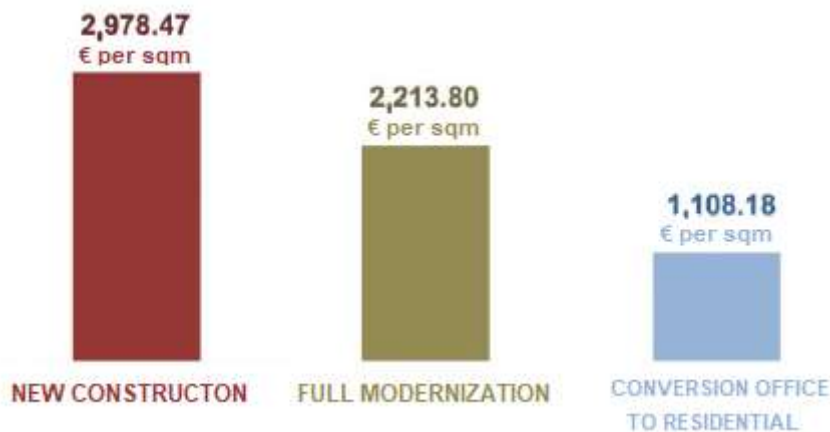
Die Schätzungen der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. für das Jahr 2020 basieren auf Fallstudien von 50 abgeschlossenen Projekten von Umnutzungen von Büroflächen zu Wohnzwecken (siehe Abbildung 3). Trotz des aktuelleren Kostenstandes (3. Quartal 2020) und obwohl Baunebenkosten und andere Kostenbestandteile<sup>9</sup> berücksichtigt wurden, lagen die Kosten in den untersuchten Projekten nur bei 1.108,18 €/qm (Median). Auch in diesem Fall ist nicht die absolute Höhe der Kosten von Interesse, sondern der Vergleich mit den auf die gleiche Weise ermittelten Baukosten von Neubauten. Abbildung 3 zeigt, dass die Umbaukosten deutlich niedriger sind als die Schätzungen für einen Neubau oder eine Modernisierung der Projekte. Eine Erklärung für diese Zahlen könnte sein, dass es sich bei den betrachteten Umbauten um genau jene Projekte handelt, die aufgrund ihrer besonderen Rentabilität durchgeführt wurden ("low hanging fruits"). Diese Werte wären nicht auf alle potenziellen Projekte übertragbar und dürften in vielen Fällen höher liegen. Angesichts der bisher eher geringen Häufigkeit von Umnutzungsprojekten dieser Art dürfte es aber noch eine Vielzahl solcher Möglichkeiten im Bestand leer stehender Bürogebäude geben.

<sup>7</sup> Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung [BBSR], 2015: Umwandlung von Nichtwohngebäuden in Wohnimmobilien, BBSR-Online-Publikation, Nr. 09/2015

<sup>8</sup> <https://sidoun.de/wissen/din276/kostengruppen/>

<sup>9</sup> Kostengruppen 200-700 nach DIN 276; <https://sidoun.de/wissen/din276/kostengruppen/>

Abbildung 3: Mittlere Baukosten von 30 in Deutschland realisierten Projekten (Stand: 3. Quartal 2020)



Quelle: ARGE e.V. (Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen), 2020: *Bezahlbarer Wohnraum 2021. Herausforderungen, Belastungen, Notwendigkeiten, Potenziale.*

Insgesamt ist natürlich eine wichtige Voraussetzung für die Rentabilität von Umnutzungsprojekten das Zusammentreffen eines leicht rückläufigen Gewerbeimmobilienmarktes und sinkender Mieten für nicht vermietbare Büroflächen mit einem angespannten Wohnungsmarkt und steigenden Mieten. In Frage kommen vor allem Gebäude, die aufgrund ihrer baulichen Gegebenheiten auch durch Revitalisierung nicht mehr in moderne Büroflächen umgewandelt werden können. Ist der Wohnungsmarkt an einem Standort insgesamt nicht so stark unter Druck, können Umnutzungsprojekte dennoch rentabel sein, wenn sie neues Angebot in zukunftsträchtigen Marktsegmenten wie Betreutes Wohnen oder Mikroapartments schaffen.

## Risiken und Chancen von Bürorumwandlungen

Die vergleichsweise geringe Zahl der abgeschlossenen Projekte und die unterschiedlichen Kostenschätzungen zeigen, dass Konversionen bei allen Chancen, die sie bieten, vor allem mit Risiken verbunden sind. Im Folgenden wird zunächst kurz auf die Risiken eingegangen, wobei der Schwerpunkt auf der Frage liegt, wie diese am besten bewältigt werden können. Anschließend gehen wir auf die Chancen ein, die Umnutzungsprojekte aus Sicht der Investoren und auch der Kommunen bieten.

### Die Risiken:

- **Bebauungsplanänderungen:** Da eine Umnutzung in der Regel eine Änderung der genehmigten Nutzungsart erfordert, spielen baurechtliche und zonenrechtliche Fragen bei den Projekten eine große Rolle. Insbesondere Änderungen des Flächennutzungsplans sind in der Praxis oft sehr langwierig. Hier sind die Verantwortlichen in der Verwaltung oder der Gesetzgeber gefordert, diese Verfahren zu beschleunigen. In jedem Fall ist aber die Offenheit der Verwaltung für solche Vorhaben ein entscheidender Faktor. Die Nutzung von Ermessensspielräumen im Sinne einer Verfahrensbeschleunigung ist sehr hilfreich. Fallstudien haben gezeigt, wie wichtig kurze Genehmigungsfristen für die Bereitschaft von Bauherren und

Investoren sind, Konversionsprojekte in Angriff zu nehmen.<sup>10</sup> Hier könnte eine grundsätzliche Anpassung des Planungsrechts und der Bauordnungen sehr sinnvoll sein, da diese heute noch sehr deutlich auf Neubauprojekte zugeschnitten sind.

- *Bauvorschriften:* Die Aspekte Stellplätze, Mindestabstände, Brandschutz, Barrierefreiheit, Schallschutz und Statik spielen bei Umbauprojekten eine besondere Rolle - auch in den bauordnungsrechtlichen Verfahren. Durch einen Umbau fallen die Objekte in der Regel unter die Neubauvorschriften, deren Erfüllung meist aufwendige Maßnahmen erfordert. Bei Brandschutz und Statik sind in der Regel keine Kompromisse möglich. Bei den anderen Aspekten ist ein behördlicher Ermessensspielraum erforderlich, um Projekte realisierbar zu machen. So sieht die Stellplatzsatzung der Stadt Frankfurt am Main bei der Umnutzung eines Bürogebäudes keinen rechnerischen Mehrbedarf vor.<sup>11</sup> Auch die Frage der Mindestabstände muss nicht neu verhandelt werden, wenn sich die Kubatur des Gebäudes nicht wesentlich ändert.
- *Kritische Merkmale des Gebäudes:* Bestimmte Eigenschaften des Bürogebäudes können die Kosten erhöhen. Dazu gehören vor allem eventuelle Altlasten in der Bausubstanz, für die zusätzliche Entsorgungskosten anfallen. Handelt es sich um ein denkmalgeschütztes Gebäude, erhöht sich auch die Komplexität des Umbaus. So ist beispielsweise das Anbringen von Balkonen an der denkmalgeschützten Fassade kaum möglich.
- *Gebäudegrundrisse:* Die Grundrisse von Bürogebäuden sind in der Regel nicht ohne weiteres für eine Wohnnutzung geeignet. Oft sind bei der Umnutzung größere Umbauten notwendig. Außerdem ist die Berechnung der Mietfläche in Wohngebäuden für den Investor weniger vorteilhaft, da anders als im Bürobereich z.B. Flure nicht in die Mietfläche eingerechnet werden.
- *Umsatzsteuerliche Fragen:* Die ungleiche umsatzsteuerliche Behandlung von Büromieten und Wohnungsmieten hat einen spürbaren Einfluss auf die Kostenkalkulation eines Projekts. Da auf Wohnungsmieten keine Mehrwertsteuer erhoben wird, hat der Eigentümer nicht die Möglichkeit, die beim Bau gezahlte Vorsteuer abzuziehen, was die Rentabilität eines Umbaus in Frage stellen kann. Werden dagegen Büro- oder Gewerbeflächen vermietet, kann der Eigentümer die auf den Bau entrichtete Vorsteuer während der Mietzeit abziehen ("Option zur Mehrwertsteuer"), es sei denn, der Mieter selbst ist nicht mehrwertsteuerpflichtig, wie beispielsweise eine Bank.
- *Unterstützung durch die Kommune:* Obwohl die Kommunen im Allgemeinen offen für Konversionsprojekte sind, weil sie zur Behebung des Wohnungsmangels beitragen, kann der mögliche Verlust von Gewerbesteuererträgen zu Nachteilen für die Gemeinden führen. Andererseits sind steigende Leerstandsquoten bei Bürogebäuden häufig auch mit Steuerausfällen verbunden. Wenn die Projekte in erster Linie der Schaffung von erschwinglichem Wohnraum dienen sollen, können Bedenken hinsichtlich des Zustroms von Sozialtransferempfängern bestehen.

### *Die Chancen:*

---

<sup>10</sup> Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung [BBSR], 2015: Umwandlung von Nichtwohngebäuden in Wohnimmobilien, BBSR-Online-Publikation, Nr. 09/2015.

<sup>11</sup> Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (Hrsg.), 2021: Expertengespräch. Potenziale und Möglichkeiten bei der Umwandlung von Gewerbeimmobilien in Wohnraum.

- *Unterstützung der Kommune:* Die Durchführung eines Büroumwandlungsprojekts liegt im öffentlichen Interesse, wenn ihr beispielsweise ein längerer Leerstand vorausgeht, dessen Beendigung eine Aufwertung der in der Nachbarschaft gelegenen Immobilien oder sogar eines ganzen Stadtteils bedeutet. Manchmal geht die Initiative für ein Umnutzungsprojekt von der Gemeinde aus, die sich auf die Suche nach geeigneten Bauträgern macht. Die Unterstützung der Kommune für ein Projekt ist oft höher als bei einem Neubauprojekt. Der städtebauliche Aspekt kann auch in Gemeinden, in denen der Wohnungsmarkt weniger angespannt ist, die Offenheit für eine Umnutzung erhöhen.
- *Eignung für bestimmte neue Anlageklassen:* Wie oben beschrieben, bieten Umnutzungen besondere Chancen für Wohnformen mit Gemeinschaftsflächen wie betreutes Wohnen, Mikrowohnen und Serviced Apartments. Die Chance besteht häufig, vor allem in B- und C-Städten, in denen der Mangel an konventionellem Wohnraum noch nicht ganz so groß ist wie in den A-Städten.
- *Verbesserung der CO<sub>2</sub>-Bilanz:* Die Umwandlung eines leerstehenden Bürogebäudes in ein modernes Wohngebäude ist meist mit einer energetischen Sanierung verbunden, die zu erheblichen Energieeinsparungen führt. Darüber hinaus führt dies zu einer Verringerung der CO<sub>2</sub>-Emissionen über den Lebenszyklus des Gebäudes, da der Umbau in der Regel weniger Emissionen verursacht als Abriss und Neubau.<sup>12</sup> Der genaue Effekt hängt von vielen Faktoren ab, unter anderem von den Eigenschaften des bestehenden Gebäudes. Wenn das Projekt jedoch erfolgreich ist, kann das Umbauprojekt aus Sicht eines Investors eine Aufwertung des Portfolios im Hinblick auf die Erfüllung von ESG-Kriterien darstellen.

## Rentabilität von Umstellungsprojekten

Neben den Baupreisen haben die oben beschriebenen Chancen und Herausforderungen einen wesentlichen Einfluss auf die Rentabilität eines möglichen Umnutzungsprojekts. Eine detaillierte Prüfung durch Experten ist in jedem Einzelfall unerlässlich.

Der Vergleich der Markttrenditen von vergleichbaren Büro- und Wohngebäuden ist jedoch das wichtigste Instrument zur Einschätzung der Rentabilität eines Projekts. Auch die Mieteinnahmen, die für den neuen Wohnraum erzielt werden können, sind eine wichtige Information. Insbesondere muss ein Vergleich mit den Büromieten angestellt werden, die alternativ mit dem Gebäude erzielt werden könnten. Darüber hinaus sind etwaige Wertminderungsrisiken aufgrund von Leerstand zu berücksichtigen.

Obwohl all diese Aspekte und insbesondere die Markttrenditen für jedes Gebäude individuell sind, ist es dennoch interessant, die Durchschnittsmieten eines Standortes als erste Orientierung zu betrachten. Abbildung 4 zeigt die Entwicklung der Mieten und Leerstände für die A-Stadt Frankfurt und die beiden C-Städte Freiburg und Kiel. Da die für eine Umnutzung in Frage kommenden Büroimmobilien in ihrem derzeitigen Zustand keine Spitzenmieten erzielen, wird die Durchschnittsmiete ausgewiesen. Diese stellt jedoch eher eine Obergrenze

---

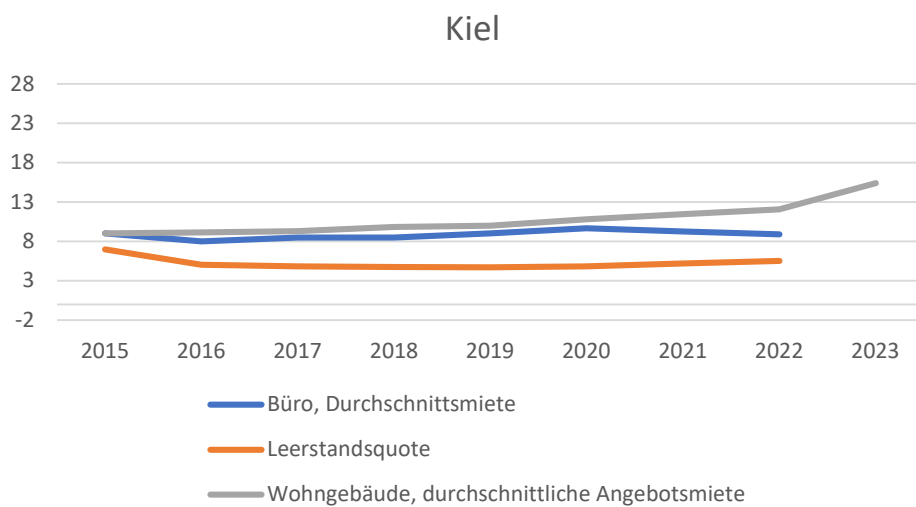
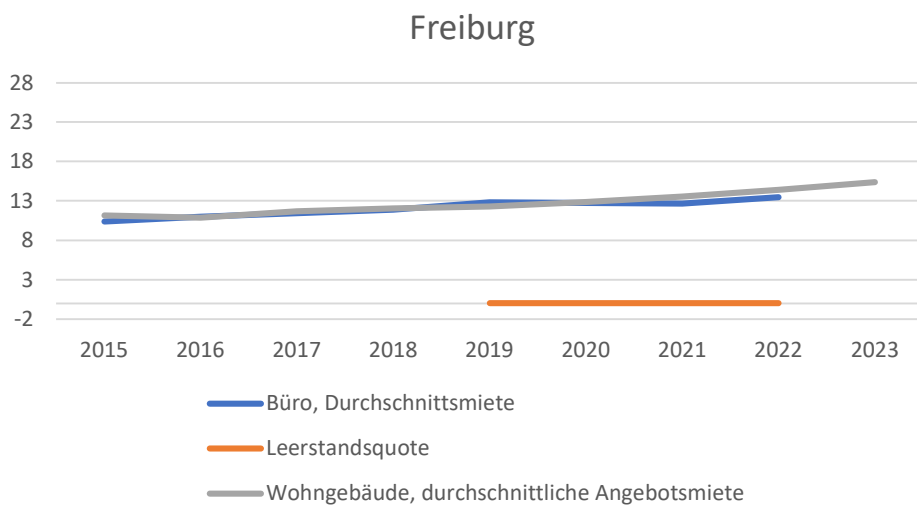
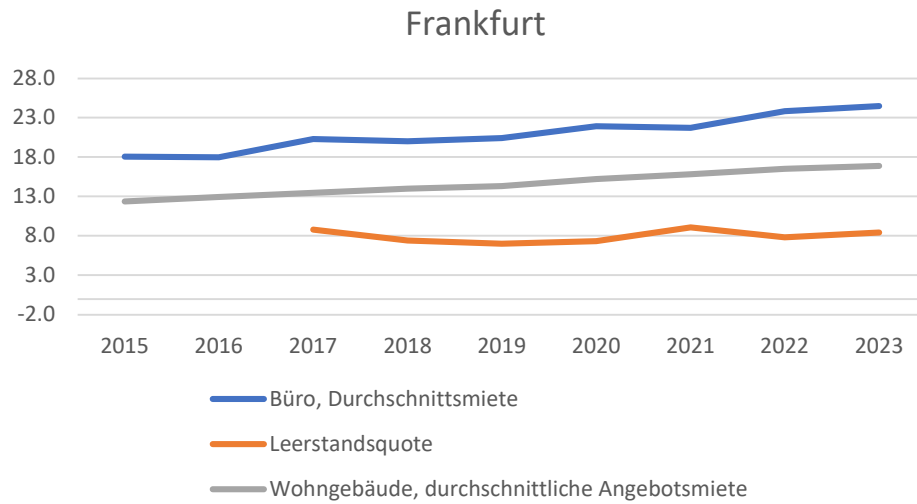
<sup>12</sup> Neubaukompass, 2022: Umstrukturierung: Neues Leben für alte Bürogebäude.

<https://www.neubaukompass.de/blog/redevelopment-neues-leben-fuer-alte-buerogebaeude/>; UK Parliament: Building to net zero: Costing carbon in construction.

<https://publications.parliament.uk/pa/cm5803/cmselect/cmenvaud/103/report.html#footnote-049-backlink>

dar, da die Mieten in Gebäuden, die für eine Umnutzung in Frage kommen, wahrscheinlich noch niedriger sind oder das Gebäude ohnehin schon leer steht.

Abbildung 4: Vergleich der Büro- und Wohnungsmieten in Frankfurt, Freiburg und Kiel - 2015-2023 in € pro qm, Leerstandsquote in %



Quelle: empirica, Thomas Daily, DIP; 2023: Q1.



Die Abbildung belegt, dass die Mieten für Büroflächen in Frankfurt höher sind als für Wohnungen, obwohl gleichzeitig die Leerstandsquote für Büros bei etwa 8 % liegt. Unter diesem Gesichtspunkt scheint die Stadt kein bevorzugter Standort für Konversionsprojekte zu sein. Anders sieht das Verhältnis der Mietpreise in Freiburg aus, da sie mehr oder weniger gleich hoch sind. Ausgehend von diesen Daten könnten Konversionsprojekte in dieser Stadt rentabel sein. Allerdings zeigt die Leerstandsquote nahe Null, dass es an geeigneten Objekten mangelt. Bessere Aussichten scheint dagegen die Stadt Kiel zu versprechen. Die Durchschnittsmieten für Wohnungen sind hier höher als für Büroflächen, während die Leerstandsquote bei etwa 5 % liegt.

## **Fazit**

Die relativ geringe Zahl der bisher realisierten Projekte zeigt, dass die Rentabilität der Umwandlung ungenutzter Bürogebäude in Wohnraum von den Investoren oft als zu gering angesehen wird. Hinzu kommen die Risiken und Herausforderungen solcher Projekte, die ebenfalls als hoch eingeschätzt werden. Angesichts der zahlreichen wohnungspolitischen und städtebaulichen Vorteile, die solche Projekte für Kommunen haben können, sind deren Entscheidungsträger gefordert, bestehende Hürden abzubauen und Verfahren zu beschleunigen. Die aktuelle gesamtwirtschaftliche Situation erhöht tendenziell das Potenzial für lohnende Projekte in Deutschland. Einerseits wird das Angebot an Wohnraum noch auf Jahre hinaus deutlich zu gering sein. Andererseits könnte die Rezession zu mehr leerstehenden Büroflächen führen, unter denen sich lohnende Umnutzungsobjekte finden lassen.

Der aktuelle Einbruch der Bautätigkeit wird in den nächsten Jahren zu einer Verschärfung der Angebotsknappheit auf dem Wohnungsmarkt führen. Deshalb sollte überlegt werden, wie die staatliche Förderung ausgeweitet und an die spezifischen Bedingungen von Konversionsprojekten angepasst werden kann. Die Offenheit und Flexibilität der Kommunen ist wichtig, wenn es darum geht, den Prozess zu erleichtern und zu beschleunigen. Aber auch spezielle Fördermaßnahmen oder Subventionen sind denkbar und können sogar notwendig sein, um mehr Wohnraum zu schaffen, der dringend benötigt wird. Darüber hinaus sollte die Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen durch die Umnutzung im Gegensatz zum Abriss und Neubau einen weiteren Anreiz für eine gezielte Förderung bieten.

Aus der Sicht des Eigentümers ist es wichtig, die Weisheit zu beherzigen, dass nichts dem Wert einer Immobilie so sehr schadet wie Leerstand. Selbst wenn die Mieter kurz vor dem Auszug stehen, kann es an der Zeit sein, darüber nachzudenken, ob eine Nutzungsänderung nicht eine gute Idee wäre.

Anmerkung:

Die in unseren Exposés, Angeboten, Präsentationen und sonstigen Unterlagen enthaltenen Informationen, Pläne, Grafiken und Visualisierungen sind freibleibend und stammen von Dritten. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen, auch wenn diese von uns sorgfältig geprüft wurden. Fotos geben den Zustand zum Zeitpunkt der Aufnahme wieder und sind hinsichtlich der Aktualität nicht verbindlich. Zwischenvermietung und Zwischenverkauf sind vorbehalten.

Unsere Informationen und Angebote dürfen nicht an Dritte weitergegeben werden. Diese sind ausschließlich für Sie bestimmt und vertraulich zu behandeln.

Wir haften nicht für Schäden, die durch die unbefugte Weitergabe von Informationen, Daten und Unterlagen an Dritte entstehen. Sie stellen uns von allen Ansprüchen von Ihnen und Dritten frei, die diese gegen uns mit der Veröffentlichung der von Ihnen übermittelten Informationen, Daten und Dokumente geltend machen.

# KONTAKTINFORMATIONEN



**MAP Real Estate GmbH**

Friedrichstraße 52  
60323 Frankfurt am Main  
Deutschland  
[www.map-real.com](http://www.map-real.com)



**Rebecca Z. Alfs**

Geschäftsführerin / Managing director

mobil: +49-173-7847861

E-Mail: [rebecca.alfs@map-real.com](mailto:rebecca.alfs@map-real.com)



**Burkhard C. Plesser**

Geschäftsführer /Managing director

mobil: +49-151-15150556

E-Mail: [burkhard.plesser@map-real.com](mailto:burkhard.plesser@map-real.com)