



Ausschussdrucksache 21(24)59

Datum: 30.10.2025

Schriftlicher Bericht des BMWBS
zum deutschlandweiten Büroleerstand



29. Oktober 2025

Bericht des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen

zum deutschlandweiten Büroleerstand

an den Ausschuss für
Wohnen, Stadtentwicklung, Bauwesen und Kommunen des
Deutschen Bundestages

1. Aktuelle Entwicklungen des Büroleerstands in Deutschland

Seit dem Tiefstand von rund 2 % im Jahr 2019 (vgl. bulwiengesa, 2025¹) steigt der Büroleerstand kontinuierlich. Pandemie, Homeoffice und flexible Arbeitsmodelle veränderten die Flächennachfrage strukturell. Bis zur Zinswende 2022 deuteten niedrige Quoten noch auf Flächenknappheit hin, gestützt durch die weiterhin wachsende Bürobeschäftigung (vgl. ZIA, 2025²; BBSR, 2025³).

Laut ZIA-Frühjahrgutachten 2025 lag die Leerstandsquote 2024 für 127 relevante deutsche Büromärkte bei 5,6 % bzw. 11,0 Mio. m² leerstehender Bürofläche (2023: 4,8 %), ein Zuwachs um 80 Basispunkte (16,7 %) bzw. 1,6 Mio. m². Aktuellere Schätzungen zeigen in den sieben größten Städten (A-Städte oder „Top-7“: Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt, Stuttgart, Düsseldorf) deutlich anziehende Leerstände infolge hoher Fertigstellungen bei moderater Nachfrage. Vor allem angestoßene Projekte aus der vorherigen Boomphase kommen nun auf den Markt. Für 2025 (vorläufig; Stand 2. Quartal) wird die Quote in den A-Städten mit ca. 8,1 % bzw. rund 7 Mio. m² angegeben (2024: 7,1 %), mit starker Streuung zwischen 5,5 % in Köln und 11,9 % in Frankfurt (bulwiengesa/Bauakademie 2025; ZIA 2025). Andere

¹ bulwiengesa/BAUAKADEMIE: Gesamtmietbetrachtung Büromarkt Deutschland 2025; Webinar am 10.09.2025.

² „Frühjahrgutachten Immobilienwirtschaft 2025“ des Rates der Immobilienweisen (im Auftrag des ZIA).

³ BBSR, Immobilien-Top-Themen 2025: Die drängendsten Herausforderungen. Ergebnisse des BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt.



Quellen nennen 8,37 Mio. m² bzw. 8,7 % (GPP, Stand: 3. Quartal 2025⁴), sowie 7,6 Mio. m² bzw. 7,7 % (JLL, Stand 2. Quartal 2025⁵).

Der Anstieg der Leerstände weitet sich zunehmend auch auf die B- und C-Städte aus, vor allem an industriell oder verwaltungsgeprägten Standorten, wo Flächenkonsolidierungen, großflächige Neubauten und schwächere Nachfrage zusammenfallen. Besonders betroffen sind sekundäre Lagen und ältere Bestände, da Unternehmen langfristig Flächen rationalisieren. 2024 lag die Leerstandsquote für B-Städte bei 5 %, für C-Städte bei 4 % (ZIA, 2025).

Der deutsche Büromarkt befindet sich aktuell in einer Phase der Marktbereinigung. Neben zyklischen Effekten gewinnen strukturelle Faktoren an Bedeutung, beispielsweise veränderte Arbeitsmodelle, Nachhaltigkeitskriterien sowie hohe Finanzierungs-, Bau- und Nebenkosten. Während hochwertige, energieeffiziente und zentral gelegene Gebäude stark nachgefragt bleiben, bauen ältere, nicht ESG-konforme⁶ Bestände und Randlagen Leerstände auf. Der daraus resultierende „Flight to Quality“ spiegelt sich auch im steigenden Anteil der Sanierungstätigkeit am Entwicklungsvolumen wider. Zugleich entstehen Chancen für Revitalisierung, Sanierung und Umnutzung.

Substanzielle Nachfrageimpulse werden erst mit einer Konjunkturerholung erwartet, da viele Unternehmen Investitionen und Anmietungen vorerst zurückstellen, bis sich die wirtschaftlichen Perspektiven klarer abzeichnen.

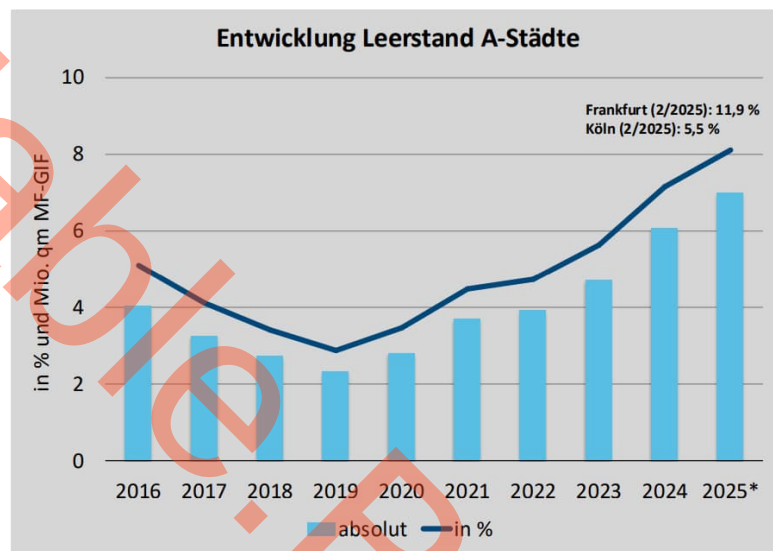
⁴ Immobilien Zeitung: „Der Büroleerstand wächst unerbittlich“, Artikel vom 01.10.2025.

⁵ Jones Lang LaSalle (JLL): Deutschland Big 7-Büromarktbericht, Q2 2025.

⁶ ESG-Anforderungen für Gebäude beziehen sich auf Umwelt (Environment), Soziales (Social) und Unternehmensführung (Governance).



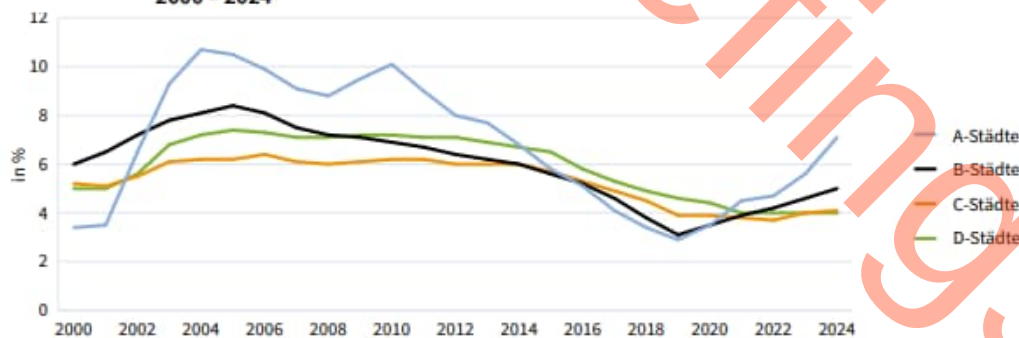
Abbildung 1:
Büromarkt Deutschland - Entwicklung des Leerstandes in A-Städten 2016 bis 2025



Quelle: bulwiengesag; * vorläufiger Jahresendwert

Abbildung 2:
Büromarkt Deutschland – Leerstandsquote nach Stadttypen, 2000 bis 2024

Abbildung 3.5: Durchschnittliche Leerstandsquote nach Stadtklassifikation, 2000 – 2024



Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesag AG

2. „Gewerbe zu Wohnen“

Die Bundesregierung möchte Eigentümer dabei unterstützen, nicht mehr benötigte Nichtwohngebäude, wie zum Beispiel aus der Nutzung gefallene Bürogebäude, zu



Wohnraum umzubauen. Hierfür wird aktuell in der Bundesregierung die Förderrichtlinie für das Förderprogramm „Gewerbe zu Wohnen“ abgestimmt. „Gewerbe zu Wohnen“ soll angesichts des großen Wohnraumbedarfs und unter Berücksichtigung von Veränderungen im Arbeitsalltag (z. B. mehr Homeoffice) finanzielle Anreize setzen, nicht benötigte Nichtwohngebäude zu Wohnraum umzubauen und dadurch Gebäudesubstanz zu erhalten und energetisch aufzuwerten. Dafür sind im Entwurf des Wirtschaftsplans für das Sondervermögen Infrastruktur und Klimaneutralität für das Jahr 2026 Programmmittel in Höhe von 360 Mio. EUR eingeplant.

Die Bundesregierung möchte mit „Gewerbe zu Wohnen“ zu einer klimafreundlichen und ressourcenschonenden Umbaukultur beitragen und dabei helfen, Hemmnisse am Markt zu überwinden.

3. Soziale Wohnraumförderung und Wohnungsbau für Mitarbeitende

Unter den speziellen Voraussetzungen der sozialen Wohnraumförderung kommt bei Nutzungsänderungen mit wesentlichem Bauaufwand grundsätzlich eine Förderung speziell von Umnutzungen zu Sozialwohnungen in Betracht. Maßgeblich kommt es hier auf die konkreten Förderbedingungen der Länder an. Der Bund stellt die Finanzhilfen.

Auch das Thema Mitarbeitendenwohnen ist im Zusammenhang mit der Aktivierung von Flächenpotenzialen von Bedeutung. Mit dem Wohnungsbau für Mitarbeitende können Potenziale aktiviert werden, die bisher nicht zur Verfügung stehen.

4. Sonderabschreibung für Mietwohnungsneubau

Ob die Sonderabschreibung für Mietwohnungsneubau bei der Aktivierung von Leerstand genutzt werden kann, hängt vom Umfang der durchgeführten Maßnahmen ab und ob dabei tatsächlich neuer Wohnraum entsteht. Die Sonderabschreibung kann für die Anschaffung oder Herstellung neuer Wohnungen gewährt werden (wenn die entsprechenden rechtlichen Voraussetzungen erfüllt sind). Eine Wohnung gilt als neu,



wenn sie entweder neu gebaut wurde oder – im Anschaffungsfall – im Jahr der Fertigstellung angeschafft wird. Eine neue Wohnung kann auch dann entstehen, wenn unter Nutzung bestehender Gebäudeflächen neuer Wohnraum geschaffen wird, z. B. im Wege der Umgestaltung von gewerblich genutzten Flächen. Bei einem Umbau – wie im Fall „Gewerbe zu Wohnen“ – kommt es insoweit darauf an, dass durch die Baumaßnahmen Wohnungen entstehen, die die gesetzlichen Anforderungen des Bewertungsgesetzes (BewG) – insbesondere des § 181 Abs. 9 BewG – erfüllen.

5. Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung

Mit dem Baturbo (§ 246e BauGB-neu) ermöglichen wir die Aufstockung von Bestandsgebäuden, Anbauten oder Hinterhofbebauungen auch dann, wenn sie vom geltenden Bebauungsplan abweichen. Auch Umnutzungen von Gewerbeflächen oder Büroleerständen in Wohnraum werden dadurch erleichtert.

6. Bund-Länder-Städtebauförderung

Seit Anfang der 1970er Jahre stellen Bund und Länder in den Programmen der Städtebauförderung Finanzhilfen für Investitionen in die Erneuerung und Entwicklung der Städte und Gemeinden bereit. Die Bereitstellung erfolgt als Bundesfinanzhilfe. Damit sollen Städte als Wirtschafts- und Wohnstandorte gestärkt werden. Dazu bestehen seitens der Städtebauförderung des Bundes verpflichtende Rahmenbedingungen (städtebauliche Gesamtmaßnahme, integrierte Planung). Eine Förderung erfolgt nur an Städte und Gemeinden.

Im Rahmen der bestehenden Programme der Städtebauförderung, insbesondere mit den beiden Programmen Lebendige Zentren sowie Wachstum und Erneuerung, können Gebäude einer aufgegebenen Büronutzung gefördert werden, wenn der zukünftige Nutzungszweck den Sanierungszielen der städtebaulichen Gesamtmaßnahme entspricht (z. B. für weitere kulturelle Zwecke).



Die Städtebauförderung kann dies durch Maßnahmen zum Umgang mit Gebäudeleerstand (z. B. Zwischenerwerb), Entkernung oder Abriss von Anbauten unterstützen. Eine rentierliche Weiter- oder Wiedernutzung leerstehender Bürogebäude wird seitens der Städtebauförderung nicht unterstützt. Die konkrete Ausgestaltung und Umsetzung der Förderung erfolgen durch die Länder.

7. Innenstadt- und Zentrenentwicklung

Das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) thematisiert Handlungsmöglichkeiten zum Umgang mit innerstädtischem Büroleerstand unter anderem gemeinsam mit dem Beirat Innenstadt, der das BMWSB bei seiner Städtebauförder- und Stadtentwicklungspolitik mit besonderem Fokus auf die Innenstadt- und Zentrenentwicklung berät.

Großimmobilien, zu denen auch Bürogebäude zählen, sind häufig Identitäts- und Frequenzanker in innerstädtischen Räumen. Wenn diese aus der Nutzung fallen, kann dies Trading-Down-Effekte für einzelne Quartiere bis hin zur gesamten Innenstadt zu Folge haben. Im Rahmen der Aktivitäten des Beirats Innenstadt hat das BMWSB deshalb bereits einen Ratgeber zum Umgang mit großen, stadtbildprägenden Immobilien herausgegeben („InnenstadtRatgeber Großimmobilien: Frequenzanker und Raumressourcen in der Innenstadt von morgen“⁷). Dieser soll unter anderem Kommunen als Unterstützung bei der Bekämpfung von Leerstand in Innenstädten dienen. Als mögliche Handlungsoptionen bei langfristig leerstehenden Objekten kommen die Umwandlung beziehungsweise Umnutzung von Büroimmobilien für Wohnnutzung infrage. Neben grundsätzlichen Erwägungen zum Umbau und zur Umnutzung von Großimmobilien und Hinweisen für eine erfolgreiche Projektentwicklung enthält der Ratgeber auch sogenannte Good-Practice-Beispiele unter anderem zur Umnutzung von Büroimmobilien.

⁷ <https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/stadtentwicklung/grossimmobilien.pdf>.