

BÜRO-ZU-WOHNEN-CHECKLISTE

Die 20 wichtigsten Punkte vor der Planung

Prüfen Sie Standort, Baukörper, Technik, Genehmigung, Förderung und Wirtschaftlichkeit in einer klaren Reihenfolge.

So verwenden Sie die Checkliste

Markieren Sie nur Punkte, die durch Unterlagen, Ortsbesichtigung oder eine fachliche Aussage bestätigt sind. Ein unbekannter Punkt ist kein Mangel, bleibt aber ein sichtbarer Prüfauftrag. Beginnen Sie mit möglichen Ausschlussgründen, bevor Sie Grundrisse oder Wirtschaftlichkeit optimieren.

01 Standort und Planungsrecht

- ☐ Genehmigte Bestandsnutzung ist durch Bescheid oder genehmigte Pläne dokumentiert.
- ☐ Bebauungsplan oder planungsrechtliche Einordnung des Grundstücks ist bekannt.
- ☐ Wohnnutzung ist am Standort grundsätzlich vorstellbar und nicht offensichtlich ausgeschlossen.
- ☐ Lärm, Gewerbeimmissionen und sonstige Umfeldbelastungen sind eingeordnet.

02 Baukörper und Wohnqualität

- ☐ Gebäudetiefe erlaubt plausibel belichtete und belüftete Wohnungsgrundrisse.
- ☐ Fenster- und Fassadenraster unterstützt eine sinnvolle Wohnungsaufteilung.
- ☐ Lichte Raumhöhen und Geschosshöhen sind aus Plänen oder Aufmaß bekannt.
- ☐ Tragstruktur lässt die notwendigen Grundrissanpassungen grundsätzlich erwarten.

03 Erschließung und Gebäudetechnik

- ☐ Rettungswege und Treppenräume sind für die geplante Wohnungsanzahl grundsätzlich darstellbar.
- ☐ Aufzug, Zugänge und mögliche Barrierefreiheit sind eingeordnet.
- ☐ Schachtlagen für Trinkwasser und Abwasser sind bekannt oder als Prüfauftrag dokumentiert.
- ☐ Heizung, Lüftung und Elektroversorgung sind hinsichtlich der Wohnnutzung bewertet.
- ☐ Horizontale Leitungswege zu Küchen und Bädern erscheinen technisch plausibel.

04 Genehmigung, Förderung und Wirtschaft

- ☐ Brandschutzbedarf ist mit Gebäudeklasse, Nutzungseinheiten und Rettungswegen abgeglichen.
- ☐ Stellplatz- und Fahrradstellplatzanforderungen sowie mögliche Ablösen sind bekannt.
- ☐ GEG- und Energieeffizienzanforderungen sind durch einen Fachkundigen vorgeprüft.
- ☐ Ein Förderantrag kann vor einem möglicherweise förderschädlichen Vorhabenbeginn gestellt werden.
- ☐ Umbau-, Planungs-, Risiko- und Finanzierungskosten werden getrennt ausgewiesen.
- ☐ Heutiger Büro-Bestandswert und möglicher stabilisierter Wohnwert sind gegenübergestellt.
- ☐ Fehlende Unterlagen und die nächsten Fachprüfungen sind mit Verantwortlichen dokumentiert.

Nächster sinnvoller Schritt

Übertragen Sie alle nicht bestätigten Punkte in einen Prüfauftrag. Ordnen Sie jeweils die benötigte Unterlage, die verantwortliche Fachperson und einen Termin zu. Ein positiver Precheck ist der Start einer gezielten Vertiefung - keine Freigabe für Ankauf, Finanzierung oder Bauausführung.

Vertiefung und Quellen

WANDL Precheck: <https://wandl-precheck.de/> | KfW 266: <https://www.kfw.de/266> | BDA Office to Housing: <https://www.bda-bund.de/> | BG BAU Bauportal: <https://bauportal.bgbau.de/>

Redaktioneller Stand: 12. September 2026 - Paragamix GmbH