Diplomarbeit

DIE UMNUTZUNG VON LEERSTEHENDEN BÜROGEBÄUDEN IN INNENSTÄDTEN AM BEISPIEL FRANKFURT AM MAIN UND STUTTGART

ausgeführt zum
Zwecke der Erlangung des akademischen Grades eines
Diplom-Ingenieurs unter der Leitung von
Univ.-Prof.in Dipl. Ing.in Dr. in. rer. nat. Franziska Sielker
E280-02 Stadt und Regionalforschung

eingereicht an der Technischen Universität Wien

Fakultät für Architektur und Raumplanung

Von Leonard Keller 12038932

[redacted]

Wien, im Mai 2025

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

Ich habe zur Kenntnis genommen, dass ich zur Drucklegung meiner Arbeit unter der Bezeichnung Diplomarbeit nur mit Bewilligung der Prüfungskommission berechtigt bin. Ich erkläre weiters an Eides statt, dass ich meine Diplomarbeit nach den anerkannten Grundsätzen für wissenschaftliche Abhandlungen selbstständig ausgeführt habe und alle verwendeten Hilfsmittel, insbesondere die zugrunde gelegte Literatur, genannt habe.

Weiters erkläre ich, dass ich dieses Diplomarbeitsthema bisher weder im In- noch Ausland (einer Beurteilerin/einem Beurteiler zur Begutachtung) in irgendeiner Form als Prüfungsarbeit vorgelegt habe und dass diese Arbeit mit der vom Begutachter beurteilten Arbeit übereinstimmt.

Wien, im Mai 2025

Leonard Keller

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

Danksagung

Vielen Dank an alle, die mir mit Rat und Tat zur Verfügung standen und mich aufgemuntert haben. Danke schön!
Des Weiteren bedanke ich mich recht herzlich bei allen Personen, die mir mit ihrer Zeit weitergeholfen haben.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub

Kurzfassung

Die angespannte Wohnungssituation in Frankfurt am Main und Stuttgart stellt beide Städte vor die Aufgabe, verschiedenste Möglichkeiten zur Linderung des Wohnungsmangels zu entwickeln. Ein Missverhältnis zwischen der hohen Nachfrage und dem begrenzten Angebot erschwert vielen Menschen die Wohnungssuche erheblich. Gleichzeitig vollzieht sich ein noch nicht vollständig absehbarer Strukturwandel im Bürobereich infolge veränderter Arbeitsmodelle wie z.B. dem Homeoffice. Die vorliegende Arbeit untersucht vor diesem Hintergrund die Herausforderungen und Chancen von Umnutzungen leerstehender Bürogebäude in innerstädtischen Lagen. Ziel ist es, diese Option im Kontext eines sich wandelnden Büroumfelds zu analysieren und zu bewerten.

Im Zentrum der Untersuchung steht die Frage, wann eine Umnutzung von Büro- zu Wohnnutzung sinnvoll und praktisch umsetzbar ist. Hierbei werden insbesondere die relevanten rechtlichen, baulichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen betrachtet. Methodisch basiert die Arbeit auf einer qualitativen Analyse, die neben wissenschaftlicher und praxisorientierter Literatur auch Experteninterviews sowie die Auswertung konkreter Fallstudien einschließt. Ergänzend erfolgt ein städtevergleichender Blick auf die Maßnahmen und Herangehensweisen in Frankfurt am Main und Stuttgart. Die Ergebnisse zeigen, dass eine Umnutzung vor allem dort realistisch und zielführend erscheint, wo Bürogebäude nicht mehr den Anforderungen moderner Arbeitswelten entsprechen, gut erschlossen liegen und mit vertretbarem baulichem Aufwand in Wohnraum überführt werden können. Allerdings stellen hierfür rechtliche Hürden, etwa durch die Baunutzungsverordnung, sowie mit einem Neubau vergleichbare Umbaukosten zu beachtende Herausforderungen dar. Die Arbeit kommt zu dem Schluss, dass Büro- zu Wohnraum Umnutzungen unter bestimmten Voraussetzungen einen sinnvollen Beitrag zur Schaffung von Wohnraum leisten können. Sie stellen jedoch keine pauschale Lösung dar, sondern bedürfen stets einer Einzelbewertung.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub

Abstract

The tense housing situation in Frankfurt am Main and Stuttgart presents both cities with the task of developing a wide range of options to alleviate the housing shortage. A mismatch between the high demand and the limited supply makes it considerably more difficult for many people to find accommodation. At the same time, a not yet fully foreseeable structural change is taking place in the office sector because of changing working models such as the home office. Against this background, this study examines the challenges and opportunities of converting vacant office buildings in city center locations. The aim is to analyze and evaluate this option in the context of a changing office environment. At the center of the study is the question of when a conversion from office to residential use makes sense and is practically feasible. In particular, the relevant legal, structural and economic framework conditions are analyzed. Methodologically, the work is based on a qualitative analysis that includes scientific and practice-orientated literature as well as expert interviews and the evaluation of specific case studies. In addition, the measures and approaches in Frankfurt am Main and Stuttgart are compared with those in other cities. The results show that a change of use appears to be realistic and expedient above all where office buildings no longer meet the requirements of modern working environments, are easily accessible and can be converted into living space with reasonable structural effort. However, legal hurdles, such as the Building Utilization Ordinance, and conversion costs comparable to those of a new building present challenges that need to be considered. The study concludes that, under certain conditions, office-to-residential conversions can make a useful contribution to the creation of living space. However, they do not represent a generalized solution, but always require an individual assessment.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub

INHALTSVERZEICHNIS

1 EINLEITUNG 1

1.1 METHODIK 5
1.2 FORSCHUNGSFRAGEN 6
1.3 ZIELSETZUNG 7
1.4 STRUKTUR DES TEXTES 7

2 AKTUELLE WOHNSITUATION 9

2.1.1 Verfügbarkeit von Wohnraum in Frankfurt am Main 11
2.1.2 Verfügbarkeit von Wohnraum in Stuttgart 12
2.2 MIET- UND KAUFPREISENTWICKLUNG 12
2.2.1 Frankfurt am Main 12
2.2.2 Stuttgart 14
2.3 WAS UNTERNEHMEN DIE STÄDTE? 15
2.3.1 Frankfurt am Main 16
2.3.2 Stuttgart 19

3 LEERSTAND 22

3.1.1 Das Problem des Leerstands 22
3.1.2 Arten und Gründe 23
3.1.3 Leerstandmanagement 24
3.1.4 Wandel der Anforderungen an Bürogebäude 25
3.1.5 Frankfurt am Main 26
3.1.6 Stuttgart 27

4 HÜRDEN UND CHANCEN EINER UMNUTZUNG 29

4.1 BAUGENEHMIGUNGSRECHTLICHE 30
4.1.1 Frankfurt am Main 33
4.1.2 Stuttgart 34
4.2 FINANZIELLE 36
4.3 BAULICHE HÜRDEN EINER UMNUTZUNG 38

5 FALLBEISPIELE 40

5.1 UMNUTZUNG 160 PARK VIEW, FRANKFURT AM MAIN 41
5.2 UMNUTZUNG NIDDA- KARLSTRAßE (NIKA), FRANKFURT AM MAIN 45

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub

5.3 UMNUTZUNG VOLTASTRAßE, FRANKFURT AM MAIN 47
5.4 UMNUTZUNG IN DER URBANSTRAßE 36. STUTTGART 49
5.5 UMNUTZUNG (?) EHEMALIGES ENBW AREAL STUTTGART 51

6 BEANTWORTUNG DER FORSCHUNGSFRAGEN 54

7 DISKUSSION 59

8 HANDLUNGSFELDER 65

9 FAZIT 68

I INTERVIEW TRANSKRIPTE 71

I .1 INTERVIEW – S. LINDERT 71
I .2 INTERVIEW – N. SCHACHT 84

II LITERATURVERZEICHNIS 94

III ABBILDUNGSVERZEICHNIS 104

IV ACKNOWLEDGMENTS 105

V ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS 106

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub

1 Einleitung

Die folgenden Kapitel widmen sich der Frage, inwieweit die Umnutzung von leerstehenden Bürogebäuden ein Beitrag zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums sein kann. Neben der Analyse rechtlicher und baulicher Hürden werden wirtschaftliche Aspekte betrachtet. Zudem werden Fallbeispiele aus Frankfurt am Main und Stuttgart herangezogen, um bestehende Herausforderungen und Erfolgsfaktoren aufzeigen zu können. Hierfür werden im Folgenden zunächst die notwendigen Begriffe definiert, um eine bessere Vorstellung der Thematik zu ermöglichen.

Beginnend mit der Erläuterung des Begriffs „Leerstand“, welcher im wissenschaftlichen Bereich keiner einheitliche Definition unterliegt. Laut der Definition von Aengevelt Research setzt sich Leerstand aus drei Hauptkategorien zusammen: der Fluktuationsreserve, dem latenten Leerstand und dem strukturellen Leerstand (Clamor et al., 2011).

Eine weitere Definition bietet die Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung (gif), welche ungenutzten Flächen in drei Kategorien unterteilt: Leerstand, Flächen im Bau und Flächen „in der Pipeline“. Hierbei repräsentieren die Flächen im Bau das mittelfristig verfügbare Angebot, während die Flächen in der Pipeline als langfristig verfügbare Flächen gelten. Nach dieser Definition umfasst der Leerstand nur das kurzfristige Angebot, das innerhalb von drei Monaten bezugsfertig sein kann (gif, 2015) Diese engere Definition bildet derzeit die Basis für die meisten Erhebungen zum Büroleerstand, beispielsweise der von NAI-Apollo Partners Germany, JLL (Jones Lang LaSalle) oder der BulwienGesa AG. Der strukturelle Leerstand bleibt in diesen Erhebungen allerdings unberücksichtigt, wodurch eine Einschätzung dieser Art erschwert wird, da umfassendere Daten nicht zur Verfügung stehen. Da diese Arbeit auf die Analysen jener Unternehmen angewiesen ist, ist die Definition der gif entscheidend. Dies sollte aber bei der Interpretation des Büroleerstandes in Deutschland berücksichtigt werden, da der tatsächliche Leerstand dadurch voraussichtlich höher ist (Clamor et al., 2011), zumal gerade solche leerstehenden Gebäude häufig Gegenstand von Umnutzungsüberlegungen sind, bei denen die veränderte Nutzungsart einer Immobilie im Mittelpunkt steht (Vermieterwelt, ohne Datum). Dabei werden bestehende Gebäude für eine neue Nutzung angepasst, wobei

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub

charakteristische Elemente der ursprünglichen Bauweise erhalten bleiben. Architek_innen legen dabei besonderen Wert darauf, die Identität der Bausubstanz zu bewahren. Typische Beispiele sind etwa die Umwandlung von ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäuden in Wohnhäuser oder die Neunutzung geschlossener Schulgebäude als Eigentumswohnungen (Hagmann, 2023).

Unter der Definition der Innenstadt werden im Folgenden die zentralen Stadtteile von Frankfurt am Main und Stuttgart verstanden, die nachstehend genauer erläutert werden. Frankfurt am Main ist die größte Stadt Hessens und mit über 763.000 Einwohnern die fünftgrößte Stadt Deutschlands. Sie bildet das Zentrum der Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main, die rund 5,8 Millionen Menschen umfasst. Geprägt wird die Stadt durch ihre markante Skyline, die von zahlreichen Hochhäusern dominiert wird und Frankfurt den Spitznamen „Mainhattan“ eingebracht hat. Gleichzeitig liegt die Stadt idyllisch am Fluss Main und verbindet moderne Architektur mit historischen Stadtquartieren (Hessen Tourismus, ohne Angabe). Außerdem zählt Frankfurt am Main zu den bedeutendsten Finanzplätzen weltweit. Neben der Europäischen Zentralbank und der Deutschen Bundesbank haben viele weitere internationale Banken und Institutionen hier ihren Sitz und die Frankfurter Wertpapierbörse ist die größte Börse Deutschlands. Auch als Messe- und Verkehrszentrum spielt Frankfurt eine tragen Roll. Der Flughafen Frankfurt am Main gehört zu den größten Europas, der Hauptbahnhof ist einer der wichtigsten Bahnknotenpunkte des Landes und das Frankfurter Kreuz zählt zu den meistbefahrenen Autobahnkreuzen Europas (Hessen Tourismus, ohne Angabe). Kulturell ist Frankfurt vielfältig und international geprägt. Über 48 Prozent der Einwohner_innen und haben einen Migrationshintergrund, was Frankfurt zu einer der internationalsten Städte Deutschlands macht. Diese Vielfalt spiegelt sich im Stadtbild und im kulturellen Leben wider (Hessen Tourismus, ohne Angabe). Die klassische Innenstadt von Frankfurt am Main bezieht sich ausschließlich auf die Altstadt und Innenstadt. Da sich aber das bekannte Bankenviertel, welches keinen eigenständigen Stadtteil darstellt (siehe Abbildung 1), sondern sich von der Innenstadt in die angrenzenden Bezirke Westend und Bahnhofsviertel erstreckt werden diese mitgezählt (Bankenviertel, 2025). Außerdem erweitert sich das sog. Bankenviertel

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub

ständig durch zusätzliche Mieter_innen aus dem Finanzbereich in die umliegenden Bezirke (Bankenviertel, 2025).

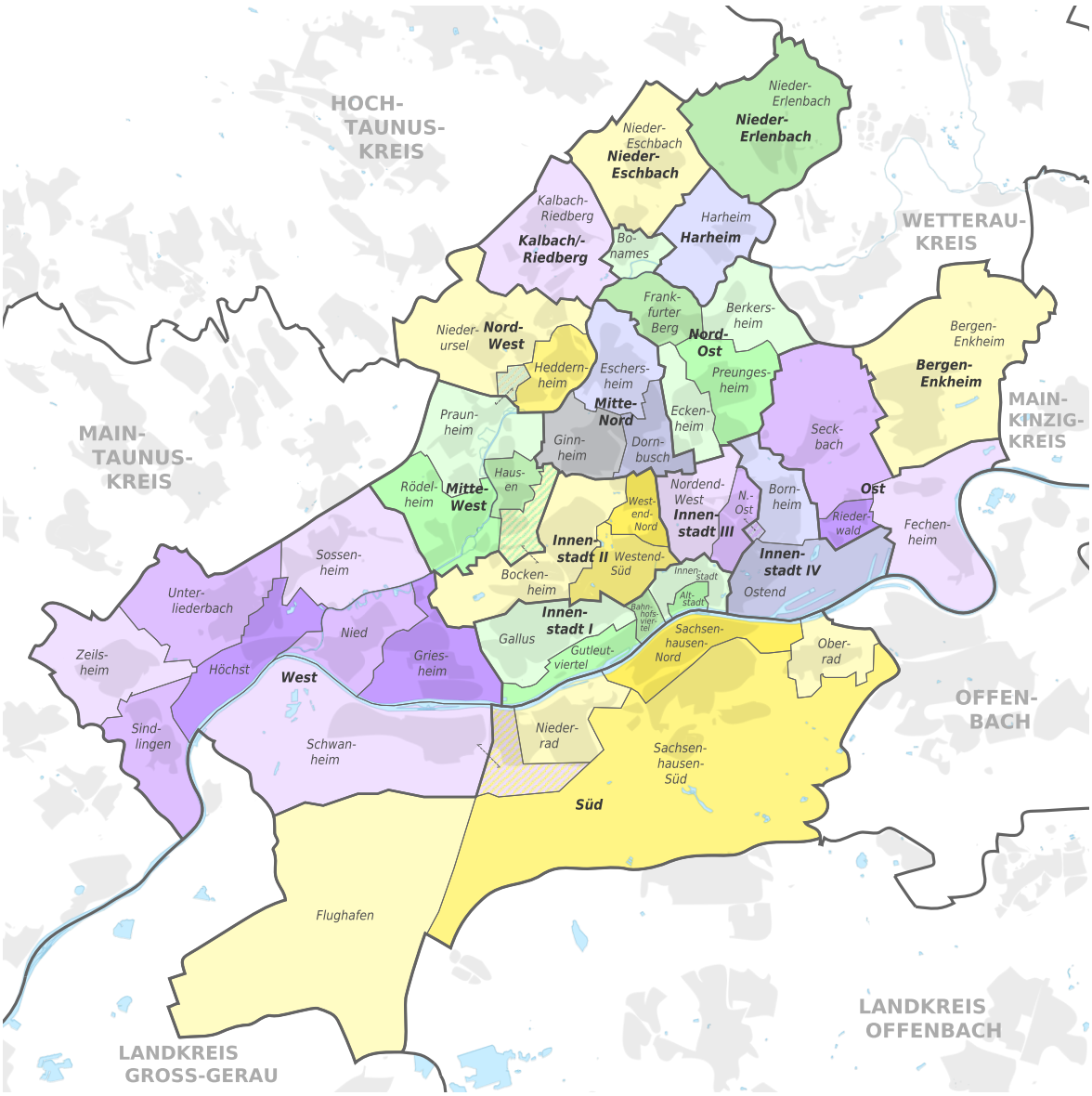

Abbildung 1 Karte von Frankfurt am Main Quelle: commons.wikipedia.org

Im Gegensatz zu Frankfurt am Main ist Stuttgart die Hauptstadt des Bundeslandes Baden-Württemberg und zählt mit mehr als 600.000 Einwohnern (2025) zu den

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

größten Städten Deutschlands (Verwaltung/Bürgerservice Statistik, ohne Angabe). Sie liegt im sogenannten Stuttgarter Kessel am Fluss Neckar und ist ebenso wie Frankfurt am Main das Zentrum einer Metropolregion (The Editors of Encyclopaedia Britannica, 2025b). Etwa 48 Prozent der Einwohnerinnen und Einwohner haben einen Migrationshintergrund, was die große kulturelle Vielfalt der Stadt widerspiegelt. Geographisch zeichnet sich Stuttgart durch seine markante Topografie aus, wobei sich der höchste Punkt der Stadt auf 549 Metern und der niedrigste auf 207 Metern Höhe befindet. Beachtlich ist zudem der hohe Anteil an Grünflächen: Fast die Hälfte des Stadtgebiets besteht aus Wäldern, Äckern und Parks (Verwaltung/Bürgerservice Statistik, ohne Angabe), wobei der Stuttgarter Innenstadt fünf Bezirke angehören, welche in Abbildung zwei zu erkennen sind. Diese setzt sich zusammen aus folgenden Stadtteilen: Stuttgart Nord, Ost, Süd, West und Stuttgarter Mitte, welche auch in Abbilddung zwei zu erkennen sind (Schwarz, 2004).

Abbildung 2 Karte von Stuttgart Quelle: Amtsgericht Stuttgart

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub

1.1 Methodik

Die Methodik basiert hauptsächlich auf qualitativer Forschung, die durch die Auswertung verschiedener, themenrelevanter Literaturstränge erfolgt, um einen fundierten Überblick über den aktuellen Sachstand zu gewinnen. Hierzu werden unter anderem Bibliothekskataloge sowie Veröffentlichungen von Bundesbehörden oder der Städte selbst durchsucht und auch graue Literatur, wie Berichte verschiedener Zeitungen, einbezogen. Die Auswahl der Quellen richtet sich dabei vorrangig nach ihrer Relevanz für die Forschungsfragen sowie der Aktualität der Publikationen. Als Beispiel hierfür kann man die Publikationen von Theißen, Stollhoff et. al. „Umnutzung von Gewerbeimmobilien - Ein Rechtsleitfaden“ nennen.

Weiter stützt sich die Arbeit auf marktbezogene Fachberichte wie z.B. der von JLL (Jones Lang LaSalle) „Von der Büro- zur Wohnnutzung - die Lösung zur Bewältigung des Wohnungsmangels?“, oder Colliers da Sie Leerstandsdaten, sowie Kostenfaktoren für Umbauten liefern, den vorhandenen Leerstand angeben und Hinweise auf die wirtschaftliche Machbarkeit geben. Ein weiterer Strang umfasst stadtentwicklungspolitische und wohnungspolitische Publikationen vor allem der Städte durch welche Instrumente gegen Leerstand oder Förderungsmaßnahmen herausgearbeitet werden können. Schließlich fließen konkrete Fallbeispiele von Umnutzungen aus Frankfurt am Main und Stuttgart in dies Analyse mit ein. Als Beispiel nennen kann man hierbei die Umnutzung „160 Park View“, sowie das „NiKa“ Projekt in Frankfurt am Main oder auch die geplante Umnutzung der ehemaligen EnBW-Zentrale in Stuttgart. Sie ermöglichen es, rechtliche und wirtschaftliche Rahmenbedingungen unter realen Projektbedingungen zu bewerten und typische Herausforderungen sowie positive Aspekte aufzuzeigen. Ergänzend erfolgt eine vergleichende Analyse der beiden Städte mit dem Ziel der Herausarbeitung von Gemeinsamkeiten, sowie den Unterschieden in der Herangehensweise an ungenutzte Büroimmobilien. Um einen weiteren Blickwinkel zu erlangen werden Experteninterviews geführt. Die Expert_innen wurden auf Grundlage ihrer Bedeutung für die Forschungsfragen und unter Berücksichtigung ihrer institutionellen Herkunft ausgewählt, um die gewonnenen Daten an schließlich mithilfe methodischer Triangulation zu analysieren schlussendlich erfolgte ein Abgleich der Resultate aus der Literaturstudie mit den Interviewbefunden, um Übereinstimmungen

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub

herauszuarbeiten und etwaige Differenzen aufzuzeigen. Im Weiteren werden die Forschungsfragen erläutert, welche auch für die Auswahl der Expert_innen relevant sind.

1.2 Forschungsfragen

Die vorliegende Diplomarbeit analysiert die Herausforderung der Schaffung von Wohnraum in den Innenstädten von Frankfurt am Main und Stuttgart vor dem Hintergrund des sich wandelnden Arbeitsumfeld in der Bürowelt.
Der Fokus liegt hierbei auf den rechtlichen und baulichen Hindernissen, die eine Umnutzung dieser Flächen erschweren. Das Baurecht erweist sich als komplexes Hindernis, geprägt von spezifischen Vorschriften und Regulierungen, welche eine Transformation von Gewerbe- zu Wohnimmobilien behindern. Neben den rechtlichen Aspekten sind bauliche Anforderungen zu berücksichtigen, die eine Erfüllung zeitgemäßer Wohnstandards gewährleisten müssen. Diese Herausforderungen werden in den Fokus gerückt, da sie die Realisierbarkeit von Umnutzungsprojekten maßgeblich beeinflussen. Obgleich die Vorteile einer Umnutzung offensichtlich erscheinen, gibt es mehrere Faktoren die signifikante Barriere für derartige Projekte darstellen. Städte wie Frankfurt am Main und Stuttgart sehen sich mit der Herausforderung konfrontiert, Konzepte zu entwickeln, um Gewerbeimmobilien in zeitgemäßen Wohnraum umzuwandeln.
Als Leitfaden für den Text werden folgende Forschungsfragen herangezogen:

1. **Welche rechtlichen und baulichen Hindernisse erschweren die Umnutzung von Bürogebäuden in Wohnraum?**

2. **Welche Ansätze gibt es in Frankfurt am Main und Stuttgart, um Leerstand zu reduzieren?**

3. **Wann ist eine Umnutzung von Bürogebäuden in innerstädtischem Gebiet sinnvoll?**

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub

1.3 Zielsetzung

Die Zielsetzung der Arbeit besteht darin relevante rechtliche und bauliche Hürden einer Umnutzung von Büro- zu Wohnnutzung in innerstädtischen Lagen zu identifizieren und darzustellen. Darüber hinaus verfolgt die Arbeit das Ziel, die Sinnhaftigkeit und praktische Umsetzbarkeit solcher Umnutzungsmaßnahmen exemplarisch an den beiden Städten Frankfurt am Main und Stuttgart zu untersuchen. Dabei werden nicht nur die nur Hürden beschrieben, sondern auch Potenziale und Chancen einer solcher Maßnahme dargestellt, wodurch Handlungsfelder abgeleitet werden können.

1.4 Struktur des Textes

Die vorliegende Arbeit gliedert sich in neun inhaltliche Kapitel, die einen systematischen roten Faden bilden und die Untersuchung der Umnutzung leerstehender Bürogebäude zu Wohnraum Schritt für Schritt vorantreiben. Nach der Einleitung, in der die Problemstellung skizziert, die Zielsetzung formuliert und die zentralen Begriffe definiert werden, folgt im zweiten Kapitel eine Bestandsaufnahme der aktuellen Wohnsituation in Frankfurt am Main und Stuttgart. Hier werden Angebot und Nachfrage, Miet- und Kaufpreisentwicklungen sowie die städtebaulichen Reaktionen auf die Wohnungsknappheit analysiert. Das dritte Kapitel widmet sich dem Leerstand von Büroflächen und untersucht erstens die Besonderheiten des Immobilienmarktes, zweitens die verschiedenen Arten und Ursachen von Leerstand und drittens das Konzept des strategischen Leerstandsmanagements. Ergänzend wird der Wandel der Anforderungen an Büroimmobilien durch die Zunahme von Homeoffice und die damit einhergehenden Effekte auf den Flächenbedarf dargestellt. Auf dieser Grundlage werden im vierten Kapitel die rechtlichen, finanziellen und baulichen Hürden einer Umnutzung erörtert, wobei insbesondere planungsrechtliche Vorgaben der BauNVO, die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes und die Vorschriften zum Schallschutz sowie denkmalrechtliche Belange eingehend behandelt werden. Zugleich werden die ökologischen und ökonomischen Potenziale einer Revitalisierung von Bestandsgebäuden beleuchtet.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub

Das fünfte Kapitel illustriert anhand konkreter Fallbeispiele aus Frankfurt und Stuttgart, wie unterschiedliche Umnutzungsansätze in der Praxis aussehen können, vom luxuriösen Wohnturm über gemeinschaftliche Wohnprojekte bis hin zu modularen Apartments in Bestandsbauten. Im sechsten Kapitel erfolgt die systematische Beantwortung der Forschungsfragen, die sich auf die identifizierten Hindernisse, die kommunalen Strategien zur Leerstandsreduktion und die Frage nach den Voraussetzungen für eine sinnvolle Umnutzung beziehen. Darauf aufbauend diskutiert das siebte Kapitel die theoretischen Erkenntnisse und Praxis-Erfahrungen im Lichte aktueller städtebaulicher, sozialer und ökologischer Debatten. Das achte Kapitel schlägt Handlungsfelder vor, die von der Einführung standardisierter Bewertungsinstrumente über die Entwicklung zielgerichteter Förderprogramme bis hin zu einer flexibleren Planungspraxis reichen. Den Abschluss bildet das neunte Kapitel mit einem zusammenfassenden Fazit, das die Chancen und Grenzen innerstädtischer Umnutzungen reflektiert und Ausblicke für künftige Forschung und Politik formuliert. Den formalwissenschaftlichen Anhang bilden schließlich die Transkripte der Experteninterviews, das Literaturverzeichnis sowie sämtliche Abbildungen.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub

2 Aktuelle Wohnsituation

Die Wahl der Thematik dieser Arbeit basiert auf persönlichen Erfahrungen mit der angespannten Wohnungssituation, die insbesondere in Stuttgart sehr deutlich zu spüren war. Die Suche nach einer passenden Mietwohnung erwies sich als schwierig, da viele Angebote nicht nur sehr teuer waren, sondern auch innerhalb kürzester Zeit vergriffen. Erschwerend kam hinzu, dass bestimmte Mietergruppen – wie etwa eine dreiköpfige Wohngemeinschaft junger Männer, bei stark besuchten Besichtigungsterminen nicht die erste Wahl der Vermieter_innen darstellte. Gleichzeitig stellte die Lage einen entscheidenden Faktor dar, da eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und zentrale Stadtteile von großer Bedeutung war. Bereits zuvor waren die Themen Nachverdichtung, Aufstockung und die Umnutzung von Flächen bekannt, weshalb der Ansatz, leerstehende Bürogebäude in Wohnraum umzuwandeln, als besonders interessant erschien. Dieses Thema war bislang weniger präsent, obwohl es angesichts des wachsenden Wohnraumbedarfs eine weitere Perspektive eröffnet.

Die Mietwohnungsknappheit in Deutschland ist das Produkt eines Nachfrageüberhangs, der in Frankfurt am Main und Stuttgart besonders spürbar ist, da das Angebot nicht mit der wachsenden Nachfrage Schritt halten kann. Während in anderen europäischen Ländern der Anteil an Wohneigentum grundsätzlich höher ist, lebt in Deutschland der Großteil der Bevölkerung zur Miete. Dies führt dazu, dass sich Engpässe im Wohnungsangebot besonders schnell bemerkbar machen, da zusätzliche Wohnungssuchende schneller auf den Mietmarkt „gespült“ werden (S. Bundesamt, 2024a). Seit 2011 ist zudem die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf von 46,1 Quadratmetern auf 48,4 Quadratmeter im Jahr 2023 gestiegen, was einer Steigerung von etwa 5 % entspricht (U. Bundesamt, 2024). Dies ist sowohl auf die erwähnte alternde Bevölkerung, als auch steigenden Wohlstand sowie den Anstieg von Singlehaushalten zurückzuführen (U. Bundesamt, 2024). Eines der Hauptprobleme besteht darin, dass der Wohnungsneubau nicht im erforderlichen Maße erfolgt. Die Zahl der Bauanträge und Baugenehmigungen ist in den letzten Jahren stark eingebrochen. Laut Statistischem Bundesamt wurden im Mai 2024 nur noch 17.800 Bauanträge genehmigt, was einem Rückgang von 24 % im

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub

Jahresvergleich entspricht. Gründe hierfür sind steigende Baukosten, hohe Zinsen ein zunehmender Fachkräftemangel, sowie gestiegene Lohnkosten (Scheunemann & Gröbel, 2023). Viele Bauprojekte wurden gestoppt oder verschoben, da sich Investitionen unter den aktuellen wirtschaftlichen Bedingungen nicht mehr lohnen (Kohler, 2024). Die Wohnungsbaurenditen liegen laut ZIA (Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.) Präsident Andreas Mattner im Jahr 2023 bei zwei bis drei Prozent, während Kreditzinsen bereits vier Prozent betragen. Dies führt dazu, dass Investitionen in den Wohnungsbau zunehmend unrentabel werden. Neben dieser finanziellen Problematik verschärfen strukturell Faktoren die Situation weiter: Der sogenannte „Sickereffekt“, bei dem durch den Bau hochpreisiger Neubauten preiswertere Wohnungen frei werden sollen, greift in der Praxis meist nicht und stattdessen werden ältere, ehemals günstige Wohnungen saniert und anschließend zu höheren Preisen weitervermietet, sodass sich das Angebot an bezahlbarem Wohnraum reduziert (Eltges, 2022). Zusätzlich fehlt es in Deutschland an Sozialwohnungen. Der Bestand ist in den vergangenen Jahrzehnten kontinuierlich zurückgegangen, da mehr Sozialwohnungen aus der Bindung fallen als neue hinzu kommen (Bundestag, 2023). Alleine um den Soll bestand an Sozialwohnungen für 2030 zu decken müssen in den kommenden Jahren mehr als 900.000 Wohnungen gebaut werden (Institut & e.V, 2025). Diese bereits erwähnten Herausforderungen werden durch wirtschaftliche Rahmenbedingungen verschärft. So verzeichnet der Wohnungsbau einen anhaltenden Rückgang, und eine baldige Erholung ist nicht in Sicht. Politische Unsicherheiten und uneinheitliche Förderprogramme hemmen die Investitionsbereitschaft zusätzlich (Schubert-Raab, 2024). Verschärfend kommen die gestiegenen Baulandpreise in Frankfurt am Main und Stuttgart hinzu, welche die Bereitstellung von Wohnraum grundsätzlich erschweren. So sind sie seid 2000 bis 2022 in Frankfurt am Main von 783,3€ / m² auf 1.877,8€ / m² gestiegen, eine Steigerung von knapp 140 % (BBSR, 2024). In Stuttgart zeichnet sich ein ähnliches Bild ab. Hier sind sie von 2000 bis 2021 um ca. 115 % gestiegen (Länder, 2022).

Im EUROCONSTRUCT-Gebiet, zu welchem auch Deutschland zählt, wird für den Wohnungsneubau zwischen 2022 und 2026 ein Rückgang von 40,7 % prognostiziert. Wurden 2022 also ca. 295 Tsd. Wohnungen gebaut, so sind es 2026 noch 175 Tsd. Die schwierigen Rahmenbedingungen, insbesondere die verteuerten Bauleistungen und die geschrumpften finanziellen Spielräume belasten den Markt ungemein

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub

(Dorffmeister, 2024). Verschärft wird die Situation zusätzlich durch die anhaltend hohe Wohnraumnachfragt durch die wirtschaftliche Attraktivität der Städte erhöht, die, nach der Pandemie, wieder Zuwanderung und ein Bevölkerungswachstum begünstigt (S. Bundesamt, 2024c) (S. Bundesamt, 2024b). In beiden Städten wächst die Bevölkerung schneller als der Wohnungsbestand, was den Wettbewerb um verfügbaren Wohnraum verschärft (Held et al., 2022) (Kirchner & Rodenfels, 2016).

2.1.1 Verfügbarkeit von Wohnraum in Frankfurt am Main

Auch in den Jahren 2024 - 2025 zeichnet sich der Wohnungsmarkt in Frankfurt am Main durch eine hohe Nachfrage aus. Prognostiziert wird ein Bevölkerungswachstum bis voraussichtlich 2040, weswegen keine Erholung in Sicht ist (Kirchner & Rodenfels, 2016). Gefragt sind vor allem (zentrale) Stadtteile mit guter Infrastruktur, welche neben Familien auch verstärkt Singles und Studierende suchen. Das Missverhältnis zwischen Angebot und Nachfrage führte 2024 zu einer Stabilisierung und 2025 wieder zu einer Preissteigerung auf dem Immobilienmarkt. Zusätzlich kamen kaum neue Objekte zum Kauf auf dem Markt, sodass mehr potentielle Mieter_innen in den Mietmarkt gespült wurden (Dpa., 2025b). Der jährliche Bedarf an Wohneinheiten wird (im optimistischsten Szenario) auf 6.400 Wohneinheiten geschätzt, während die erwarteten Fertigstellungen bei lediglich 2.900 Einheiten pro Jahr betragen. Dies führt zu einem Nachfrageüberhang von 3.500 Wohnungen jährlich, was 45 fehlenden Wohnungen pro 10.000 Einwohnern entspricht, dem höchsten Wert unter den Top 7 Städten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart). Für Darmstadt ergibt sich ein ähnliches Bild. Hier wird der jährliche Bedarf an Wohneinheiten (im optimistischen Szenario) auf 1.300 bis 1.400 Wohneinheiten geschätzt, wobei demgegenüber erwartete Freistellungen von rund 690 Einheiten stehen und somit nur etwa die Hälfte des erforderlichen Wohnungsbedarfs gedeckt wird (Kirchner & Rodenfels, 2016). Dieses Missverhältnis verdeutlicht die Notwendigkeit zusätzlicher Wohnbauprojekte oder alternativer Lösungen wie die Umnutzung bestehender Gebäude (Scheunemann & Gröbel, 2023).

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub

2.1.2 Verfügbarkeit von Wohnraum in Stuttgart

Gemäß Wohnungsbedarfsanalyse der Stadt Stuttgart wird bis zum Jahr 2030 ein bedarf von 13.400 bis 22.400 Wohnungen erwartet, was einem Neubaubedarf pro Jahr von 1.340 bis 2.240 Einheiten entspricht. Aufgrund der Bevölkerungsentwicklung wird der Bedarf bis 2025 mit bis zu 3.020 Wohnungen pro Jahr prognostiziert, bevor er bis 2030 auf maximal 1.400 Wohnungen jährlich sinkt (Held et al., 2022).

Es besteht somit ein Missverhältnis zwischen Bedarf an Wohnraum und Wohnraum, der überhaupt zur Verfügung gestellt werden kann. Ein erheblicher Nachfrageüberhang besteht bei Mietangeboten generell, wobei sich in Freiburg ein ähnliches Bild abzeichnet. Hier wird bis zum Jahr 2030 ein Bedarf von etwa 18.600 Wohnungen erwartet, was einem durchschnittlichen Neubaubedarf von gut 1.100 Wohnungen pro Jahr entspricht, bei einem durchschnittlichen jährlichen Fertigstellungsvolumen von rund 320 Wohnungen (Krings-Heckemeier et al., 2014). So können bei Wohnungsbesichtigungen in Stuttgart bis zu 300 Bewerber auf eine einzige Wohnung kommen (Ruf, 2025). Im bundesweiten Vergleich liegt Stuttgart damit knapp hinter München. Hier bewerben sich im Durchschnitt 77 Menschen auf eine Wohnung, in Stuttgart sind es „nur“ 75 (Dönisch, 2016).

Laut JLL (Jones Lang LaSalle) fehlen 19 Wohnungen pro 10.000 Einwohner_innen. Somit ist auch Stuttgart mit einem anhaltenden Mangel an Wohnraum konfrontiert, was zu einer weiteren Verschärfung der Wohnungssituation führt (Scheunemann & Gröbel, 2023) und sich zusätzlich Großprojekte wie die Umnutzung der ehemaligen EnBW zentrale in Stuttgart Ost verzögern, welche als Fallbeispiel in Kapitel fünf dient.

2.2 Miet- und Kaufpreisentwicklung

2.2.1 Frankfurt am Main

Die Mietpreise in Frankfurt am Main verzeichneten in den letzten Jahren eine kontinuierliche Steigerung. So lag im ersten Quartal 2025 der durchschnittliche Mietpreis bei einer 40 m² Wohnung bei 19,79 € / m² und damit im Vergleich zu dem Vorjahr einer Steigerung von 6,24 % (Main, 2025). Betrachtet man die Entwicklung seit

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub

2022, so zeigt sich eine fortlaufende Erhöhung der Mietkosten sowohl nach Lage, Größe als auch nach Baujahr. Während die Mietpreise nach Wohnlage im Jahr 2022 in einfachen Lagen von 11,76 €/m² auf 14,47 €/m² im Jahr 2025 gestiegen sind, sind sie in mittleren Wohnlagen von 2022 noch 15,00 €/m² bis 2025 zu 17,66 €/m² gestiegen. In guten Lagen stiegen die Miete nach einem Rückgang im Jahr 2024 wieder und liegen 2025 nun bei 22,11 €/m² (Main, 2025). Außerdem beeinflusst das Baujahr der Immobilie die Mietentwicklung.
Wohnungen, die vor 1969 gebaut wurden, 17,32 €/m² verteuert. Bei Gebäuden aus den Jahren 1970 bis 1999 beträgt die Miete aktuell 16,98 €, was einem Anstieg um 0,93 €/m² oder 5,79 % entspricht. Wohnungen aus dem Zeitraum 2000 bis 2015 verzeichnen mit einer aktuellen Miete von 18,61 €/m² einen Anstieg um 1,21 € beziehungsweise 6,94 %. Die höchsten
Mietpreise sind in Neubauten nach 2015 zu finden, wo die Miete auf 20,76 € gestiegen ist - ein Zuwachs von 1,20 €/m² oder 6,13 % (Main, 2025).

Die Mietpreisentwicklung ist zudem von der Wohnungsgröße abhängig. Kleine Wohnungen bis 40 Quadratmeter verzeichneten den stärksten Anstieg mit 1,16 €/m² auf nun 19,79 €/m² pro Quadratmeter. Wohnungen zwischen 41 und 60 Quadratmetern weisen eine nahezu stagnierende Miete auf und liegen bei 16,80 €/m². Bei mittleren Wohnungsgrößen von 61 bis 90 Quadratmetern liegt die Miete derzeit bei 17,14 €/m², was einer Erhöhung um 0,39 € oder 2,30 % entspricht. Die höchsten Steigerungen gab es bei großen Wohnungen über 90 Quadratmeter, wo die Miete um 1,30 €/m² oder 7,47 % auf aktuell 18,76 €/m² gestiegen ist (Main, 2025).
Die Größe der Wohnung spielt ebenfalls eine Rolle. So verteuerten sich kleine Wohnungen bis 40 Quadratmeter um 147,78 € auf 6.260 €/m². Bei Wohnungen zwischen 41 und 60 Quadratmetern gab es hingegen einen Rückgang um 236,33 € auf 5.925 €/m² (Main, 2025). Während sich bei Wohnungen mit einer Größe zwischen 61 und 90 Quadratmetern eine leichte Steigerung um 106,31 € auf 6.227 €/m² verzeichnete. Besonders große Wohnungen über 90 Quadratmeter erlebten den stärksten Anstieg mit 321,02€ auf nun 6.921 €/m² (Fischer, 2025a). Im Gegensatz zu Eigentumswohnungen zeigen sich bei Häusern grundsätzlich leichte Preisrückgänge. Der Median Kaufpreis liegt hier aktuell bei 4.742 € / m², was einem Rückgang von ca. 128 € oder 2,70 % gegenüber dem Vorjahr entspricht (Fischer, 2025a).

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub

Für Büroflächen haben sich die Mietpreise in Frankfurt am Main spürbar erhöht, vor allem in den zentralen Geschäftsvierteln. Die durchschnittliche Miete stieg von 24,30 €/m² im Jahr 2023 auf 25,10 €/m² im Jahr 2024 (Kanzler et al., 2024).
Während die Spitzenmiete im Bahnhofsviertel bei 32 €/m² und die Durchschnittsmiete bei 19,50 €/m² lag, so belief sich die durchschnittsmiete im Bankenviertel auf 37,50 €/m² und die Spitzenmieten sogar auf 49,00 €/m² (Kanzler et al., 2024).

2.2.2 Stuttgart

Der aktuelle Mietspiegel für Stuttgart im Jahr 2025 zeigt eine durchschnittliche Nettokaltmiete von 16,94 €/m². In einfachen Wohnlagen beträgt die Miete etwa 13,82 €/m², während in guten Lagen durchschnittlich 21,37 €/m² verlangt werden. Im Vergleich zum Vorjahr stiegen die Mieten in einfachen Lagen um 0,60 €, was einer Erhöhung von 4,56% entspricht. In mittleren Lagen gab es einen Anstieg um 0,99 €, entsprechend einer Steigerung von 6,19%. In guten Lagen wurde mit 1,67 € der höchste Preisanstieg verzeichnet, sodass die Miete dort um 8,50% gestiegen ist (Stuttgart, 2025). Auch die Wohnungsgröße spielt eine Rolle bei der Mietpreisgestaltung. Kleinere Wohnungen bis 40 Quadratmeter verzeichneten einen Anstieg um 2,14€ auf 20,42 €/ m², was einer Steigerung von 11,72% entspricht. Wohnungen zwischen 41 und 60 Quadratmetern stiegen um 0,82 € auf 17,02 €/m², was eine Erhöhung von 5,05 % darstellt. Bei Wohnflächen von 61 bis 90 Quadratmetern gab es eine Erhöhung um 0,69 € auf 16,05 €/m², was einer Steigerung von 4,48 % entspricht. Größere Wohnungen über 90 Quadratmeter erfuhren einen Anstieg um 0,81 € auf 16,35 €/m², was einem Plus von 5,18 % entspricht (Stuttgart, 2025). Bei Häusern ein Anstieg der Preise zu verzeichnen. Der durchschnittliche Kaufpreis nach Lage liegt 2025 bei 5.483,66 €/m², was einem Plus von 7,16 % gegenüber dem Vorjahr (5.117,33 €/m²) entspricht. Grundsätzlich zeigt die Entwicklung nach Baujahr und Wohnfläche, sowohl nach der Art der Häuser eine Preissteigerung (Fischer, 2025b).

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub

Seit 2023 sind die Mietpreise für Büroflächen in Stuttgart insbesondere in den zentralen Stadtteilen gestiegen. Die Durchschnittsmiete stieg von 17,30 €/m² im Jahr 2023 auf 22,40 €/m² im Jahr 2024. Dieser Anstieg wurde maßgeblich durch Großabschlüsse in hochwertigen Bürogebäuden beeinflusst, die die Durchschnittswerte nach oben getrieben haben (Nestel et al., 2025).

2.3 Was unternehmen die Städte?

Es gibt einige Gesetze, welche im Bürgerlichen Gesetzbuch die Rechte und Pflichten innerhalb eines Mietverhältnisses regelt und von den Städten umgesetzt, oder z.B. von den Mietern eingeklagt werden können. Das wohl bekannteste Instrument hierfür ist die Mietpreisbremse, welche die Mieten zur Ortsüblichen Vergleichsmiete auf eine Erhöhung von maximal 10 % beschränkt (Bundesamt der Justiz, Ohne Datum-a). Hierbei beruht die Vergleichsmiete auf den Mieten, die in den letzten sechs Jahren für ähnlichen Wohnraum in der Gemeinde oder einer Gemeinde mit vergleichbaren Voraussetzungen vereinbart oder geändert wurden (Bundesamt der Justiz, Ohne Datum-a). Ausgenommen ist Wohnraum, bei dem die Miethöhe durch gesetzliche Regelungen oder Förderzusagen festgelegt ist (Bundesamt der Justiz, Ohne Datum-b). Diese Regelung wird allerdings besonders häufig durch die zusätzliche Möblierung von Wohnungen umgangen, da hier ein sogenannter Möblierungszuschlag auf die Nettokaltmiete aufgeschlagen werden, welcher allerdings nicht gesondert im Mietvertrag ausgewiesen werden muss (Breede, 2024). Die Mietpreisbremse greift außerdem nur bei der Wiedervermietung bestehender Wohnungen, ausgenommen sind Neubauten, die nach Oktober 2014 gebaut wurden. Hierdurch sollten Investoren nicht gehemmt werden neu zu bauen, kritisch zu sehen ist allerdings, dass so die Zahl der Ausnahmen jedes Jahr zunimmt (Dpa., 2025a).

Eine ähnliche Regelung gilt für Modernisierungen. Damit Vermieter nicht davon abgehalten werden Wohnungen zu renovieren, ist die erste Vermietung nach einer „umfassenden Modernisierung“ von der Mietpreisbremse ausgenommen (Dpa., 2025a). Wenn eine Miete bereits über der gesetzlichen Grenze liegt, kann sich der Vermieter auf den Bestandschutz, sodass eine zuvor rechtmäßig vereinbarte Miete auch bei einer Wiedervermietung weiterhin verlangt werden darf (Dpa., 2025a).

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub

2.3.1 Frankfurt am Main

Die Stadt Frankfurt am Main verfolgt mehrere Ansätze zur Sicherung und zur Regulierung des Wohnungsmarktes. Eine wichtige Maßnahme stellt die im Jahr 2018 eingeführte Satzung zur Zweckentfremdung von Wohnraum dar, die die Nutzung von Wohnungen als Ferienwohnungen oder für gewerbliche Fremdenbeherbergung genehmigungspflichtig macht. Dies wurde durch eine Änderung im Wohnungs-aufsichtsgesetz (HWoAufG) im Jahr 2017 möglich, welches der Hessische Landtag umgesetzt hat. Ziel dieser Regelung ist der Schutz des Wohnraums, wobei verstärkte Kontrollen dazu beigetragen haben, dass Wohnungen wieder dem regulären Mietmarkt zugeführt werden konnten (Bauaufsicht, ohne Datum). Die Ferienwohnugssatzung definiert zum einen, wann Genehmigungen erforderlich sind für entgeltliche, wiederholte Vermietung von Wohnraum als Ferienwohnung sowie für gewerbliche Fremdenbeherbergung. Dies gilt unabhängig von Dauer und Zweck der Nutzung. Zum anderen aber auch das „Home-Sharing“ also die kurzzeitige Untervermietung einer selbst genutzten Wohnung, wird unter Genehmigungspflicht gestellt, wobei die Genehmigung vom Umfang und der Dauer der Nutzung abhängt (Ferienwohnungssatzung, 2022). Des Weiteren unterliegt die entgeltliche Beherbergung seit 2018 einer Tourismuspauschale von 2 € pro Nacht und Person, welche seit 01.10.2024 sogar für Geschäftsreisende gilt (Feldmann, 2017).
Neben der Anordnung zur Beendigung der ungenehmigten Nutzung drohen Bußgelder bis zu 25.000 Euro sowie die Einziehung erzielter Einnahmen (Ferienwohnungssatzung, 2022). Neben sanktionierenden Maßnahmen setzt die Stadt Frankfurt auch auf unterstützende Programme, um den Wohnungsmarkt zu gestalten wie z.B. das städtische Programm "Frankfurt Fairmieten", das sich an Haushalte mit mittlerem Einkommen richtet und subventionierte Wohnungen zu sozial verträglichen Mietpreisen bereitstellt. Hierzu werden bestehende Wohnungen, als auch neue Wohnungen zu geförderten Mietpreisen angeboten. (Stadt, 2021). Außerdem setzt Frankfurt am Main zur weiteren Entlastung des Mietmarktes auf Mietpreisüberwachung. Wenn Mietpreise um mehr als 20 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen, kann das Amt für Wohnungswesen regulierend eingreifen um „sicherstellen, dass Wohnen für breite Schichten der Bevölkerung erschwinglich bleibt und eine unangemessen hohe Mieten als Ordnungswidrigkeit einstufen, was mit einem Bußgeld belegt werden kann (Stadt, Ohne Datum). Seit

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub

Februar 2025 überprüft das Städtische Amt für Wohnungswesen mit einem „Mietenmonitor“ auffällig teure Inserate auf Plattformen wie ImmoScout24. Bei Verdacht Verstöße werden Vermieter angeschrieben, wobei es sich hierbei vor allem um eine Informationsplattform handelt (Murr, 2025b). Ein weiteres Instrument der Wohnungspolitik ist der Frankfurter Baulandbeschluss, Am 7. Mai 2020 stimmten die Stadtverordneten dem Baulandbeschluss zur Frankfurter Stadtentwicklung zu. Er schafft einheitliche und transparente Rahmenbedingungen für die Entwicklung von Wohnbauland. Neu sind verbindliche Quoten: 30 % geförderter Wohnraum (je zur Hälfte in Förderweg 1 und 2, was unterschiedlichen wohnberechtigt sind alle Haushalte mit einem mittleren Einkommen, das nicht mehr als 40 % (Stufe 1), 55 % (Stufe 2) die über den festgelegten Grenzen nach § 5 Abs.1 HWoFG (Sozialwohnungsberechtigung liegt.), 15 % gemeinschaftliche Wohnprojekte, 15 % freifinanzierter Mietwohnungsbau und 10 % preisreduziertes Eigentum. Diese Vorgaben sollen mehr bezahlbaren Wohnraum sichern (Stadtplanungsamt Frankfurt am Main, 2019).

Flächeneigentümer müssen bereits frühzeitig einer städtebaulichen Vereinbarung zustimmen. Zudem wird geregelt, dass bis zu zwei Drittel der Bodenwertsteigerung für Infrastruktur, Klimaschutz und Grünflächen genutzt werden (Stadtplanungsamt Frankfurt am Main, 2019). Die Wertermittlung erfolgt künftig unter Berücksichtigung sozialer und genossenschaftlicher Wohnprojekte und auch laufende Bebauungspläne sollen, soweit möglich, diesen Regeln folgen (Stadtplanungsamt Frankfurt am Main, 2019). Außerdem soll das Stadtplanungsamt sicherstellen, dass größere Wohnprojekte Förderprogramme nutzen. Zudem wird der Erwerb privater Flächen für soziale Infrastruktur gefördert. Der Beschluss wird regelmäßig überprüft und weiterentwickelt (Stadtplanungsamt Frankfurt am Main, 2019). Parallel zu den städtebaulichen Maßnahmen trägt auch die kommunale Wohnungsbaugesellschaft ABG Frankfurt Holding (Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Frankfurt) wesentlich zur Wohnraumschaffung und Stabilisierung des Marktes bei. So konnte Sie im Jahr 2023 ihren Wohnungsbestand trotz der allgemeinen Krise in der Baubranche weiter ausbauen und ihre wirtschaftliche Leistungsfähigkeit steigern. Der Wohnungsbestand stieg damit auf 54.638 Einheiten, während der Konzernjahresüberschuss auf 83,2 Millionen Euro anstieg, der höchste Wert seit 2018 (Manus, 2024). Die ABG plant, ihr Wachstum fortzusetzen und in den kommenden Jahren rund 2,3 Milliarden Euro in die Schaffung von etwa 4500 Wohnungen in Frankfurt und der Region zu investieren.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub

Allerdings setzt das Unternehmen seine Neubauaktivitäten derzeit vor allem in der Planungsphase fort und wartet auf günstigere wirtschaftliche Bedingungen. Bereits Mitte 2022 hatte die ABG angesichts gestiegener Baukosten entschieden, nur noch weit fortgeschrittene Projekte weiterzuführen, was auch auf Kritik stieß (Manus, 2024). Neben dem Neubau investiert die ABG auch in den Bestand: 2023 flossen 144 Millionen Euro in Instandhaltung und Modernisierung, für 2024 und 2025 sind leicht höhere Investitionen vorgesehen. Zudem untersucht ein Kompetenzteam kontinuierlich Maßnahmen zur Reduktion von CO_2-Emissionen und zur verstärkten Nutzung erneuerbarer Energien (Manus, 2024). Leerstand, vor allem spekulativer Wohnungsleerstand soll ab 2025 mit einem neuen Gesetz eindämmt werden. Eigentümer, die Wohnungen trotz hoher Nachfrage ungenutzt lassen, sollen künftig mit Bußgeldern bis zu 500.000 Euro rechnen (Redaktion, 2025). Das Gesetz soll Kommunen künftig ermöglichen Leerstand systematisch zu erfassen und auf sechs Monate zu begrenzen. Nur berechtigte Gründe wie Sanierungen oder Erbstreitigkeiten sollen längere Leerstandszeiten rechtfertigen (Redaktion, 2025). Kritik wird angemerkt, da das Gesetz keine „Wunderwaffe“ gegen Leerstand darstellt und man sich lieber auf die Kooperativen Vermieter konzentrieren sollte anstatt sich an „den schwarzen Schafen“ abzuarbeiten (Murr, 2025c). Da das Gesetz Bürogebäude nicht mit ein schließt, verfolgt die Stadt Frankfurt ergänzend eine weitere Strategie, um insbesondere ungenutzte Büroflächen gezielt zu aktivieren und einer neuen Nutzung zuzuführen. So hat die Stadt Ende 2023 ein strategisches Leerstandsmanagement eingeführt, um der steigenden Büroleerstandsquote entgegenzuwirken. Zu den Maßnahmen gehören eine engere Zusammenarbeit mit Immobilieneigentümern zur gezielten Vermarktung leerstehender Flächen, die Förderung flexibler Nutzungskonzepte wie die Umwidmung von Büroflächen zu Wohnraum oder hybriden Flächennutzungen sowie die Unterstützung neuer Geschäftsmodelle, um Gewerbeimmobilien wiederzubeleben. Die Nutzer dieses Angebots können auf direkt über die Homepage der Wirtschaftsförderung Flächen suchen sowie Leerstand, oder zukünftigen Leerstand melden, sodass eine Vermittlung stattfinden kann (Strategisches Leerstandsmanagment, ohne Datum). Ein weiterer Fokus liegt auf der Modernisierung veralteter Büroflächen, um diese wieder attraktiver für potenzielle Mieter zu machen. Zusätzlich plant die Stadt gesetzliche Maßnahmen wie die Einführung eines Leerstandsgesetzes, um spekulativen Leerstand zu verhindern,

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub

dieser spielt allerdings Kaum eine Rolle (Murr, 2025a). In Frankfurt am Main spielen Umwandlungen eine größere Rolle als in anderen Top 7 Städten. Dort machen Büroumwidmungen im Fünfjahresschnitt rund 33 % der fertiggestellten Wohneinheiten aus. Dies liegt unter anderem daran, dass viele Bürotürme mit hoher nutzbarer Fläche und geringem Flächenverbrauch technisch gut für eine Wohnnutzung geeignet sind und solche in Frankfurt am Main häufig vorzufinden sind (Scheunemann & Gröbel, 2023). So sind sie auch in der aktuellen Frankfurter Projektpipeline (2023 – 2025) mit 16 % der in Bau oder Planung befindlichen gewerblichen Wohnbauprojekte stark vertreten. Insgesamt beläuft sich der Anteil aller gewerblichen Konversionsprojekte in diesem Zeitraum auf 31 %. Die meisten dieser Projekte befinden sich in Zentrums nahen und somit infrastrukturell gut erschlossenen Lagen, zumeist im Mischgebiet zwischen Standorten mit reiner Büronutzung und Standorten mit reiner Wohnnutzung (Scheunemann & Gröbel, 2023).

2.3.2 Stuttgart

Einer der wohnungspolitischen Strategie ist der Erhalt von bezahlbarem Wohnraum. Die Stadt plant, die Anzahl der aktuell 16.340 geförderten Wohnungen sowie über 19.000 städtischen Belegungsrechte mindestens bis 2030 auf dem derzeitigen Niveau zu halten. Hierzu werden verschiedene Maßnahmen geprüft, darunter die Verlängerung bestehender Belegungsrechte oder der Verzicht auf deren vorzeitige Ablösung durch Eigentümer und Wohnungsunternehmen (Stuttgart & Wohnungswirtschaft, 2024). Die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft plant Außerdem (SWSG) bis 2027 den Bau von insgesamt 1.300 neuen Wohnungen. Diese sollen teilweise als bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung stehen und 20 % unter dem Mittelwert des durchschnittlichen Mietspiegels der Stadt liegen“ (Bodemer-Stachelski, 2024). 2001 hat die Stadt Stuttgart außerdem das Nachhaltiges Bauflächenmanagement Stuttgart (NBS) eingeführt, welches zum Ziel hat Bauflächenpotentiale systematisch zu erkennen und wie eine Informationsplattform zur Verfügung zu stellen. Konkrete Umsetzungen der Flächen müssen dann entwickelt werden (Gebäuden, ohne Datum). Ein weiterer wichtiger Aspekt ist die Entwicklung privater Flächen für den Wohnungsbau. Hierfür wurde das Stuttgarter

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub

Innenentwicklungsmodell (SIM) eingeführt, das vorsieht, dass 30% der entstehenden Neubauten als geförderte Sozialwohnungen realisiert werden. Darüber hinaus sollen 10% der Wohnungen entweder preisgedämpfte Mietwohnungen oder von der Stadt geförderte Eigentumswohnungen sein. Gleichzeitig werden infrastrukturelle Anpassungen vorgenommen, etwa hinsichtlich der Infrastrukturpauschale und der Mietkosten für Kindertagesstätten (Stuttgart & Wohnungswirtschaft, 2024).

Die Stadt hat außerdem von das 2016 eingeführte Zweckentfremdungsverbot bis Ende 2025 verlängert. Dieses Gesetz soll verhindern, dass Wohnraum durch kommerzielle Nutzung z.B. Airbnb, Leerstand oder Umwandlung in Gewerbeimmobilien dem Wohnungsmarkt entzogen wird, wobei Verstöße gegen dieses Verbot mit Sanktionen geahndet werden können (Schwarz, 2020). Neben regulatorischen Maßnahmen zur Sicherung des bestehenden Wohnraums setzt die Stadt Stuttgart auch auf ambitionierte Neubauziele, um dem wachsenden Wohnraumbedarf langfristig gerecht zu werden. So hat der Gemeinderat hat im Dezember 2023 beschlossen, bis 2033 insgesamt 20.000 neue Wohnungen zu bauen. Im vergangenen Jahr wurde dieses Ziel mit dem Bau von 1.900 Wohnungen erreicht, allerdings ist es eine Herausforderung dieses Neubauziel jährlich zu erreich. Oberbürgermeister Frank Nopper (CDU) ging 2020 mit dem Versprechen in den Wahlkampf, jährlich 2.000 Wohnungen zu bauen. Sein Vorgänger Fritz Kuhn (Grüne) hatte seit 2014 das Ziel, jährlich 1.800 Wohnungen zu bauen und insbesondere den sozialen Wohnungsbau zu fördern, was jedoch ebenfalls nicht gelang (Trautwein & Rudat, 2024). Der Mieterverein Stuttgart kritisiert die Stadtverwaltung dafür, dass zu wenige Wohnungen gebaut werden. Besonders bei der Umnutzung von Gewerbeflächen fehle es an ausreichendem Engagement. Große Projekte wie das ehemalige EnBW-Gelände am Stöckach oder das Eiermann-Areal in Vaihingen stagnieren oder kommen nur schleppend voran (Trautwein & Rudat, 2024).

Auch beim Rosenstein-Quartier, welches im Zuge von Stuttgart 21 neu entstehen soll, gibt es finanzielle und rechtliche Probleme, die den Fortschritt behindern. Eine angestrebte Änderung des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG), die die Bebauung ehemaliger Bahnflächen erleichtern sollte, ist im Bundestag vorerst gescheitert. Der derzeit gültige Paragraf 23 des AEG stuft Bahnbetriebsflächen, als von "überragendem öffentlichen Interesse" ein, was ihre Umnutzung erheblich erschwert. Diese Regelung betrifft auch die Flächen des aktuellen Stuttgarter Kopfbahnhofs und des Gleisvorfelds,

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub

auf denen das Rosensteinquartier mit Wohnraum für über 10.000 Menschen entstehen soll (Kümmerer, 2025). Langfristig strebt die Stadt an, bis zum Jahr 2033 die planerischen und rechtlichen Voraussetzungen für den Bau von insgesamt 20.000 neuen Wohneinheiten zu schaffen. Dies erfolgt in Zusammenarbeit mit Unternehmen der Wohnungswirtschaft, die sich trotz erschwerter Rahmenbedingungen zur Investition in den Wohnungsbau bereiterklärt haben. Hierbei spielen auch Verdichtungsmaßnahmen auf bereits bestehenden Grundstücken eine wesentliche Rolle (Stuttgart & Wohnungswirtschaft, 2024). Ergänzend zu diesen Neubauplänen setzt die Stadt Stuttgart auch gezielt auf Maßnahmen zur Reduzierung von Leerstand. In Kooperation mit dem Stuttgarter Haus- und Grundbesitzerverein unterstützt sie die Vermittlung von Mietern für leerstehende Gewerbeflächen und bietet dafür die eigene Plattformnamens „roomstr“ an (Jakoby, ohne Datum). Außerdem berät sie zu Nutzungsänderungen bei der Umwandlung von Büros und Ladenflächen zu Wohnraum und bietet finanzielle Anreize wie Mietausfallgarantien, mit dem Ziel vorhandene Flächen (Leerstand vermeiden, ohne Datum). Rechtswidriger Wohnungsleerstand wird in Stuttgart teilweise auch geahndet und mit Bußgeldern belegt. So wurden 2023 (Huber, 2024). Allerdings ist der Mieterverein Stuttgart empört über die Hohen Leerstandszahlen von Wohnungen. So standen laut Zensus 2022 6.105 Wohnungen seit mehr als sechs Monaten leer und sogar 4.179 Wohnungen über ein Jahr (Gaßmann, 2024).

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub

3 Leerstand

Immobilienmärkte zeichnen sich durch einige Besonderheiten aus. Hierzu gehört vor allem die Standortgebundenheit, da der Wert und Marktfähigkeit stark von der umliegenden Infrastruktur, dem städtebaulichen Umfeld und planerischen Vorschriften abhängen. Zudem haben sie langfristige Planungs- und Nutzungszeiträume, wodurch eine kurzfristige Anpassung an Marktveränderungen erheblich erschwert wird. Hinzu kommen komplexe Akteurskonstellationen und hohe Transaktionskosten, die langwierige Abstimmungsprozesse und hohe Suchkosten nach sich ziehen, was wiederum dazu führt, dass Immobilienmärkte nur langsam auf Veränderungen in Angebot und Nachfrage reagieren (Spars, 2017). Somit sind zyklische Schwankungen des Immobilienmarktes ein wichtiger Faktor die durch Verzögerungen in der Planung und Fertigstellung von Bürogebäuden entstehen (Spars, 2017). In wirtschaftlichen Boomphasen wird verstärkt gebaut, doch wenn die Immobilien auf den Markt kommen, hat sich die wirtschaftliche Situation möglicherweise bereits verändert. Dies führt zu einem Angebotsüberhang, der nicht sofort durch die Nachfrage absorbiert werden kann (Clamor et al., 2011). Außerdem stellt die unzureichende Transparenz ein Problem dar, da keine einheitlichen Definitionen oder zentral erfassten Daten zum Leerstand existieren. Investitionsentscheidungen basieren daher oft auf unvollständigen Informationen und unterschiedliche Marktforschungsinstitute veröffentlichen voneinander abweichende Leerstandszahlen (Clamor et al., 2011).
So werden z.B. durch die Fortschreibung des HEP2024 (Hochhausentwicklungsplan) in Frankfurt Hochhäuser aufgestockt und neu gebaut. Die Entwicklung des Leerstands der übrigen Flächen bleibt in so einem Fall abzuwarten (High-Rise Development Plan, ohne Datum). Das Problem wird im Folgenden aufgezählt.

3.1.1 Das Problem des Leerstands

Die wirtschaftlichen Kosten von Büroleerstand sind enorm, da sie sowohl direkte Kosten (z.B. Betriebskosten ungenutzter Flächen) als auch Opportunitätskosten (entgangene Mieteinnahmen) beinhalten (Spars, 2017).

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Zudem existiert in der Literatur nicht das Konzept der optimalen Leerstandsrate, also jenes Niveaus, bei dem weder Angebots- noch Nachfragelücken existieren. Für Büroimmobilien wird diese sog. Fluktuationsreserve nach Aberdeen Research oft mit 6 - 8 % beziffert. Abweichungen von diesen Werten können auf ineffiziente Marktstrukturen hinweisen, wobei Frankfurt am Main historisch gesehen eine hohe Leerstandsrate aufweist (Spars, 2017). Die zunehmenden Leerstände von Büroflächen aufgrund geänderter Arbeitsstrukturen stellen sowohl Herausforderungen an die Gebäude als auch Chancen dar. Eine Umnutzung dieser Flächen könnte helfen, Leerstände zu reduzieren und gleichzeitig dringend benötigten Wohnraum zu schaffen (Just & Salzberger, 2024). Der nächste Abschnitt widmet sich der Frage nach den Arten und Gründen von Leerstand

3.1.2 Arten und Gründe

Die eingangs schon erwähnte Fluktuationsrate entsteht durch den normalen Mieterwechsel und stellt somit einen Kurzfristigen Leerstand dar. Eine weitere wichtige zu benennende Art ist der Strukturelle Leerstand, da er die langfristig leerstehenden, schwer vermarktbaren Büroflächen umfasst, welche seit 5 Jahren zu mindestens 50 % leer stehenden (Spars, 2017). Weiter werden alle summen der am Markt zur Untermiete angebotenen Flächen als „latenter Leerstand“ bezeichnet (Spars, 2017). Des Weiteren existiert noch der Spekulative der entsteht, wenn ein Eigentümer trotz entsprechender Nachfrage verfügbare Fläche bewusst zurückhält um auf bessere Konditionen zu warten (Leerstandsmelder, ohne Autor).

Die engere Definition der gif, welche bereits erwähnt wurde ist ebenfalls zu beachten und beinhaltet noch den zu erwähnenden Sockellerstand, welcher Flächen bezeichnet, die mindestens drei Jahre leer stehen (gif, 2015). Ursachen für Leerstand können bereits in der Projektierungsphase neuer Immobilienprojekte entstehen. Investoren versuchen, das Risiko durch frühzeitige Mietoptionen oder Vorverträge zu minimieren. Kreditinstitute verlangen häufig eine gewisse Anzahl an Mietzusagen, um eine Finanzierung zu gewähren. Dennoch kann es vorkommen, dass trotz dieser Vorkehrungen nach Fertigstellung nicht alle Flächen vermietet werden (Althaus, 2013).

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub

Eine weitere Form des Leerstands tritt auf, wenn ein Bauprojekt zwar mit gesicherten Mietoptionen realisiert wurde, die restlichen Flächen jedoch nur schleppend oder gar nicht vermietet werden können. In diesen Fällen müssen Investoren weiteres Kapital nachschießen, um laufende Kosten zu decken (Althaus, 2013).
Besonders problematisch ist Leerstand durch den Auszug eines Hauptmieters, der dazu führen kann, dass ein gesamtes Gebäude leer steht. In solchen Fällen hat sich die Immobilie oft noch nicht amortisiert, während ihre Marktfähigkeit bereits stark nachgelassen hat. Häufig ist eine Neuvermietung nur mit Renovierungsmaßnahmen oder zu erheblich schlechteren Konditionen möglich (Althaus, 2013).

3.1.3 Leerstandmanagement

Leerstandsmanagement ist laut dem Handbuch „Leerstand mit Aussicht“, an welcher auch die Technischen Universität Wien beteiligt war, keine einheitliche Berufsbezeichnung (Leerstandsmanager_innen) oder Aufgabe einzelner, sondern beschreibt eine kommunale Aufgabe, die in der Regel durch Städte oder Gemeinden vergeben wird, um aktiv auf schwer vermittelbare oder länger bestehende Leerstände, insbesondere in Orts- und Stadtkernen, zu reagieren. Ziel dieser Tätigkeit ist es, durch gezielte Maßnahmen und koordinierende Funktionen die Aktivierung von Leerstand zu fördern und dessen negative städtebauliche Folgen abzumildern (Stumfol et al., 2023). Leerstandsmanager_innen übernehmen dabei die Rollen der Analyse, Vermittlung und Entwicklung von Nutzungsperspektiven leerstehender Immobilien. Ihre Aufgaben reichen von der systematischen Erfassung und Verwaltung verfügbarer Flächen über die Öffentlichkeitsarbeit zur Sensibilisierung der Bevölkerung bis hin zur Vernetzung relevanter Akteur_innen auf kommunaler und regionaler Ebene. Sie initiieren Projekte zur Reaktivierung leerstehender Gebäude, betreuen an Standorten interessierte Personen und koordinieren Prozesse zwischen Eigentümer_innen, Planer_innen und weiteren Beteiligten (Stumfol et al., 2023). Das Konzept des Leerstandsmanagements richtet sich nicht nur an speziell dafür eingesetzte Personen, sondern auch an verwandte Akteur_innen wie Bürgermeister_innen, Eigentümer_innen oder vor allem auch Entscheidungsträger_innen in Politik und Verwaltung die von einem strukturierten Umgang mit Leerstand profitieren, da dieser zunehmend als strategische

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub

Aufgabe der Stadtentwicklung verstanden wird, vor allem im Kontext der Wohnraumknappheit und der Debatte um die Umnutzung leerstehender Büroflächen kommt dem Leerstandsmanagement auch im Rahmen dieser Arbeit eine wachsende Bedeutung zu.

3.1.4 Wandel der Anforderungen an Bürogebäude

Die Verbreitung von Homeoffice hat sich in Deutschland stabilisiert und wird inzwischen von bis zu 70 % der Unternehmen aus den „Bürobranchen“ als fester Bestandteil ihrer Arbeitsweise genutzt. Derzeit arbeiten etwa 25 % der Beschäftigten regelmäßig von zu Hause aus. Diese Veränderung führt grundsätzlich zu einer sinkenden Nachfrage nach Büroflächen (Krause et al., 2024a).

Obwohl immer wieder mediale Berichte über große Unternehmen kursieren, welche ihre Beschäftigten verstärkt ins Büro zurückholen wollen zeigen die Ergebnisse der ifo Konjunkturumfrage vom Juli 2024, dass diese Fälle „nicht repräsentativ für die Gesamtentwicklung“ sind. Tatsächlich wollen 74 % der Unternehmen, in denen Homeoffice heute möglich ist, diese Regelungen in aktueller Form beibehalten (Krause et al., 2024a). Besonders in großen Unternehmen, in denen Homeoffice durch Betriebsvereinbarungen fest verankert ist, bleibt das Modell bestehen. Lediglich 12 % der Unternehmen planen strengere Vorgaben zur Rückkehr ins Büro und nur 4 % wollen Homeoffice komplett abschaffen (Krause et al., 2024a), wobei der langfristige Trend schwer abschätzbar bleibt und Prognosen zufolge die Büroflächennachfrage zwischen 4 - 24 % zurückgehen könnte (Just & Salzberger, 2024). Die Vorteile der Präsenzarbeit, insbesondere die Förderung von Kreativität und eine effizientere Problemlösung, bleiben weiterhin bestehen. Arbeitnehmer_innen bevorzugen wohnortnahe Arbeitsplätze, während Arbeitgeber_innen den Wert von Teamarbeit nicht immer exakt beziffern können, sodass periphere Bürostandorte für standardisierte Tätigkeiten interessant bleiben und zentrale Büros zunehmend für Teamarbeit und kreative Prozesse an Bedeutung gewinnen (Just & Salzberger, 2024). Diese veränderte Arbeitsweise hat direkte Auswirkungen auf den Büroflächenmarkt. Etwa ein Viertel der großen Unternehmen reduziert seine Büroflächen, während 20 % mindestens einen ihrer Bürostandorte verlagern, was wiederrum die Mietpreise in

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub

zentralen Lagen im Vergleich zu peripheren Gebieten stabilisiert (Just & Salzberger, 2024). Parallel dazu verändert sich die Nutzung innerhalb der Büroflächen selbst: Mit dem Wandel hin zu mehr Homeoffice steigt auch der Anteil an Gemeinschaftsflächen in Büros auf bis zu 50 %, während Einzelarbeitsplätze zurückgehen. Zentrale Standorte bleiben für kreative und kollaborative Prozesse attraktiv, während Routineaufgaben vermehrt in den Außengebieten erledigt werden (Just & Salzberger, 2024). Um den veränderten Anforderungen gerecht zu werden, setzen viele Unternehmen zunehmend auf flexible Arbeitsplatzkonzepte wie Desk Sharing. Diese Maßnahmen ermöglichen nicht nur eine Reduktion der Kosten, sondern auch eine optimierte Flächennutzung sowie eine erhöhte Flexibilität für die Mitarbeitenden (Krause et al., 2024a). Durch diese Entwicklungen wird die Nachfrage nach Büroflächen bis 2030 voraussichtlich um etwa 12 % sinken. Besonders in den sieben größten deutschen Städten könnte dieser Rückgang bis zu 11,5 mio. Quadratmeter Bürofläche betreffen (Krause et al., 2024b). Auf nationaler Ebene könnte die Büroflächennachfrage sogar um 24 mio. m² sinken (Colliers et al., 2024), wobei eine pauschale Analyse des sinkenden Büroflächenbedarfs nicht aus reicht, um das tatsächliche Umnutzungspotenzial zu bestimmen, da hierfür zu viele Faktoren relevant sind (Scheunemann & Gröbel, 2023). Neben dem sich Wandelnden Arbeitsumfeld gewinnt zunehmend die Nachfrage nach modernen, ESG-konformen (Environmental Social Governance) Flächen an Bedeutung, was wiederrum dafür sorgt, dass ältere Bestandsimmobilien leer gezogen werden, während Neubauten in guten Lagen weiterhin nachgefragt sind (Anhang 6.1). Besonders betroffen von Leerstand sind Bürogebäude die älter und in weniger zentralen Lagen verortet sind, sowie Objekte, die nicht den gestiegenen Anforderungen an Energieeffizienz und moderne Arbeitsumgebungen entsprechen (Kanzler et al., 2024).

3.1.5 Frankfurt am Main

Der Büroflächenleerstand in Frankfurt am Main weist seit mehreren Jahren eine steigende Tendenz auf. Zum Ende des Jahres 2024 standen etwa 1,3 Millionen Quadratmeter Bürofläche leer, was im einer Leerstandsquote von 11,6 % entspricht. Im Vergleich dazu lag die Quote 2023 noch bei 9,3 % und 2022 bei 7,8 % (Angermann,

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub

2025). Der Gesamtbestand an Büroflächen in Frankfurt betrug 2023 rund 11,5 Millionen Quadratmeter (apollo, 2024). Das Bahnhofsviertel verzeichnet laut NAI Apollo mit 16,4 % einen besonders hohen Leerstand, während die Quote im Westend bei 8,8 % liegt und im Bankenviertel bei 8,4 % (Kanzler et al., 2024).
Allerdings stehen in Frankfurt am Main auch große Immobilien im Verhältnis zu anderen Städten gar nicht so lange leer, da Frankfurt am Main als Standort sehr begehrt ist (C. Röder, persönliche Kommunikation, 03.03.2025), wobei die Leerstandsquote in den letzten Jahren leicht gestiegen ist, wie in Abbildung drei zu erkennen ist.

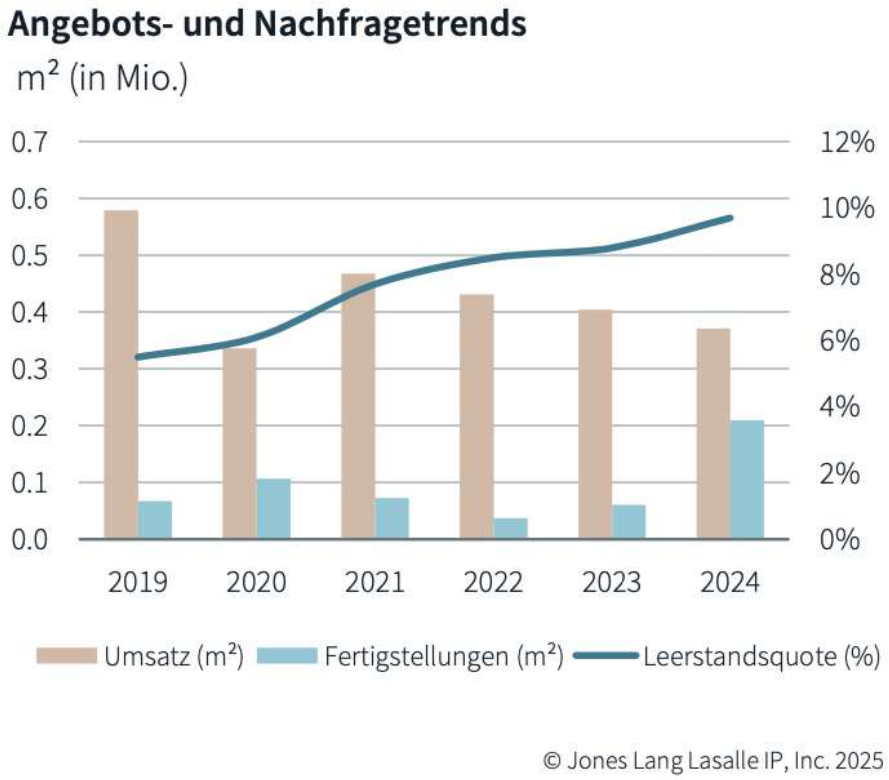

Abbildung 3 Angebots- und Nachfragetrends Quelle: JLL, Büromarktbericht 2024

3.1.6 Stuttgart

Auch in Stuttgart stiegen die Leerstandsquoten in den Letzten Jahren, wobei sie sich immer noch auf einem sehr niedrigen Niveau bewegen.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub

Während sie 2023 noch bei 5,1 % lag, was einer Leerstandsfläche von rund 432.000 m² entsprach, erhöhte sich dieser Wert 2024 leicht auf 5,80 % oder ca. 494.500 m² (Nestel et al., 2025). Stuttgart liegt damit bis 2024 allerdings unter der angenommenen Fluktuationsrate, was aus der Abbilddung vier ersichtlich wird.

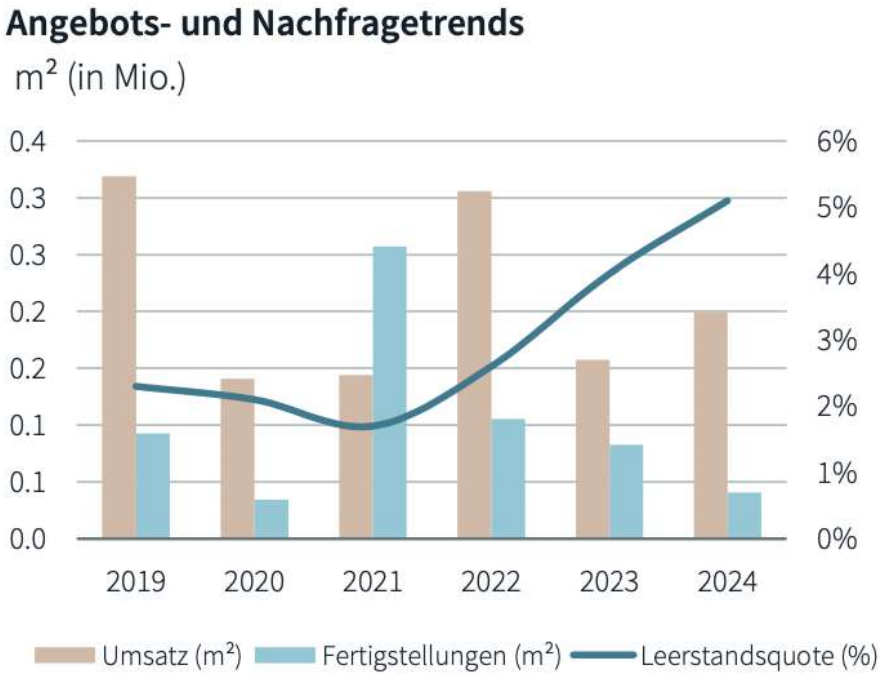

Abbildung 4 Angebots und Nachfragetrends Quelle: JLL, Büromarktbericht 2024

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub

4 Hürden und Chancen einer Umnutzung

Entscheidend für eine Umnutzung ist erst einmal der Standort, daher eignen sich Büroflächen in innerstädtischer Lage grundsätzlich gut für eine Umnutzung, weil hier die benötigte Infrastruktur wie z.B. eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr schon vorhanden ist (Althaus, 2013). Außerdem spielen Nachversorgungseinrichtungen oder räumlicher abstand einer vielbefahrenen und somit lauten Straße eine Rolle, wobei Wohnraum gerne nah an Grün und Erholungsflächen, sowie einer räumlichen Nähe zu z.B. Restaurants und Kinos gesehen wird (Scheunemann & Gröbel, 2023). Wenn sie wirtschaftlich sinnvoll Umgenutzt werden können sind sie auch ökologisch vorteilhaft, da sie den Bedarf an neuen Bauflächen reduzieren und dadurch ca. 1/3 der CO_2-Emissionen einsparen können (Bundesministerium für Wohnen Stadtentwicklung und Bauwesen, 2023).

Colliers beziffert bei einer Umnutzung von geeigneten 15 - 20 mio. m² von Obsoleszenz bedrohter Fläche, was wiederum ca. 170 - 200 Tsd. Wohnungen entspricht und somit zu eingesparten CO_2-Emissionen im Verhältnis von einem Neubau auf bis zu 4,2 Millionen Tonnen CO_2 kommt, da weniger Baumaterialien benötigt werden (Colliers et al., 2024). Neben den ökologischen Vorteilen durch eingesparte CO_2-Emissionen rückt auch das konkrete Umnutzungspotenzial in den Fokus, das sich aus der technischen und baurechtlichen Eignung leerstehender Büroflächen ergibt. Laut ifo Institut sind etwa 30 % der derzeit leerstehenden Büroflächen technisch und baurechtlich für eine Umnutzung in den Top 7 Städten für Wohnraum geeignet, was rund 2,3 mio. m² entspricht. Berücksichtigt man den prognostizierten Rückgang der Büroflächennachfrage bis 2030, könnten weitere 3,5 mio. m² verfügbar werden (Krause et al., 2024a). Laut ARGE Kiel, dass von ca. 350 mio. m² in Büro und Verwaltungsfläche ca. 20 % (70 Tsd. m²) mit mittlerem baulichem Aufwand und davon weitere 30 % (105 Tsd. m²) mit einfachem / geringem baulichen Aufwand umgenutzt werden könnten (Walberg & Gniechwitz, 2020). Colliers berechnet, dass in Deutschland rund 15 bis 20 mio. m² Bürofläche für eine Umwandlung in Wohnraum geeignet sein könnten, was potenziell 170.000 bis 200.000 neue Wohnungen schaffen würde (Colliers et al., 2024).

Insbesondere veraltete oder unrentable Büroimmobilien in attraktiven Wohnlagen bieten sich für eine Revitalisierung an. Jedoch müssen für eine erfolgreiche

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub

Umnutzung städtebauliche und infrastrukturelle Gegebenheiten berücksichtigt werden (Colliers et al., 2024). Dabei bleibt zu beachten, dass die Umwandlung bestehender Büroflächen in Wohnraum nicht ohne Verluste von Flächenverluste etwa 20 % führen, da nicht alle Bürogebäude ohne größere bauliche Eingriffe zu Wohnraum umgestaltet werden können. Basierend auf einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 77 Quadratmetern und einer Haushaltsgröße von 1,7 Personen könnten dadurch insgesamt in den Top 7 Städten Laut rund 60.000 Wohneinheiten geschaffen werden, (Krause et al., 2024a). Umnutzungen unterliegen allerdings generell einigen Besonderheiten, welche im Folgenden aufgezählt werden.

4.1 Baugenehmigungsrechtliche

Die Umnutzung eines Gebäudes ist rechtlich nichts anderes als eine Umwidmung bzw. Nutzungsänderung und wird durch die Landesbauordnung geregelt wodurch sie mit Auflagen verbunden sein kann (Asemissen, 2022).

Des Weiteren müssen bauordnungsrechtliche Anforderungen wie Brandschutz, Barrierefreiheit, Tragwerksplanung und Lärmschutz beachtet werden, da Gewerbebauten anderen Regularien als Wohngebäude unterliegen (Asemissen, 2022). Außerdem entfällt der Bestandsschutz, wenn die Nutzung über längere Zeit unterbrochen worden ist oder eine nicht genehmigte Zwischennutzung die ursprüngliche Genehmigung beeinträchtigt (Asemissen, 2022). Ein Grund warum ein langes leerstehendes Bürogebäude, das in Wohnungen umgewandelt wird, die aktuellen baulichen Standards erfüllen muss. Für die Umwandlung von Bürogebäuden in Wohnraum können außerdem die § 6 - 8 (6 Mischgebiet, 6a Urbanes Gebiet, 7 Kerngebiet, 8 Gewerbegebiet) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) relevant sein. Diese Paragraphen regeln die Art der baulichen Nutzung auf Grundstücken und können daher die Umnutzung unter bestimmten Umständen einschränken, da Wohnen in Kerngebieten und Gewerbegebieten eingeschränkt zulässig ist, also z.B. nur für „Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter“ (§ 7 BauNVO - Einzelnorm, ohne Datum).

So sind „Umnutzungen sind ja tatsächlich eher in Mischgebieten möglich, in Kerngebieten wiederum nur ausnahmsweise zulässig für die Wohnnutzung“ (Anhang

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub

I.1). Das geltende Planungsrecht schließt also in vielen Gebieten die überwiegend mit Bürogebäuden bebaut sind, (sei es durch ausdrückliche Festsetzung im Bebauungsplan oder durch die Prägung des Gebiets gemäß § 34 BauGB) die Nutzung für Wohnzwecke meist aus (R. Grund, persönliche Kommunikation, 19.02.2025).
Dies betrifft insbesondere sämtliche Gewerbegebiete sowie zahlreiche Kerngebiete, aber auch Mischgebiete, in denen bei einer Umnutzung von Gewerbe zu Wohnzwecken das von § 6 Abs. 1 BauNVO geforderte etwa gleichgewichtige Verhältnis zwischen Wohn- und gewerblichen Nutzungen nicht mehr eingehalten würde (R. Grund, persönliche Kommunikation, 19.02.2025).
Darüber hinaus spielt auch die Übereinstimmung mit bestehenden Bebauungsplänen eine Rolle, da diese die zulässigen Bau- und Nutzungsarten im Stadtgebiet definieren und Umnutzungen dadurch empfindlich beeinflussen können.
In Innenstädten liegen grundsätzlich Bebauungspläne vor welcher die möglichen Bebauungs- und Nutzungsarten von Grundstücken regelt. Hier werden z.B. Abstandsflächen geregelt, welche bei einer Anbringung von Balkonen für eine Umnutzung von Bedeutung sein können (Bebauungsplan, 2017).
Bei Abweichungen vom Bebauungsplan kann eine Befreiung oder Planänderung beantragt werden (Asemissen, 2022).

Bei der Umnutzung von Denkmalgeschützten Immobilien müssen besondere Anforderungen beachtet werden. Der Denkmalschutz hat zum Ziel die historische, kulturelle oder die künstlerische Bedeutung eines Gebäudes zu bewahren (Stollhoff, 2022). Das Verfahren hierzu umfasst eine Prüfung durch die Denkmalbehörde, die Entscheidung über den Schutzstatus und gegebenenfalls Rechtsmittel gegen diese Entscheidung. Eigentümer von denkmalgeschützten Gebäuden sind verpflichtet, diese in ihnen zumutbarem Maß für ihre Erhaltung zu bewahren (Hessisches Denkmalschutzgesetz, 2016) (Kulturdenkmale et al., 2023).
Darüber hinaus dürfen denkmalgeschützte Gebäude nur so genutzt werden, dass die Substanz nicht beeinträchtigt wird (Stollhoff, 2022).
Wird ein Denkmal beschädigt, etwa durch einen Brand, muss der Eigentümer es im ursprünglichen Zustand wiederherstellen, wobei originalgetreue Materialien verwendet werden müssen. Hierbei entstehen Finanzielle Aufwendungen, welche im folgenden Kapitel erläutert werden, allerdings gilt der Ausstattungsstandard in sanierten

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub

denkmalgeschützten Gebäuden insgesamt als hoch, wodurch ein Anreiz für eine solche Immobile entsteht und zudem die Architektur von Denkmalen häufig repräsentativ ist, was als entscheidendes Kriterium für die Anmietung betrachtet wird (Stollhoff, 2022). Seit 2020 stellt das Gebäudeenergiegesetz (GEG) eine weitere rechtliche Grundlage für die Umnutzung von Gewerbeimmobilien dar und bündelt alle relevanten Vorschriften zur energetischen Sanierung von Gebäuden (Wellnitz, 2022). Es zielt darauf ab, den Energieverbrauch zu senken und den Klimaschutz zu fördern und verfolgt das Ziel einen Beitrag zu nationalen Klimaschutzzielen zu leisten (Bundesministerium für Wohnen Stadtentwicklung und Bauwesen, ohne Datum).

Bestandsgebäude, die einer Umnutzung unterzogen werden, müssen so an die neuesten energetischen Standards angepasst werden, wobei das GEG dem wirtschaftlichkeitsgebot und den anerkannten Regeln der Technik unterliegt (Wellnitz, 2022). Das Thema Energieeinsparung und die damit verbundenen Verordnungen sind in der Praxis teilweise schwierig umzusetzen. Gerade wenn es um die Revitalisierung oder Nutzungsänderung von Bürogebäuden aus den 1970er und 1980er Jahren geht, da damals, der Wärmeschutz noch kaum eine Rolle spielte, sodass dieser Faktor heute besondere Herausforderungen bei der Umnutzung von älteren Hochhäusern mit sich bringt (C. Röder, persönliche Kommunikation 03.03.2025). Diese Vorgaben betreffen vor allem die Begrenzung von Wärmeverlusten (Dämmung von Gebäuden) den Austausch veralteter Heizsysteme und die Ertüchtigung durch Maßnahmen wie z.B. neuer Fenster, Mindestanforderungen an die Dämmung und Heizsysteme sowie Nachrüstungspflichten, wie der Austausch von Öl- und Gas- Heizkessel die vor 1991 eingebaut wurden oder nach 1991, aber älter als 30 Jahre sin (Wellnitz, 2022).

Differenziert wird zwischen verschiedenen Kategorien von Gebäuden und Maßnahmen. So sind Bestandsgebäude bestehende Gebäude, die durch Umbau oder Sanierung energieeffizienter gestaltet werden müssen.

Für Sie stellt das GEG-Anforderungen, die auch bei der Umnutzung von Bürogebäuden berücksichtigt werden müssen, es sei denn es handelt sich um sehr kleine Flächen, welche weniger als 10 % der gesamten Bauteilgruppe beanspruchen (Wellnitz, 2022). Alternativ kann auch das gesamte Gebäude bewertet werden, wobei es in der Energiebilanzrechnung nicht 40 % schlechter als das GEG-Neubaureferenzgebäude. Für Erweiterungen und Anbauten gilt, dass die neuen Außenbauteile der Gebäudehülle im Mittel nicht 25 % schlechter ist als die

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Neubaugrenzwerte (Wellnitz, 2022). Für denkmalgeschützte Gebäude gelten jedoch GEG-Sonderregelungen. Hier ist eine strikte Einhaltung der energetischen Vorgaben nicht immer erforderlich, wenn diese das historische Erscheinungsbild beeinträchtigen könnte. Der Denkmalschutz ermöglicht stattdessen alternative Lösungen wie z.B. eine Innenraumdämmung. Die Geplanten Maßnahmen müssen jedoch beschreiben und die Abweichungen begründet werden und mit dem Denkmalamt abgestimmt werden (Wellnitz, 2022).

Eine weitere wichtige Vorschrift sind die Technischen Baubestimmungen, die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm). Diese definiert zulässige Immissionsrichtwerte, die bei der Umwandlung von Büroflächen in Wohnraum einzuhalten sind. Ziel ist es, die Lebensqualität der zukünftigen Bewohner zu sichern und Lärmschutzmaßnahmen zu berücksichtigen. Problem hierbei ist folgendes:
Sollten die zulässigen Lärmgrenzwerte überschritten werden, würde dies nicht zulasten der neu entstandenen Wohnnutzung gehen, diese müsste also nicht selbst für zusätzlichen Lärmschutz sorgen, sondern stattdessen würden Einschränkungen für die Lärm verursachenden Gewerbebetriebe gelten. Das betroffene Gewerbe müsste seine Betriebszeiten, seinen Umfang oder bestimmte betriebliche Tätigkeiten so anpassen, dass die Wohnnutzung nicht gestört wird (R. Grund, persönliche Kommunikation, 19.02.2025).
Lärmschutzfenster wären dabei keine Lösung, da gemäß der TA-Lärm die Messung des Geräuschpegels vor einem geöffneten Fenster des schutzbedürftigen Raums erfolgen muss (R. Grund, persönliche Kommunikation, 19.02.2025).

4.1.1 Frankfurt am Main

Seit Mitte 2024 prüft eine Kommission Reformvorschläge für eine Verschlankung der Hessischen Bauordnung (HBO), da die Hessische Bauordnung in Verbindung mit EU, Bundes- und kommunaler Ebene auf derart viele Bestimmungen kommt, dass sie zu einer „Art Selbstblockade“ führen könnte (Dpa., 2024).
Hierbei sollen vor allem drei entscheidende Punkte angegangen werden.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub

Erstens müsse die Pflicht zur Schaffung zusätzlicher Stellplätze bei Gebäudeaufstockungen und Dachausbauten überdacht werden, da diese Regelung oft unnötige Kosten verursache. Viele teure Tiefgaragenplätze blieben ungenutzt, insbesondere in urbanen Gebieten (Wrobel, 2024).
Zweitens sollten moderne Anforderungen an Lärm-, Brandschutz und Barrierefreiheit nicht automatisch auf den gesamten Bestand angewendet werden, wenn nur ein Teil eines Gebäudes umgebaut wird, da dies viele sinnvolle Projekte verhindere.
Drittens seien die derzeitigen Vorgaben, etwa beim Schallschutz, über das notwendige Maß hinausgehend und verteure das Bauen unnötig. Deutschland baue beispielsweise die dicksten Geschossdecken Europas, was die CO_2-Bilanz verschlechtere, daher sollen nur Mindeststandards vorgeben werden (Dpa., 2024).
Ein weiterer Ansatz ist die Beweislastumkehr, welche es ermöglicht, von Normen abzuweichen, wenn niemand begründete Zweifel an der Sicherheit anmeldet (Wrobel, 2024) Eine Nutzungsänderung stellt in Hessen allerdings eine Änderung der genehmigten Benutzung dar und benötigt daher, meist auch ohne bauliche Änderung, eine Baugenehmigung (Gebäuden, ohne Datum).

4.1.2 Stuttgart

Der Baden-Württembergische Landtag hat eine große Reform der Landesbauordnung auf den Weg gebracht, welche auch relevante Passagen für eine Umnutzung enthält allerdings momentan (03.2025) noch nicht in Kraft getreten ist.
Um den Wohnungsbau zu beschleunigen, wurde festgelegt, dass Nutzungsänderungen hin zur Wohnnutzung grundsätzlich verfahrensfrei sind (Staatsministerium Baden-Württemberg, 2024). Ergänzend dazu sollen klare Regelungen zum Bestandsschutz eingeführt werden, um Umbauten und Wiedererrichtungen bestehender Gebäude rechtssicher und unkomplizierter zu ermöglichen. Zudem wird der Umbau und die Wiedererrichtung bestehender Gebäude erleichtert, sofern durch den Umbau keine Vergrößerung des Gebäudes erfolgt, sollen Abweichungen von abstandsflächenrechtlichen Vorgaben zugelassen werden. Diese Regelung gilt für alle Gebäudearten (Staatsministerium Baden-Württemberg, 2024). Auch sollen bauliche Änderungen im Bestand, wie beispielsweise Aufstockungen,

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub

nicht mehr den aktuellen, oft strengeren Brandschutzvorschriften unterliegen, da dies oft verhindert, dass Bauvorhaben aufgrund unverhältnismäßig hoher Kosten scheitern (Staatsministerium Baden-Württemberg, 2024). In diesem Zusammenhang wird auch eine Vereinfachung und Verkürzung der brandschutzrechtlichen Vorschriften angestrebt, um Umbauten im Bestand künftig praktikabler und wirtschaftlicher zu gestalten. Unter anderem werden Erleichterungen beim zweiten Rettungsweg und bei Brandwänden geschaffen. Die Anforderungen an Brandwände werden gesenkt, während bauliche Erleichterungen für notwendige Treppenräume eingeführt werden (Staatsministerium Baden-Württemberg, 2024). Die Architektenkammer begrüßt diese Vereinfachungen, betont jedoch, dass bestimmte Brandschutzregelungen, insbesondere bei Umnutzungen, präziser definiert werden sollten, um Missverständnisse und Risiken zu vermeiden (Stellungnahme zum „Gesetz für das schnellere Bauen“, 2024).

Ein weiterer Punkt betrifft die Pflicht zur Errichtung von Kinderspielplätzen bei Bauvorhaben. Diese Vorgabe führt zu erheblichen Kostensteigerungen, ohne immer einen tatsächlichen Mehrwert für das Wohl der Kinder zu bieten. Die bislang bestehende Möglichkeit, diese Pflicht durch eine finanzielle Ablöse zu ersetzen, ist in ihrer aktuellen Form nicht optimal. Zum einen unterliegt sie einer behördlichen Ermessensentscheidung, zum anderen ist die Nutzung der Ablösegelder an eine Zweckbindung geknüpft, die nicht die Wartung und Pflege bestehender Spielplätze umfasst (Staatsministerium Baden-Württemberg, 2024). Zukünftig soll es Bauherren freistehen, sich für eine finanzielle Ablöse zu entscheiden. Diese Mittel sollen dann gezielt für den Bau und Ausbau kommunaler Spielplätze genutzt werden. In Ausnahmefällen kann das Geld auch für die Instandhaltung bestehender kommunaler Spielplätze verwendet werden. Die Praxis zeigt, dass größere, gut ausgestattete Spielplätze häufiger genutzt werden, als vereinzelt auf Baugrundstücken errichtete Spielgeräte, die oft vernachlässigt werden (Staatsministerium Baden-Württemberg, 2024). Auch dieses Vorhaben unterstützt die Architektenkammer, mahnt jedoch an, dass die Höhe der Ablösebeträge
verhältnismäßig bleiben muss, um eine wirtschaftlich tragbare Lösung für Bauherren dazustellen (Stellungnahme zum „Gesetz für das schnellere Bauen“, 2024).

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub

4.2 Finanzielle

Laut JLL liegen die Umbaukosten in den Top 7 Städten durchschnittlich bei 1.700 bis 2.200 € / m², Quadratmeter, wobei die Kosten sowohl die baulichen Anpassungen als auch die Erfüllung der gesetzlichen Vorschriften für Wohnraum umfassen (Scheunemann & Gröbel, 2023). Im Vergleich zu den Herstellungskosten eines Neubaus (inkl. Grundstückspezifischen Kosten) liegen die Umnutzungskosten im Durchschnitt um fast 50 % niedriger (ebenfalls inkl. Grundstückspezifischen Kosten). Allerding können Sie je nach Lage, Größe und dem Umfang der Maßnahmen stark variieren (Scheunemann & Gröbel, 2023).
Zu ähnlichen Ergebnissen kommt auch das Pestel Institut. Die durchschnittlichen Umbaukosten liegen laut Institut bei ca. 1.160 € / m², gefolgt von Ausbau und Aufstockung welche mit ca. 2.270 € / m² bereits eine deutlich teurere Variante zur Wohnraum Herstellung darstellen, wobei auch hierbei die Kosten für das Grundstück bei allen Szenarien ausgeklammert sind (Abraham & Günther, 2021).

Eine Sanierung und Umnutzung bestehender Gebäude verursacht mit weniger als 500 kg CO_2 pro Quadratmeter deutlich geringere Emissionen als ein Neubau, der bis zu 1.500 kg CO_2/m² verursachen kann. Im Kontext steigender Erderwärmung und Klimazielen sollte dieser emissionsärmere Ansatz in die Planung integriert und durch fördermaßnahmen unterstützt werden (Scheunemann & Gröbel, 2023).
Colliers betrachtet die Zahlen etwas anders und geht davon aus, dass baurechtliche Hürden und eine oft nur begrenzte Rentabilität dazu führen, dass alternative Nachnutzungskonzepte in Betracht gezogen werden müssen. Besonders Teilumnutzungen und Quartiersentwicklungen werden als sinnvoll für die Städtischen Bedürfnisse erachtet (Colliers et al., 2024), wobei hier die Erwägung einer Umnutzung für Bürogebäude aus den 1950 - 1970 Jahren besonders sinnvoll erscheint, da diese ohnehin häufig vor einer teuren Revitalisierung stehen (Scheunemann & Gröbel, 2023). Grundsätzlich ist jedoch klar, dass eine Instandhaltung und Umnutzung von denkmalgeschützten Gebäuden sowie die Umnutzung von neueren Bürogebäuden einen finanziellen und strukturellen Aufwand bedeuten. Fördermöglichkeiten, Zuschüsse für den Denkmalschutz oder steuerliche Vorteile, die Sanierungskosten als außergewöhnliche Belastungen berücksichtigen, können Eigentümern bei der

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub

Finanzierung helfen (Stollhoff, 2022). Programme der KfW-Bank und des BAFA unterstützen zudem die energetische Sanierung mit zinsgünstigen Krediten und Zuschüssen die Institutionen ähnliche Fördermaßnahmen anbieten, vergibt die KfW überwiegend zinsgünstige Kredite während das BAFA ausschließlich direkte Zuschüsse bereitstellt (Wellnitz, 2022). Allerdings sind die Kosten für die Umwandlung von Bürogebäuden in Wohnraum und die Erstellung neuer Wohnungen sind jedoch durch mehrere Faktoren gestiegen. Zu den Hauptkostentreibern zählen auch hierbei wieder die erwähnten technischen Anforderungen, hohe Baulandpreise sowie spezifische Standortanforderungen, insbesondere bei innerstädtischen Projekten.
Neben allgemeinen Preissteigerungen wirken sich erhöhte Qualitätsstandards und rechtliche Vorgaben erheblich auf die Baukosten aus. Zu den Vorgaben zählen etwa Regelungen zur Energieeffizienz, Barrierefreiheit und Sicherheit sowie kommunale Auflagen (Walberg & Gniechwitz, 2020). Diese Anforderungen belasten vor allem das Segment des bezahlbaren Wohnraums, da qualitative Vorgaben die Kosten deutlich erhöhen. Besonders stark betroffen sind die Ausbaugewerke, die heute über 54 % der Gesamtkosten ausmachen (Walberg & Gniechwitz, 2020).

Alexander Fieback, Immobilienanalyst bei Bulwiengesa, hebt die Herausforderungen hervor und betont, dass die Umwandlung eines typischen Bürogebäudes in Wohnraum etwa so teuer ist wie ein Neubau (Höck, 2024).
Ein Grund dafür sei, dass ältere Bürogebäude häufig Zellenbüros mit zentralen Versorgungsleitungen haben und um daraus Wohnungen zu machen, seien umfangreiche bauliche Änderungen notwendig, die tief in die Gebäudestruktur eingreifen (Höck, 2024).

Dietmar Walberg, Geschäftsführer der „Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V.“ (ARGE), sieht die Situation optimistischer. Ein Kurzgutachten der ARGE zeigt, dass etwa die Hälfte aller Büro- und Verwaltungsgebäude mit geringem bis mittlerem Aufwand in Wohnungen umgebaut werden könnte bei ca. 1/3 der Kosten (Brand, 2022). Diese Prognose sei weiterhin realistisch meint Walberg, da vor allem neuere Gebäude sich leichter für eine Umnutzung eigneten (Brand, 2022).

Herr Lindert von der TU Dortmund meint hierzu allerdings auch:

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub

„Mir haben Kollegen auch schon mitgeteilt, dass tatsächlich die Kosten eines wohnlichen Ausbaus von einem ehemaligen Bürogebäude nah heranreichen an die Neubaukosten.“ (Anhang I.1)

Die Bunddesregierung plant im Rahmen des Förderprogramms „Gewerbe zu Wohnraum“ Finanzielle Anreize zur Umnutzung von Bürogebäuden in Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Hierfür sollen 480 mio. Euro bereitgestellt werden. Das Förderprogramm befindet sich derzeit (03.2025) allerding noch in der Ausarbeitung (Bundesministerium für Wohnen Stadtentwicklung und Bauwesen, 2023)

4.3 Bauliche Hürden einer Umnutzung

Neben den vorangegangenen Punkten spielen natürlich auch die Baulichen Eigenschaften eine Rolle für die Eignung einer Umnutzung von Büroräumen zur Wohnnutzung (Scheunemann & Gröbel, 2023). So gibt es in Bürogebäuden häufig zentrale Erschließungskerne, von denen dann entweder lange Gänge oder Großraumbüros ausgehen. Dabei entstehen oft große freie Flächen, die bei einer Umwandlung in Wohnraum eine Herausforderung darstellen (C. Röder, persönliche Kommunikation, 03.03.2025). Generell sind solche Gebäude aber durchaus geeignet, um sie zu Wohnungen umzunutzen, wobei immer eine sorgfältige Nutzen-Kosten-Rechnung erforderlich ist. Hinzu kommt, dass in Gebäuden aus den 60er und 70er Jahren oft schadstoffbelastete Baumaterialien verwendet wurden, was bei einer Umnutzung berücksichtigt und kalkuliert werden muss (C. Röder, persönliche Kommunikation, 03.03.2025). Für Wohnen besonders relevant ist außerdem die Belichtung, da Wohnräume mehr Tageslicht benötigen als Büros. Gebäude mit tiefen Grundrissen oder eingeschränkter Belichtung sind schwieriger umzunutzen und verursachen höhere Umbaukosten (Scheunemann & Gröbel, 2023). Häufig müssen daher zusätzliche Fensterflächen geschaffen werden, um eine angenehme Wohnatmosphäre zu gewährleisten (Scheunemann & Gröbel, 2023).
Ein weiterer Aspekt sind die Versorgungseinrichtungen, insbesondere die Anpassung von Heizungs-, Lüftungs- und Sanitäranlagen (HLK-Systeme). Während Büros meist

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub

eine zentrale Infrastruktur nutzen, benötigen Wohnungen individuellere Anschlüsse zusätzliche Infrastruktur wie Bad und Küche (Colliers et al., 2024). Der Umbau kann daher kostspielig sein, es sei denn, das Gebäude verfügt bereits über eine geeignete technische Ausstattung (Scheunemann & Gröbel, 2023).

Auch die Grundrissgestaltung stellt eine Herausforderung dar, da sich die räumlichen Anforderungen von Wohn- und Büroflächen erheblich unterscheiden. Während Büroräume oft tief geschnitten sind, benötigen Wohnungen die erwähnte gute Belichtung aber auch Belüftung. Besonders vorteilhaft für die Umnutzung sind Gebäude mit zentralem oder rechteckigem Seitenkern, da diese eine effiziente Wohnraumaufteilung ermöglichen. Abweichungen von diesen Gebäudeformen erfordern meist eine aufwendigere Planung (Scheunemann & Gröbel, 2023).

Die Deckenhöhe spielt hingegen bei einer Umwandlung keine sonderlich große Rolle, da Büroräume meist eine größere Geschosshöhe haben als Mehrfamilienhäuser. Teilweise müssen jedoch Zwischendecken entfernt und Versorgungsleitungen verlegt werden (Scheunemann & Gröbel, 2023) (Colliers et al., 2024).

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub

5 Fallbeispiele

Im Rahmen dieser Arbeit wurden mehrere Fallbeispiele ausgewählt, um die zuvor theoretisch dargestellten Chancen und Herausforderungen von Umnutzungen anhand realer Projekte nachvollziehbarer und greifbar zu machen, wobei die Auswahl natürlich bewusst auf Projekte aus den beiden Untersuchungsstädten Frankfurt am Main und Stuttgart fiel, um die unterschiedlichen Ausgangslagen, politischen Rahmenbedingungen und städtebaulichen Herangehensweisen dieser beiden Standorte gegenüberstellen und bewerten zu können. Die Fallbeispiele „160 Park View“, „Nidda-Karlstraße (NiKa)“ und „Voltastraße“ aus Frankfurt sowie die „Urbanstraße 36“ und das ehemalige „EnBW-Areal“ aus Stuttgart wurden gezielt ausgewählt, da sie jeweils unterschiedliche Gebäudetypologien, bauliche Voraussetzungen und Umsetzungsstände abbilden und somit ein breites Spektrum an praxisrelevanten Aspekten sichtbar machen, welche für die Beantwortung der Forschungsfragen von Bedeutung ist. Während in Frankfurt mit „160 Park View“ und „Voltastraße“ vor allem großvolumige Projekte betrachtet werden, die zeigen, wie ehemals gewerblich genutzte Flächen in möblierte, hochpreisige Apartments in zentralen Lagen umgewandelt werden können, ergänzt das solidarisch organisierte Wohnprojekt „Nidda-Karlstraße (NiKa)“ diese Perspektive um ein Beispiel, das durch eine soziale Zielsetzung und gemeinschaftliches Eigentum bewusst einen Gegenpol zu den renditeorientierten Modellen bildet und damit das Spannungsfeld zwischen kommerzieller und sozialer Wohnraumentwicklung deutlich macht. Die Stuttgarter Beispiele „Urbanstraße 36“ und das ehemalige „EnBW-Areal“ verdeutlichen hingegen, dass Umnutzungen auch in einem Markt mit vergleichsweise geringerer Leerstandsquote relevant sein können, wobei insbesondere die Urbanstraße 36 als erfolgreich umgesetztes Modellprojekt zeigt, wie bestehende Bausubstanz ressourcenschonend weitergenutzt und gleichzeitig an moderne Wohnbedürfnisse angepasst werden kann, während das stockende Großprojekt im ehemaligen EnBW-Areal exemplarisch aufzeigt welche finanziellen und politischen Herausforderungen eine Umnutzung auch zum Scheitern oder zumindest zum Pausieren bringen können. Im Folgenden werden die bereits erwähnten Beispiele nun genauer erläutert.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub

5.1 Umnutzung 160 Park View, Frankfurt am Main

Abbildung 5 Hochhaus am Park vor der Umnutzung Quelle: Main-Echo
Abbildung 6 160 Park View nach der Umnutzung Quelle: KSP-Engel

Das 160 Park View im Frankfurter Westend ist ursprünglich in den 1970er-Jahren errichtet Bürogebäude (siehe Abb. 5) , welches zu einem hochwertiges Wohn- und Hotelhochhaus, das aus der Umwandlung eines ehemaligen Büroturms entstand (siehe Abb. 6). Entwickelt von RFR Holding, Hines, Revcap und entworfen vom Architekturbüros KSP Engel umfasst das Projekt eine Bruttogrundfläche von 19.400 m² mit 130 Wohnungen und 150 Hotelzimmern (Engel, ohne Datum). Der östliche Wohnturm mit 26 (96 m) Stockwerken und einer quadratischen Grundfläche von 25 × 25 Metern hebt sich mit einer hellen Glasfassade und Metallpaneelen ab, während der westliche Hotelturm, ebenfalls mit 26 x 26 Metern Grundfläche mit 19 (73 m) Stockwerken eine dunklere Fassade mit raumhoher Festverglasung aufweist (hochform, ohne Datum).

Als höchstes Wohngebäude im Westend bietet 160 Park View einen unverbaubaren Blick auf die Skyline sowie die umliegenden Landschaften von Taunus, Spessart und

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub

Odenwald. Die exklusive Lage nahe des Grüneburgparks verbindet urbanes Leben mit Natur (Westend, ohne Datum).

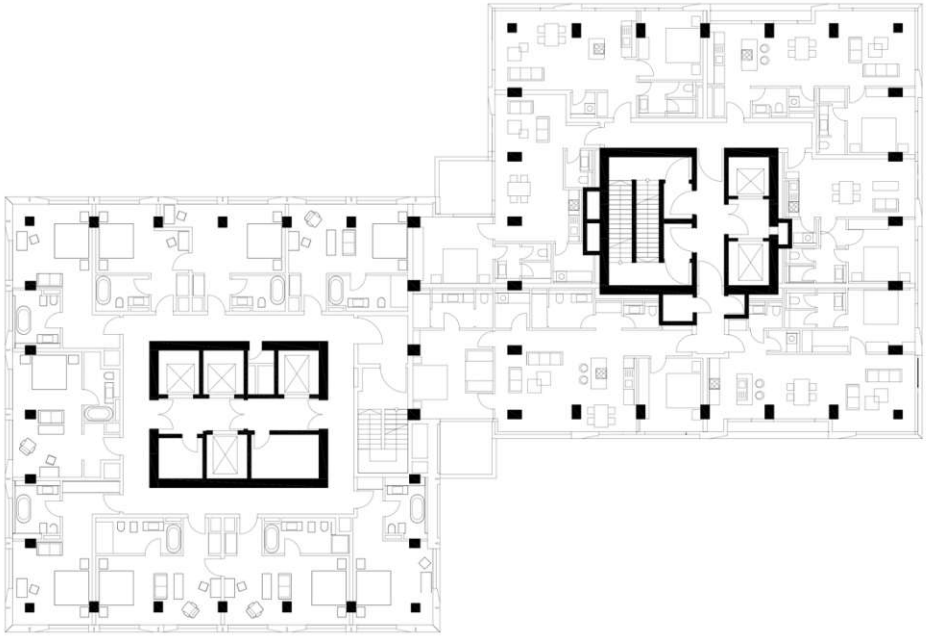

Abbildung 7 Regelgeschoss Quelle: ksp-engel.com

Die 129 Eigentumswohnungen variieren in der Größe zwischen 87 und 220 m² (siehe Abb. 7) sind verfügen über einen Concierge-Service, welcher rund um die Uhr zur Verfügung steht (Westend, ohne Datum).

Das 5-Sterne-Hotel im kleineren Turm verfügt über 136 Zimmer, darunter großzügige Suiten mit bis zu 170 m². Die Bewohner_innen profitieren von den Gastronomie- und Wellnessangeboten des Hotels, sowie einer Lounge/Bar, ein Restaurant und einer Fitness- und Wellnesslandschaft (Westend, ohne Datum). Die Nachfrage nach den Wohnungen war hoch: Bereits innerhalb der ersten vier Wochen nach Verkaufsstart war ein Drittel der Einheiten veräußert, sowohl an Eigennutzer als auch an internationale Investoren. Die Preise bewegen sich zwischen 6.500 und 19.000 Euro pro Quadratmeter, abhängig von Größe und Stockwerk (Bruns et al., 2018). Das bedeutet, dass für die 87 m² Wohnung mindestens rund 560 Tsd. Euro aufgebracht werden müssen, was man allerdings auch aufgrund der Ausstattung erkennen kann (siehe Abbildung 8).

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub

Abbildung 8 Aussicht aus einem der fertiggestellten Zimmern Quelle: ksp-engel.com

Die Fertigstellung des Projekts verzögerte sich allerdings immer wieder. Ursprünglich sollte der Umbau des ehemaligen Hochhauses am Park bereits Anfang 2022 abgeschlossen sein. Doch unvorhersehbare bauliche Herausforderungen, Kapazitätsengpässe auf dem Baumarkt sowie pandemiebedingte Einschränkungen im Baubetrieb führten zu Verzögerungen, sodass die Bauherren schließlich das erste Halbjahr 2023 als neuen Fertigstellungstermin bekannt (Schulze, 2021).

Identifizierte Hürden lassen sich beim Projekt „160 Park View“ als weitgehend überwunden betrachten, dadurch, dass die baulichen Anforderungen wie Belichtung, Brandschutz und Grundrissstruktur aufgrund der Beschaffenheit des Bestandsgebäudes relativ gut erfüllt werden, ohne dass tiefgreifende strukturelle Veränderungen notwendig waren. Hier zeigt sich exemplarisch, warum besonders Bürotürme für eine Umnutzung gut geeignet sind. Auch die energetischen Anforderungen konnten durch gezielte Sanierungsmaßnahmen angepasst werden, sodass die Auflagen des Gebäudeenergiegesetzes wirtschaftlich tragbar umgesetzt wurden. Im Bereich des Planungsrechts gab es keine gravierenden Hindernisse, da das Gebäude im Rahmen eines städtebaulichen Konzepts in ein Gebiet integriert war,

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub

in dem Wohnnutzung möglich war, sodass dieses Beispiel zeigt, dass eine Umnutzung vor allem dann funktioniert, wenn die wesentlichen baulichen und rechtlichen Hürden bereits durch die Ausgangsbedingungen minimiert sind. Gleichzeitig steht diese Umnutzung allerdings auch für sehr exklusiven, servicierten Wohnraum in bester Lage, welcher dadurch nur einen sehr begrenzten Käuferkreis anspricht und somit nicht für eine Durchmischung von sozialen Schichten innerhalb Frankfurts spricht, oder sich bedarfsgerechtem Wohnraum verpflichtet, sondern vielmehr ein Luxusgut für die einzelnen darstellt.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub

5.2 Umnutzung Nidda- Karlstraße (NiKa), Frankfurt am Main

Abbildung 9 das Pelzhändlerhaus vor dem Umbau Quelle: gemeinschaftliches Wohnen
Abbildung 10 NiKa nach dem Umbau Quelle:fr.de

Im Kontrast zur renditeorientierten Umnutzung „Park View 160“ steht das solidarisch organisierte sog. NiKa Haus in der Niddastraße 57 (siehe Abb. 9 und 10).
Das Projekt entstand in einem ehemaligen Pelzhändlerhaus und bietet Wohnraum für 36 Personen (Manus, 2019), wobei es sich hierbei um ein solidarisches Wohnprojekt handelt, welches es ermöglicht, dass allen Bewohner_innen zu gleichen Teilen Eigentümer des Gebäudes sind. Die monatlichen Mietzahlungen dienen der Rückzahlung der Kredite für Kauf und Umbau, jedoch ohne das Ziel einer finanziellen Gewinnmaximierung. Die geplante Kaltmiete von neun Euro pro Quadratmeter liegt für das Viertel auf einem vergleichsweisen günstigen Niveau, was durch Erbpachtvereinbarung der Stadt Frankfurt ermöglicht wird, die das Grundstück für 99 Jahre vergeben hat (Manus, 2019) Das Offenbacher Architekturbüro Meides&Schoop wurde für die Umnutzung beauftragt (Herding et al., ohne Datum). Dabei gab es klare Vorstellungen: Sieben Zimmer pro Etage auf über 200 Quadratmetern, dazu Wohn- und Essbereiche sowie Bäder (siehe Abb. 11). Eine besondere Jedes Die Grundrisse und verwendeten Materialien sind auf allen Etagen identisch (Herding et al., ohne Datum).

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub

Abbildung 11 Grundriss NiKa Quelle: nika.haus

Der Kauf und die Sanierung des Gebäudes kosteten insgesamt 3,6 Millionen Euro. Knapp 1 Million Euro kamen über Direktkredite von Freund_innen, Verwandten und Unterstützer_innen zusammen. Ein Darlehen der KfW, Mittel aus der Bahnhofsviertelförderung der Stadt Frankfurt sowie ein Kredit der GLS-Bank ergänzten die Finanzierung (Herding et al., ohne Datum). Außerdem gleicht ein solidarisches Mietmodell unterschiedliche finanzielle Voraussetzungen der Bewohner_innen aus (Herding et al., ohne Datum). Neben den Privaten Wohnräumen gibt es im 7. Stock eine Gemeinschaftsetage mit großem Wohnbereich, offener Küche, Gästezimmer und Sportraum. Die Dachterrasse bietet zusätzlichen Raum für Erholung und Austausch (Herding et al., ohne Datum). Ein Teil der Ausschreibung im Konzeptverfahren war die Verpflichtung, dass das Erdgeschoss für die Öffentlichkeit zu nutzen. Das Förderverein Roma, der 2017 aus dem Bahnhofsviertel nach Bornheim umziehen musste, bietet hier seit Juli wieder Sozialberatungen für rund 450 Roma-Familien in Frankfurt an (Herding et al., ohne Datum). Im Erdgeschoss dient ein Community Space verschiedenen Initiativen wie Afghan Refugee Movement, Bahnhofsviertel Solidarisch oder project.shelter ein Community Space (Herding et al., ohne Datum). Auch das NiKa Haus wurde umfassend saniert, wobei auf die Einhaltung heutiger Standards bezüglich Belichtung, Schallschutz und Brandschutz geachtet werden musste, das Gebäude allerdings wieder gute Voraussetzungen mit sich brachte, was der Tatsache geschuldet ist, dass es ein von Grund auf einen eher kleinteiligen Bau ist. Der Umbau erforderte eine vollständige Neuordnung der

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub

Grundrisse, da aus den früheren Gewerbeflächen kleinteilige Wohnräume mit gemeinschaftlichen Strukturen entstehen sollten.

Energetische Anforderungen, wie sie durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG) gefordert sind, mussten ebenfalls im Rahmen der Sanierung berücksichtigt werden. Die Kombination von öffentlichen Fördermitteln, einem KfW-Darlehen und privaten Direktkrediten ermöglichte die Finanzierung der notwendigen energetischen Maßnahmen, ohne das Projekt in eine unwirtschaftliche Dimension zu treiben.

Planungsrechtlich wurde die Umsetzung des Projekts durch die Bereitstellung des Grundstücks im Rahmen einer Erbpachtvereinbarung erheblich erleichtert. Damit entfiel eine der großen Hürden, die sonst häufig bei Umnutzungsprojekten auftreten, nämlich die planungsrechtliche Zulässigkeit der Wohnnutzung oder komplizierte Eigentumsfragen. Die klare Vorgabe, das Erdgeschoss öffentlich zu nutzen, war Teil des städtischen Konzeptverfahrens und wurde aktiv in die Projektplanung integriert.

Das NiKa Haus illustriert besonders eindrucksvoll die Chancen von Umnutzungen im Sinne sozialer Stadtentwicklung. Durch die günstigen Mieten, die solidarische Mietstruktur und die Gemeinschaftsnutzung der Räume wurde nicht nur dringend benötigter Wohnraum geschaffen, sondern auch ein aktives soziales Projekt realisiert. Die Nutzung des Erdgeschosses für soziale Initiativen zeigt, wie Umnutzungen Impulse für gesellschaftlichen Zusammenhalt setzen können welche zu einer lebendigen und nachhaltigen Stadtentwicklung beitragen können.

5.3 Umnutzung Voltastraße, Frankfurt am Main

Abbildung 12 Carat-Büro-Center vor der Umnutzung Quelle: Nai apollo

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub

Abbildung 13 Heavens Living nach dem Umbau Quelle: tektonik.net

Die Umnutzung des ehemaligen „Carat Bürocenter“ aus dem Jahr 1996 im Frankfurter Stadtteil Bockenheim, genauer im Viertel „City West“ (Murr, 2024) mit dem Ziel ehemalige Büroflächen in hochwertige, vollmöblierte Apartments unter der Marke HAVENS LIVING (HVNS) anzubieten (siehe Abb. 12 und 13), soll eine flexible Wohnlösung für junge Erwachsene und Berufstätige darstellen, die eine zentrale Lage und komfortables Wohnen auf Zeit bevorzugen. Neben den privaten Wohnräumen stehen zusätzlich Gemeinschaftsflächen sowie Räume eine Dachterrasse und Coworking zur Verfügung (Wenzel, ohne Datum). Um dieses flexible Wohnkonzept architektonisch umzusetzen, setzt das beauftragte Architekturbüro TEK TO NIK auf eine moderne, urbane Gestaltung, um die hochwertige Positionierung des Projekts zu betonen. Den Auftrag gab die IC International Campus Group mit Sitz in München (Wenzel, ohne Datum). Nachdem die Bauarbeiten im Juli 2022 begannen, erfolgte die Fertigstellung im zweiten Quartal 2024. Das Projekt umfasst eine Bruttogrundfläche von 14.000 m² mit sechs Stockwerken und 154 möblierten Apartments zwischen 22 und 110 m² (Wenzel, ohne Datum). Ursprünglich war das Erdgeschoss ohne Tageslicht und diente als Serverraum, während die oberen Etagen als Büroflächen genutzt wurden. Nun befindet sich im Erdgeschoss ein Gemeinschaftsraum mit Getränken für die Bewohner. Die Entwicklung des Quartiers „City West“ wandelte das frühere Industriegebiet seit den 1990er-Jahren in ein gemischtes Wohn- und Dienstleistungsviertel um. Dennoch konnte sich das Areal nie als bedeutender Bürostandort etablieren, weshalb ältere Gebäude zunehmend in Wohnraum umgewandelt werden (Murr, 2024). Die meisten Apartments sind zwischen 25 und 40 m² groß mit Deckenhöhen von bis zu bis 3,90 Meter schaffen Sie ein großzügiges Raumgefühl. Die Möblierung erinnert an Hotelzimmer, aber bietet funktionale Details wie Schienen für Bilder, um Bohren zu vermeiden. Die Mietpreise starten bei 1.300 Euro warm monatlich, wobei Serviceleistungen wie Reinigung optional und zu buchbar sind. Insgesamt investierte die International Campus Group für die Apartments 60 Millionen Euro, wobei der Umbau zwei Jahre dauerte und ca. 10 - 14 % günstiger als ein Abriss und Neubau gewesen sein soll (Murr, 2024).

Eines der Probleme bei der Umnutzung bestand in der ursprünglichen Gebäudestruktur, insbesondere im Erdgeschoss, das als fensterloser Serverraum

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub

konzipiert war und somit den Anforderungen an die notwendige Tagesbelichtung für Wohnräume nicht entsprach, wobei hier in der späteren Nutzung auch kein Wohnraum untergebracht ist, sondern der Eingangsberiech und die Bar Weitere bauliche Anforderungen, wie Deckenhöhen und Grundrissstruktur, erwiesen sich hingegen als günstig, da die hohen Decken von bis zu 3,90 Metern ermöglichten ein großzügiges Raumgefühl, das trotz kleiner Grundfläche ein hochwertiges Wohngefühl schafft. Dass der Umbau etwa 10–14 % günstiger war als ein Abriss und Neubau, zeigt, dass wirtschaftliche Effizienz bei Umnutzungen möglich ist, wenn die Bestandsstrukturen gut genutzt werden. Auf der Chancen Seite steht die erfolgreiche Schaffung von hochwertigem urbanem Wohnraum in einer zentralen Lage, wobei das erweiterte Wohnkonzept, etwa mit Gemeinschaftsflächen und Coworking Angeboten, gehobenen Ansprüchen entspricht und die Durchmischung von verschiedenen Grundrissen innerhalb des Gebäudes Möglichkeiten für verschiedene Nutzer bietet.
Allerdings zeigt die Höhe der Mietpreise, dass solche Projekte eher im hochpreisigen Segment angesiedelt sind, sodass dies die soziale Durchmischung des Quartiers gefährdet und kein bedarfsgerechter Wohnraum entsteht.

5.4 Umnutzung in der Urbanstraße 36. Stuttgart

Abbildung 14 Urbanstraße 36 vor der Umnutzung Quelle: neubau kompass
Abbildung 15 Urbanstraße 36, Visualisierung des Umbaus Quelle: ABZ

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub

In der Urbanstraße 36 in Stuttgart hat die PLAN FORWARD GmbH im Auftrag der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH (WHS) ein ehemaliges Bürogebäude in eine moderne Wohnimmobilie mit 19 Einheiten umgewandelt (siehe Abb. 14 und 15) (Mauer, ohne Datum).

Die bestehende Bausubstanz wurde dabei größtenteils erhalten, durch eine Aufstockung erweitert und an heutige Wohnstandards angepasst. Das sechsgeschossige Vordergebäude an der Urbanstraße sowie das rückwärtige zwei- und eingeschossige Hofensemble wurden revitalisiert, wobei statische und brandschutztechnische Maßnahmen umgesetzt wurden. (Mauer, ohne Datum). Die Wohnungen sind ein Mix aus 2- bis 4-Zimmer-Einheiten die meisten mit Terrassen, Loggien oder Balkonen, ergänzt durch eine Penthouse mit Dachterrasse. Durch Aufstockung und Sanierung entstanden zudem zwei Maisonett-Wohnungen, sowie ein Townhouses mit Zugang über den begrünten Innenhof. Die Tiefgarage wurde in den Bestand integriert, um den Freiraum zu vergrößern (Mauer, ohne Datum). Ausgezeichnet wurde die Umnutzung von der Architektenkammer Baden-Württemberg mit dem Preis für „Beispielhaftes Bauen in Stuttgart“, wobei die Jury insbesondere die nachhaltige Nachverdichtung und die hohen energetischen Standards lobte (WHS ausgezeichnet für „beispielhaftes Bauen“, 2020). Mit der Urbanstraße 36 setzt die WHS ein Modellprojekt um, das nachhaltiges Bauen mit hoher Wohnqualität verbindet. Geschäftsführer Marc Bosch von Wüstenrot betont, dass die WHS bereits früh auf ressourcenschonende Stadtentwicklung gesetzt habe – ein Ansatz, der hier beispielhaft umgesetzt wurde (WHS ausgezeichnet für „beispielhaftes Bauen“, 2020)

Ursprünglich wurde dieses Fallbeispiel auch ausgewählt, da die WHS einen Fragebogen dazu beantworten wollte. Die zuständige Sachbearbeiterin musste jedoch aufgrund von Datenschutzrechtlichen Bedenken absagen.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub

5.5 Umnutzung (?) ehemaliges ENBW Areal Stuttgart

Abbildung 16 Potential EnBW Zentrale Quelle:enbw.com

Die Thematik der Umnutzung von Bürogebäuden zu Wohnraum ist nicht immer eine Angenehme und einfache. So auch im Falle der ehemaligen EnBW-Zentrale in Stuttgart Ost, welche noch immer von Leerstand betroffen ist (siehe Abb. 16).

In den vergangenen Jahren hat die EnBW gemeinsam mit der Landeshauptstadt Stuttgart und unter anderem einer Bürger_innen Beteiligung das Projekt „Der neue Stöckach“ vorangetrieben, mit dem Ziel, auf dem ehemaligen Betriebsgelände in Stuttgart-Ost ein lebenswertes und zukunftsfähiges Quartier zu schaffen, welches im Rahmen der IBA 2027 umgesetzt werden sollte (WHS ausgezeichnet für „beispielhaftes Bauen“, 2020). Das 4,2 Hektar große Gelände, das zentral gelegen und fußläufig zu zwei Parks sowie zur U-Bahn erreichbar ist, war der Öffentlichkeit bislang nicht zugänglich, was sollte sich allerdings mit der Stilllegung des Werks ändern sollte (IBA 27: ENBW-Areal Stöckach, ohne Datum). Ein städtebaulichen Wettbewerb brachte als Sieger den Entwurf des Büros tong+ aus Hanoi und Frankfurt am Main als Sieger hervor (IBA 27: ENBW-Areal Stöckach, ohne Datum). Allerdings sieht sich das Unternehmen derzeit mit zunehmend schwierigen Rahmenbedingungen auf dem Immobilienmarkt konfrontiert. Die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Bauvorhabens wird in Frage gestellt, insbesondere aufgrund der anhaltenden

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub

Unsicherheiten hinsichtlich der Zinsentwicklung sowie der drastisch gestiegenen Baukosten, sodass sich die EnBW verstärkt auf ihr Kerngeschäft im Energiemarkt fokussieren möchte. Vor diesem Hintergrund hat das Unternehmen die Stadt Stuttgart sowie seine Projektpartner_innen darüber informiert, dass das Stöckach-Projekt vorerst pausiert wird (IBA 27: ENBW-Areal Stöckach, ohne Datum). Trotz der Unterbrechung soll die Zeit genutzt werden, um die baurechtliche Planung fortzusetzen. Hierbei stehen insbesondere Aufgaben im Fokus, die für die Schaffung eines Baurecht essenziell sind, allen voran die Ausarbeitung eines Bebauungsplans, sodass die Entwicklung des Quartiers schnell wieder aufgenommen werden kann, sobald sich die Marktbedingungen verbessern (IBA 27: ENBW-Areal Stöckach, ohne Datum). Stefanie von Andrian, Leiterin des Immobilienmanagements bei der EnBW, bedauert die Verzögerung und betont, dass das Unternehmen weiterhin an der Bedeutung des Quartiers für die zukunftsfähige Stadtentwicklung in Stuttgart festhält. „Unsere Vision eines Leuchtturmprojekts für die Quartiersentwicklung können wir vor diesem Hintergrund Stand heute nicht realisieren, was wir sehr bedauern. Wir haben uns entschieden, das Projekt vorerst pausieren zu lassen, bis sich die Lage auf dem Immobilienmarkt erholt hat“, so von Andrian. Dennoch bleibe das Ziel bestehen, auf dem Gelände bezahlbaren Wohnraum mit innovativer und nachhaltiger Infrastruktur zu verbinden. Die Pause werde genutzt, um gemeinsam mit der Stadt Stuttgart das Bebauungsplanverfahren weiter voranzutreiben (Christof, 2023)

Besonders brisant ist diese Projektpause jedoch vor dem Hintergrund der angespannten Wohnsituation in Stuttgart. Der Mieterverein Stuttgart kritisiert, dass die Stadt generell zu wenig Wohnungen baut und insbesondere bei der Umnutzung von Gewerbeflächen zu zögerlich agiert. Das Stöckach-Projekt ist hierfür ein prominentes Beispiel, da rund 800 Wohnungen auf dem EnBW-Areal entstehen sollten (Trautwein & Rudat, 2024). Für den Vorsitzenden des Mietervereins, Rolf Gaßmann, ist es unverständlich, warum die EnBW, schließlich ein Unternehmen, das sich größtenteils in staatlichem Besitz befindet und die Stadt Stuttgart keine Einigung finden, um das Grundstück für Wohnungsbau nutzbar zu machen. Er fordert die Stadt auf das Gelände zu übernehmen und selbst zu bauen. Nach seiner Ansicht könnte der Gemeinderat hier mehr Einfluss nehmen, um dringend benötigten Wohnraum zu schaffen (Trautwein & Rudat, 2024). Die Stadt Stuttgart sieht das Problem jedoch nicht allein in ihrer Verantwortung. Martin Körner, Leiter des Grundsatzreferats Klimaschutz,

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub

Mobilität und Wohnen, erwähnt zwar, dass sich die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau bundesweit verschlechtert haben und Neubauten wirtschaftlich schwer darstellbar sind. Im Fall des Stöckach-Areals betont er jedoch, dass die Stadt durchaus Interesse an dem Grundstück hat und mit der EnBW in Gesprächen steht. Diese seien bislang jedoch nicht abgeschlossen (Trautwein & Rudat, 2024).
Das ehemalige EnBW-Areal in Stuttgart-Ost stellt somit ein interessantes Fallbeispiel dar, da es sich nicht nur um eine bloße Umnutzung eines Gebäudes handelt, sondern um eine städtebauliche Transformation eines ganzen Areals, das ursprünglich der Energieversorgung diente und nun in ein gemischt genutztes Quartier überführt werden soll. Vor dem Hintergrund ist dieses Projekt insofern bedeutsam, als es zeigt, wie großflächige Umnutzungsvorhaben städtebauliche Attraktivität schaffen können, wenn Stadt und Projektträger frühzeitig kooperieren und eine vorausschauende Planung verfolgen. Der Standort liegt zentral, ist gut angebunden und erfüllt dadurch grundsätzlich viele der Kriterien, für eine sinnvolle Umnutzung genannt werden: Erreichbarkeit, städtische Infrastruktur, städtebauliches Potenzial. Zugleich ist das Projekt aber auch ein Beispiel dafür, das Umnutzungen komplex sind, und teils auch einer Vielzahl an Abstimmungsprozessen, planerischen Verfahren unterliegen und eben auch wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Die Entwicklung des EnBW-Areals zeigt somit, dass eine erfolgreiche Umnutzung vor allem dann realisierbar ist, wenn politische Unterstützung, planerische Vision, rechtliche Machbarkeit und wirtschaftliches Interesse in Einklang gebracht werden. Zusätzlich bleibt festzuhalten, dass die Stadt Stuttgart grundsätzlich willig ist Umnutzungen auf größerer Ebene zu initiieren, sie allerdings in diesem Beispiel an der Umsetzung scheitern und hierbei verbesserungspotential besteht. Es bleibt schwer nachzuvollziehen, warum die Stadt Stuttgart ein derartig wichtiges Projekt nicht auch unter einer wirtschaftlich schwierigen Ausgangslage zielstrebiger unterstützt.
Zu hoffen bleibt, dass das Vorhaben von der angekündigten Reform der Landesbauordnung Baden-Württemberg profitiert die für Bauen im Bestand erweiterte Spielräume ermöglicht und somit die Realisierbarkeit dieses Projektes wahrscheinlicher wird.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub

6 Beantwortung der Forschungsfragen

Die Beantwortung der Forschungsfragen bildet den analytischen Kern dieser Arbeit und dienen dazu, die zuvor theoretisch hergeleiteten Erkenntnisse sowie die in den Fallbeispielen gewonnenen Beobachtungen zusammenzuführen und im Folgenden nacheinander behandelt werden.

1. **Welche rechtlichen und baulichen Hindernisse erschweren die Umnutzung von Bürogebäuden in Wohnraum?**

Die Umnutzung von Bürogebäuden in Wohnraum kann in der Praxis durch verschiedene rechtliche Hindernisse erschwert werden, die sowohl auf bundesgesetzlicher als auch auf kommunaler Ebene bestehen.
Ein Hindernis stellt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) dar, da viele Bürogebäude in Gewerbe- oder Kerngebieten liegen, in denen Wohnnutzung grundsätzlich unzulässig oder nur eingeschränkt erlaubt ist. Eine Umnutzung erfordert in solchen Fällen aufwendige Bebauungsplanänderungen oder Ausnahmegenehmigungen, die mit erheblichem zeitlichem und finanziellem Aufwand verbunden sind.
Darüber hinaus stellen auch die Anforderungen der jeweiligen Landesbauordnungen, wie sie in Hessen und Baden-Württemberg gültig sind, hohe Anforderungen an Belichtung, Belüftung, Schallschutz, Brandschutz sowie die Barrierefreiheit, was insbesondere bei älteren Bürogebäuden, die nie für eine dauerhafte Wohnnutzung konzipiert wurden, zu tiefgreifenden baulichen Eingriffen führen kann, deren technische Umsetzung in vielen Fällen nicht nur schwierig, sondern auch wirtschaftlich kaum vertretbar erscheint, insbesondere wenn tragende Strukturen verändert oder neue Erschließungswege geschaffen werden müssten.
Verstärkt wird diese Problematik durch die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes, das bei einer Nutzungsänderung umfangreiche energetische Sanierungsmaßnahmen vorschreibt, die in vielen Fällen nur durch massive Eingriffe in die Bausubstanz realisierbar sind und die Umbaukosten erheblich steigern, was zur Folge hat, dass Investoren von solchen Projekten eher Abstand nehmen, wenn sich keine wirtschaftlich tragfähige Lösung abzeichnet.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub

Gleichzeitig wird ersichtlich, dass auch organisatorische Hürden bestehen, da Genehmigungsprozesse von einer Vielzahl an Beteiligten abhängig sind und eine klare Linie oder zentrale Ansprechstelle häufig fehlen, wodurch sich Verfahren verzögern oder sogar scheitern können, weil einzelne Abstimmungen zwischen Fachbehörden nicht rechtzeitig erfolgen oder widersprüchliche Anforderungen gestellt werden.

Zusammengefasst stehen der Umnutzung von Bürogebäuden in Wohnraum somit insbesondere folgende rechtliche und organisatorische Hindernisse im Weg: die fehlende planungsrechtliche Zulässigkeit der Wohnnutzung in bestehenden Gebietsausweisungen, hohe bauliche Anforderungen aus den Landesbauordnungen, energetische Auflagen des Gebäudeenergiegesetzes sowie komplexe, langwierige Genehmigungsprozesse.

Diese Rahmenbedingungen führen dazu, dass Umnutzungsprojekte trotz dringendem Bedarf an Wohnraum häufig nur unter erheblichem Aufwand und hohen Kosten umgesetzt werden können.

Die Fallbeispiele aus Frankfurt und Stuttgart zeigen zudem, dass es keine einheitliche Herangehensweise gibt, sondern dass Erfolg oder Misserfolg von lokalen Rahmenbedingungen, politischen Prioritäten, sowie den baulichen Voraussetzungen des jeweiligen Gebäudes abhängen, wobei Frankfurt durch eine aktive Entwicklungspolitik und Erfahrungen mit großvolumigen Projekten tendenziell bessere Voraussetzungen bietet als Stuttgart, das zwar rechtlich zunehmend Spielräume schafft, in der Praxis jedoch zurückhaltender agiert und bislang weniger konkrete Umnutzungsprojekte umgesetzt hat.

2. Welche Ansätze gibt es in Frankfurt am Main und Stuttgart, um Leerstand zu reduzieren?

Sowohl Frankfurt am Main als auch Stuttgart haben zahlreiche Maßnahmen ergriffen, um gegen Leerstand von Wohn- und Büroflächen vorzugehen und den angespannten Wohnungsmarkt zu entlasten.

In Frankfurt am Main wird seit 2018 die Satzung zur Zweckentfremdung von Wohnraum angewendet, die die Nutzung von Wohnungen als Ferienwohnungen oder für gewerbliche Beherbergung genehmigungspflichtig macht. Ergänzend dazu führt

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub

die Stadt verstärkte Kontrollen durch und verhängt bei Verstößen Bußgelder. Parallel setzt Frankfurt mit dem Programm „Frankfurt Fairmieten“ auf sozial verträgliche Mietpreise für Haushalte mit mittlerem Einkommen und überwacht Mietpreise aktiv, um Verstöße gegen die Mietpreisobergrenze aufzudecken. Der 2020 eingeführte Frankfurter Baulandbeschluss verpflichtet bei neuen Bauprojekten zur Bereitstellung von 30 Prozent gefördertem Wohnraum und fördert gemeinschaftliche Wohnprojekte sowie preisreduziertes Eigentum.

Darüber hinaus engagiert sich die kommunale Wohnungsbaugesellschaft ABG Frankfurt Holding sowohl im Neubau als auch in der Modernisierung des Bestands und investiert massiv in den Ausbau des städtischen Wohnraums. Ab 2025 soll zudem ein neues hessisches Leerstandsgesetz spekulativen Wohnungsleerstand eindämmen, indem Eigentümer ungenutzter Wohnungen mit Bußgeldern belegt werden können. Speziell zur Bekämpfung des zunehmenden Büroleerstands hat Frankfurt Ende 2023 ein strategisches Leerstandsmanagement eingeführt, das unter anderem die Umnutzung leerstehender Büroflächen zu Wohnraum sowie die Modernisierung veralteter Büroflächen fördert. Umwandlungen von Büro- zu Wohnflächen spielen in Frankfurt eine wichtige Rolle und machen einen bedeutenden Anteil der neu entstehenden Wohnungen aus.

In Stuttgart verfolgt die Stadt eine ähnliche Zielrichtung, legt jedoch teils andere Schwerpunkte. Hier wurde das Zweckentfremdungsverbot bereits 2016 eingeführt und bis Ende 2025 verlängert, um die Umwandlung von Wohnraum in Gewerbeflächen oder Ferienwohnungen einzudämmen.

Mit dem Nachhaltigen Bauflächenmanagement (NBS) und dem Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM) wurden zwei Instrumente geschaffen, die systematisch neue Wohnbauflächenpotenziale erschließen und eine sozial ausgewogene Wohnraumentwicklung gewährleisten sollen. Zusätzlich unterstützt die Stadt die Vermittlung von Gewerbeflächen über das Portal „roomstr“ und bietet Eigentümern Beratungen und finanzielle Anreize wie Mietausfallgarantien bei Nutzungsänderungen an, um Leerstand vorzubeugen.

Trotz dieser Ansätze wird Stuttgart vom Mieterverein scharf kritisiert, da die Leerstandszahlen weiterhin hoch sind: Laut Zensus 2022 standen über 6.000 Wohnungen länger als sechs Monate leer. Auch Großprojekte wie das EnBW-Areal und das Rosensteinquartier verzögern sich aufgrund rechtlicher und finanzieller

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub

Schwierigkeiten, was die Entstehung dringend benötigten Wohnraums zusätzlich erschwert.

Insgesamt zeigt Frankfurt mit Projekten wie der Umnutzung des „NiKa“ exemplarisch, dass Frankfurt nicht nur in der Erhebung, sondern auch in der Umsetzung in der Vergangenheit schon konkret eingegriffen und Fortschritte erzielt hat. Hierzu gehören gezielte Förderprogramme, die Umwandlungen erleichtern, sowie eine enge Abstimmung zwischen Stadtplanung, Bauaufsicht und Projektentwicklern. Gleichzeitig fällt auf, dass Stuttgart trotz vorhandenem Leerstand eine eher zurückhaltende Haltung gegenüber großflächigen Umnutzungen einnimmt, was unter anderem auf politisch-administrative Strukturen oder eingeschränkte Ressourcen zurückzuführen ist, während Frankfurt durch seine Erfahrung mit größeren, strukturellen Umnutzungen wie dem Lyoner Quartier, offenbar besser in der Lage ist, leerstehende Flächen zu transformieren, oder schlichtweg mehr Wille zeigt. Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass Frankfurt bereits über deutlich mehr Erfahrung zur Reduktion von strukturellem Leeerstand verfügt und diese aktiver in die städtebauliche Planung integriert, während Stuttgart zwar erste Schritte unternimmt, bislang jedoch keine gleichwertige strategische Tiefe erreicht hat, weshalb sich hier die vorhandenen Potentiale von z.B. der Umnutzung des ehemaligen EnBW-Quartieres noch nicht vollständig entfalten konnten.

3. Wann ist eine Umnutzung von Bürogebäuden in innerstädtischem Gebiet sinnvoll?

Die Umnutzung von Bürogebäuden in innerstädtischen Lagen kann dann als sinnvoll angesehen werden, wenn eine Reihe baulicher, rechtlicher, wirtschaftlicher und städtebaulicher Voraussetzungen zusammentreffen, die gemeinsam ein tragfähiges Fundament für eine neue Nutzungsperspektive im Sinne der Wohnraumschaffung bieten, wobei insbesondere die Kombination aus strukturellem Leerstand, einem sich wandelnden Büromarkt hin zu mehr Homeoffice und anhaltendem Wohnraummangel als Ausgangspunkt für eine solche Transformation dient und diese aus ökologischer, sozialer und wirtschaftlicher Sicht begründbar macht.

Grundsätzlich ist die Umnutzung dann besonders sinnvoll, wenn das Bürogebäude nicht mehr den Anforderungen einer modernen Arbeitswelt entspricht, also

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub

beispielsweise über veraltete Grundrisse, mangelnde Flexibilität oder unzureichende technische Ausstattung, wodurch es einer Umfassenden Sanierung bedarf, welcher eine hohe finanzielle Belastung darstellt, und somit dauerhafter Leerstand droht.

Eine hohe Eignung für eine Umnutzung ergibt sich zudem dann, wenn sich das Gebäude in einer Lage befindet, die durch eine gute verkehrliche Anbindung, Nähe zu Versorgungsinfrastruktur, sozialen Einrichtungen und öffentlichen Räumen wie z.B. einem Park geprägt ist, denn genau diese Qualitäten entsprechen auch den Kriterien attraktiven Wohnraums.

Ebenfalls ist die Umnutzung dann sinnvoll, wenn die baulichen Voraussetzungen des Bestandsgebäudes eine Umwandlung technisch ermöglichen, also beispielsweise tragende Strukturen, Belichtung, Raumtiefen und Erschließungsachsen eine wirtschaftlich darstellbare Anpassung an Wohnnutzung zulassen, wobei gerade in Frankfurt einige erfolgreiche Projekte wie das Hochhaus „160 Park View“ zeigen, dass unter diesen Bedingungen eine solche Transformation realisierbar ist.

Darüber hinaus ist auch der Aspekt der ökologischen Nachhaltigkeit zu berücksichtigen, denn der Erhalt bestehender Gebäude trägt zur Einsparung grauer Energie bei, was wiederum mit einer signifikanten Reduktion von CO_2-Emissionen verbunden ist, sodass aus klimapolitischer Perspektive die Weiternutzung bestehender Rohbausubstanz grundsätzlich als sinnvoll erscheint.

Insgesamt ist eine Umnutzung von Bürogebäuden in innerstädtischen Gebieten immer dann besonders sinnvoll, wenn der Leerstand dauerhaft ist, das Gebäude strukturell und technisch anpassbar ist, die Lage eine gute Wohnqualität verspricht, die rechtlichen Rahmenbedingungen gestaltbar sind und die Maßnahme nicht nur wirtschaftlich tragfähig, sondern auch sozial verantwortbar erscheint, wobei jede Umnutzung letztlich einer differenzierten Einzelfallprüfung bedarf.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub

7 Diskussion

Die eingehende Analyse der aktuellen Wohnsituation in Kapitel zwei verdeutlicht die strukturellen Herausforderungen, mit denen Städte wie Frankfurt am Main und Stuttgart konfrontiert sind, um den Wohnungsmangel zu bekämpfen. Die Kombination aus demografischem Wandel, zunehmender Urbanisierung und wirtschaftlicher Attraktivität der Städte führt zu einem stetig wachsenden Bedarf an Wohnraum. Gleichzeitig sinken die Fertigstellungszahlen im Wohnungsbau deutlich. Gründe hierfür liegen insbesondere in gestiegenen Baukosten, hohen Zinsen, Fachkräftemangel sowie einer insgesamt angespannten konjunkturellen Lage. Das Kapitel zeigt auf, dass die Wohnungsknappheit nicht nur ein temporäres, sondern ein dauerhaftes, da strukturell bedingtes Problem darstellt, das sich ohne grundlegende Reformen weiter verschärfen dürfte.

Sowohl in Frankfurt am Main als auch in Stuttgart herrscht ein Bedarf an zusätzlichem Wohnraum, welcher aktuell nicht gedeckt werden kann. Dies führt zwangsläufig zu steigenden Miet- und Kaufpreisen sowie zu erheblichem Druck auf den Wohnungsmarkt, sodass letzterer auf Konzepte wie eine Umnutzung angewiesen ist. Zugleich stellt der aktuell noch zunehmende Leerstand von Bürogebäuden in beiden Städten aufgrund von Veränderungen in der Arbeitswelt eine Chance dar, benötigten Wohnraum zu schaffen.
Dabei unterscheidet sich jedoch die Ausgangssituation in beiden Städten deutlich. In Frankfurt am Main ist die Leerstandsquote mit 11,6 % deutlich höher als in Stuttgart, wo sie lediglich bei 5,8 % liegt. Besonders in Gebieten wie dem Frankfurter Bahnhofsviertel (16,4 %) oder dem Bankenviertel (8,4 %) sind hohe Leerstandszahlen (siehe Kapitel 3.1.5) zu verzeichnen. Zu beachten ist hierbei allerdings, dass Frankfurt traditionell höhere Leerstandsquoten aufweist und 8,4 % - wie im Falle des Bankenviertels - noch nicht zwangsläufig Aufschluss über große Potenziale von Umnutzungen an einem stark nachgefragten Standort geben. Das Bahnhofsviertel bietet hier im Vergleich mehr Potenzial aufgrund der älteren Bürosubstanz. Für Stuttgart hingegen erscheinen Umnutzungen nur als „Nischenprodukt“ sinnvoll. Wenn allerdings Potenziale vorhanden sind, sollten diese auch konsequent genutzt werden.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub

Doch wie beispielhaft aufgezeigt, ist es eben nicht immer so einfach mit den Umnutzungen. Während Frankfurt bereits erfolgreich einige Projekte realisiert hat, etwa „160 Park View“, „Nidda-Karlstraße“ oder „Voltastraße“, verlaufen entsprechende Projekte in Stuttgart teils schleppend oder stagnieren sogar vollständig. Das Projekt „Urbanstraße 36“ in Stuttgart zeigt jedoch auf, dass eine erfolgreiche Umnutzung durchaus möglich ist.
Zudem wird deutlich, dass der Rückgang an Sozialwohnungen sowie die ungleiche Verteilung des bestehenden Wohnraums die Situation zusätzlich verschärfen. Instrumente wie die Mietpreisbremse oder Zweckentfremdungsverbote greifen zwar teilweise, stoßen aber in der Praxis an ihre Grenzen. Sowohl in Frankfurt am Main, als auch in Stuttgart werden zahlreiche Ausnahmeregelungen genutzt, um gesetzliche Einschränkungen zu umgehen, etwa durch Möblierungszuschläge oder Modernisierungen, die eine erneute Mietpreisfestsetzung erlauben.

Ein weiterer wichtiger Punkt ist der wirtschaftliche Rückzug vieler Investoren aus dem Wohnungsbau, da die Renditeaussichten im Vergleich zu den Risiken zunehmend unattraktiver erscheinen, wodurch weitere Lösungsansätze zur Schaffung von Wohnraum interessanter werden.
Die baulichen und rechtlichen Herausforderungen der Umnutzungen sind in beiden Städten ähnlich und weisen einige Hürden auf. Bauliche Schwierigkeiten beschreibt Herr Schacht beispielhaft folgendermaßen:
„[...] bestehen halt aus zum Beispiel zwei Treppenhäusern, einem Flur und daran anschließend Büroräumen und sowas dann in ein Wohngebäude umzubauen, ist schon relativ schwierig.“ (Anhang I.2)
Auch rechtliche Rahmenbedingungen sind ein häufiges Thema. Hier könnte Baden-Württemberg mit seinen aktuellen baurechtlichen Reformbemühungen sogar eine Vorreiterfunktion einnehmen und somit auch Frankfurt am Main Impulse geben, wie rechtliche Hemmnisse bei Umnutzungen abgebaut werden können.
Neben den praktischen Herausforderungen existieren auch soziale und ökologische Aspekte, die berücksichtigt werden müssen. So warnt Herr Lindert von der TU Dortmund davor, zu undifferenziert vorzugehen:
„Ich warne davor, dass man jetzt den kompletten Büroimmobilienbestand dem Wohnen preisgibt, weil das auch Negativfolgen nach sich ziehen könnte.“ (Anhang I.1)

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub

Herr Schacht wiederum hebt den ökologischen Vorteil der Umnutzung hinsichtlich der „grauen Energie“ hervor:
„Die Bewahrung der grauen Energie ist natürlich wichtig, [...] dass diese dort gebundene Energie und entsprechende CO2-Äquivalente erhalten bleiben.“ (Anhang I.2)
Für Bürogebäude, die vor einer umfassenden Sanierung stehen, ist eine Umnutzung jedenfalls eine erwägenswerte Option. Begleitende politische und baurechtliche Maßnahmen, um eine solche zu ermöglichen, sind hierfür allerdings wichtig. Frankfurt am Main zeigt dabei bislang eine größere Erfolgsquote, während Stuttgart hier noch Optimierungsbedarf aufweist.

In beiden Städten besteht struktureller Wohnraummangel, der sich mit konventionellem Neubau kaum in erforderlicher Geschwindigkeit beheben lässt. Vor diesem Hintergrund gewinnt die Frage nach alternativen wohnungspolitischen Strategien, wie etwa der Umnutzung von leerstehenden Bürogebäuden, zunehmend an Bedeutung. Hervorzuheben sind hierbei die leicht unterschiedlichen Herangehensweisen der beiden Städte zur Bewältigung des Wohnraummangels. Anzumerken bleibt, dass soziale Aspekte wie die Verdrängung einkommensschwacher Gruppen oder die Veränderungen im sozialen Gefüge durch steigende Mieten nur am Rande behandelt werden. Eine stärkere Berücksichtigung der Thematik könnte verdeutlichen, welche Bevölkerungsgruppen besonders von der aktuellen Wohnraumversorgung betroffen sind. Auch die Frage, wie neue Wohnformen, etwa gemeinschaftliche Wohnkonzepte oder temporäre Lösungen, in die städtische Planung integriert werden könnten, bleibt weitgehend unbeantwortet und wird nur anhand der Fallbeispiele wieder aufgegriffen.

Die Thematik des Leerstands auf dem Büroimmobilienmarkt, die in Kapitel drei behandelt wird, stellt damit den Ausgangspunkt für eine Umnutzung dar. Besonders hervorzuheben ist hierbei der strukturelle Leerstand, der für diese Arbeit besonders relevant ist. Hierbei entscheidend ist die Erkenntnis, dass ein Teil der Büroflächen langfristig leer steht, weil die Strukturen der Gebäude nicht mehr den Anforderungen des heutigen Arbeitsmarkts entsprechen, langfristig leer stehen und dadurch schwer vermarktbar sind. Diese Flächen stellen für Umnutzungen zu Wohnraum ein (noch)

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub

ungenutztes Potenzial dar, welches aktiviert werden könnte. Allerdings macht das Kapitel auch deutlich, dass nicht jeder Leerstand automatisch zur Umnutzung geeignet ist, da Leerstand vor allem auch kurzfristig sein kann und für einen intakten Markt notwendig ist.

Besonders interessant ist die Verbindung zwischen dem Wandel der Arbeitswelt und dem zunehmenden Leerstand. Die zunehmende Etablierung von Homeoffice-Modellen und hybriden Arbeitsformen führt zu einer sinkenden Nachfrage nach klassischen Büroflächen, insbesondere bei älteren Gebäudetypen. Unternehmen setzen verstärkt auf flexible Arbeitsplatzkonzepte, was zur Folge hat, dass sich der Bedarf an Fläche reduziert.
Gleichzeitig zeigt die Analyse, dass der Büroflächenmarkt nur sehr träge auf Veränderungen reagiert. Langwierige Planungsprozesse, hohe Transaktionskosten und eine nicht vollständige Datenlage erschweren eine schnelle Anpassung an neue Bedarfe. Die fehlende Aufschlüsselung einer strukturellen Leerstandsquote und die fehlende einheitliche Definition von Leerstand erschweren darüber hinaus sowohl eine fundierte Marktanalyse als auch die politische Steuerung. Dies ist insbesondere problematisch, wenn es darum geht, geeignete Objekte für Umnutzungen zu identifizieren.
Die Herausforderung besteht also darin, geeignete Flächen zu identifizieren und die rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Voraussetzungen für eine Umnutzung zu schaffen und möglichst einfach zu halten.

Die konkreten Hürden und Chancen einer Umnutzung stellen den nächsten wichtigen Punkt der Arbeit dar und bilden den Hauptteil der analytischen Grundlage mit der systematischen Betrachtung rechtlicher, technischer und wirtschaftlicher Aspekte, die für die Realisierung einer Umnutzung von Bedeutung sind.
Ein wesentliches Ergebnis ist, dass die Umnutzung grundsätzlich großes Potenzial birgt, sowohl unter ökologischen als auch ökonomischen Gesichtspunkten. Der ressourcenschonende Umgang mit bereits bebauter Fläche, die Vermeidung weiterer Versiegelung sowie die Einsparung von CO_2-Emissionen durch den Wegfall von Neubauten sprechen klar für die Umnutzung als Teil nachhaltiger Stadtentwicklung. Auch die Lagevorteile innerstädtischer Bürogebäude, etwa durch bestehende

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub

Infrastruktur, gute Verkehrsanbindung oder Nähe zu Versorgungseinrichtungen, machen viele dieser Immobilien grundsätzlich attraktiv für eine Konversion.

Gleichzeitig wird jedoch deutlich, dass zahlreiche rechtliche Vorgaben die Umnutzung erheblich erschweren. Besonders kritisch ist hierbei die Anwendung der Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Wohnnutzung in Kern- oder Gewerbegebieten nur eingeschränkt zulässt. Sobald Befreiungen oder Planänderungen beantragt werden müssen, ist mit langen Genehmigungsprozessen und hohem Planungsaufwand zu rechnen.

Auch die landesspezifischen Bauordnungen, wie die Hessische Bauordnung oder das geplante Gesetz für schnelleres Bauen in Baden-Württemberg, sind oft wenig auf den Bestand ausgelegt, wobei die geplanten Reformen in beiden Bundesländern jedoch in eine positive Richtung weisen, insbesondere in Baden-Württemberg, indem sie Umnutzungen erleichtern und Regelungen flexibler gestalten wollen.

Neben den planungsrechtlichen Hürden sind vor allem gebäudespezifische Anforderungen für eine Umnutzung entscheidend. Bestandsgebäude müssen bei einer Umnutzung meist aufwändig und umfassend saniert werden, insbesondere in Bezug auf Brandschutz, Barrierefreiheit, Schallschutz und Energieeffizienz. Gerade bei älteren Immobilien, wie Hochhäusern aus den 1960er- oder 1970er-Jahren, ist dies mit hohen Kosten verbunden. Besonders das Gebäudeenergiegesetz (GEG) stellt Anforderungen, die bei der Umwandlung schwer umzusetzen und nur in Teilen und durch Begründung abzuschwächen sind, wie beispielsweise bei denkmalgeschützten Objekten. Auch Lärmschutzregelungen führen dazu, dass bestehende Gewerbenutzungen bei Umnutzungen hin zu Wohnraum einschränkend wirken können, da sie durch Lärmemissionen diesen stören könnten.

Wirtschaftlich ist die Umnutzung daher nur dann sinnvoll, wenn die baulichen Eingriffe verhältnismäßig bleiben. Die Arbeit zeigt, dass Projekte vor allem dann Aussicht auf Erfolg haben, wenn die Gebäude leer stehen, nicht mehr marktgängig als Büroflächen sind und gleichzeitig eine Umnutzung wirtschaftlich machbar ist.

Die Fallbeispiele in Frankfurt, etwa „160 Park View“, belegen, dass unter günstigen Voraussetzungen erfolgreiche Umwandlungen möglich sind, hierbei allerdings beachtet werden muss, dass sich vor allem hochpreisiger Wohnraum als rentabel erweist und gleichzeitig nicht das benötigte Segment am Wohnungsmarkt darstellt.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub

Ein weiterer positiver Aspekt ist die ökologische Perspektive, der bisher noch zu wenig Beachtung geschenkt wird. Der Umnutzung wird zu Recht ein erhebliches Potenzial zur CO_2-Einsparung attestiert, wenn man bedenk, dass ein großer Anteil des Klimafußabdrucks von Neubauten aus der Produktion von Baustoffen wie Beton stammt, kann eine im Vergleich zum Neubau ressourcenschonendere Revitalisierung einen Beitrag zur Einhaltung von Klimazielen leisten.

Ziel der Arbeit war es, die Umnutzung leerstehender Bürogebäude zu Wohnraum als eine mögliche Reaktion auf den angespannten Wohnungsmarkt in deutschen Großstädten zu untersuchen. Im Mittelpunkt standen die Fragen, unter welchen rechtlichen, baulichen und wirtschaftlichen Bedingungen eine solche Umnutzung in den Städten Frankfurt am Main und Stuttgart sinnvoll umsetzbar ist, wobei die ausgewählten Städte hierbei exemplarisch für Wohnraummangel und steigenden Büroleerstand stehen. Weiter verfolgte die Arbeit das Ziel, die bestehenden Rahmenbedingungen zu analysieren, Herausforderungen zu identifizieren und anhand konkreter Fallbeispiele praxisnahe Erkenntnisse abzuleiten um anschließend Handlungsfelder formulieren zu können, welche im Folgenden aufzeigen sollen, wie Städte, Eigentümer und politische Entscheidungsträger bestehende Büroflächen in Wohnraum umwandeln können unter Berücksichtigung sozialer, ökologischer und ökonomischer Aspekte.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub

8 Handlungsfelder

Um die Umnutzung leerstehender Bürogebäude in Wohnraum effektiver zu gestalten, ist eine genaue Bewertung der Gebäude sowohl unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten als auch hinsichtlich der baulichen Machbarkeit sinnvoll. Hierfür erscheinen standardisierte Checklisten als sinnvoll, die eine einfache vorab Prüfung und Bewertung der Immobilien hinsichtlich Grundrissstruktur, Belichtung, Brandschutz und energetischem Zustand ermöglichen, um somit das Potenzial einer Umnutzung besser abschätzen zu können.
Hier könnten auch Beispiele von bereits entstandenen Umnutzungen aufgeführt werden, um eine Vergleichbarkeit für Eigentümerinnen und Eigentümer sowie Projektentwickler zu ermöglichen.

Im Sinne der ökologischen Nachhaltigkeit spielt die Erhaltung sogenannter grauer Energie eine wichtige Rolle. Der bestehende Rohbau sollte, wo immer möglich, erhalten und energetisch ertüchtigt werden, um Ressourcenverbrauch und CO_2-Emissionen zu reduzieren. Städte, Gemeinden und Förderinstitutionen wie die KfW könnten hierzu gezielte Förderprogramme oder finanzielle Anreize schaffen, die Eigentümer_innen motivieren, die bestehende Substanz nachhaltig weiter zu nutzen.

Neben der ökologischen Dimension muss unbedingt auch die soziale Nachhaltigkeit beachtet werden. Während Mikroapartments kurzfristig wirtschaftliche Vorteile bieten für die Eigentümer_innen versprechen, resultieren daraus hohe Mieten, eine hohe Bewohnerfluktuation und eine geringe soziale Durchmischung. Daher sollte der Fokus vorrangig auf die Schaffung bedarfsgerechter, bezahlbarer und familienfreundlicher Wohnungen gelegt werden, die eine stabile Sozialstruktur fördern. Im Kontext geplanter Förderprogramme wie „Gewerbe zu Wohnraum“ erscheint es sinnvoll, Quotenregelungen für sozial geförderten Wohnraum einzuführen und diese mit entsprechenden Fördermitteln zu verknüpfen, um sozial ausgewogenen Wohnraum zu schaffen, auch wenn hierdurch Projekte verkompliziert werden. Diese Verantwortung liegt vor allem bei kommunalen Verwaltungen, städtischen Wohnraumförderstellen und der Landespolitik.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub

Ein flexibles Bauplanungsrecht seitens der Kommunen wäre darüber hinaus hilfreich, um Eigentümer_innen und Projektentwickler_innen bei einer angestrebten Umnutzung größere Handlungsspielräume zu eröffnen. Städte, Kommunen und Landesgesetzgeber sollten gezielt daran arbeiten, bestehende Bebauungspläne anzupassen und Wohnnutzung in geeigneten Lagen, etwa in Kern- und Gewerbegebieten, unter erleichterten Bedingungen zu ermöglichen, beispielsweise durch die Schaffung sogenannter urbaner Gebiete. Gleichzeitig sollten kommunale Bauaufsichtsbehörden und die Landespolitik Baugenehmigungsverfahren vereinfachen, digitale Antragsportale einführen und rechtliche Klarheit beim Bestandsschutz schaffen. Die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes sollten von Bundes- und Landespolitik praxisnäher ausgestaltet werden, wie etwa durch Sonderregelungen für moderate Eingriffe.

Wesentlich ist zudem die systematische Erfassung strukturellen Leerstands. Kommunen und Wirtschaftsförderungen sollten Potenzialflächen gezielt identifizieren und aktiv auf Eigentümer_innen zugehen bzw. überhaupt die Möglichkeit haben, um Potenziale für Umnutzungen und städtebauliche Veränderungen zu erkennen. Ergänzend könnten interdisziplinäre Beratungsstellen bei Bauämtern oder Wirtschaftsförderungen eingerichtet werden, die Eigentümerinnen und Eigentümer, Investoren und Projektentwickler rechtlich, technisch und wirtschaftlich bei Umnutzungsprojekten unterstützen. Darüber hinaus bieten Pilotprojekte und Experimentierklauseln kommunalen Planungsbehörden und politischen Entscheidungsträgern die Chance, innovative Lösungen unter realen Bedingungen zu testen und Erfahrungswissen aufzubauen.

Abschließend empfiehlt sich eine intensive Kooperation zwischen Städten, Eigentümern, Planern, der Wohnungswirtschaft und Wirtschaftsförderungen, um die vielschichtigen Anforderungen von Büroumnutzungen bewältigen zu können. Nur durch enge Zusammenarbeit aller Beteiligten kann sichergestellt werden, dass die Umnutzungsprozesse sowohl sozial ausgewogen als auch wirtschaftlich tragfähig erfolgen und somit die ökologischen Vorteile der Bewahrung von grauer Energie auch ausgenutzt werden können. Diese gesammelten Erkenntnisse werden im

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub

abschließend im Fazit noch einmal zusammengefasst, sowie weitere Erkenntnisse formuliert.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub

9 Fazit

Die Umnutzung von leerstehenden Bürogebäuden in Wohnraum eine sinnvolle und nachhaltige Lösung darstellt, um dem Wohnungsmangel in Innenstädten wie Frankfurt am Main und Stuttgart entgegenzuwirken. Lösen werden sie den Mangel allerdings nicht, sondern nur in Begleitung mit anderen Optionen.
Trotz vielversprechender Möglichkeiten, wie der Nutzung bestehender Bausubstanz und der Reduzierung des Neubauflächenverbrauchs, stehen zahlreiche Herausforderungen einer breiten Umsetzung im Weg.
Die ökologischen Vorteile einer Umnutzung sind hervorzuheben und zu berücksichtigen, allerdings ist der Leerstand von Büroflächen gerade in Stuttgart derart niedrig, dass es eher an „Raub“ von einer anderen Kategorie Gebäude erinnert. Wenn allerdings Flächen zur Verfügung stehen, welche sinnvoll umzunutzen sind, dann sind diese auch konsequent umzusetzen.

Zudem erweist sich die Wirtschaftlichkeit vieler Umnutzungsprojekte als fraglich. Trotz der vorhandenen Gebäudehülle sind die Kosten für Sanierungen und Anpassungen an geltende Wohnstandards oft leider ähnlich hoch, wie die eines Neubaus, weswegen eine Umnutzung sorgfältig überlegt sein will.
Der soziale Aspekt ist ebenfalls nicht zu unterschätzen, da aus Büro- Umnutzungen oft kleine, hochpreisige Mikroapartments, die zwar gut ausgestatten sind, jedoch zu keiner sinnvollen städtischen Durchmischung beitragen, und eigentlich nur hochpreisigen Wohnraum zur Verfügung stellen wie ihn meist nur „durchreisende“ benötigen. Stattdessen sollten bedarfsgerechte und sozial verträgliche Wohnformen bevorzugt geschaffen werden, insbesondere größere Wohnungen, die auch für Familien geeignet sind. Um diese Herausforderungen besser bewältigen zu können, ist es entscheidend, die rechtlichen Rahmenbedingungen für eine Umnutzung entsprechend anzupassen. Wie bereits empfohlen könnten durch die bevorstehende Förderung Anreize geschaffen werden um zentral gelegenen, gut angebundenen Wohnraum bedarfsgerecht zur Verfügung zu stellen.
Durch die selbst gesteckten, spezifischen Rahmenbedingungen dieser Arbeit bleibt die Umnutzung von Bürogebäuden zu Wohnraum sehr spezifisch und eher eine Ausnahme Lösung.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub

Da es sich allerdings nicht als sicher erweist, wie sich der Büromarkt entwickelt bleibt abzuwarten ob aus „Umnutzung von Bürogebäuden zu Wohnraum in Innenstädten“ sich nicht doch noch eine Möglichkeit entwickeln könnte, die zu einem Standard wird. Was bleibt ist in jedem Fall die Tatsache das eine solche Umwidmung in innerstädtischem Gebiet sorgfältig durchdacht sein sollte.

Rückblickend zeigt sich, dass die Arbeit wichtige Grundlagen zur Thematik der Umnutzung von Bürogebäuden in Wohnraum legt, dabei jedoch an mehreren Stellen vertieft oder differenzierter hätte ausgearbeitet werden können. So wurden rechtliche Rahmenbedingungen zwar grundsätzlich erörtert, doch wäre eine präzisere Gegenüberstellung der bauordnungsrechtlichen Unterschiede zwischen Hessen und Baden-Württemberg hilfreich gewesen, um die konkrete Genehmigungspraxis und ihre Hürden noch klarer nachvollziehbar zu machen.
Ebenso blieb die sozialräumliche Dimension der Umnutzungen sehr allgemein gehalten. Eine detailliertere Betrachtung der Auswirkungen auf soziale Durchmischung, Mietpreisentwicklung und Verdrängungseffekte hätte die gesellschaftliche Relevanz der Problematik deutlicher gemacht. Gerade in diesem Zusammenhang wäre es sinnvoll gewesen, direkt mit weiteren Akteuren wie Mietervereinen, Wohnungsbaugesellschaften, Planungsämtern oder Projektentwickler_innen zu sprechen, um auch deren Perspektiven systematisch in die Analyse einfließen zu lassen. Dies hätte der Arbeit zwar eine zusätzliche empirische Tiefe verliehen, hätte allerdings auch den formalen und zeitlichen Rahmen der Arbeit deutlich gesprengt.
Auch auf quantitativer Ebene wäre eine noch genauere Aufschlüsselung des Umnutzungspotenzials wünschenswert gewesen. Zwar wurden relevante Studien herangezogen, doch hätten eigene Modellrechnungen oder kartografische Analysen, etwa auf Basis städtischer Leerstandsdaten oder dem eigenen Aufnehmen solcher Daten, konkrete Flächenpotenziale besser veranschaulichen können. Gleiches gilt für die Evaluation bestehender Förderprogramme, die zwar erwähnt, jedoch nicht systematisch hinsichtlich ihrer Wirksamkeit, Zielgruppenerreichung oder Umsetzungsquote untersucht wurden. Darüber hinaus hätte auch die Berücksichtigung alternativer Wohn- und Nutzungsformen wie Co-Living, betreutes Wohnen oder Mischnutzungsmodelle zusätzliche Perspektiven aufzeigen können, um

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub

das Potenzial der Umnutzung im Sinne einer zukunftsfähigen Stadtentwicklung breiter zu denken.

Insgesamt zeigt sich, dass die Arbeit wichtige Aspekte des Themas systematisch behandelt, dabei aber bewusst auf eine breitere empirische Grundlage und tiefere Detailanalysen verzichtet wurde, um den Umfang nicht zu überschreiten. Für weiterführende Arbeiten wäre es daher sinnvoll, einzelne Teilaspekte gezielter zu vertiefen, empirisch zu unterfüttern und durch den Dialog mit Praxisakteur_innen zu ergänzen, um ein noch umfassenderes Bild der Chancen und Hürden innerstädtischer Umnutzungen zu erhalten.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub

I Interview Transkripte

I.1 Interview – S. Lindert

Keller: Ja, genau. Ich würde dann direkt starten. Und zwar, Sie bitten, sich einmal vorzustellen.

Lindert: Ja, mein Name ist Stefan Lindert. wissenschaftlicher Mitarbeiter am Fachgebiet Raumplanungs- und Umweltrecht an der Fakultät Raumplanung in Dortmund. Ich bin von Haus aus auch Raumplaner, sprich ich habe seinerzeit in Dortmund auch Raumplanung studiert, bin dann eine ganze Zeit lang in der Privatwirtschaft tätig gewesen, also als Immobiliengutachter. Von daher thematisch passt das ungefähr gut, was Sie an Fragen vorbereitet haben. Ja, ich bin seit Anfang 2020 zwecks Promotion an die TU Dortmund zurückgekehrt und beschäftige mich da im Wesentlichen aber mit wohnwirtschaftlichen Fragestellungen im Zusammenhang mit sogenannten Baulandmodellen, die der Gewährleistung von bezahlbarem Wohnraum dienen in deutschen Großstädten. Ja, das vielleicht fürs Erste.

Keller: Okay, vielen Dank. Der demografische Wandel habe ich auch gesehen, dass der bei Ihnen eine Rolle spielt. Das wird vielleicht später noch ein bisschen interessant. Ist das so richtig?

Lindert: Ja in der Tat das war, ist so ein Thema was im Wesentlichen auch zum Zeitpunkt meines Diploms Relevanz hatte da habe ich mich mit den Fragestellungen sich entleerender Räumen auseinandergesetzt, sprich also ländliche Regionen die also tatsächlich mit Bevölkerungsrückgängen zu kämpfen haben und wie es dort mit der Gewährleistung der Daseinsvorsorge ausschaut. Jetzt haben wir ja eher, ist es immer noch ein Thema oder immer noch ein brennendes Thema, noch brennender scheint ja die Wohnraumversorgung in den deutschen oder in den Großstädten im Allgemeinen und im Speziellen. Aber dann befasse ich mich auch im Rahmen meiner

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub

Dissertation mit den deutschen Großstädten in Düsseldorf, Köln und Berlin. wo ich exemplarisch das Instrument der Baulandmodelle analysiere.

Lindert: Okay, jetzt ist es ja so, dass, wie Sie schon gesagt haben, Bauland sehr knapp ist in Innenstädten. Es ist aber gerade auf Büroimmobilien so, dass schon auch Leerstand existiert.

Keller: Wo sehen Sie denn die Herausforderungen im Leerstandmanagement und sehen Sie Lösungsansätze oder wo gibt es Lösungsansätze?

Lindert: Ja, jetzt müsste ich zunächst mal fragen zu Ihren Fragestellungen. Vielen Dank, dass Sie mir im Vorfeld Ihren Fragebogen übersandt haben. Den habe ich mir angeguckt, den Katalog. Und abgesehen, dass Sie sich im Wesentlichen mit der Umnutzung von leerstehenden Bürogebäuden in Innenstädten befassen, und jetzt sprechen Sie von Leerstandsmanagement, haben dann ja auch später nochmal Die Stadt Frankfurt am Main, also das strategische Lehrstandsmanagment. Und da wollte ich fragen, inwieweit wir da jetzt differenzieren wollen zwischen Einzelhandel oder Büro.

Keller: Es geht vor allem ums Büro. Also Einzelhandel habe ich jetzt erstmal ausgeblendet, weil die Thematik da schon nochmal eine andere ist. Es ist natürlich so, dass gerade Frankfurt und eben auch Stuttgart, die haben Online-Plattformen, da kann man natürlich Leerstand zur Verfügung stellen.
Es geht darum, ob man das Management dahingehend dann auch verbessern kann oder ob es von Ihnen Empfehlungen gibt.

Lindert: Also Leerstandsmanagement im Allgemeinen, ich würde es jetzt im Wesentlichen erstmal auf das Management von Gewerbeimmobilien beziehungsweise da geht es ja im Wesentlichen um Erdgeschossnutzung, Ladenlokale etc., dass man diese Leerstände auflöst, weil es ja auch häufig mit städtebaulichen Funktionsverlusten einhergeht. Wenn ich jetzt eine ganze Fußgängerzone mit Leerständen versehen habe, das heißt, das ist dann auch wirklich ein planerisch relevantes Thema, wo ich es weniger kenne bzw. kennengelernt habe, ist es im

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub

Kontext von Büroimmobilien ganz einfach, weil ein leerstehender Büroturm ist zwar auch nicht sinnvoll genutzt bzw. wird nicht so genutzt, wie es vorgesehen ist, aber letztlich hat das keine Strahlwirkung auf die städtebaulichen Strukturen. Für den Leerstand ist wiederum, das ist dann mehr oder weniger eher Aufgabe des Eigentümers, beziehungsweise gibt es ja da auch hochspezialisierte Maklerunternehmen, die sich damit befassen und da eigentlich diesem Leerstand dann entgegensteuern. Ich weiß nicht, ob das von kommunaler Seite Zielführend wäre.

Keller: Und wie sehen sie die Zahlen? Es gibt von der gif eine Definition, da geht es darum, dass Leerstand ab drei Monaten zählt. Braucht es da vereinheitlichte Zahlen? Reicht eine grobe Einschätzung?

Lindert: Also drei Monate finde ich schon. Also natürlich, wir müssen schauen, wie lange laufen üblicherweise solche Mietverträge. Das sind ja immer so Laufzeiten von fünf oder zehn Jahren im Bürobereich. Das heißt, dann ist auch relativ früh abschätzbar, also verlängert der Mieter oder kündigt sich da an, dass er die Fläche freizieht. Das heißt, dann kann ich eigentlich schon beginnen, diese Flächen, sofern das absehbar ist, die bewerben. Also es ist drei Monate. Ob man da die Grenze so klar ziehen sollte, kann ich jetzt nicht sagen, ob es drei oder sechs Monate sein mögen. Was Sie auch in Ihrem Fragenkatalog genannt haben und was wesentlich ist, ist natürlich die Differenzierung zwischen dem strukturellen Leerstand und dem temporären Leerstand.
Das heißt, sind das Flächen, die ja mit dem üblichen Aufwand wiedervermietbar sind, oder sind das tatsächlich Flächen, die keine Marktgängigkeit, aufweisen? Das heißt, sind die komplett überkommen, was ihre Grundrisse angeht? Oder sind da Ausstattungsmerkmale, die vollkommen überholt sind? Muss ich eventuell energetisch noch sehr viel modernisieren, um die überhaupt wieder marktgängig zu machen. Also da die Differenzierung ist zwingend notwendig, finde ich. Ich würde da nicht so kleinteilig sein und sagen, ab drei Monaten oder sechs Monaten. Ich denke mal, das ist auch eine gewisse Fluktuationsreserve, die da der Markt hat. Und gewisse Übergangsphasen sind im Markt, glaube ich, regelmäßig vorhanden.
Keller: Okay, und Sie haben strukturellen Leerstand jetzt erwähnt. Wie würden Sie damit denn umgehen?

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub

Lindert: So, das hatte ich jetzt unter dem Strukturellen zusammengefasst. Ja, das sind natürlich Flächen, bei denen man einerseits prüfen muss, was sind die Kosten einer Ertüchtigung, wie ich schon sagte, um die tatsächlich wieder auf dem Büromarkt marktgängig zu machen. Oder darüber hinaus, wir haben das Thema, die Problematik: Viele Nutzungen drängen momentan wieder in die Innenstadt hinein, Wohnnutzung im Speziellen. Inwieweit sind diese Flächen vielleicht auch für eine wohnliche Nutzung modern oder kann man sie für eine wohnliche Nutzung zur Verfügung stellen und welche Kosten sind damit verbunden?

Keller: Wie groß Sie die Rolle von diesen Immobilien sehen und wie groß die Chancen auf eine Umnutzung, gerade eben auch bezogen auf die Kosten.

Lindert: Ich Also Sie haben ja da die Frage zu den Risiken oder den Chancen und Risiken gestellt. Also komme ich vielleicht mal zu den Vorteilen einer Umnutzung. Also von Büro in Wohnen. Wenn man das gegenüberstellen möchte, ist natürlich klar, der Wohnungsmarkt gilt allgemein unter den Immobilienmärkten als deutlich sicherer Markt. Also unter dem Stichwort „Gewohnt wird immer“, ist ja das vergleichsweise krisensicher, wenn wir uns anschauen, wie beispielsweise wirtschaftliche schieflagen auf dem Büromarkt auch durchschlagen können, dass dann Insolvenzen oder Rationalisierungsprozesse dazu führen, dass solche Flächen dann eben vielleicht auch mal nach Ablauf oder vielleicht auch schon vorher freigezogen werden.
Dann wird die Miete zwar noch gezahlt, aber es ist schon klar, dass da in absehbarer Zeit eine Fläche dann leer steht. Das ist bei Wohnen sicherlich nicht der Fall. Wir haben diese Leerstände in Großstädten nicht. Wir haben das Gegenteil, wir haben eigentlich die starke Knappheit. Dann kann mit so einer Umnutzung von Büroimmobilien, ist auch eine Belebung der Innenstadt verbunden. Das ist eigentlich das, was wir uns ja von Planer Seite aus eigentlich wünschen. Wir wollen ja oder möchten ja keinen toten CBD, also das im Zentrum irgendwie Büroimmobilie neben Büroimmobilie steht und am Abend ist die Stadt leer, wenn alle dann nach Hause fahren. Also von daher ist es tatsächlich eine Chance für die Innenstädte. Selbstverständlich hat das auch eine Relevanz, zum Beispiel, im Hinblick auf Ressourcenknappheit oder ressourcenschonendes Verhalten. Unter diesem Aspekt trägt natürlich eine

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub

Nachnutzung einer Büroimmobilie zu wohnlichen Zwecken dann auch dazu bei, zumindest wenn man beispielsweise den Rohbau dann zumindest stehen lässt und das Ganze dann wohnlich ausbaut. Allerdings ist das natürlich auch mit erheblichen Kosten verbunden und das Objekt ist dann einmal, ja ich will nicht sagen gefangen in dem vorhandenen Grundriss, aber es gibt dem Ganzen natürlich schon einen gewissen Rahmen, im Gegensatz zu der Situation, wenn man das Gebäude komplett abräumt und stattdessen einen Neubau errichtet. Dann bin ich ja flexibler in der Grundrissgestaltung und in allen übrigen Belangen.
Ich bin kein Bauingenieur und bin jetzt auch nicht vollständig im Thema Umnutzung versiert, aber mir haben Kollegen auch schon mitgeteilt, dass tatsächlich die Kosten eines wohnlichen Ausbaus von einem ehemaligen Bürogebäude nah heranreichen an die Neubaukosten.
Also das heißt, die Ersparnis finanzieller Hinsicht ist da vielleicht überschaubar. Aus ökologischer Hinsicht mag das durchaus ressourcenschonender sein.

Keller: Also würden Sie auch sagen, dass es vielleicht sinnvoll ist, ökologische Aspekte in so eine Umnutzung von vornherein mit einzubringen, auch vielleicht von gesetzgeberischer Seite?

Lindert: Sie meinen jetzt vom Gesetzgeber, dass man die Auflage erbringt, dass man Gebäude umnutzt, also eine Umnutzungspflicht.

Keller: Ja, oder dass man graue Energie als einen Kostenfaktor mitberechnet.

Lindert: Das ist sicher sinnvoll. Also wir haben ja, oder es gibt ja Studien dazu, dass insbesondere der Herstellungsprozess von Beton eben sehr, CO2-intensiv ist und dass sich gerade in der Nachnutzung oder Wiedernutzung erheblich Potenziale versteckt sind, um eben eine CO2-Bilanz auch aufzubessern. Von daher ist es sicherlich sinnvoll, da verstärkt den Fokus drauf zu richten. Andererseits, ja, es ist natürlich auch wieder eine Vorgabe und wir wissen alle, rechtliche Vorgaben führen letztlich auch wieder oder sind auch in gewisser Hinsicht kostenerhöhend oder schränken an anderen Stellen ein. Das ist sicherlich im Einzelfall oder ist abzuwägen. Da bin ich zwiegespalten.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub

Keller: Okay. Wie sehen Sie das, dass gerade, wenn jetzt so eine Umnutzung passiert von Gewerbe zu Wohnraum, dass es eigentlich meistens nicht möglich ist, das wieder rückwirkend umzuwidmen, weil Wohnraum eben verlangt wird und gewollt ist?

Lindert: Ja, auch da. Natürlich ist Wohnen ein sehr drängendes Thema. Von daher ist natürlich auch die Umnutzung von Bürogebäuden oder insbesondere denjenigen, die strukturell leerstehend sind, die tatsächlich dann, wo man vor der Wahl steht, entweder vollumfänglich und umfassend ertüchtigen, also tatsächlich noch einmal richtig viel Geld in die Hand nehmen, um das Ganze dann wieder marktgängig zu machen oder dann in Wohnungen zu überführen.
Das ist sinnvoll, solche Objekte dann vielleicht aus dem Büromarkt herauszunehmen und dem Wohnungsmarkt zuzuschlagen. Andererseits muss man natürlich darauf achten, dass man jetzt nicht irgendwie das Kind mit dem Bade auskippt und dann demnächst sämtliche Büroflächen abgibt bzw. umwandelt in Wohnungsbau. Das würde dem Büromarkt, der übrigens in den deutschen Großstädten auch schon unterhalb der Fluktuationsreserve sich bewegt an vielen Stellen, auch nicht guttun. Also wir brauchen auch da ausreichend Flächen, um eben Umzüge und Verkleinerungen, Vergrößerungen zu ermöglichen.

Keller: In Frankfurt ist der Leerstand in den innerstädtischen Bereichen schon um die 10 Prozent. In Stuttgart ist es ungefähr so 5 Prozent. Gibt es überhaupt ein Problem? Für wie sinnvoll erachten Sie solche Umnutzung dann?

Lindert: Ja, also aktuell ist das noch umtreibender Thema, oder da beschäftigt sich eine Kollegin von mir mit, ist ja die Umwandlung von den großen Warenhäusern, den Einzelhandelsimmobilien in den Wohnraum. Das ist sicherlich die Frage zu stellen, wie wir Einzelhandelsflächen in dem Umfang noch innerstädtisch benötigen, wie das die großen Kaufhäuser seinerzeit gelebt haben, insbesondere auf den Etagen, auf denen das dann auch stattgefunden hat. Bei Büro habe ich tatsächlich auch die Sorge, dass man, und gerade Büroimmobilien in den Innenstädten werden sicherlich dauerhaft gefragt bleiben, aufgrund der guten Anbindung oder aufgrund der kurzen Wege zu den Verbindungsachsen, oder zumindest schnelle Erreichbarkeit ist da das Stichwort. Auch

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub

Pendler über den ÖPNV, das sind sicherlich Potenziale, des Büromarktes, die man vielleicht nicht so ohne weiteres komplett preisgeben sollte. Ja. Wie gesagt, da sehe ich Chancen natürlich auch für eine Umnutzung von Büroimmobilien. Schwieriger wird es dann für leerstehende Bürogebäude in nicht-integrierten Lagen. Also man kennt das ja auch bei den Vorstädten. Da stehen ja dann häufig auch Büro Objekte, die vielleicht dann auch schon in die Jahre gekommen sind, nicht mehr besonders gefragt sind bei den Marktteilnehmern. Und ja, wo man sich dann wirklich die Frage stellen muss, wie geht man mit diesen Objekten jetzt um? Denn, ja, kommt dann immer darauf an, ist das jetzt ein Gewerbegebiet, in dem das Ganze steht? Da kann ich ja auch nicht einfach sagen, ich baue oder ich nutze das jetzt um. Da sind mir dann die Hände auch gebunden. Umnutzungen sind ja tatsächlich eher in Mischgebieten möglich, in Kerngebieten wiederum nur ausnahmsweise zulässig die Wohnnutzung, wenn gleich das jetzt auch durch das urbane Gebiet, was 2017 eingeführt wurde, durch diese Gebietskategorie versucht man das ja so ein wenig aufzulösen, wobei mir jetzt noch nicht allzu viele urbane Gebiete bekannt sind.

Wenn Sie die BauNVO durchgehen, dann sehen Sie, was in welcher Gebietskategorie Wohnen regelmäßig zulässig ist und was ausnahmsweise. Es ist zwar nicht vorgesehen im Kerngebiet, aber ich denke, es ist sicher sinnvoll, innerstädtisches Wohnen in Objekten, die vielleicht dann tatsächlich ans Ende des Lebenszyklus geraten sind, umzunutzen. Was Sie sagen bezüglich des Leerstands in Frankfurt, ja, zugegebenermaßen 10 Prozent, das hört sich nach ziemlich viel an. Traditionell hat aber der Frankfurter Büromarkt ohnehin einen sehr hohen strukturellen Leerstand und das ist dafür bekannt. Das heißt, diese undifferenzierte Angabe des Leerstands ist natürlich mit Vorsicht zu genießen. Und man sollte da unterscheiden, zwischen strukturellem Leerstand und temporärem Leerstand, der auch zu der Fluktuationsreserve beiträgt. Das macht ja der strukturelle gar nicht.

Keller: Jetzt ist es so, dass man davon ausgeht, dass Büroleerstand in den nächsten Jahren tendenziell eher zunimmt als abnimmt. Und auf der anderen Seite so, dass natürlich Büroimmobilien in innerstädtischen Gebieten extrem gut angeboten sind. Das aber eben auch sehr attraktiv für Wohnen ist, weil sie so gut angebunden sind und man dann eben nicht außerstädtische Gebiete, die nur als Bürostandort funktionieren, neu anbinden muss und dann quasi die ganze Infrastruktur dort auch mit einherkommt.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub

Wie sehen Sie das im Verhältnis, also gerade bezogen auf die zukünftige Entwicklung von Büroimmobilien?

Lindert: Also es gab ja einige Menschen, die gerade zu Corona prophezeit haben, dass der Büromarkt da wahnsinnig absacken wird. Das ist tatsächlich nicht oder hat die Zeit bewiesen, dass es nicht unmittelbar durchgeschlagen hat.
Mag aber auch an gewissen Vertragslaufzeiten liegen. Ja, das hatte ich ja gesagt. Fünf bis zehn Jahre, da sieht man nicht sofort. Natürlich trägt Homeoffice oder tragen Homeoffice-Lösungen dazu bei, dass da der Bedarf sich möglicherweise verringert. Mobiles Arbeiten, da versucht man ja auch, das ist ja so eine Entgrenzung, mit der man seit Corona in gewisser Weise zu kämpfen hat und was aber auch dem Arbeitgeber dann vielleicht oder den großen Firmen manchmal zugutekommt, wenn man dann vielleicht die Fixkosten etwas runterschrauben kann, indem man nicht mehr so großen Flächenbedarf hat. Die Flächen in den Innenstädten werden weiterhin gefragt bleiben. Sie haben es angesprochen. Schwieriger ist es tatsächlich dann mit den nicht integrierten Lagen. Wir sprechen über die große oder enorme Wohnraumnachfrage in den Großstädten. Aber auch die ist nur so groß, weil die Leute in den Großstädten arbeiten. Das heißt wenn diese Arbeitsmöglichkeiten oder wenn die großen Firmen, die großen Büromieter wegfielen, dann wäre die Nachfrage vermutlich auch nicht mehr so urbanisiert oder so zentralisiert, wie es momentan ist. Natürlich spielt da auch noch ein bisschen die urbanen Lebensziele mit rein, aber gewohnt wird da, oder die Leute präferieren schon, wohnortnah zu arbeiten. Auch wenn Homeoffice eine größere Relevanz bekommen hat.

Keller: Also ganz platt gefragt, Sie erachten es erstmal nicht für sinnvoll, Büroimmobilien in innerstädtischen Bereichen umzunutzen?

Lindert: Zumindest hätte ich da nicht den absoluten Fokus drauf. Sie haben ja Lösungsmöglichkeiten. Gibt kein Ja, Nein, kein schwarz-weiß. Ich sehe das schon als Option. Wir haben super Beispiele dafür. Wenn ich zum Beispiel an Düsseldorf denke, wo ich lange Zeit gewohnt habe, gibt es den sogenannten Living Circle. Ich glaube 2017, 2018 hat der, das ist ein ehemaliges von ThyssenKrupp genutztes, ein

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub

Büroareal, was wohnlich umgenutzt wurde Catella ist der Projektentwickler, der das realisiert hat.
Das ist ein Paradebeispiel für eine sehr gute Umnutzung, wenn Sie das kennen vielleicht oder sich mal anschauen mögen. Sehr gut, aber das sind natürlich Objekte, wie ich schon sagte, die in gewisser Weise auch dann nicht mehr besonders marktgängig waren, beziehungsweise wo es dann ohnehin notwendig war, umzuwandeln. Pauschale Antwort kann ich Ihnen dazu nicht geben, aber ich warne nur davor, dass man jetzt den kompletten Büroimmobilienbestand dem Wohnen preis gibt, weil das auch Negativfolgen nach sich ziehen könnte. Wo wir uns wirklich fragen müssen, wie wir damit verfahren sind, die Büroimmobilien in den nicht integrierten Lagen, die überkommen sind. Und wie wir vielleicht diese Bürostandorte auch verbessert an die Großstädte anbinden, also dass wir die erreichbar machen aus der Innenstadt, wo man vielleicht dann wohnt, dass man in der Vorstadt, in den Vororts, der Büro für Büronutzung geprägt ist, dass man da eine gute Erreichbarkeit herstellt.
Was mir da in den Sinn kommt, ist in Ratingen. Ein super Bürostandorte entstanden, das sogenannte „Schwarzbachquartier“ dann binnen weniger Minuten vom Düsseldorfer Hauptbahnhof erreichbar ist, aber das ist jetzt sehr regionalspezifisch.

Keller: Sie müssen da gar keine richtige oder falsche Antwort geben. Das ist klar, dass das nicht so einfach ist. Ich habe mich vor allem für innerstädtischen Raum interessiert oder tu es, weil er eben so umkämpft ist und man deswegen da eben sich Möglichkeiten anschauen kann oder sollte. Jetzt ist es so, dass ich gemerkt habe bzw. bei der Recherche darauf gestoßen bin, dass eben gerade so Mikroappartements sich vor allem eignen in Bürotürmen und die aber vor allem eben auch auf dem Wohnungsmarkt extrem nachgefragt sind aufgrund von steigenden Singlehaushalten und eben einfach, ja ner moderne Vorstellung von Wohnen. Wie sehen Sie da?
Geht das zusammen? Sehen Sie da eine Möglichkeit?

Lindert: Also das ist sicherlich eine Form der Umnutzung, die ja am Markt sehr gefragt ist. Also sind mir auch einige Beispiele bekannt, wo dann eben entsprechende Projekte noch in der Zeit, als ich noch nicht wieder an die Uni zurückgekehrt war, an mich in meiner Funktion als Gutachter herangetragen wurden. Ja, dieses ganze Thema Kleinstwohnungen, Serviced Apartments, Mikroapartments ist sicherlich eine Option

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub

für Büro- oder ehemalige Bürogebäude, ganz einfach, weil sie sich auch sehr gut auf diesen Flächen dann unterbringen lassen. Es sind ja dann häufig nur so anderthalb Zimmerlösungen, gut, da hat man sicherlich noch die Notwendigkeit, dass man das Ganze so ausstattet, dass man da auch die Nasszellen einbauen kann. Also sprich, Wasserleitung für Bad, Küche ist dann noch notwendig.

Aber das ist ja eher eine Kategorie vergleichbar fast mit Hotelzimmern und wir haben ja dann, also absolut klar, kann das eine Lösung sein. Und es ist sicherlich auch eine Wohnform, die gefragt ist. Man muss nur schauen, was sind das dann für Nachfrager. Also im Wesentlichen würde ich sagen, handelt es sich dabei, also es sind ja dann häufig auch Objekte, wo ich mich dann vielleicht vom Wohnraum her verkleinere, aber von der Miete nicht. Also das sind ja dann Objekte, die im hochpreisigen Segment eher anzuordnen sind, was die Quadratmetermiete angeht. Mietende sind dann häufig Berufspendler, die das vielleicht gar nicht mal selbst bezahlen müssen, sondern die Miete vom Unternehmen gestellt bekommen. Das können aber auch gut situierte Studierende sein, Alleinstehende. Und man muss natürlich auch beachten, wenn man jetzt einen gesamten Büroturm so umwandelt, man hat dann auch eine vergleichsweise Monostruktur.

Also ich habe da nur diese 45 Quadratmeter, hatten Sie genannt, Oder gibt es ja auch noch in kleineren Variationen nebeneinander. Und dieses Mieterklientel ist dann eher für eine hohe Fluktuation bekannt. Also das heißt, ich habe da keine gewachsenen Wohnstrukturen. Ich habe keine klassischen, wohnlichen Mietverhältnisse, sondern nur befristete wohnliche Mietverhältnisse. Da ist sehr viel Fluktuation drin und das ist sicherlich, keine städtebaulichen Qualität und keine Möglichkeit, dass sich da irgendein schützenswertes Milieu entwickelt. Aber dem steht das ja entgegen. Das ist eine Mieterklientel mit hoher Fluktuation und in dieser Konzentration sicherlich auch nicht so sinnvoll, was wir brauchen in den Innenstädten, wo es mangelt, sind nach dem, was mir bekannt ist, im Wesentlichen größer dimensionierte Wohneinheiten, die für Familien geeignet sind.

Selbstverständlich haben wir ja auch einen Wandel der Lebenstile oder auch insgesamt eine Verkleinerung der Haushaltsgrößen. Nur muss man immer im Auge behalten, wie nachhaltig ist das gedacht? Sind das jetzt dauerhafte Ein-Personen-Haushalt oder ist das temporär? Sind das die Studierenden, sind das Alleinstehende oder möglicherweise sind das ja nur Lebensphasen. Und auch Alleinerziehende

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub

benötigen sicherlich mehr als die 30 Quadratmeter, wie es bei Kleinstapartments teilweise auch verfügbar ist, wo dann irgendwie das Bett schon gleich neben der Küche angeordnet ist. Man braucht zwangsläufig weitere Zimmer als Kinderzimmer. Das sind sicherlich keine Wohnformen, die für diese Mietenden nachhaltig nutzbar wären.

Keller: Man braucht sicherlich mehr. Plus, das ist natürlich ein Punkt, dass gerade die Apartments extrem hochpreisig sind im Normalfall.
Das heißt, Sie würden die Kombination sogar als eher hinderlich bezeichnen, das hochpreisige Wohnen in Kombination mit eher kleinteiligen Wohnungen?

Lindert: Das ist natürlich eine Lösung, die viele am Markt genutzt haben, um einfach hohe Mieten zu generieren. Indem das Ganze voll möbliert, vermietet wird mit, in Kombination mit der hohen Fluktuation bietet das auch ein stetiges Potenzial zur Mieterhöhung. Also es kommt immer auf die Art des Mietverhältnisses an, ob es ein wohnliche oder ein gewerbliches Mietverhältnis ist. Auch da würde ich jetzt gar nicht zu sehr ins Detail gehen, das ist zu kompliziert. Aber ich habe natürlich, wenn ich eine hohe Fluktuation in der Mieterklientel habe, und ich habe jetzt möglicherweise wohnliche Mietverhältnisse, auch immer Mietsteigerungspotenziale. Oder ich beginne gleich schon damit, die Mietpreisbremse, oder andere Regelungen des sozialen Mietrechts zu umgehen, indem ich eben möbliere, mir gewisse Services oder Ähnliches bezahlen lasse.
Und das war eben, ja zu Hochzeiten des Immobilienmarktes ist eine sehr gefragte Lösungsvariante, wie ich dann auch hohe Erträge generieren kann. Aber für die alleinstehende, verwitwete alte Dame ist das sicherlich keine Option, von ihrer 70 Quadratmeter Wohnung, die sie jetzt allein bewohnt, in sowas zu ziehen, weil sie sich dadurch finanziell nicht verbessert. Weil das wahrscheinlich in vielen Fällen sogar noch eine Verschlechterung darstellen würde.

Keller: Befürchten, dass eine Umnutzung gerade in innerstädtischen Bereichen mit diesem Hintergrund jetzt eher zu einer Art Gentrifizierung beitragen würde, anstatt dass es sinnvollen Wohnraum schafft?

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub

Lindert: Also ich hatte ja gute Beispiele genannt, also jetzt nicht eine Form der Gentrifizierung bewirkt, sondern tatsächlich auch den Wohnraummangel, ja, etwas reduziert.
Wie gesagt, bei den Objekten, die tatsächlich auf der Kippe stehen und wo man auch absehbar ist, dass diese Objekte einen hohen Modernisierungs- oder Instandsetzungsaufwand haben, ist es sicherlich überlegenswert. Allerdings muss man da auch in engem Kontakt mit Wirtschaftsförderung und auch ja entsprechenden Branchenvertretern sich austauschen und sollte prüfen, dass man da nicht zu viel Fläche, Potenzial umwandelt, um da einfach auch wirtschaftliche Aspekte nicht außer Acht zu lassen, wenngleich das Thema Wohnraum in den Innenstädten drückt und wir da sicherlich auch großen Handlungsbedarf haben. Aufstockung, Nachverdichtung sind Stichworte, mit denen das zu lösen ist. Selbstverständlich auch Thema Einzelhandelsimmobilien, möglicherweise auch andere gewerbliche Immobilien, also produzierendes Gewerbe und Ähnliches. Ich weiß nicht, ob Büro man da ausschließlich den Fokus drauf richten sollte.

Keller: Ja Gut, vielen Dank. Ja, soweit erstmal von meiner Seite.

Lindert: Okay. Ja, dann sind wir ja doch sehr gut in der Zeit gekommen.

Keller: Ja, ich habe die Fragen jetzt natürlich auch ein bisschen verworfen, weil ich Ihnen mehr oder weniger zugehört habe, aber ja, vielen Dank auch.

Lindert: Ja, ich gucke immer noch, ob ich noch irgendwas vergessen habe. Ich habe mir im Vorfeld auch einige Notizen gemacht, auf die ich immer mal wieder geschielt habe. Nein, vom Grundsatz her ist das selbstverständlich ein Thema, Umnutzung von Bürogebäuden zu wohnlichen Zwecken. Da gibt es gewisse Hinderungsgründe. In planerischer Natur, also man muss natürlich immer schauen, in welcher Gebietskategorie befindet sich das Objekt jetzt, welche Restriktionen gibt es da, aber die versucht man ja sicherlich auch in gewisser Weise aufzulösen, was mir jetzt im Zuge dieser, oder was mir auch nochmal bewusst wurde, wir hatten in Nordrhein-Westfalen sehr lange die Auflage in der Landesbauordnung, dass wohnliche Objekte mit ausschließlicher Nordausrichtung nicht genehmigungsfähig sind.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub

Das war so ein Unikat, das Bundesland, wo dann gerade, wenn man dann, sagte ich ja, die Grundrisse in gewisser Weise beim Büroobjekt vorab gefangen sind. Wir haben jetzt auch immer so einen Büroblock, der steht da so in der Landschaft. Dann könnte ich sozusagen den nach Norden ausgerichteten Teil, wenn ich da jetzt vorsehen würde, links, rechts vom Flur ab, da meine Einzimmerapartments reinzusetzen, wäre das baurechtlich nicht möglich gewesen. Das ist aber jetzt geändert worden. Also auch da öffnet man sozusagen die Option - natürlich jetzt nicht mit Blick auf die Einzimmerapartments. Die sind in Kommunen wie Serviced Apartments, Kleinstwohnungen sind nicht so gern gesehen, habe ich mir sagen lassen. Eben aufgrund dieser damit verbundenen Monostrukturen und möglicherweise auch Gentrifizierungstendenzen, die damit einhergehen.
Aber klar ist, glaube ich, auch jedem bei Überangebot von Büroflächen, ich rede jetzt nicht von den Top 7 oder so, sondern da ist man vielleicht eher dann in den In etwas kleineren Großstädten, wo das dann offensichtlich ist, wo der Fokus nicht so drauf ist, also ich sitze in Dortmund, auch da ist dann so eine Umwandlung von Büro in Wohnen sicherlich sinnvoll, gerade wenn dann der Wohnungsmarkt entsprechend nachdrückt. In den Großstädten, wo die Fluktuationsreserve tatsächlich aktuell unterschritten ist und wo auch extreme Flächenknappheit herrscht, Düsseldorf kommt mir in den Sinn, die beklagen sich immer darüber, dass sie zu wenig auch Bauflächen haben. Ja, da muss man sehr, sehr genau abwägen.

Keller: Ja, also da geht es dann vor allem eben um die Immobilien, die nicht mehr marktfähig sind.

Lindert: Genau. Wobei da auch die Möglichkeit besteht, dann komplett abzuräumen, oder im Bestand zu kernsanieren und was Neues hinzustellen, was auch eine bessere energetische Bilanz hat, selbstverständlich auch das, um da einfach nicht zu viel Potenzial dem Büromarkt zu entnehmen. Also das ist, denke ich, auch sehr wichtig.

Keller: Okay. Ja, gut.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub

I.2 Interview – N. Schacht

Keller: Dann würde ich direkt beginnen und Sie bitten, sich einmal vorzustellen.

Schacht: Ja, genau, also Nils Schacht ist mein Name, ich bin Mitarbeiter im Stadtplanungsamt und da zuständig für städtebauliche Planung im Bereich Innenstadt und Frankfurter Osten. Dazu zählen dann auch Gründerzeitviertel im Nord- und Ostend Bornheim, aber eben nicht so die Bereiche außerhalb, sondern eben eher innerstädtisch. Genau, und ich bin hier schon eine ganze Weile, über 20 Jahre, genau. Ich bin Teamleiter für einen Teilbereich eben für Innenstadt und Osten.

Keller: Okay, gut, dann vielen Dank erstmal. Mit welcher Herausforderung haben Sie denn hauptsächlich bei der Umnutzung zu tun?

Schacht: Ja, also ich habe mir die Fragen ja vorher schon ein bisschen angeschaut. Und ich wollte erstmal sagen, für uns gibt es zwei Arten der Umnutzung. Auf was Sie hier abspielen, ist ja eigentlich die Umnutzung eines bestehenden Bürogebäudes im Wohnraum. Also Grundstücke oder ja, mehrere Grundstücke, auf denen Bürogebäude sind oder waren und eben nicht mehr vermietbar sind oder nicht mehr um nutzbar sind. Und dann werden diese Gebäude ganz abgerissen und es entsteht quasi ein neues Wohnquartier oder Wohnmischquartier. Das ist eigentlich das, was ich häufiger habe. Also da habe ich eher Erfahrungen mit. Ich habe auch ein bisschen Erfahrung damit, dass Bürogebäude bestehende umgenutzt werden zu Wohnraum. Ich weiß halt auch bei der Bauaufsicht bei uns, die übernehmen auch einen Großteil der Bauberatung, zum Beispiel Westend. Und da kommt es auch immer mal wieder vor, dass bestehende Bürogebäude, ist halt die Herausforderung, sind erstmal natürlich baulicher Natur, ist das Bürogebäude tatsächlich geeignet, umgebaut zu werden zu Wohnraum? Das ist ja erstmal nicht ganz so einfach, weil oft sind diese Gebäude halt, also bestehen halt aus zum Beispiel zwei Treppenhäuser, einem Flur und daran anschließend Büroräumen. Und sowas dann in ein Wohngebäude umzubauen, ist schon relativ schwierig.
Also gerade mit dieser Mittelflurerschließung, das wird schon, aber es gibt sicherlich,

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub

auch Beispiele, da sind Bürogebäude, da kann man eben die vorhandene Bausubstanz nehmen, die Treppenhäuser und Geschossdecken und kann dann da auch Wohnungen einbauen. Das ist sozusagen erstmal so das baulich Funktionale. In der Regel werden dafür auch die Gebäude komplett entkernt und bekommen dann auch eine neue Fassade und möglicherweise, dann hier sind einige Balkone angebaut und so weiter.
Und dann haben wir natürlich auch Themen Wie sieht es das Wohnumfeld aus, das waren ja vorher dann also gewerblich genutzte Grundstücke, vielleicht mit irgendwelchen Parkplätzen für die Büromitarbeiter und da müssen dann also will man ja dann auch für die Bewohner attraktives Wohnumfeld geben, also gave directors wird da auch immer gehandelt. schaffen und trotzdem eben auch Stellplätze weiterhin bereitstellen also das ist natürlich dann auch für Wohnraum braucht man auch Stellplätze in der Regel es sei denn es ist sehr innerstädtisch es gibt auch dass man also aber da haben sie die Erschließung ist so gut und die die öv Anbindung so gut man braucht keine Stellplätze

Keller: ja da ist der Gesetzgeber entgegengekommen und hat dann die Stellplatz Verordnung geändert

Schacht: das ist in Frankfurt für Wohnraum erleichtert worden also für sehr innerstädtisch also die Schaffung von Wohnraum in sehr zentraler Lage da kann man dann auf Stellplätze verzichten trotzdem schauen wir natürlich also das unter Umständen man muss natürlich immer noch mal genau hinschauen ist tatsächlich die ÖV Anbindung so gut gibt es genügend Flächen wo man dann zum Beispiel Fahrräder abstellen kann weil ja also Bewohner vielleicht trotzdem ein Auto besitzen auch wenn sie es kaum nutzen weil sie so zentral wohnen und dann steht es halt in den Straßen rum das wollen wir halt auch nicht gut aber das sind mehr so Details vielleicht noch weitere Aspekte sind natürlich Thema lärm also das ist natürlich für eine Umnutzung immer ganz wichtig weil Büro Gebäude können durchaus eben auch mal an der stark befahrenen Straße stehen verlärmt und das ist natürlich dann für Wohnraum ungeeignet oder man muss halt entsprechend Aufwand betreiben um wohnen dort zu etablieren

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub

Keller: welche Chancen für den innerstädtischen raum sehen sie dann bei seiner Umnutzung

Schacht: ja also Chancen bestehen also einmal erwähnt, dass wir halt Wohnung brauchen
also wenn wir halt jetzt die Frankfurter Innenstadt betrachten dann haben wir ja teilweise auch monostrukturiert ist ein bisschen übertrieben also gut beim bankenviertel ist das natürlich schon rechtfertigt zu sagen dass es monostrukturiert da gibt es im Grunde Bürogebäude aber in anderen Bereichen gibt es dann halt auch Geschäfts Gebäude und insofern trägt das wohnen auch immer zu einer Durchmischung bei, also das sieht man halt eher, wenn man jetzt mal längere Zeit zurückblickt, 20, 30, 40 Jahre, da waren Innenstädte, die Frankfurter Innenstadt zumindest, in den Abendstunden recht verwaist. Nach Geschäftsschluss sind die Leute dann nach Hause gefahren in ihre Wohngebiete es gab auch schon immer Wohnen in der Innenstadt, aber es hat zugenommen. Wir haben das also durchaus forciert und dadurch ist halt auch, da kamen natürlich noch andere Aspekte, Ladenöffnungszeiten haben sich geändert und und und, mehr kulturelle Einrichtungen, Restaurants und so weiter. Aber auch das Wohnen hat dazu beigetragen, dass halt so eine Innenstadt jetzt auch in den Abendstunden und an Wochenenden belegter ist. Und das sehe ich als eine große Chance an.

Keller: Jetzt waren wir beim Thema Leerstand. Erstmal vielleicht die Frage, mit welcher Fluktuationsrate rechnen Sie dann, also die Stadt Frankfurt?

Schacht: Von was gehen Sie da aus? Also richtige Zahlen kenne ich da jetzt nicht. Also wir haben, wir beobachten halt, dass ältere Bürogebäude das sagen wir mal 50er, 60er vielleicht auch schon 70er Jahre, dass die halt am Markt dann vielleicht nicht mehr so gut platziert werden können in der Vermietung, in der Nachvermietung. Dass es da dann zu Leerständen kommt und dass sich dann Eigentümer halt Gedanken machen. In der Regel führt es dazu, dass diese Bürogebäude dann saniert werden und wieder als Bürogebäude vermietet werden, aber eben nicht nur, also in wenigen Fällen kommt es dann tatsächlich meistens, also dann in der Regel zu Abriss und Neubau. Das hängt dann halt auch mit Aspekten zusammen, dass halt diese

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub

Bürogebäude technisch, funktional so veraltet sind, geringe Deckenhöhen und den Anforderungen an moderne Technik nicht mehr gerecht werden, dass man dann diese Bürogebäude abreißt. Also das hat man in der Innenstadt und in den innenstadtnahen Bereichen immer wieder und nach wie vor. Also es ist nur langsam so, dass die Eigentümer von Büro- oder gewerblichen Immobilien die graue Energie erkennen in ihren Gebäuden und möglichst viel zu tun, damit der Rohbau, sag ich mal, stehen bleiben kann und dann daraus halt wieder eine moderne, meistens wie gesagt gewerbliche Immobilie wird. Ja, also das ist erst ein neuer Trend, graue Energie bewahren. In den letzten Jahren war es halt oft Abriss und Neubau.

Keller: Also das heißt, das wahren der Grauen Energie das würden Sie auch als sinnvoll erachten?

Schacht: Genau, die Bewahrung der grauen Energie ist natürlich wichtig. daran zu setzen, dass diese dort gebundene Energie und entsprechende CO2-Äquivalente, die dadurch halt gebunden sind, dass man die erhält. Das ist auf jeden Fall ein Trend, aber es gibt jetzt sozusagen rechtlich noch keine wirkliche Handhabe, sondern man appelliert halt immer an die Eigentümer, das zu prüfen, eingehen zu prüfen und wie gesagt, und teilweise ist es eben auch unter wirtschaftlichen Aspekten auch für den Eigentümer durchaus sinnvoll, das Gebäude zu erhalten. Natürlich, ja, er spart ja eine Menge Kosten. Außerdem ist es gut für die Umwelt.

Keller: Treten Sie da aktiv an die Eigentümer heran?

Schacht: Ja, also sagen wir mal, das läuft alles im Rahmen der Bauberatung. Also die Bauberatung ist so eines der wichtigen Aufgabengebiete neben der Schaffung von neuem Planungsrecht, Recht durch Bebauungspläne zum Beispiel, sind wir halt, also wenn Eigentümer halt ihre Immobilien irgendwie neu entwickeln wollen, umbauen wollen, ergänzen, dann kommen sie halt zu uns in die Bauberatung und da wird sowas natürlich auf jeden Fall angesprochen.

Keller: Okay, dann waren wir ja beim Thema Leerstand. Ich habe gesehen, der wird

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub

von Beratungsunternehmen in Frankfurt quartalsweise erhoben. Oder haben Sie da eine andere Erfahrung?

Schacht: Ja, kann sein. Ja, kann sein. Also nicht für das Stadtplanungsamt, nicht, dass ich wüsste.

Keller: Ja, okay.

Schacht: Also von vielleicht irgendwelchen Maklern oder so, ich weiß es nicht.

Keller: Also von städtischer Seite wird da nichts erhoben?

Also ja, kann natürlich sein. Wir haben auch, also es gibt bei uns im Stadtplanungsamt eine Abteilung Gesamtstadt und dort ein Kollege, der sich halt mit gewerblichen Bauflächen ganz allgemein beschäftigt. Und wir haben auch sowas wie ein Büroflächenkonzept oder so ähnlich, da müsste ich selber auf unserer Homepage nochmal nachschauen, können Sie aber auch machen. Ich meine, das ist da erwähnt, also wir haben schon so ein Büroflächenentwicklungskonzept und der Kollege und der Kollege

Keller: Wann erachten Sie es dann für sinnvoll, so ein Gebäude dann umzuwandeln in Wohnraum? Und wo sehen Sie Vor- und Nachteile?

Schacht: Ja gut, einiges haben wir ja schon angesprochen. Also wenn diese Wirtschaftlichkeit nicht mehr gegeben ist für den Eigentümer, dann ist er ja daran interessiert, die Immobilie weiter zu nutzen. Und dann kommt halt zum Beispiel eine Umnutzung zu Wohnen infrage. Und, ähm, und. Wenn wir das städtebaulich eben auch unterstützen, dann ist das natürlich eine Sache, die wir weiterverfolgen. Stichwort, also das hatte ich ja schon genannt, dass die Rahmenbedingungen stimmen müssen, Lärm, Wohnumfeld muss einigermaßen dann auch möglich sein in attraktives und ähnliche Aspekte. Und dann unterstützen wir natürlich die Umnutzung auch zu Wohnraum. Ja, und wie groß? Dann spielt vielleicht nochmal dieser Aspekt Planungsrecht, ist natürlich auch nochmal, haben wir noch nicht angesprochen. Das

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub

muss man natürlich auch nochmal sehen. Also Planungsrecht, vielleicht, ich weiß nicht, wie weit Sie das kennen, es gibt halt hier die Baunutzungsverordnung, die verschiedene Gebietstypen, städtebauliche Gebietstypen regelt. Und Bürogebäude stehen in der Rege, also jetzt in der Innenstadt eben in Kerngebieten, also da sind dann auch Geschäftshäuser, zentrale Einrichtungen der Wirtschaft, der Kultur, der Verwaltung sind alle in Kerngebieten eigentlich vorgesehen und eben auch Bürogebäude. Und Wohnen ist dann nur sehr untergeordnet vorgesehen, weil man ja sagt, naja, da kann es laut werden, da können auch nachts mal die Kühlen. Und da sind die Bewohner eben auch zu schützen in ihrer wohn ruhe und so weiter. Deshalb ist in diesen Gebieten Wohnen nur sehr untergeordnet möglich.
Das gibt es in der Innenstadt, ja natürlich, es gibt Wohnungen in Kerngebieten. Das ist, glaube ich, auch nicht für jeden geeignet, das muss man halt klar sagen. Also ich glaube, es ist nichts, kein Familienwohnen, das sind Singles oder Paare, die vielleicht selber noch eher jung sind und vielleicht abends auch viel rausgehen. Aber wenn man halt Wohnruhe braucht und sucht, dann ist innerstädtisches Wohnen eher ungeeignet, das muss man schon sehen. Und man kann natürlich auch in der Innenstadt Familienwohnen schaffen, das gibt es ja auch. Aber dann muss man halt, dann ist das kein Kerngebiet, dann ist das vielleicht ein Mischgebiet oder ein urbanes Gebiet oder so, da kann man dann schon eher, dann sind eben die Anforderungen an den Lärmschutz deutlich höher. Und dann muss man halt sehen, dass da halt keine lauten Straßen sind und so weiter.

Keller: Das heißt, dann würden Sie empfehlen, ein Kerngebiet umzuwidmen oder sehen Sie da einfach keine Chance?

Schacht: Das haben wir auch schon gemacht. Da muss man natürlich mal sehen, was ist die Entwicklungs-, was sind die Entwicklungsziele für die Innenstadt insgesamt? Also die Innenstadt hat ja, muss ja viele Aufgaben erfüllen. Sie muss, sie kann auch Wohnstandort sein und soll es ja auch, hat sich ja dargestellt, haben wir in den letzten Jahrzehnten vieles für getan. Aber sie muss halt auch weiterhin Standort sein für den Einzelhandel, also für das Einkaufen, für die Betriebe, für Arbeitsplätze. Für Büros, das ganze Bankenviertel, die Finanzbranche braucht diesen Standort.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub

Und auch für den ein oder anderen Bildungseinrichtungen ist die, für die Justiz ist sie erforderlich, für die Verwaltung, für das Rathaus und so weiter. Also die Anforderungen und für, natürlich auch gewisser weise, um sich zu treffen, also die öffentlichen Räume müssen so geschaffen sein, dass sich Menschen gerne in der Innenstadt treffen. Die Anforderungen sind sehr, sehr hoch und dann ist Wohnen nur ein Aspekt. Das unterliegt halt immer der Abwägung. Das ändert sich über die Zeit. Wie gesagt, in den letzten Jahrzehnten haben wir das Wohnen forciert, aber ich würde mal sagen, wir müssen jetzt, was die Frankfurter Innenstadt angeht, eher schauen, dass wir diese urbane Mischung, die wir haben, halten. Wir sehen halt eher Veränderungen im Bereich Einzelhandel. Da gibt es, also durch den Online-Handel rück, also da gibt es Leerstände, aber das ist sozusagen, Leerstände in den Einkaufsstraßen sind eher ungeeignet, um sie zu wohnen, um zu nutzen. Punktuell mag es sein, aber dort sind dann, weil die sind einfach laut, also die Einkaufsstraße Zeil, da ist es auch abends. Also nachts laut, da können wir keinen Wohnen machen. Da müssen wir halt dann über andere Nutzungen nachdenken. Das sind so die Entwicklungen für die Innenstadt in den nächsten Jahren.

Keller: Sie hatten jetzt die Bürogebäude um 50er bis, sagen wir mal, 70er Jahre erwähnt und die so ein bisschen, ich sag mal, aus den Anforderungen rausfallen für moderne Office bezeichnet und Frankfurt baut ja jetzt auch neue Bürotürme. Wie schätzen Sie denn da dann das Zukunftsszenario ein? Also wenn neue auf den Markt kommen, neue Bürogebäude, werden die älteren dann umgenutzt?

Schacht: Ja, also wir haben die neuen, es gibt ja den Hochhausentwicklungsplan, der schlägt ja verschiedene neue Bürogebäude. Wir haben neue Hochhausstandorte vor, die sind ganz unterschiedlich. Also im Bankenviertel, das ist ja so, da in der Innenstadt, in der westlichen Innenstadt, da gibt es eben auch zwei neue Standorte und einen Standort, das ist ganz interessant, das ist eine Aufstockung. Das ist also die Möglichkeit, ein bestehendes Bürohochhaus aufzustocken. Und die anderen beiden Standorte sind tatsächlich neue Bürohochhäuser. Wobei das der richtige, der eigentliche, wirklich neue ist jetzt nur dieses Hochhaus Gloria. Das andere ist ein Hochhaus für die Sparkasse. Die hatte schon vorher Baurecht, hat sich aber nicht ausgefühlt. Baurecht für ein Hochhaus. Jetzt gibt es, ich weiß nicht, ob Sie das

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub

mitverfolgt haben, wollen wir im Bankenviertel auch das Frankfurter Schauspielhaus bauen, auf dem Grundstück der Sparkasse.
Und im Gegenzug bekommt die Sparkasse Baurecht für ein höheres Bürohochhaus. Ja, das ist aber jetzt ein anderes Thema. Auf jeden Fall bekommt die, die Frankfurter Sparkasse einen Hochhausstandort, wie gesagt, einen höheren und dann gibt es einen tatsächlich neuen Standort, Gloria, Kaiser Karree, da sind wir gerade dran. Da gibt es einen Eigentümer, der hat da auch einen großen Standort. Da gibt es ein großes Interesse daran, dieses neue Büro, das soll 200 Meter hoch werden, das zu errichten. Und genau, das sind halt im Grunde, da ist uns natürlich auch wieder Thema Energieeffizienz, das sind wichtige Themen, also wie ist die Kühlung dieser Bürohochhäuser möglichst umweltschonen und solche Aspekte spielen da eine Rolle. Und die Um-, also Ihre Frage war ja eher so, die Umnutzung bestehender Bürogebäude, oder?

Keller: Ja, genau.

Schacht: Also gerade wenn neue Flächen auf den Markt kommen, wie sich das dann im Verhältnis zu den alten verhält? Da gibt es, also das ist sicherlich eine Verlagerung. Sicherlich ist das ein Stück weit eine Verlagerung. Die Mieter. Fragen nach modernen, attraktiven Büroflächen. Also es gibt, glaube ich, es gibt verschiedene Trends bei den Büroflächen-Nutzern und Mietern. Es gibt natürlich die mehr Backoffice-Bereiche, die man durchaus am Stadtrand abbilden kann, wo halt auch wahrscheinlich Homeoffice eine wichtige Rolle spielt, inzwischen. Und deshalb die Büroflächen immer weniger groß sein müssen, Mieter ziehen aus oder verkleinern sich. Und der andere Trend ist halt hochwertige, sehr zentrale, repräsentative Büroflächen im Bankenviertel. Und da geht es, glaube ich, auch um das Spielen, da muss man natürlich sagen, da spielt auch Prestige eine Rolle. Das sind halt ... Konzerne, die international agieren und aus der Finanzbranche. Und die wollen natürlich hier ein sehr repräsentatives Gebäude haben. Und dann werden da halt auch richtig ... teure und hochwertige Büroflächen gebaut. Das ist so der andere. Und dazwischen die Bürogebäude, die diese beiden Kriterien nicht mehr so erfüllen, also entweder sehr hochwertig oder vielleicht noch einigermaßen geeignet für Backoffice, eher günstig gelegen, also eher günstig in der Miete. ... Und diese Standorte, die sind vielleicht auch so im Innenstadtrand und

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub

Randgebieten oder es ist eigentlich vermehrt. Also es gibt zum Beispiel so einen Standort, der ist ein bisschen im Norden. Das ist ein Bürostandort, der ist gar nicht mehr nachgefragt. Und dann wird da ein Gebäude, ein großes Bürogebäude, was also ... ... gerade mal 30 Jahre alt ...

Die Bürogebäude, die veraltet sind und wo die Eigentümer und vielleicht auch Makler noch eine Chance sehen, sie wieder zu vermieten, wenn sie saniert sind, die werden halt saniert. Die werden im Bestand saniert, die bekommen halt neue Gebäudetechnik, neue Fassade vielleicht wegen Energiesparen und so weiter und die kommen wieder neu auf den Markt. Das gibt es natürlich auch. Aber wie sehen Sie den Büromarkt mit Hintergrund Homeoffice? Sehen Sie da eine Veränderung oder glauben Sie, dass es einfach wieder zu Vor-Pandemie-Zeiten quasi zurückgeht? Es gibt, wie gesagt, diesen Trend einmal.

Und dann der andere Trend ist den repräsentativen, hochwertigen Büroraum in zentraler Lage. Und es gibt natürlich auch andere Trends, also das halt, also Frankfurt ist schon auch noch attraktiv für Neuansiedlungen. Also, ja, das kenne ich zu wenig, aber was man so hört, natürlich durch den Brexit sind auch Unternehmen aus England nach Frankfurt gezogen. Aber nicht nur die, es gibt auch aus anderen Gebieten und aus anderen Branchen Firmen, die sich neu in Frankfurt ansiedeln und Büroraum nachfragen.

Keller: In Bürotürmen eignen sich bei einer Umnutzung häufig kleinere Apartments, also jene um 45 Quadratmeter. Das ist ja so, dass diese Apartments auch einer steigenden Beliebtheit auf dem Markt mit sich bringen. Sehen Sie da eine Möglichkeit, den Markt zu befriedigen oder wie sieht es die Stadtplanungsseite?

Schacht: Ja, also solche. Solche Mini-Apartments, also wir unterscheiden erstmal zwischen richtigem Wohnen und Boardinghaus.

Wohnen im baurechtlichen Sinne ist halt, wenn man selbstbestimmt seinen Haushalt führt. Also ich kann selber, ich kaufe selber mir zu essen ein, ich koche mir selber, ich mache meinen Haushalt, ich mache meine Wäsche, ich kümmere mich eben um alles im Haushalt und das auch auf längere Sicht hin. Und im Gegenzug gibt es dann das Hotel, da kriege ich allen Service und bin da für ein paar Tage. Und dazwischen gibt es das Boarding House, das ist auf mehrere Wochen oder Monate angelegt, wird aber

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub

baurechtlich als Hotel angesehen, weil man dort auch den Service meistens hat mit Wäsche und möglicherweise auch Restaurant und Frühstück und so weiter. Und da gibt es also dann die unterschiedlichsten Konzepte, also beim Boarding House, das ist sozusagen wie gesagt mehr, da gibt es Hotelgruppen, die das ja auch mit anbieten, so ein Long Stay, das gibt es also ganz häufig in der Innenstadt und in Randgebieten. Und das richtet sich ja eher so an Geschäftsleute, die vielleicht mal für ein paar Wochen oder so. Wenn wir ein paar Monate in Frankfurt sind, teilweise haben wir das auch schon, früher vielleicht auch Monteurswohnung genannt oder so. Und das eigentliche Wohnen, das ist ja auf Dauer angelegt, wie gesagt, eigenständige Haushaltsführung und da die Mini-Apartments, die sehen wir eher ein bisschen kritisch. Wir haben in den letzten Jahren viele davon, sind viele gebaut worden. Der Markt, gut, ich bin jetzt kein Makler, aber ich habe den Eindruck, dass der Markt da eigentlich auch gesättigt ist. Den Studierenden bringt das eigentlich wenig, weil die sind teuer. Die Studierenden brauchen eher Geld.
Und gut, natürlich gibt es auch irgendwie junge Leute, die gerade nach Frankfurt ziehen und irgendwo einen Job gefunden haben, die bieten sich dann so ein Mini Apartment und sind da ganz zufrieden, weil sie haben erstmal was gefunden. Aber es ist dann, sagen wir mal, auch wenn man sich die soziale Durchmischung, da ist ja kaum soziale Durchmischung in solchen Wohngebäuden. Ja, aber wie gesagt, wir haben davon viele und unser Eindruck ist, wir brauchen eigentlich nicht noch mehr. Wir brauchen günstigen Wohnraum, auch für Familien, für Alleinerziehende. Das ist eigentlich das, was Frankfurt an Wohnraum braucht und nicht unbedingt in normalen Wohnungen und in Durchmischungen, also soziale Durchmischungen, Quartieren. Und wir brauchen nicht unbedingt noch mehr Mini Apartments. Ja, die sind immer extrem lukrativ.

Keller: Okay, dann so viel erstmal von meiner Seite. Vielen Dank Ihnen.

Schacht: Ja, gerne.

Keller: Ja, alles klar, dann bedanke ich mich recht herzlich. Vielen Dank für Ihre Zeit.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub

II Literaturverzeichnis

§ 7 BauNVO - Einzelnorm, (ohne Datum). https://www.gesetze-im-internet.de/baunvo/__7.html

Abraham, D.-S. J., & Günther, D.-O. M. (2021). *Potenziale zur Wohneigentumsbildung durch die Umnutzung von Nichtwohngebäuden und die Ertüchtigung bisher un- oder untergenutzter Bestandsgebäude*. P. Institut.

Althaus, M. (2013). *Leerstandsproblematik bei gewerblichen Immobilien, Analyse - Strategien - Märkte - Marketing* Europäischer Hochschulverlag GmbH & Co KG.

Angermann. (2025, 24.01.2025). *Leerstandsquote von Büroflächen in Frankfurt am Main in den Jahren von 2016 bis 2024*. Angermann. Retrieved 13.02.2025, 10:13 from https://de.statista.com/statistik/daten/studie/261008/umfrage/leerstandsquote-von-bueroflaechen-in-frankfurt-am-main/#:~:text=Die%20Leerstandsquote%20ist%20das%20Verhältnis,gesamten%20Bestandes%20an%20Büroflächen%20leer.

apollo, N. (2024, 15.04.2024). *Bestand an Büroflächen in Frankfurt am Main in den Jahren von 2011 bis 2023 (in Millionen Quadratmeter)*. Statista Research Department. Retrieved 13.02.2025, 10:20 from https://de.statista.com/statistik/daten/studie/582663/umfrage/bestand-an-bueroflaechen-in-frankfurt-am-main/#:~:text=Zum%20Ende%20des%20Jahres%202023,rund%2011%2C53%20Millionen%20Quadratmetern.

Asemissen, D. K. (2022). *Umnutzung von Gewerbeimmobilien - Ein Rechtsleitfaden*. Frauenhover IRB Verlag, Reguvis

Bankenviertel. (2025, 18.03.2025). *Bankenviertel*. skylineatlas.de. Retrieved 2025 from https://www.skylineatlas.de/bankenviertel/

Bauaufsicht, F. (ohne Datum). *Frankfurt schützt Wohnraum! Die Ferienwohnungssatzung* https://www.bauaufsicht-frankfurt.de/service/ferienwohnungssatzung

BBSR. (2024). *Entwicklung der Baulandpreise in Frankfurt am Main in den Jahren von 2000 bis 2022 (in Euro pro Quadratmeter)*. BBSR (Indikatoren und Karten zur Raum- und Stadtentwicklung: INKAR). Retrieved 30.01.2025 from https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1496976/umfrage/entwicklung-der-baulandpreise-in-frankfurt/

Bebauungsplan. (2017, 09.12.2017). *Bebauungsplan*. Colliers. Retrieved 12.03.2025 from https://www.colliers.de/immobilienlexikon/bebauungsplan/

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub

Bodemer-Stachelski, D. S. (2024). *SWSG präsentiert Pläne für weitere 1.300 Neubauwohnungen in den Jahren 2025, 2026 und 2027* https://www.swsg.de/aktuelles/news/swsg-praesentiert-plaene-fuer-weitere-1-300-neubauwohnungen-in-den-jahren-2025-2026-und-2027.html

Brand, O. (2022). *Wohnen*
Ein Home im Office – mit Bürogebäuden gegen Wohnungsnot. draußen! https://strassenmagazin-draussen.de/ein-home-im-office/

Breede, J. (2024, 04.04.2024). *Teurer möblierter Wohnraum*
Wie Vermieter die Mietpreisbremse aushebeln. zdf Retrieved 05.02.2025 from https://www.zdf.de/nachrichten/ratgeber/mietpreisbremse-umgehen-moeblierte-wohnung-moeblierungszuschlag-100.html

Bruns, S., Krause, D., & Sattler, T. (2018, 11.07.2018). *Rasanter Abverkauf für Eigentumswohnungen im Wohnturm „160 Park View“*. Retrieved 14.03.2025 from https://www.neubaukompass.de/blog/rasanter-abverkauf-fuer-eigentumswohnungen-im-wohnturm-160-park-view/

Bundesamt der Justiz. (Ohne Datum-a, Ohne Datum). *Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)*
§ 558 Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete. Retrieved 05.02.2025 from https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/__558.html

Bundesamt der Justiz. (Ohne Datum-b). *Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)*
§ 558d Qualifizierter Mietspiegel. Bundesministerium der Justiz. Retrieved 05.02.2025 from https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/__558d.html

Bundesamt, S. (2024a). *Deutschland ist Mieterland Nr. 1 in der EU*. Statistisches Bundesamt. Retrieved 25.09.2024 from

Bundesamt, S. (2024b). *Entwicklung der Einwohnerzahl in Frankfurt am Main (kreisfreie Stadt) von 1995 bis 2023*. Statista GmbH. Retrieved 30.01.2025 from https://de.statista.com/statistik/daten/studie/322491/umfrage/entwicklung-der-gesamtbevoelkerung-in-frankfurt-am-main/

Bundesamt, S. (2024c). *Entwicklung der Einwohnerzahl in Stuttgart (kreisfreie Stadt) von 1995 bis 2023*. Statista GmbH. Retrieved 30.01.2025 from https://de.statista.com/statistik/daten/studie/322493/umfrage/entwicklung-der-gesamtbevoelkerung-in-stuttgart/

Bundesamt, U. (2024, 18.11.2024). *Wohnfläche*. Umwelt Bundesamt. Retrieved 07.01.2025 from https://www.umweltbundesamt.de/daten/private-haushalte-konsum/wohnen/wohnflaeche#zahl-der-wohnungen-gestiegen

Bundesministerium für Wohnen Stadtentwicklung und Bauwesen. (2023). *Gewerbe zu Wohnraum:*
Die zweite Transformationswerkstatt des BMWSB sucht nach Wegen zur schnellen Umsetzung. Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen. Retrieved 14.12.2024 from https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/kurzmeldungen/Webs/BMWSB/DE/2023/12/trafo-gzw.html

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub

Bundesministerium für Wohnen Stadtentwicklung und Bauwesen. (ohne Datum). *Das Gebäudeenergiegesetz*. Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen. Retrieved 17.03.2025 from https://www.bmwsb.bund.de/Webs/BMWSB/DE/themen/bauen/energieeffizientes-bauen-sanieren/gebaeudeenergiegesetz/gebaeudeenergiegesetz-node.html

Bundestag, D. (2023). *Deutschland hat noch etwa 1,09 Millionen Sozialwohnungen*. heute im bundestag. Retrieved 13.02.2025, 14:56 from https://www.bundestag.de/presse/hib/kurzmeldungen-967750

Christof, J. (2023). *Rahmen-bedingungen auf dem Immobilien-markt wirken sich auf das Projekt „Der neue Stöckach" aus*. EnBW Presse. Retrieved 14.03.2025 from https://www.enbw.com/presse/pause-im-enbw-quartiersentwicklungsprojekt-stoeckach.html

Clamor, T., Haas, H., & Voigtländer, M. (2011). *Büroleerstand – ein zunehmendes Problem des deutschen Immobilienmarktes*. IW-Trends. Retrieved 25.02.2025 from https://www.iwkoeln.de/fileadmin/publikationen/2011/53458/trends04_11_4.pdf

Colliers, Garbe, & PWC. (2024, 2024). *Obsoleszenzrisiken von Büroimmobilien Wohnen und Life Science als Ausweg?* Colliers International. Retrieved 21.02.2025 from https://www.colliers.de/nachnutzungspotenziale-bueroimmobilien/

Dönisch, A. (2016, 12.04.2016). *Kampf um die begehrte Wohnung: In diesen Städten habt ihr besonders viel Konkurrenz*. Immobilien Scout 24. Retrieved 05.02.2025 from https://www.businessinsider.de/wirtschaft/kampf-um-die-begehrte-wohnung-in-diesen-staedten-habt-ihr-besonders-viel-konkurrenz-2016-4/

Dorffmeister, L. (2024). Europäische Baukonjunktur verliert 2024 weiter an Dynamik
Ausgewählte Ergebnisse der EUROCONSTRUCT-Winterkonferenz 2023. *ifo Schnelldienst*, 67-70. https://www.ifo.de/publikationen/2024/aufsatz-zeitschrift/europaeische-baukonjunktur-verliert-2024-weiter-dynamik

Dpa. (2024, 29.07.2024). *Reform der Bauordnung: So könnte in Hessen schneller und günstiger gebaut werden*. Retrieved 16.03.2025, 23:16 from https://www.faz.net/aktuell/rhein-main/region-und-hessen/reform-der-bauordnung-so-koennte-in-hessen-schneller-und-guenstiger-gebaut-werden-19886231.html

Dpa. (2025a). *Mietpreisbremse: Was sie regelt und für welche Region sie gilt*. DHZ. Retrieved 06.02.2025 from https://www.deutsche-handwerks-zeitung.de/mietpreisbremse-mietbremse-2024-160821/

Dpa. (2025b). Nach Preisrückgang: Immobilien in Frankfurt werden wieder teurer. *Zeit Online*. https://www.zeit.de/news/2025-01/20/immobilien-in-frankfurt-werden-wieder-teurer

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Eltges, D. M. (2022, 11/2022). *Umzugsmobilität und ihre Wirkung auf lokale Wohnungsmärkte*. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR). Retrieved 13.02.2025, 14:21 from https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2020/bbsr-online-11-2020.html

Engel, K. (ohne Datum). *Einen leeren Büroturm in ein Hotel und Wohngebäude umwandeln – geht das?* Retrieved 14.03.25, 21:55 from http://www.ksp-engel.com/projekte/160-park-view

Feldmann, P. (2017). *Satzung über die Erhebung eines Tourismusbeitrages im Gebiet der Stadt Frankfurt am Main (Tourismusbeitragssatzung)*. Stadt Frankfurt: Stadt Frankfurt Retrieved from https://www.google.com/url?sa=t&source=web&rct=j&opi=89978449&url=https://frankfurt.de/-/media/frankfurtde/service-und-rathaus/verwaltung/aemter-und-institutionen/rechtsamt/pdf/satzungen/tourismusbeitragssatzung-ab-01_10_2024.pdf&ved=2ahUKEwis5OP0p6eLAxVtxQIHHZEgB4kQFnoECEEQAQ&usg=AOvVaw3iIfcXwyMXBmjEocLLDSNf

Ferienwohnungssatzung, M. (2022). *Merkblatt Ferienwohnungssatzung*. Bauaufsicht Frankfurt: Stadt Frankfurt Retrieved from https://www.bauaufsicht-frankfurt.de/fileadmin/Downloads__alle/Merkblaetter/Merkblatt_Ferienwohnungssatzung_Stand__12-2024.pdf

Fischer, F. (2025a). *Immobilienpreise Frankfurt am Main 2025: Quadratmeterpreise für Häuser und Wohnungspreise*. Immoportal. Retrieved 04.02.2025 from https://www.immoportal.com/immobilienpreise/frankfurt-am-main

Fischer, F. (2025b, Ohne Datum). *Immobilienpreise Stuttgart 2025: Quadratmeterpreise für Häuser und Wohnungspreise*. Immoportal. Retrieved 05.02.2025, 12:00 from https://www.immoportal.com/immobilienpreise/stuttgart

Gaßmann, R. (2024, 23.08.2024). *Der Zensus belegt, dass die Stadt Stuttgart mit ihren ermittelten Leerstandszahlen den skandalösen Wohnungsleerstand seit Jahren verharmlost*. DMB Mieter Verein Stuttgart. Retrieved 13.03.2025 from https://mieterverein-stuttgart.de/de/neuigkeiten/der-zensus-belegt-dass-die-stadt-stuttgart-mit-ihren-ermittelten-leerstandszahlen-den-skandaloesen-wohnungsleerstand-seit-jahren-verharmlost

Gebäuden, N. v. (ohne Datum). *Nutzungsänderung von Gebäuden*. Verwaltungsportal Hessen. Retrieved 15.03.2025 from https://verwaltungsportal.hessen.de/leistung?leistung_id=L100001_8966280

gif. (2015). *Leitfaden zur Büromarktberichterstattung*. Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. https://gif-ev.com/produkt/leitfaden-zur-bueromarktberichterstattung/

Hagmann, C. (2023, 10.01.2023). *Umnutzung von Gebäuden in Österreich: Aus Alt mach Anders*. PlanRadar. Retrieved 26.04.2025 from https://www.planradar.com/at/umnutzung-oesterreich/

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub

Held, T., Deutz, L., Riach, L., & Mäding, D. A. S.-V. A. (2022). *Wohnungsbedarfsanalyse Stuttgart 2030*. Statistik und Informationsmanagement, Themenheft 2/2022: Landeshauptstadt Stuttgart Retrieved from https://www.stuttgart.de/pressemitteilungen/juli/wohnungsbedarfsanalyse-stuttgart-2030-erschienen-bedarf-an-guenstigen-alters-und-familiengerechten-wohnungen-uebersteigt-bautaetigkeit.php.media/313175/Wohnungsbedarfsanalyse-Stuttgart-2030-klein-2907.pdf

Herding, U., Schreiber, M., & Stiehl, M. (ohne Datum). *Entstehung des Hausprojekts und Alltag im Bahnhofsviertel*. NIKA.HAUS. Retrieved 15.03.2025 from https://www.nika.haus/index.php/about/entstehung-und-alltag/

Hessen Tourismus. (ohne Angabe). *Frankfurt am Main Eine Metropole im Herzen Europas*. hessen-tourismus.de. Retrieved 26.04.2025 from https://www.hessen-tourismus.de/stadt-land/hessens-staedte/frankfurt-rhein-main

Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) Vom 28. November 2016, (2016). https://www.rv.hessenrecht.hessen.de/bshe/document/jlr-DSchGHE2016pP13

High-Rise Development Plan. (ohne Datum). *High-Rise Development Plan*. Stadtplanungsamt Frankfurt. Retrieved 14.03.2025 from https://www.stadtplanungsamt-frankfurt.de/hochhausentwicklungsplan__24417.html?psid=6a2

hochform. (ohne Datum). *hochhaus am park*. https://www.hochform.com/architektur/hochhaus-am-park

Höck, C.-F. (2024, 19.08.2024). *Aus Büros sollen Wohnungen werden: Bund plant Förderung ab 2025*. DEMO. Retrieved 14.03.2025 from https://demo-online.de/aktuelles/aus-bueros-sollen-wohnungen-werden-bund-plant-foerderung-ab-2025

Huber, H. (2024). *Wohnungsnot und Leerstand? So gehen die Städte dagegen vor*. SWR Aktuell. Retrieved 13.03.2025 from https://www.swr.de/swraktuell/baden-wuerttemberg/mit-weniger-leerstand-gegen-wohnungsnot-100.html

IBA 27: ENBW-Areal Stöckach. (ohne Datum). *IBA'27: ENBW-AREAL STÖCKACH*. Stuttgart Meine Stadt. Retrieved 14.03.2025 from https://www.stuttgart-meine-stadt.de/stadtentwicklung/iba27/enbw-areal/

Institut, P., & e.V, A. (2025, 06.02.2025). *Ist-Bestand an Sozialwohnungen in Deutschland im Jahr 2023 und Soll-Bestand 2030 nach Bundesländern*. Statista Research Department. Retrieved 13.02.2025 from https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1490444/umfrage/ist-und-soll-bestand-an-sozialwohnungen-nach-bundeslaendern/

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Jakoby, M. (ohne Datum). *Leerstandsmanagement*
roomstr – das Portal für freie Businessräume in Stuttgart. Stuttgart. Retrieved 13.03.2025 from https://www.stuttgart.de/wirtschaft/wirtschaftsfoerderung/services/leerstandmanagement/roomstr-portal-fuer-freie-businessraeume.php

Just, P. D. T., & Salzberger, H. (2024, 12/2024). Zentrale Bürolagen gewinnen häufig, aber nicht immer. *Immobilien und Finanzierung*, 514-516. https://www.researchgate.net/publication/386246928

Kanzler, D. K., Preuße, M., Waldmann, A., & Angersbach, M. (2024). *Zahlen und Fakten*
Büromarkt Frankfurt am Main 2024. N. Apollo.

Kirchner, D. J., & Rodenfels, M. (2016). *Wohnungsbedarfsprognose Frankfurt am Main Endbericht*
Eine Untersuchung im Auftrag des Stadt Frankfurt am Main. Institut Wohnen und Umwelt: Institut Wohnen und Umwelt GMBH Retrieved from https://frankfurt.de/service-und-rathaus/verwaltung/publikationen/amt-fuer-wohnungswesen/wohnungsbedarfsprognose-2040

Kohler, S. (2024, 18.07.2024). *Wohnungsnot:*
Baugenehmigungen brechen um ein Viertel ein. Zeit Online. Retrieved 13.02.2025 from https://www.zeit.de/wirtschaft/2024-07/wohnungen-bau-genehmigungen-mai-2024-gesunken-fehlen

Krause, S., Trumpp, A., Dichtl, T., Kiese, S., & Rutsch, A. (2024a). Homeoffice und die Zukunft der Büros: Flexibilisierung, Reduzierung und Umnutzungspotenzial. *ifo Schnelldienst*, 64-68. https://www.ifo.de/pressemitteilung/2024-09-20/buero-umwandlungen-wegen-homeoffice-koennten-60000-wohnungen-schaffen

Krause, S., Trumpp, A., Dichtl, T., Kiese, S., & Rutsch, A. (2024b). Neue Arbeitswelt, neue Arbeitsorte: Auswirkungen von Homeoffice auf den Büroimmobilienmark. *ifo Schnelldienst*, 63-73. https://www.ifo.de/publikationen/2024/aufsatz-zeitschrift/neue-arbeitswelt-neue-arbeitsorte

Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale
(Denkmalschutzgesetz - DSchG)
in der Fassung vom 6. Dezember 1983, (2023). https://www.landesrecht-bw.de/perma?d=jlr-DSchGBW1983rahmen

Kümmerer, F. (2025, 30.01.2025). *Stuttgart 21: Rosensteinquartier weiterhin in Gefahr*. SWR. Retrieved 05.02.2025 from https://www.swr.de/swraktuell/baden-wuerttemberg/stuttgart/aenderung-eisenbahngesetz-vorerst-gescheitert-rosenstein-100.html

Länder, S. Ä. d. B. u. d. (2022, 02.05.2024). *Preisentwicklung für baureifes Land in Stuttgart in den Jahren 2000 bis 2021*
(in Euro pro Quadratmeter). Statistische Ämter des Bundes und der Länder. Retrieved 30.01.2025 from

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub

https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1301262/umfrage/preisentwicklung-fuer-bauland-in-stuttgart/

Leerstand vermeiden. (ohne Datum). *Leerstand vermeiden*. Stuttgart. Retrieved 12.03.2025 from https://www.stuttgart.de/leben/wohnen/leerstand-vermeiden/

Leopold, J. (2023, 17.05.2023). *Einbruch um 30 Prozent - Stärkster Rückgang bei Baugenehmigungen seit 2007*. Retrieved 07.01.2025 from https://www.tagesschau.de/wirtschaft/konjunktur/baugenehmigungen-eingebrochen-maerz-30-prozent-100.html

Main, F. a. (2025, 2025). *Mietspiegel Frankfurt am Main 2025 | Mieterhöhung möglich?* Immoportal. Retrieved 05.02.2025, 10:39 from https://www.immoportal.com/mietspiegel/frankfurt-am-main

Manus, C. (2019, 22.01.2019). *Solidarisch Wohnen*. Frankfurter Rundschau. Retrieved 17.03.2025 from https://www.fr.de/frankfurt/solidarisch-wohnen-11414281.html

Manus, C. (2024, 19.09.2024, 14:39). *Wohnungsbau in Frankfurt: ABG wächst trotz Krisen*. Frankfurter Rundschau. Retrieved 04.02.2025, 9:54 from https://www.fr.de/frankfurt/wohnungsbau-in-frankfurt-abg-waechst-trotz-krisen-93309690.html

Mauer, R. (ohne Datum). *Umwandlung Wohnbau statt Gewerbe: Urban Living Stuttgart*. Architekturzeitung. Retrieved 19.02.2025 from https://www.architekturzeitung.com/architekturmagazin/119-bauen-immobilien/4117-urban-living-stuttgart

Murr, G. (2024, 24.05.2024, 07:31). *Doppelbett statt Schreibtisch*. Frankfurter Allgemeine. Retrieved 15.03.2025, 11:52 from https://www.faz.net/aktuell/rhein-main/wirtschaft/umnutzung-von-buerogebaeuden-doppelbett-statt-schreibtisch-19730586.html

Murr, G. (2025a, 28.01.2025, 19:48). *Bussgelder Möglich: Stadt kann jetzt gegen Wohnungsleerstand vorgehen*. Frankfurter Allgemeine. Retrieved 13.02.2025, 11:37 from https://www.faz.net/aktuell/rhein-main/frankfurt/wohnungsleerstand-in-frankfurt-stadt-will-jetzt-bussgelder-verhaengen-110260270.html

Murr, G. (2025b). *Frankfurt warnt Vermieter vor überhöhten Preisen*. Frankfurter Allgemeine. Retrieved 14.03.2025 from https://www.faz.net/aktuell/rhein-main/frankfurt/stadt-frankfurt-deckt-ueberhoehte-mieten-in-wohnungsinseraten-auf-110290316.html

Murr, G. (2025c, 14.02.2025). *Leerstandsgesetz ist keine Lösung für Wohnungsnot in Frankfurt*. Frankfurter Allgemeine. Retrieved 15.03.2025 from https://www.faz.net/aktuell/rhein-main/frankfurt/leerstandsgesetz-ist-keine-loesung-fuer-wohnungsnot-in-frankfurt-110292688.html

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Nestel, U., Schöner, H., Degen, S., Petrak, H.-W., Schnabel, P., & Schiefer, S. (2025). *Büromarktbericht Stuttgart*. E. G. R. E. GmbH. https://www.eug-immobilien.de/gewerbe-immobilien/research#bueromarkt-stuttgart

Redaktion. (2025). *Neues Gesetz gegen Leerstand von Wohnraum geplant*. Skyline Atlas. Retrieved 15.03.2025 from https://www.skylineatlas.de/leerstandsgesetz/

Ruf, F. (2025, 27.02.2025). *300 Bewerber, eine Wohnung – wer bekommt sie?* Südwest Presse. Retrieved 05.02.2025, 09:03 from https://www.swp.de/wirtschaft/wohnungsbesichtigung-in-stuttgart-300-bewerber-1-wohnung-wer-bekommt-sie-77775597.html

Scheunemann, H., & Gröbel, D. S. (2023). *Von der Büro- zur Wohnnutzung – die Lösung zur Bewältigung des Wohnungsmangels?* J. Research. https://www.jll.de/de/trends-and-insights/research/buero-zur-wohnnutzung

Schubert-Raab, W. (2024, 06.12.2024). *Baukonjunktur 2024 / 2025*. Das Deutsche Baugewerbe. Retrieved 13.02.2025 from https://www.zdb.de/meldungen/baukonjunktur-2024-2025

Schulze, R. (2021, 27.04.2021). *Turmbau mit Hindernissen*. FAZ Retrieved 14.03.2025, 22:53 from https://www.faz.net/aktuell/rhein-main/frankfurt/hochhaus-am-park-in-frankfurt-turmbau-mit-hindernissen-17313507.html

Schwarz, K. (2020, 15.12.2020). *Entscheidung in Stuttgart Zweckentfremdungsverbot gilt in Stuttgart bis 2025*. Stuttgarter Nachrichten. Retrieved 05.02.2025 from https://www.stuttgarter-nachrichten.de/inhalt.entscheidung-in-stuttgart-zweckentfremdungsverbot-gilt-in-stuttgart-bis-2025.aee3d858-73f6-4d81-8457-7c77e7ed36ce.html

Schwarz, T. (2004). *Die räumliche Gliederung Stuttgarts in Stadtbezirke und Stadtteile* (Statistisches Amt - Informationssystem, Issue. Landeshauptstadt Stuttgart. https://www.stuttgarter-stadtgeschichte.de/pdf/Die_raeumliche_Gliederung_Stuttgarts_in_Stadtbezirke_und_Stadtteile_2001.PDF.

Spars, G. (2017). Leerstand als Koordinationsproblem. In *Immobilienwirtschaftslehre Ökonomie* (pp. 447-468). Springer Fachmedien Wiesbaden GmbH. https://doi.org/https://doi.org/10.1007/978-3-658-18195-6_15

Staatsministerium Baden-Württemberg. (2024, 17.12.2024). *Anlage zur Pressemitteilung des Staatsministeriums Baden- Württemberg – LBO-Reform „Schnelleres Bauen“ vom 17.12.2024*. Staatsministerium Baden-Württemberg. Retrieved 13.03.2025 from https://www.baden-wuerttemberg.de/fileadmin/redaktion/dateien/PDF/Anlagen_PMs_2024/241217_Anlage_PM_StM_LBO-Reform.pdf

Stadt, F., am, Main. (2021). *Frankfurt Fairmieten*. Amt für Wohnungswesen. Retrieved 03.02.2025 from https://www.frankfurt-fairmieten.de

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub

Stadt, F., am, Main. (Ohne Datum). *Mietpreisüberhöhung Reduzierung überhöhter Wohnungsmieten*. Amt für Wohnungswesen Wohnraumerhaltung. Retrieved 03.02.2025 from https://frankfurt.de/themen/planen-bauen-und-wohnen/wohnen/mietrechtliche-beratung/mietpreisueberhoehung

Stadtplanungsamt Frankfurt am Main. (2019). *Baulandbeschluss für die Frankfurter Stadtentwicklung*. Stadtplanungsamt Frankfurt am Main. Retrieved 03.02.2025 from https://www.stadtplanungsamt-frankfurt.de/baulandbeschluss_f_r_die_frankfurter_stadtentwicklung_19650.html

Stellungnahme zum „Gesetz für das schnellere Bauen". (2024). *Stellungnahme zum „Gesetz für das schnellere Bauen"*. A. Baden-Württemberg. https://www.akbw.de/fileadmin/download/Freie_Dokumente/Berufspolitik/Stellungnahmen/AKBW_Stellungnahme_LBO-Aenderung_2024-09-18.pdf

Stollhoff, D. F. (2022). *Umnutzung von Gewerbeimmobilien - Ein Rechtsleitfaden*. Frauenhover IRB Verlag, Reguvis

Strategisches Leerstandsmanagment. (ohne Datum, ohne Datum). *Strategisches Leerstandsmanagment*
Kreative Konzepte für Nachnutzungen. Economic Development Frankfurt. Retrieved 13.02.2025 from https://www.frankfurt-business.net/en/handel/leerstand/

Stumfol, I., Grinzinger, E., Zech, S., Amann, W., Mundt, A., Leitner, E., Sillipp, N., & Wallenberger, J. (2023). Leerstand mit Aussicht. *Handbuch für Leerstandsmanager:innen und Gemeinden zur Aktivierung von Leerstand*. https://leerstandmitaussicht.project.tuwien.ac.at/downloads/ (Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft, Abteilung III/7 – Innovation, Lokale Entwicklung und Zusammenarbeit, Wien)

Stuttgart. (2025, Ohne Datum). *Mietspiegel Stuttgart 2025 | Mieterhöhung möglich?* Immoportal. Retrieved 05.02.2025 from https://www.immoportal.com/mietspiegel/stuttgart

Stuttgart, L., & Wohnungswirtschaft, S. (2024, 25.06.2024). *Für gutes und bezahlbares Wohnen in Stuttgart: Grundlagen der Zusammenarbeit zwischen der Landeshauptstadt Stuttgart und der Stuttgarter Wohnungswirtschaft*. Stuttgart. Retrieved 05.02.2025 from

Trautwein, K., & Rudat, K. (2024, 09.08.2024). *Nach wie vor zu wenig Wohnraum in Stuttgart - Was tut die Stadt?* SWR BW. Retrieved 05.02.2025, 17:31 from https://www.swr.de/swraktuell/baden-wuerttemberg/stuttgart/zu-wenig-wohnraum-in-stuttgart-wohnungsnot-wohnen-neubau-mieten-wohnungen-100.html

Vermieterwelt. (ohne Datum). *Umnutzung*. vermieterwelt. Retrieved 16.03.2025 from https://www.vermieterwelt.de/lexikon/umnutzung/

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub

Verwaltung/Bürgerservice Statistik. (ohne Angabe). *Stuttgart in Zahlen*. Retrieved 26.04.2025 from https://www.stuttgart.de/service/statistik-und-wahlen/stuttgart-in-zahlen.php#:~:text=Mehr%20als%20600.000%20Einwohnerinnen%20und,Statistische%20Amt%20der%20Stadt%20Stuttgart.

Walberg, D., & Gniechwitz, T. (2020). *Bezahlbarer Wohnraum 2021 Herausforderungen Belastungen Notwendigkeiten Potenziale*. https://mieterbund.de/app/uploads/2023/06/ARGE_Kiel_Studie_Bezahlbarer_Wohnraum_2021_fin.pdf

Wellnitz, P. D.-I. F. (2022). *Umnutzung von Gewerbeimmobilien - Ein Rechtsleitfaden*. Frauenhover IRB Verlag, Reguvis

Wenzel, M. (ohne Datum, 14.04.2021). *MAIN VOLTA UMWANDLUNG BÜROHOCHHAUS IN APARTMENTS*. TEK TO NIK. Retrieved 15.03.2025, 11:20 from https://tektonik.net/projekte/bueros-zu-wohnungen-umbauen/

Westend, P. V. F. (ohne Datum). *160 Park View Frankfurt Westend*. Retrieved 14.03.2025, 22:16 from https://www.than-immobilien.de/referenzen/park-view

WHS ausgezeichnet für „beispielhaftes Bauen“. (2020). *WHS ausgezeichnet für „beispielhaftes Bauen“,*. w&w gruppe. Retrieved 14.03.2025 from https://www.ww-ag.com/de/newsroom/news-und-publikationen/artikel/492864

Wrobel, I. (2024, 22.10.2024). *Das große Entrümpeln: Wie Hessen seine Bauordnung von 20.000 Vorschriften befreien wil*. baukunst.art. Retrieved 15.03.2025 from https://baukunst.art/das-grosse-entruempeln-wie-hessen-seine-bauordnung-von-20-000-vorschriften-befreien-wil/

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub

III Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 Karte von Frankfurt am Main Quelle: commons.wikipedia.org 3
Abbildung 2 Karte von Stuttgart Quelle: Amtsgericht Stuttgart 4
Abbildung 3 Angebots- und Nachfragetrends Quelle: JLL, Büromarktbericht 2024 27
Abbildung 4 Angebots und Nachfragetrends Quelle: JLL, Büromarktbericht 2024 28
Abbildung 5 Hochhaus am Park vor der Umnutzung Quelle: Main-Echo 41
Abbildung 6 160 Park View nach der Umnutzung Quelle: KSP-Engel 41
Abbildung 7 Regelgeschoss Quelle: ksp-engel.com 42
Abbildung 8 Aussicht aus einem der fertiggestellten Zimmern Quelle: ksp-engel.com 43
Abbildung 9 das Pelzhändlerhaus vor dem Umbau Quelle: gemeinschaftliches Wohnen 45
Abbildung 10 NiKa nach dem Umbau Quelle:fr.de 45
Abbildung 11 Grundriss NiKa Quelle: nika.haus 46
Abbildung 12 Carat-Büro-Center vor der Umnutzung Quelle: Nai apollo 47
Abbildung 13 Heavens Living nach dem Umbau Quelle: tektonik.net 48
Abbildung 14 Urbanstraße 36 vor der Umnutzung Quelle: neubau kompass 49
Abbildung 15 Urbanstraße 36, Visualisierung des Umbaus Quelle: ABZ 49
Abbildung 16 Potential EnBW Zentrale Quelle:enbw.com 51

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub

IV Acknowledgments

Generative KI wurde zum Bilden von sprachlicher Syntax benutzt.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub

V Abkürzungsverzeichnis

ABG Aktienbaugesellschaft für kleine Wohnungen
AEG Allgemeinen Eisenbahngesetzes
AG *Aktiengesellschaft*
ARGE Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V.,
BAFA Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle
BauGB Baugesetzbuch
BauNVO Baunutzungsverordnung
bzw. *beziehungsweise*
CDU Christlich Demokratische Union
EnBW Energie Baden-Württemberg
GEG *Gebäudeenergiegesetz*
Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V.
HBO *Hessische Bauorddnung*
HEP2024 *Hochhausentwicklungsplan*
HVNS *Havens Living*
HWoAufG Hessischen Wohnungsaufsichtsgesetzes
IBA Internationale Bauausstellungen
JLL *Jones Lang LaSalle*
KfW *Kreditanstalt für Wiederaufbau*,
KSP Kraemer Sieverts & Partner
NBS Nachhaltiges Bauflächenmanagement Stuttgart
NiKa *Nidda-Karlstraße*
RFR *Rosen Fuchs Real Estate*
SIM *Stuttgarter Innenentwicklungsmodell*
SWSG *Stuttgarter Wohnunungs und Städtebaugesellschaft*
TA-Lärm Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm
TU *Technische Universität*
WHS *Wüstenrot Haus- und Städtebau*
z.B. *zum Beispiel*
ZIA Zentrale Immobilien Ausschuss

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub