



HESSISCHER LANDTAG

09. 06. 2021

Kleine Anfrage

Jan Schalauske (DIE LINKE) vom 15.03.2021

Büroleerstand und mögliche Umwandlung von Büro- in Wohnraum in Frankfurt und der Rhein-Main-Region

und

Antwort

Minister für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen

Vorbemerkung Fragesteller:

Wie der Presseberichterstattung der letzten Wochen und Monate zu entnehmen ist, hat infolge der Corona-Krise der Leerstand von Büroimmobilien in Frankfurt und der Rhein-Main-Region zugenommen. Aufgrund der wirtschaftlichen Folgen der Pandemie sowie der wachsenden Akzeptanz vom Homeoffice gehen Expertinnen und Experten davon aus, dass dieser Trend anhalten und die bis 2019 rückläufige Leerstandsquote von Büroimmobilien in Deutschland zukünftig steigen wird.

Ein aktuelles Gutachten des Bauforschungsinstituts ARGE (Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V.) „Bezahlbarer Wohnraum 2021. Herausforderungen, Belastungen, Notwendigkeiten, Potenziale“ zeigt, dass ein hoher Anteil ungenutzter Büroflächen in Wohnraum umgewandelt werden kann und dadurch bis 2025 bundesweit ca. 235.000 Wohnungen in bisherigen Büro- und Verwaltungsgebäuden entstehen könnten. Die Kosten für derartige Umwandlungsmaßnahmen liegen demnach deutlich unter den Kosten für den Neubau oder die Modernisierung bestehender Altbauten. Zudem werden die sehr positiven Klimaschutzeffekte solcher Maßnahmen hervorgehoben.

Bezugnehmend auf dieses Gutachten fordert das Verbändebündnis „Soziales Wohnen“, dem unter anderem der Deutsche Mieterbund (DMB) und die Industriegewerkschaft Bauen-Agrar-Umwelt (IG BAU) angehören, in seinem „Akutplan 2025 für soziales und bezahlbares Wohnen“ eine „Vereinfachte Umnutzung von Gebäuden zum sozialen und barrierearmen Wohnen“. Hierzu sei unter anderem „angepasste soziale Wohnraumförderungsprogramme der Länder“ notwendig, die „durch konkrete anteilige Vorgaben insbesondere die Förderung von sozialem und barrierearmen Wohnraum im Rahmen der Umnutzung von Büro- in Wohnflächen in Regionen mit angespannter Wohnraumsituation gewährleisten.“

Vorbemerkung Minister für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen:

Bereits vor der Corona-Pandemie wurden nicht mehr nachgefragte Büroflächen in Wohnraum umgewandelt. Als vielbeachtetes Beispiel sei auf die Bürostadt Niederrad verwiesen, die nun als Lyoner Viertel neue Funktionen erhält bzw. erhalten hat. In der laufenden Corona-Pandemie stellt das inzwischen ausgeweitete Angebot an Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer von zu Hause aus zu arbeiten einen wichtigen Baustein in der Bekämpfung der Ausbreitung des Virus dar. In welchem Umfang das Homeoffice auch nach der Pandemie bestehen bleiben wird, ist jedoch noch nicht erkennbar. Mit der Novelle der Hessischen Bauordnung (HBO) wurde die Umwandlung von Büro- in Wohnflächen grundsätzlich bereits erleichtert. Nach einer Umwandlung bleibt es binnen einer Zehn-Jahres-Frist möglich, zur früheren Nutzung zurückzukehren. Damit bietet die HBO ein gutes Werkzeug, um auf die noch unklaren Effekte der Corona-Pandemie flexibel zu reagieren.

Grundsätzlich ist zu bedenken, dass Investoren von Büro- oder Gewerbeimmobilien häufig auch einen langen Leerstand in Kauf nehmen. Die Investition in einen Umbau zu Wohnungen erscheint in diesem Marktsegment unattraktiv. Neben monetären Fragen können auch bauliche Herausforderungen die Umwandlung hemmen. Beispielhaft sei auf die technische Infrastruktur des Gebäudes, dessen Geometrie, Bautiefe, Belichtung sowie die Fassadengestaltung hingewiesen. Auch das Gebäudeumfeld muss bei einer Umwandlung bedacht werden, um keinen Wohnraum in isolierten Lagen zu schaffen. Bei der Betrachtung von Möglichkeiten zur Umwandlung von Büroflächen sollte grundsätzlich auch die Nachfrage nach Räumen für Kultur, Kindertagesstätten und Bildungseinrichtungen berücksichtigt werden.

Die Grundlage für eine Umwandlung von Büroflächen in Gewerbegebieten in Wohnflächen ist Teil der kommunalen Planungshoheit im Zuge einer Änderung des Flächennutzungsplanes. Die im Jahr 2017 eingeführte Gebietskategorie „Urbane Gebiete“ bietet zumindest grundsätzlich die Möglichkeit einer Mischung von Gewerbe- und Wohnbauten.

Diese Vorbemerkungen vorangestellt, beantworte ich die Kleine Anfrage wie folgt:

Frage 1. Wie hat sich der Büroerstand in Frankfurt und der Rhein-Main-Region in den letzten 5 Jahren entwickelt?

Laut Statista sind zum Ende des Jahres 2020 in Frankfurt rund 810.000 Quadratmeter Bürofläche, und somit etwa 2 % mehr als im Vorjahr, kurzfristig verfügbar. Die Leerstandsquote lag 2020 bei einem Flächenbestand von ca. 11,4 Millionen Quadratmetern bei 7,1 %. Damit stagnierte der Leerstand auf dem nahezu gleichen Stand des Vorjahres. Insgesamt ist die Leerstandsquote gegenüber dem Jahr 2010 allerdings um rund 60 % gesunken. Exakte Daten zur genauen Entwicklung des Büroerstandes in den letzten fünf Jahren in Frankfurt und der Rhein-Main-Region liegen der Landesregierung darüber hinaus nicht vor.

Frage 2. Welche Auswirkungen hat die Corona-Krise auf den Büroimmobilienmarkt in Frankfurt und der Rhein-Main-Region?

Frage 3. Wie schätzt die Landesregierung vor dem Hintergrund der Corona-Krise und einer wachsenden Akzeptanz von Homeoffice die Entwicklung des Büroimmobilienmarktes in Frankfurt und der Rhein-Main-Region in den nächsten Jahren ein?

Frage 4. Erwartet die Landesregierung in den nächsten Jahren in Frankfurt und der Rhein-Main-Region eine Zu- oder Abnahme von Büroerstand?

Die Fragen 2, 3 und 4 werden aufgrund ihres Sachzusammenhangs zusammen beantwortet.

Die langfristigen Auswirkungen der Corona-Pandemie auf den Büroimmobilienmarkt in Frankfurt und der Rhein-Main-Region sind derzeit schwer einzuschätzen. Laut Statista lag der Preis für den Quadratmeter Bürofläche im Jahr 2020 bei etwa 22,80 € und damit rund 18 % höher als vier Jahre davor. Das Institut der Deutschen Wirtschaft (IW) geht in seinem Kurzbericht 6/2021 davon aus, dass trotz zunehmender Verbreitung des mobilen Arbeitens auch im Jahr 2021 mit keinem Einbruch im Büroimmobilienmarkt gerechnet werden müsse. Zwar seien die Umsätze im Markt insgesamt rückläufig, die Mieten seien aber sogar weiter gestiegen. Die Hypothese, dass mobiles Arbeiten eine Reduzierung der Büroflächen ermögliche, liegt nahe. Die Ergebnisse eines Panels des IW zeigen jedoch, dass lediglich 6,4 % der Unternehmen eine Reduzierung ihrer Büroflächen im vierten Quartal 2020 planten.

Das IW hat erhoben, dass zwei Drittel der Unternehmen nicht anstrebten, nach der Corona-Pandemie mehr Beschäftigten Homeoffice zu ermöglichen. Daher dürfte Homeoffice in näherer Zukunft bei der genutzten Gesamtfläche keinen großem stärkeren Effekt auf die Büroflächen nachfrage ausüben.

Laut IW planen Unternehmen deutlich häufiger anstatt einer Flächenreduzierung eine andere Flächennutzung. Rund 17 % der Firmen beabsichtigen Flächen umzuwidmen, also etwa Gruppenbüros aufzulösen, zusätzliche Kommunikationsflächen zu schaffen oder die Abstände zwischen den Arbeitsplätzen zu erhöhen. Somit müsse eher mit einer Anpassung des bestehenden Angebotes gerechnet werden.

Aus Sicht der Landesregierung kann aus den zitierten Ergebnissen keine Quantifizierung der Effekte auf den Büroimmobilienmarkt in Frankfurt und der Rhein-Main-Region vorgenommen werden. Es wird jedoch deutlich, dass kurzfristig eher geringe Effekte zu erwarten sind. Möglichen Reduzierungen der Nachfrage nach Büroflächen wäre z.B. über eine Anpassung des Neubaumangefanges zu begegnen. Dies auszusteuern, liegt jedoch im Bereich der kommunalen Planungshoheit.

Frage 5. Wie bewertet die Landesregierung grundsätzlich die Möglichkeiten, durch die Umwandlung von Büros neuen Wohnraum zu schaffen?

Die Umnutzung und Umwandlung von Bestandsgebäuden, die bisher nicht zu Wohnzwecken genutzt wurden, in Wohnimmobilien kann einen Beitrag zur Schaffung von Wohnraum bzw. zur teilweisen Entlastung angespannter Wohnungsmärkte leisten. Die Landesregierung begrüßt und unterstützt grundsätzlich solche Vorhaben, z.B. wäre eine solche Umnutzung im Rahmen des sozialen Mietwohnungsbaus förderfähig. Allerdings zeigen die Erkenntnisse aus Fallstudien im ExWoSt¹-Forschungsfeld „Umwandlung von Nichtwohngebäuden in Wohnimmobilien“ des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) u.a., dass zahlreiche der so geschaffenen Wohnungen im eher höherpreisigen Segment anzusiedeln sind. Grundsätzlich ist jede Umbaumaßnahme eine Einzelfallbetrachtung, ob und welche Art von Wohnraum in einem ehemaligen

¹ ExWoSt = Forschungsprogramm "Experimenteller Wohnungs- und Städtebau", ein Programm des Bundesministeriums des Inneren, für Bau und Heimat (BMI), welches vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) betreut wird.

Büro geschaffen werden kann. Neben der spezifischen Gebäudetypologie beeinflussen auch Umwelteinwirkungen, wie Lärm von Straße oder Schiene die Möglichkeiten einer Flächenumwandlung. Nicht zuletzt muss bei der Schaffung von Wohnraum in ehemaligen Büros auch das städtebauliche Umfeld betrachtet werden, da in reinen Bürovierteln der öffentliche Raum sowie die Nahversorgung und soziale Infrastruktur u.U. keine ausreichende Qualität bieten.

Frage 6. Wie bewertet die Landesregierung die hierbei anfallenden Kosten im Vergleich zu Neubau bzw. zur Modernisierung bestehender Altbauten?

Der Landesregierung liegen hierzu keine Vergleichswerte vor.

Frage 7. Wie bewertet die Landesregierung die Klimaschutzeffekte solcher Umwandlungsmaßnahmen?

Die Landesregierung begrüßt grundsätzlich Maßnahmen zu ressourcen- und flächenschonendem Neubau bzw. Modernisierung. Daher kann die Umnutzung freiwerdender oder brachliegender Flächen einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz leisten.

Frage 8. Wie viele Wohnungen könnten nach Einschätzung der Landesregierung durch die Umwandlung von Büro- in Wohnraum bis 2025 in Frankfurt und der Rhein-Main-Region geschaffen werden?

Da der erwartete Umfang des frei werdenden Büroraums nicht zu quantifizieren ist, lässt sich nicht einschätzen, ob und in welchem Umfang Wohnungen durch Umwidmungen von Büroraum entstehen könnten. Ein Ergebnisbericht der TU Darmstadt zum Thema „Homeoffice im Interessenkonflikt“ führt diesbezüglich aus, dass zukünftige Arbeitswelten nicht nur aus Homeoffice und Büro bestehen, sondern auch weitere, sogenannte „Third Places“ wie Co-Working-Center als Arbeitsorte fungieren werden. Mit Blick auf den Gewerbeimmobilienmarkt stellt der Bericht dar, dass kaum davon auszugehen sei, dass die betrieblich genutzten Büroflächen im gleichen Umfang sinken werden, wie die Homeoffice-Aktivitäten steigen.

Frage 9. Unternimmt die Landesregierung konkrete Schritte, um eine „vereinfachte Umnutzung von Gebäuden zum sozialen und barrierearmen Wohnen“ zu fördern?

Die Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung sieht die Förderung von sozialem und barrierearmen Wohnraum bereits vor. Unter der Voraussetzung, dass mindestens vier Wohneinheiten geschaffen werden, ist die Bewilligung von Fördermitteln möglich. Der Wohnraum kann durch Neubau oder durch Baumaßnahmen im vorhandenen Gebäudebestand geschaffen werden. Eine Anpassung der Förderrichtlinie hinsichtlich der Umwandlung von Gebäuden erscheint daher nicht notwendig.

Wiesbaden, 28. Mai 2021

Tarek Al-Wazir