

POSITIONSPAPIER

Stand: 24.04.2025

Politische Rahmenbedingungen für Neubau, Sanierung und
Umnutzung von Büroimmobilien

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Inhaltsverzeichnis

A. Kernforderungen im Überblick.....	3
B. Zusammenfassung	4
C. Lösungsvorschläge zu Bau, Sanierung und Umwandlungen von Büroimmobilien...	6
I. Bundesebene.....	6
II. Landesebene	10
III. Kommunale Ebene.....	12
D. Schlussbemerkung	15

A. Kernforderungen im Überblick

1. Der ZIA fordert, planungsrechtliche Hürden im Baugesetzbuch abzubauen und Vorgaben in der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) zu flexibilisieren, die eine Umnutzung von Büroimmobilien erschweren.
2. Der ZIA fordert mehr Planungssicherheit bei den Förderungen. Der Klimageschwindigkeitsbonus sollte auch Immobilienunternehmen gewährt werden.
3. Der ZIA fordert, dass die Arbeitsstättenverordnung und die Technischen Regeln für Arbeitsstätten (ASR) kritisch überprüft und an die neuen Anforderungen der hybriden Arbeitswelt angepasst werden.
4. Der ZIA fordert, dass die Datenzugangsvorschriften der europäischen Gebäudeenergieeffizienzrichtlinie (EPBD) ohne Gold-Plating in nationales Recht umgesetzt werden, um klare Regeln zum Datenaustausch und -eigentum sowie zur Weiterverwendung von Betriebsdaten zu etablieren.
5. Der ZIA fordert die Länder auf, Umnutzungen und Mischnutzungen von Büroimmobilien auf der baugenehmigungsrechtlichen Seite zu erleichtern.
6. Der ZIA fordert die Länder auf, dass Neu- und Umbau von Büroimmobilien erleichtert und Kosten gesenkt werden, indem die Landesbauordnungen stärker harmonisiert und Best-Practice-Beispiele aus einzelnen Ländern von anderen übernommen werden.
7. Der ZIA fordert die Kommunen auf, Mischnutzungen im Quartier und Bestand zu erleichtern, indem u.a. Bebauungspläne öfter auf aktuelle Bedarfe überprüft werden.
8. Der ZIA fordert, dass Kommunen ihre Ermessensspielräume bei der Genehmigung von Vorhaben öfter ausschöpfen und z. B. von Kompensationsvereinbarungen stärker Gebrauch machen.
9. Der ZIA fordert, dass die Kommunen für bestehende Büros und andere Wirtschaftsimmobilien die entsprechenden Infrastrukturen wie Anliefer- und Parkzonen stärker berücksichtigen.
10. Der ZIA fordert von den Kommunen, bei der Planung von Bürogebäuden und Quartieren Gesamtverkehrsmanagement- sowie Last-Mile-Konzepte mit lokalen Anbietern zu entwickeln, die sich an den Nutzungszyklen der Büroimmobilien orientieren.

B. Zusammenfassung

Büros prägen für Millionen von Beschäftigten nach wie vor die Arbeitswelt von heute in Deutschland. Nach Zahlen des Instituts der Deutschen Wirtschaft (IW) in Köln liegt die Bürobeschäftigtenquote bei 36,9 Prozent¹ unter den Erwerbstätigen. Das zeigt, dass Büros zentrale Orte der wissensbasierten Wertschöpfung in Deutschland sind. Das sogenannte Monopol auf die Schreibtischarbeit hat das Büro jedoch seit der Corona-Pandemie verloren. Die Büro- und Arbeitswelt steht in den nächsten Jahren voraussichtlich vor großen Umbrüchen.

Die Büroimmobilie ist wie kaum eine andere Nutzungsklasse von großen strukturellen Veränderungen auf der Nachfrageseite geprägt. Die drei zentralen Herausforderungen lauten: 1) Digitalisierung, einschließlich Gebäudeautomatisierung, künstlicher Intelligenz und Homeoffice; 2) Dekarbonisierung im Sinne von ESG und 3) die demografische Entwicklung, welche in den nächsten Jahren zu einer zurückgehenden Bürobeschäftigung führen wird. Die Büroimmobilie unterliegt jedoch nicht nur diesem Wandel, durch moderne Büros wird dieser auch mitgestaltet – das gilt insbesondere in Innenstädten und Quartieren.

Um den Herausforderungen auf der Nachfrageseite zu begegnen, braucht es einen Dreiklang aus a) neuen modernen Büros in attraktiven Lagen, die Mitarbeitenden zahlreiche Vorzüge bieten wie praktische Dienstleistungen und attraktive Kommunikationsflächen, b) ESG-konformen Sanierungen im Bürobestand – auch in Stadtrandlagen – und als letztes Mittel c) Umwandlungen von Büros in beispielsweise Wohnungen², da diese Immobilien langfristig nicht mehr marktfähig sein werden. Der ZIA mahnt, jetzt die richtigen Weichen zu stellen, um Bürogebäude an die zukünftigen Anforderungen anzupassen. Heute wird entschieden, wie die Büros der nächsten 40 Jahre aussehen – der Lebenszyklus einer Büroimmobilie.

Die Einflussfaktoren auf Bau, Umbau und Umwandlung von Büroimmobilien sind vielschichtig und können hier nicht abschließend behandelt werden. Der Fokus dieses Papiers soll aufgrund der aktuellen Situation auf den Büromärkten auf Umbau und Umwandlungen von Büroimmobilien liegen.

1. Bundesebene

Der ZIA fordert, dass insbesondere im Bauplanungsrecht Nutzungsänderungen – zum Beispiel die Umwandlung von Büros in Wohnungen oder Hotels – oder multifunktionale Nutzungen ohne Änderungen der Pläne und neue Genehmigungsverfahren möglich sein müssen. Ferner stehen einer gewerblichen Nutzung oftmals Vorgaben der Technischen Anleitung gegen Lärm (TA-Lärm) entgegen. Hier bedarf es einer Flexibilisierung, wie zum Beispiel durch die damals angekündigte Experimentierklausel und die Verwendung neuer Messmethoden. Dabei weist der ZIA darauf hin, dass es nicht nur einer Experimentierklausel für die Lösung von Lärmkonflikten bedarf. Vielmehr müssen

¹ Institut der deutschen Wirtschaft Köln e.V.: IW-Report 62/2023, S. 7.

² Jones Lang LaSalle, Juli 2023: Von der Büro- zur Wohnnutzung –die Lösung zur Bewältigung des Wohnungsmangels?

dauerhaft Lärmvorgaben angepasst und flexibilisiert werden, um für einen Nutzungsmix im Gebäude und in den Quartieren sorgen zu können.

Die nationale Förderpolitik für Nichtwohngebäude spielt eine wichtige Rolle. Mit ihr können Investitionen in eine sinnvolle Richtung gelenkt und effizient eingesetzt werden. Entscheidend ist, dass sich die Förderprogramme durch Planungssicherheit auszeichnen und auf Wirtschaftsimmobilien ausgeweitet werden.

Die Arbeitsstättenverordnung (ArbStättV) und die konkretisierenden Technischen Regeln für Arbeitsstätten (ASR) geben maßgeblich vor, wie Büros gestaltet sein müssen, um den Gesundheitsschutz der Beschäftigten zu gewährleisten. Der ZIA unterstützt dieses Ziel ausdrücklich. Dennoch müssen überholte Vorgaben für überdimensionierte Arbeitsplätze, Abstandsflächen und Aktenschränke in Zeiten von papierlosem und hybridem Arbeiten überprüft und flexibilisiert werden. Andernfalls können keine nachhaltigen und modernen Büroflächen wirtschaftlich (um-)gestaltet werden.

Der ZIA sieht die Verantwortung der Bundesregierung insbesondere darin, die Datenverfügbarkeit, Standards und die rechtlichen Fragen zur Verwendung von Daten zu klären, indem die entsprechenden Vorgaben in der europäischen Gebäudeenergieeffizienzrichtlinie ohne Gold-Plating in nationales Recht umgesetzt werden.

2. Landesebene

Auf Landesebene fordert der ZIA, dass bauordnungsrechtliche Vorgaben der Länder Misch- und Umnutzungen erleichtern. Ferner sollten Best-Practice-Vorgaben in einzelnen Landesbauordnungen von anderen Ländern übernommen und somit harmonisiert werden.

3. Kommunale Ebene

Gesetzliche Änderungen auf Bundes- und Landesebene müssen in der kommunalen Praxis umgesetzt werden, denn dort werden Büroimmobilien genehmigt und gebaut. Davon abgesehen gibt es auch Aspekte, die ausschließlich in die Zuständigkeit der Kommunen fallen. Dazu zählen die Einbindung von Mobilitätsanbietern und eine bessere Abstimmung mit dem ÖPNV in Planungsprozessen. Dies verbessert die Anbindung von Bürogebäuden in Cityrandlagen. Es trägt auch dazu bei, Mobilitätsangebote stärker an die Nutzungszyklen der Büroimmobilien anzupassen.

Ein zweiter Punkt betrifft Anliefer- und Ladezonen vor Büroimmobilien, welche immer öfter zugunsten anderer Belange (z.B. Fahrradwege oder Anwohnerparken) reduziert werden und so die Bewirtschaftung von Büroimmobilien erschweren. Handwerker und andere Lieferanten müssen dann oftmals in zweiter Reihe parken und behindern dadurch den Verkehr.

Darüber hinaus erleben die Mitglieder des ZIA in der Praxis, dass Kommunen oftmals von den gesetzlich eingeräumten Ermessensspielräumen nicht oder nur unzureichend Gebrauch machen. Dies tritt bei Bürogebäuden unter anderem im Bereich des Denkmalschutzes auf. Dadurch bleiben Synergien und Potenziale für Umbauten ungenutzt und innovative Lösungen können nicht umgesetzt werden.

C. Lösungsvorschläge zu Bau, Sanierung und Umwandlungen von Büroimmobilien

I. Bundesebene

1. Der ZIA fordert von der Bundesregierung, planungsrechtliche Hürden im Baugesetzbuch abzubauen und Vorgaben in der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) zu flexibilisieren, die eine Umnutzung von Büroimmobilien erschweren.

a) Problem:

Die von der ehemaligen Ampel-Regierung eingebrachten Regelungsvorschläge mit dem Gesetz zur Stärkung der integrierten Stadtentwicklung (BauGB-Novelle) waren zwar ein erster Schritt in die richtige Richtung, jedoch waren diese für die beschleunigte Umnutzung und den Umbau von Büroimmobilien noch nicht weitgehend genug. Die Umwandlung von Wirtschaftsimmobilien, beispielsweise von Büros in Wohnungen oder Hotels, ist mit einer Nutzungsänderung verbunden. Der Wechsel von einer gewerblichen Nutzung zu Wohnen erfordert daher immer noch ein neues Planverfahren, da es sich um ein neues Vorhaben handelt. Neben den wirtschaftlichen Herausforderungen einer Nutzungsänderung bedeutet dies in der Praxis oftmals neue, langwierige und bürokratische Verfahren durchlaufen zu müssen. Ferner stehen bei der Umwandlung in Mixed-Use-Immobilien Lärmvorschriften im Weg, da strenge Grenzwerte für Wohnen gelten. Diese Werte werden außerhalb der Wohnungen gemessen, sodass technisch innovative Lösungen unberücksichtigt bleiben.

b) Lösung:

Um Umnutzungen von Immobilien zu erleichtern, setzt sich der ZIA dafür ein, den Vorhabenbegriff in § 29 Absatz 1 BauGB zu flexibilisieren, sodass bei einer Umnutzung oder dem Umbau einer Büroimmobilie kein neues Planverfahren erforderlich ist. Spätestens seit der Corona-Pandemie rücken Konversionen von Büros in Wohnungen immer stärker in den Fokus. Aus diesem Grund begrüßt der ZIA auch die von der neuen Koalition angekündigte verstärkte Multikodierung von Flächen. Für die Umwandlung sind auch flexiblere Lärmwerte erforderlich. Auch sollten eine größere Flexibilität bei der Festsetzung von flächenbezogenen Schallleistungspegeln in Baugebieten sowie größere und vor allem rechtssichere Möglichkeiten bei der Lösung von Immissionskonflikten (etwa durch die Festsetzung von Innenraumpegeln oder durch die Verwendung von sog. Hamburger Fenstern in Bezug auf Gewerbelärm), gewährleistet werden. Dafür muss der Festsetzungskatalog in § 9 BauGB erweitert werden. Der Festsetzungskatalog für Bebauungspläne in § 9 BauGB sollte entweder generell für Planfestsetzungen mit städtebaulichem Bezug geöffnet oder es sollten zumindest Flexibilisierungen für bestimmte Bereiche geschaffen werden. Hierzu zählen insbesondere Flexibilisierungen bei der Art der baulichen Nutzung, um entwicklungsoffenere Nutzungsmischungen und Umstrukturierungen zu erleichtern (z. B. Wohnnutzungen in Kerngebieten oder größere

Gestaltungsmöglichkeiten für die Nutzungsmischung in Sondergebieten). Der ZIA unterstützt in diesem Zusammenhang, dass die TA-Lärm laut neuem Koalitionsvertrag weiterentwickelt werden soll.

2. Der ZIA fordert mehr Planungssicherheit bei den Förderungen. Der Klimageschwindigkeitsbonus sollte auch für Wirtschaftsimmobilien wie Büros gewährt werden.

a) Problem:

Der energetische Sanierungsbedarf von Bürogebäuden in den Büromärkten wird auf 160 bis 200 Milliarden Euro geschätzt ³ In wirtschaftlich starken und ertragreichen Märkten erscheint die Umsetzung dieser Investitionen realisierbar. In kleineren Märkten mit begrenztem Mietsteigerungspotenzial stoßen Immobilieneigentümer ohne Förderungen dagegen zunehmend an die Grenzen der wirtschaftlichen Tragfähigkeit. In den letzten Jahren kam es immer wieder zu kurzfristigen Änderungen oder Stopps von Förderprogrammen. Dadurch entsteht bei Planern sowie bei bauenden oder sanierenden Unternehmen und Bürgern Unsicherheit und oftmals auch eine abwartende Haltung. Dadurch geht viel Vertrauen und wertvolle Zeit verloren

Es gibt eine große Kluft zwischen Selbstnutzern und Immobilienunternehmen in der BEG-Einzelmaßnahmen-Förderung (Heizungsförderung). Erstere können bei der KfW-Heizungsförderung bis zu 70 Prozent erhalten, letztere nur 30 Prozent. Während Wohnungsunternehmen zwischenzeitlich berücksichtigt wurden, waren Wirtschaftsimmobilien-Unternehmen stets ausgeschlossen.

b) Lösung:

Bei der BEG stockte der Mittelabfluss zuletzt. In 2023⁴ sind nur 65 Prozent der Fördergelder an Privatpersonen und Unternehmen geflossen. Das zeigt: Wir brauchen stabile Rahmenbedingungen mit langfristiger Planbarkeit bei der Förderung. Zudem sollten die nicht abgerufenen Gelder genutzt werden, um den Klimageschwindigkeits-Bonus für die Immobilienwirtschaft zu öffnen. Ansonsten verspielen wir das CO₂-Einsparpotenzial, dass im vorzeitigen Austausch älterer und besonders umweltschädlicher Heizungen liegt. Vor diesem Hintergrund begrüßt der ZIA das klare Bekenntnis der neuen Koalition zur Modernisierungs- und Heizungsförderung. Auch die Vereinfachung, Digitalisierung und Beschleunigung der Antrags-, Nachweis- und Bearbeitungsverfahren ist ein wichtiger Schritt.

³ ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss: Frühjahrsgutachten 2025, S. 117.

⁴ Aktuellere Zahlen liegen noch nicht vor.

3. Der ZIA fordert, dass die Arbeitsstättenverordnung und die Technischen Regeln für Arbeitsstätten (ASR) kritisch überprüft und an die neuen Anforderungen der hybriden Arbeitswelt angepasst werden.

a) Problem:

Die Arbeitsstättenverordnung (ArbStättV) und die Technischen Regeln für Arbeitsstätten (ASR) bilden spätestens seit der Corona-Pandemie die neue Arbeitswelt nicht mehr vollständig ab. ArbStättV und ASR orientieren sich noch an analogen Arbeitsweisen im Büro, in denen die Beschäftigten überwiegend nebeneinander an Schreibtischen mit Röhrenbildschirmen und Aktenschränken saßen. In der neuen hybriden Arbeitswelt nehmen Büros andere Funktionen wahr. Das Büro dient zunehmend auch als Ort für den sozialen Austausch, es steht dementsprechend für Kollaboration, Kommunikation und Kreativität. Vorgaben für Aktenschränke, überdimensionierte Bildschirmarbeitsplätze oder für jeden Beschäftigten in der Regel einen Bildschirmarbeitsplatz vorzuhalten, sind aus der Zeit gefallen. Das führt dazu, dass der Büroneubau und -bestand nicht oder zumindest nicht wirtschaftlich und ökologisch sinnvoll den neuen Anforderungen angepasst werden kann. Im Zweifel wird die Fläche nicht effizient genutzt, was nicht im Sinne der Nachhaltigkeit ist.

b) Lösung:

Die Vorgaben der Arbeitsstättenverordnung müssen kritisch überprüft und modernisiert bzw. flexibilisiert werden. Anstelle starrer, teils nicht oder nicht mehr nachvollziehbarer Vorgaben müssen Leitplanken treten, die praxistauglich sind. Feste Vorgaben für lichte Raumhöhen oder Gruppenbüros sind in Zeiten hybrider Arbeitsweisen nicht mehr zeitgemäß und verhindern, dass Räume geöffnet und in Kommunikationsflächen umgewandelt werden können. Großzügige Vorgaben für Aktenschränke und größere Schreibtische in Zeiten von „clean desk“ und der „paperless“ Arbeitsweise führen letztlich zu einer Verschwendung von Fläche und sind nicht nachhaltig. Die Immobilienwirtschaft verfügt über umfangreiche Expertise rund um den gesamten Lebenszyklus der Büroimmobilie und stellt diese bereit. Dies gilt vor allem für Eigentümer- wie auch Nutzerbedarfe, zukunftsweisende Gebäudeausstattung, gesunde Bürokonzepte sowie smarte Büroimmobilien. Weitere Details dazu sind im ZIA-Positionspapier zur Novellierung der Arbeitsstätten-Regulatorik auf der Webseite des ZIA ([Link](#)) nachzulesen.

4. Der ZIA fordert, dass die Datenzugangsvorschriften der europäischen Gebäudeenergieeffizienzrichtlinie (EPBD) ohne Gold-Plating in nationales Recht umgesetzt werden, um klare Regeln zum Datenaustausch und -eigentum sowie zur Weiterverwendung von Betriebsdaten zu etablieren.

a) Problem:

Um die Energieeffizienz in Büroimmobilien zu verbessern und ESG-Anforderungen erfüllen zu können, müssen Vermieter, Mieter und Dienstleister Zugriff auf Gebäude-relevante Daten haben und diese untereinander austauschen können. In der Praxis werden Datenzugriff und -austausch oftmals dadurch erschwert, dass Mieter die erforderliche Zustimmung bei personenbezogenen Daten nach der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) verweigern. Auch wenn es sich in den meisten Fällen um nicht-personenbezogene Verbrauchsdaten handelt, können in einem Gebäude mit unterschiedlich großen Mietflächen Rückschlüsse auf die Parteien gezogen werden. Neben dem Zustimmungserfordernis führen Mieter auch Geschäftsgeheimnisse oder zu hohe, mit der Datenerhebung verbundene Kosten an, die sie nicht übernehmen können oder wollen. Weitere Probleme können auftreten, wenn die Immobilie verkauft oder der Property-/Facilitymanager gewechselt wird. Dann ist oft unklar, wem die erhobenen Daten gehören und eine Übergabe ist nicht immer geregelt.

b) Lösung:

Die Europäische Gebäudeenergieeffizienzrichtlinie (EPBD) verpflichtet die Mitgliedstaaten in Artikel 16, den Eigentümern, Verwaltern und Mietern direkten Zugang zu Gebäudesystemdaten⁵ zu verschaffen bzw. diese auch Dritten bereitstellen zu können. Der Datenaustausch soll erleichtert, Gebühren und regulatorische Hürden abgebaut und einheitliche Standards zur Interoperabilität eingeführt werden. Details zur Datenerhebung und zum Austausch sollen in einer Durchführungsverordnung der Europäischen Kommission bis zum 31.12.2025 festgeschrieben werden. Grundsätzlich begrüßt der ZIA diese Regelung. Es ist von größter Bedeutung, dass Art. 16 auch auf nationaler Ebene entsprechend umgesetzt (und eine EU-weite Harmonisierung sichergestellt) wird. Die Immobilienwirtschaft muss dabei in die Erarbeitung von Standards und Verfahren eingebunden werden. Der ZIA sieht in der Vereinbarung sogenannter „Green Lease“-Klauseln ein unterstützendes Instrument, den Datenaustausch zwischen Mietern und Vermietern privatrechtlich zu klären. Dies muss auch technisch durch Schnittstellen unterstützt werden. Ferner sollte durch Anonymisierung/Pseudonymisierung der mieterbezogenen Daten das Zustimmungserfordernis nach der DSGVO entfallen.

⁵ Für die Zwecke der Richtlinie umfassen die Daten der Gebäudesysteme mindestens alle sofort verfügbaren Daten, die mit der Gesamtenergieeffizienz von Gebäudekomponenten, den Diensten im Zusammenhang mit der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden, der – sofern verfügbar – Prognose zur Lebensdauer der Heizungsanlagen, den Systemen für die Gebäudeautomatisierung- und -steuerung, Zählern, Mess- und Kontrollvorrichtungen und Ladepunkten für die Elektromobilität zusammenhängen, und sind – sofern verfügbar – mit dem digitalen Gebäudeloggbuch verknüpft.

II. Landesebene

5. Der ZIA fordert die Länder auf, Umnutzungen und Mischnutzungen von Büroimmobilien auf der baugenehmigungsrechtlichen Seite zu erleichtern.

a) Problem:

Neben neuen Planverfahren (siehe oben Punkt 1) ist laut Bauordnungsrecht der Länder auch eine neue Baugenehmigung bei Nutzungsänderungen erforderlich, obwohl es sich bereits um eine genehmigte Immobilie handelt. Dies verzögert und verteuert ebenfalls entsprechende Pläne.

b) Lösung:

Der Begriff „bauliche Anlagen“ im Bauordnungsrecht, also in den Landesbauordnungen, muss erweitert werden. Der bauordnungsrechtliche Begriff des Vorhabens, das insbesondere Gegenstand einer Baugenehmigung sein kann, sollte im Hinblick auf multifunktionale oder auch alternative Nutzungen entsprechend der vorgeschlagenen Änderung in § 29 Abs. 1 BauGB und in Anlehnung an § 6 Abs. 2 BImSchG erweitert werden (Rahmengenehmigung).

6. Der ZIA fordert die Länder auf, dass Neu- und Umbau von Büroimmobilien erleichtert und Kosten gesenkt werden, indem die Landesbauordnungen stärker harmonisiert und Best-Practice-Beispiele aus einzelnen Ländern von anderen übernommen werden.

a) Problem:

Vor dem Hintergrund der Diskussion, leerstehende Bürogebäude beispielsweise in Wohnungen oder andere Nutzungen umzuwandeln, gibt es neben der notwendigen Nutzungsänderung (siehe Punkte 1 und 5) weitere Aspekte in den Landesbauordnungen, welche das Umbauen oder das Bauen im Allgemeinen kostenintensiver und komplizierter gestalten. Beispielsweise gibt es größere Unterschiede zwischen den Landesbauordnungen in den Bereichen Brandschutz, Barrierefreiheit und Abstandsflächen, die nicht nachvollziehbar sind. Eine der größten Herausforderungen besteht darin, dass für umgebaute Büroimmobilien oftmals nicht mehr der Bestandsschutz, sondern die Anforderungen an Neubauten gelten.

b) Lösung:

Die im vorangegangenen Abschnitt aufgeführten Vorgaben und Unterschiede in den Landesbauordnungen verkomplizieren und verteuern unnötig den Bau und Umbau von Bürogebäuden. Bund und Länder sollten daher kritisch prüfen, welche Vorgaben harmonisiert werden können, um eine neue Dynamik im Bauen zu entfachen. Einen Schritt in die richtige Richtung geht zum Beispiel Hamburg mit seiner neuen Bauordnung, die ab 2026 gelten soll. Für Nutzungs- und bauliche Änderungen – wie die Umwandlung von Büros in Wohnungen – wird der Bestandsschutz ausgeweitet, indem Wände und Decken nicht mehr auf Neubaustandard ertüchtigt werden müssen. In die gleiche Richtung geht Baden-

Württemberg mit seiner ab voraussichtlich 2026 geltenden Landesbauordnung, in der auch Erleichterungen im Bestandsschutz geplant sind. Nutzungsänderungen von Gebäuden im Bestand sollen zukünftig nicht den aktuellen – oftmals strengeren – Vorschriften des Brandschutzes unterworfen werden. Ein drittes Beispiel ist die Landesbauordnung von Nordrhein-Westfalen, in der Büro- und Verwaltungsgebäude bis zu einer Geschossfläche von 3000 m² nicht unter Sonderbauten fallen und somit auch von besonderen Anforderungen befreit sind. Die geplanten Regelungen in den Landesbauordnungen gehen in die richtige Richtung. Der ZIA regt an, dass die anderen Länder diese Regelungen und weitere Best-Practice-Beispiele auf Übernahme prüfen.

III. Kommunale Ebene

- 7. Der ZIA fordert die Kommunen auf, Mischnutzungen im Quartier und im Bestand zu erleichtern, indem die Bebauungspläne in kurzen regelmäßigen Abständen auf aktuelle Bedürfnisse überprüft und angepasst werden.**

a) Problem:

Mischnutzungen sind bei Neubauten und in Quartieren häufig der Normalfall. Mixed-Use im Bestand umzusetzen, stößt in der Praxis jedoch häufiger an Grenzen. Oftmals stehen diesen Vorhaben teils veraltete Flächennutzungs- und Bebauungspläne der Kommunen im Weg – Mischgebiete und Urbane Gebiete ausgenommen. Mono-Nutzungen, unabhängig von der Gebäudeklasse (Wohnen, Büro, Handel etc.), sind jedoch nicht mehr zeitgemäß und stehen der Vision einer Stadt der kurzen Wege entgegen. Bei Umwandlungen von Büroimmobilien in Wohnungen setzen Flächennutzungs- und Bebauungspläne oftmals enge Grenzen, sehen aber auch Sondergenehmigungen vor. Auch wenn die Möglichkeit, von solchen Genehmigungen Gebrauch zu machen, grundsätzlich zu begrüßen ist, sorgen sie nur bedingt für Planungssicherheit (siehe auch Punkt 8).

b) Lösung:

Flächennutzungspläne sollten von den Kommunen kritisch auf deren Aktualität überprüft und gegebenenfalls angepasst werden. Neben den ursprünglich angedachten rechtlichen Flexibilisierungen im Zuge der BauGB-Novelle (siehe unter Punkt 4 und 5) müssen auch die Kommunen umdenken. Gesetzliche Flexibilisierungen entfalten erst ihre Wirkung, wenn diese auch in der kommunalen Praxis umgesetzt werden.

- 8. Der ZIA fordert, dass Kommunen ihre Ermessensspielräume bei der Genehmigung von Vorhaben öfter ausschöpfen und z. B. von Kompensationsvereinbarungen stärker Gebrauch machen.**

a) Problem:

Unternehmen der Immobilienwirtschaft erleben beim Bau oder der Revitalisierung von Bürogebäuden oftmals, dass Kommunen bestehende Ermessensspielräume nicht ausreichend nutzen. Dadurch gehen Chancen verloren. Innovative Lösungen können nicht umgesetzt und Potenziale bzw. Synergien nicht ausgeschöpft werden.

b) Lösung:

Der ZIA appelliert daher an die Kommunalverwaltungen, von ihren Ermessensspielräumen im gesetzlichen Rahmen stärker Gebrauch zu machen. Die Entscheidungskultur sollte stärker von Mut und innovativem Denken geprägt sein. In vertrauensvoller Kooperation zwischen Kommune und Immobilienwirtschaft können innovative Lösungen entstehen, von denen die Bürgerinnen und Bürger, die Kommunen und die Immobilienwirtschaft profitieren. Ermessensspielräume werden insbesondere bei der Genehmigung von

Nachhaltigkeitsmaßnahmen oder im Bereich des Denkmalschutzes zu selten vollständig genutzt. So gehen unter anderem Potenziale zur Dekarbonisierung des Gebäudesektors verloren. In sogenannten Kompensationsvereinbarungen kann zum Beispiel festgehalten werden, dass eine Maßnahme mit einer anderen kompensiert wird. So könnten Genehmigungen unter anderem daran geknüpft werden, dass ein Anteil der Bürofläche der Allgemeinheit zur Verfügung gestellt wird – wie es nach dem Kriterium „Social“ von ESG geboten ist.

9. Der ZIA fordert, dass die Kommunen für bestehende Büros Infrastrukturen wie Anliefer- und Parkzonen stärker berücksichtigen.

a) Problem:

Der Parkraum in den Innenstädten ist erfahrungsgemäß begrenzt und vielerorts knapp. Um Büros reibungslos betreiben und versorgen zu können, sind Anliefer- und Parkzonen oftmals unerlässlich. Diese Flächen mussten seinerzeit bei der Planung der Immobilien nicht berücksichtigt werden, da es genügend Ausweichmöglichkeiten im öffentlichen Raum gab. Anliefer- und Ladezonen vor den Gebäuden werden heutzutage in vielen Kommunen jedoch immer öfter zugunsten anderer berechtigter Belange abgebaut, wie zum Beispiel für Fahrradwege, Kurz- oder Anwohnerparken sowie für Gastronomie nach der Corona-Pandemie. Das Problem betrifft daher insbesondere Bestandsimmobilien. Die Folge ist, dass zum Beispiel Handwerker und Lieferanten nicht in der Nähe der entsprechenden Gebäude parken bzw. halten können und wertvolle Zeit verlieren. Um dies zu vermeiden, wird oftmals in der zweiten Reihe geparkt oder es werden andere Flächen blockiert, was zu Behinderungen im Stadtverkehr führen kann.

b) Lösung:

Um die effiziente Versorgung von Wirtschaftsimmobilien mit Waren und Dienstleistungen zu gewährleisten, müssen Versorgungszonen großzügiger berücksichtigt werden. Dort, wo sie nicht oder nicht in ausreichendem Maße vorhanden sind, sollte geprüft werden, ob sie nachträglich wieder ausgewiesen werden können. Von diesen speziellen Flächen profitieren nicht nur die Belieferten, sondern auch das liefernde Kleingewerbe. Auch wenn kurzfristig dadurch Flächen für zum Beispiel Auto- und Fahrradfahrer oder Fußgänger wegfallen, wird der innerstädtische und unverzichtbare Lieferverkehr effizienter und unbeabsichtigte Störungen werden vermieden. Dies setzt im Einzelfall immer eine Interessenabwägung voraus.

10. Der ZIA fordert von den Kommunen, bei der Planung von Bürogebäuden und Quartieren, Gesamtverkehrsmanagement- sowie Last-Mile-Konzepte mit lokalen Anbietern zu entwickeln, die sich an den Nutzungszyklen der Büroimmobilie orientieren.

a) Problem:

Bei der Planung von Bürogebäuden, insbesondere in Quartieren, werden Angebote der Mikromobilität (E-Scooter, Fahrräder etc.) noch zu selten berücksichtigt. Das führt dazu, dass die Mobilitätsangebote nicht den Nutzungszyklen einer Büroimmobilie entsprechen. Das Problem ist nicht nur auf Mikromobilität beschränkt, sondern schließt Angebote des öffentlichen Nahverkehrs mit ein. Beispielsweise befinden sich Bushaltestellen zu weit weg von größeren Bürogebäuden oder die Taktung ist zu Arbeitsbeginn und/oder -ende zu groß. Die Attraktivität einer Büroimmobilie zeichnet sich auch durch deren Erreichbarkeit aus. Die Debatte um gut angebundene Bürostandorte darf nicht auf schienengebundene Verkehrsmittel wie S-, U- und Straßenbahn in Metropolen verengt werden.

b) Lösung:

Um Bürostandorte jenseits der Innenstädte und Business Improvement Districts (kurz: BIDs) zu fördern, müssen auch Büros in Randlagen gut angebunden sein. Dies setzt ein integriertes Vorgehen aller betroffenen Akteure, inkl. Mobilitätsanbieter, bei der Planung bzw. Anpassung bestehender Mobilitätskonzepte voraus. Nur so können Zentralisierungstendenzen entgegengewirkt und Stadtteilzentren gefördert werden. Dies leistet einen entscheidenden Beitrag zur Innenentwicklung. Intelligente Mobilitätskonzepte dürfen sich nicht auf Metropolen beschränken. Auch sollte die Verantwortung für die Mobilitätsanbindung nicht den jeweiligen Mietern übertragen, sondern im Dialog wahrgenommen werden.

D. Schlussbemerkung

Die aufgestellten Forderungen sollen ein Gesprächsangebot an die jeweiligen Entscheidungsträgerinnen und Entscheidungsträger der entsprechenden politischen Ebenen sein. Sie sollen ferner aufzeigen, wie viele und welche Einflussfaktoren auf Büroimmobilien einwirken.

Neben der Rolle von Büroimmobilien als belebendes Element von Innenstädten und Arbeitsstätten für Millionen von Beschäftigten ist auch das Büro als Anlageobjekt für Altersvorsorgeeinrichtungen, Investoren und Versicherungen zu berücksichtigen. Über Immobilien-Fonds haben die Bürgerinnen und Bürger in Deutschland laut Angaben der Bundesbank 95 Mrd. Euro in Büroimmobilien investiert. Das sind Werte, die auch langfristig erhalten bleiben müssen.

Ansprechpartner

Gunther Adler

Stellvertretender Hauptgeschäftsführer

Tel.: +49 30 2021 585 - 30

E-Mail: gunther.adler@zia-deutschland.de

Thomas Schmalfuß

Abteilungsleiter Wirtschaftsimmobilien

Tel.: +49 30 2021 585 - 24

E-Mail: thomas.schmalfuss@zia-deutschland.de

Raphael Weißbach

Senior Referent Büroimmobilien & Corporate Real Estate

Tel.: +49 30 2021 585 - 49

E-Mail: raphael.weissbach@zia-deutschland.de

MEHR ZUM THEMA

BÜRO



Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) ist der Spitzenverband der Immobilienwirtschaft. Er spricht durch seine Mitglieder, darunter 33 Verbände, für rund 37.000 Unternehmen der Branche entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Der ZIA gibt der Immobilienwirtschaft in ihrer ganzen Vielfalt eine umfassende und einheitliche Interessenvertretung, die ihrer Bedeutung für die Volkswirtschaft entspricht. Als Unternehmer- und Verbändeverband verleiht er der gesamten Immobilienwirtschaft eine Stimme auf nationaler und europäischer Ebene – und im Bundesverband der deutschen Industrie (BDI). Präsident des Verbandes ist Iris Schöberl.

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Hauptstadtbüro

Leipziger Platz 9
10117 Berlin

Telefon: +49 30 | 20 21 585 – 0

E-Mail: info@zia-deutschland.de

Website: <https://zia-deutschland.de>

Europabüro

3 rue du Luxembourg
B-1000 Brüssel

+32 | 2 550 16 14

Lobbyregister: [R002399](#)

EU-Transparenzregisternummer: [34880145791-74](#)

 **ZIA**
Die Immobilienwirtschaft