

POP-UP WOHNEN



**WOHNZWISCHENNUTZUNG
IM BÜROLEERSTAND**

**Grundlagenarbeit zu
den Bachelorthesen von
Leona Erdmann,
Juli Sottorf &
Emma Stiehle**

POP - UP WOHNEN

Wohnzwecknutzung im Büroleerstand

**Grundlagenarbeit zu den
Bachelorthesen von**

Leona Erdmann

Juli Sottorf

Emma Stiehle

September 2024

HafenCity Universität Hamburg



2026 Leona Erdmann, Juli Sottorf, Emma Stiehle

Dieses Werk ist lizenziert unter der Creative Commons Namensnennung – Weitergabe unter gleichen Bedingungen 4.0 International Lizenz (CC BY-SA 4.0).

<https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/>

**V.-Prof. Dr. Sabine Hansmann
und Prof. Dr. Bernd Dahlgrün**

Wir möchten uns bei allen bedanken, die uns auf dem Weg unserer Arbeit unterstützt haben. Besonderer Dank geht hierbei an Frau V.-Prof. Dr. Sabine Hansmann und Herrn Prof. Dr. Bernd Dahlgrün für die Betreuung während der letzten Monate. Des Weiteren bedanken wir uns für alle Gespräche, Besuche und Antworten auf Fragen, die uns dem Ergebnis näher gebracht haben.

ABSTRACT

Mit *Pop-Up Wohnen* stellen wir eine neue Form des Wohnens vor. In leerstehenden Büroflächen soll sich Wohnen als Zwischennutzung etablieren und damit eine Antwort auf die Wohnungsfrage und eine Lösung für einen nachhaltigen Umgang mit Bestandsgebäuden bieten. In der theoretischen Arbeit werden Wohnungsnot und Büroleerstand als Probleme erkannt und es wird analysiert, inwiefern Wohnzwischennutzung in Bürogebäuden funktionieren kann. Drei Bachelorarbeiten bieten innerhalb dreier Strategien zur Wohnzwischennutzung eine organisatorische und architektonische Antwort. Sie beschreiben jeweils eine Entwicklungsphase des Prozesses von der illegalen Hausbesetzung über eine provisorische Wohnzwischennutzung zu einer etablierten Wohnform.

2
4
6

7

9
11
13

15

17
20
22
23
27
28

31

33
35
37
39
41
45
47

49

51

53
55

DAS PROBLEM DER WOHNUNGSNOT IN HAMBURG

**MANGELNDER WOHNRAUM BEI STEIGENDEM BEDARF
NEOLIBERALE WOHNUNGSPOLITIK IN HAMBURG
WOHNRAUMLEERSTAND IN HAMBURG**

DAS PROBLEM DER BÜROLEERSTÄNDE IN HAMBURG

**DEFINITIONEN UND URSACHEN FÜR BÜROLEERSTAND
DIE UNKLAREN EIGENTUMSVERHÄLTNISSE
IST EIGENTUM WIRKLICH VERPFLICHTEND?
WIE WERDEN BÜROLEERSTÄNDE IN HAMBURG ERMITTELT UND LOKALISIERT?
UMGANG MIT BÜROLEERSTAND: ZWISCHENNUTZUNG
INTERESSEGRUPPEN EINER ZWISCHENNUTZUNG**

BÜROLEERSTAND ZU WOHNRAUM ZWISCHENNUTZEN

**VON HAUSBESETZUNGEN ZUR ZWISCHENNUTZUNG
KANN WOHNEN ALS ZWISCHENNUTZUNG EIN ZUKUNFTSFÄHIGES MODELL SEIN?
WIE WOHNEN ALS ZWISCHENNUTZUNG HEUTE PRAKTIZIERT WIRD
LEIHRECHT ODER MIETRECHT ALS VERTRAGLICHES VERHÄLTNIS
WOHNEN IN BÜROGEBÄUDEN: RECHTLICHE HANDLUNGSMÖGLICHKEITEN
WOHNEN IN BÜROGEBÄUDEN: HANDLUNGSMÖGLICHKEITEN IN HAMBURG
BÜROGEBÄUDE: EINE ARCHITEKTONISCHE ANALYSE**

FAZIT ZUR GRUNDLAGENARBEIT

STRATEGIEN ZUR WOHNZWISCHENNUTZUNG

**NEUER WALL 42 ALS ANWENDUNGSBEISPIEL
WOHNZWISCHENNUTZUNG IN DREI SZENARIEN**

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

2

aRdT	anerkannte Regeln der Technik
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BBSR	Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BMVBS	Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung
BMWSB	Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen
BPVO	Baupolizeiverordnung
ExWoSt	Experimenteller Wohnungs- und Städtebau
HBauO	Hamburger Bauordnung
HkG	Hamburg Kreativ Gesellschaft
HmbWoSchG	Hamburgisches Wohnraumschutzgesetz
JUWO	Jugendwohnnetz
MOPO	Hamburger Morgenpost
örU	öffentlich rechtliche Unterbringung
WUK	Wohnunterkunft
RIWIS	Regionales Immobilienwirtschaftliches Informationssystem

PROBLEMSTELLUNG

4

Zwei Probleme beobachten wir in unserer Stadt Hamburg: einerseits mangelnder Wohnraum, andererseits eine große Zahl leerstehender Büroflächen (Grubbauer und Metzger 2023; Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg 2023 c; JLL 2024). Es werden trotz rückläufiger Nachfrage weiterhin neue Büroimmobilien gebaut, ein Drittel der Flächen spekulativ (Grossmann und Berger 2024). Eigentümer:innen streben einen maximalen wirtschaftlichen Nutzen ihrer Bürogebäude an, ohne dass dabei die Nachfrage im Vordergrund steht (Hirschmann 2014). Bauen wir am Bedarf vorbei? Bedarf besteht in Hamburg vor allem an mehr Wohnraum (Grubbauer und Metzger 2023). In Hamburg wird die mangelnde Wohnraumversorgung insbesondere für Menschen mit niedrigem Einkommen immer wieder durch Politik und Medien deutlich. Greifbare Handlungsmaßnahmen gehen daraus jedoch nicht hervor (ebd.). Bei der Frage nach möglichen Wohnraumpotenzialen liegt der Zusammenhang zu den leerstehenden Büroflächen nahe. Einer langfristigen Umnutzung stehen meist rechtliche und wirtschaftliche Hürden entgegen. Kann eine Wohn-zwischennutzung die Lösung sein?

Ziel dieser Arbeit ist es, aufzuzeigen, wie eine Wohnzwischenutzung in leerstehenden Bürogebäuden funktionieren und aussehen kann. Dafür haben wir vier Bücher formuliert. Das erste Buch besteht aus Fakten, die folgenden drei aus von uns aufgestellten Spekulationen.

Die theoretische Grundlagenarbeit als erstes Buch soll die Notwendigkeit der Thematik deutlich machen. Es soll uns ermöglichen, alle beteiligten Interessensgruppen zu verstehen und die Grenzen der Umsetzbarkeit aufzeigen. Für dieses Buch haben wir mit Literatur gearbeitet, politische Diskurse und Gesetze angeschaut und uns mit Referenzprojekten beschäftigt. Das Fazit beschreibt die Erkenntnisse der Grundlagenarbeit zur Frage, ob Wohnzwischenutzung in leerstehenden Büros funktioniert und leitet über zu dem spekulativen Abschnitt. Spekulatives Design lebt nach der Designerin Fiona Raby und dem Designer Anthony Dunne „von der Vorstellungskraft und zielt darauf ab, neue Perspektiven auf [...] Probleme zu eröffnen, um Räume für Diskussionen und Debatten über alternative Lebensweisen zu schaffen und die Vorstellungskraft der Menschen zu inspirieren [...]“ [übers. d. Verf.] (Dunne und Raby 2013, 2). Wir nutzen das spekulative Design, um drei Strategien für Wohnzwischenutzungen unterschiedlicher Zukunftsszenarien zu entwerfen. Die drei Zukunftsszenarien bestehen jeweils aus einer Beschreibung des Prozesses und der beteiligten Akteur:innen, einem Handbuch und ihrer beispielhaften Anwendung in einem realen, leerstehenden Bürogebäude.

***DAS PROBLEM DER
WOHNUNGS-
NOT IN
HAMBURG***

Der Begriff *Wohnungsnot* wird in verschiedenen Zusammenhängen diskutiert. Im Kontext dieser Arbeit verstehen wir darunter das mangelnde Angebot an bezahlbarem Wohnraum. Die Wohnungsnot verschärft politische und gesellschaftliche Debatten um soziale und ökonomische Aspekte der Wohnraumbereitstellung (Grubbauer und Metzger 2023). Wir schauen genauer auf die Wohnungspolitik in Hamburg, welche bestrebt ist, durch verschiedene Maßnahmen den Wohnungsmarkt zu regulieren und ausreichend Wohnraum bereitzustellen. Dazu gehört die Behebung von Wohnraumleerstand (Hamburg Service 2024).

MANGELNDER WOHNRAUM BEI STEIGENDEM BEDARF

9

Der nicht deckbare Bedarf an Wohnraum, vor allem in Großstädten, stellt in Deutschland ein zunehmend wachsendes Problem dar. Wohnungsdefizite können auch durch den bisherigen Wohnungsbau nicht reduziert werden. Nach einer Studie des Pestel Instituts von 2024 zur Entwicklung von Wohnraum fehlen in Deutschland 800.000 Wohnungen, um den Bedarf zu decken (Pestel Institut 2024). Für einen großen Teil der Bevölkerung stellt die Wohnungsnot ein soziales und räumliches Problem dar. Besonders Menschen mit mittlerem und niedrigem Einkommen haben in wachsenden Städten und Universitätsstädten Schwierigkeiten, bezahlbaren Wohnraum zu finden (Metzger 2021).

Bezahlbarer Wohnraum wird je nach Kontext verschieden definiert. Allgemein wird vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung Wohnraum als *bezahlbar* eingeordnet, wenn die aufkommenden Wohnkosten noch einen ausreichenden Anteil des Haushaltseinkommens für weitere Lebensunterhaltskosten sichern (Birk, Zander und Lauffer 2018). In einem Onlineartikel der Friedrich-Ebert-Stiftung wird bezahlbarer Wohnraum konkreter beschrieben: Für eine Wohnung soll einschließlich aller Betriebskosten maximal ein Drittel des Haushaltseinkommens aufgewendet werden und setzt den Mindestbetrag, der für die Lebensunterhaltskosten übrig bleiben soll, bei 670 Euro (bei Alleinlebenden) im Monat an (Haller 2019). Paul Reeves fügt in seinem Buch *Affordable und social Housing* der Bezeichnung von bezahlbarem Wohnraum einen weiteren Parameter hinzu. Nach Reeves ist bezahlbarer Wohnraum solcher, der durch staatliche Zuschüsse unterstützt wird, sodass dieser für die Gesellschaft als leistbar wahrgenommen wird (Reeves 2014).

Bei der Frage nach angemessenem und bezahlbarem Wohnen gelangen wir schnell zu staatlich gefördertem Wohnraum, welcher hier nur kurz thematisiert, aber nicht außer Betracht gelassen werden soll. Der Bau von staatlich gefördertem Wohnraum ist seit den 1990er-Jahren im Vergleich zu seinem Bedarf stark gesunken

(Metzger 2021). Das Angebot an Sozialwohnungen entspricht bei Weitem nicht der Nachfrage (ebd.). Die Studie des Pestel Instituts zeigt, dass die Zahl bestehender Sozialwohnungen überdies rückläufig ist. Vom angestrebten Ziel der Ampelkoalition, 100.000 Sozialwohnungen pro Jahr zu bauen, wurden 2022 nur 23.000 realisiert (Pestel Institut 2024). Der Bedarf an Sozialwohnungen ist hoch und stellt die Wohnungsnot und Wohnungsfrage immer wieder in den Vordergrund politischer und gesellschaftlicher Debatten (Birk, Zander und Lauffer 2018).

Der mangelnde Wohnraum in Städten wird durch das Ungleichgewicht der immer größeren Nachfrage bei endlicher Ressource des Bodens - und das Verhältnis zwischen Haushaltseinkommen und Wohnstandard - vorangetrieben. Auf der Suche nach Antworten auf die Wohnungsfrage werden sozialpolitische Aspekte der Ungleichheit, wie der Zugang und die Verteilung von Wohnraum, diskutiert. Dazu wurden in dem Sammelband *Wohnen in Hamburg: Akteure, Instrumente und Konfliktfelder* Beiträge zu der Frage, ob die Handlungen und Handlungsmöglichkeiten der Kommunen und Länder ausreichend sind, um auf die Problematiken der Wohnungsnot einzugehen, zusammengetragen. Die Debatte um die Handlungsmöglichkeiten ist auch medial sehr sichtbar, greifbare Handlungsmaßnahmen gehen daraus jedoch nicht hervor (Grubbauer und Metzger 2023). Die UN-Sonderberichterstatterin Leilani Farha forderte vor diesem Hintergrund 2019 bei der Jahresveranstaltung der Eberhard-Schultz-Stiftung in einer Videobotschaft einen Wandel in der Wohnungspolitik:

„Der Zugang zu angemessenem und bezahlbarem Wohnraum ist das dringlichste Thema in vielen Städten weltweit. [...] Wenn wir die Kommerzialisierung angehen wollen, brauchen wir einen fundamentalen Paradigmenwechsel; wir müssen das Recht auf Wohnen als Menschenrecht implementieren und die Regierung zur Verantwortung ziehen, sodass ein sicherer und würdevoller Zugang zu Wohnraum gewährleistet wird.[...]“
(Farha 2019, 1)

In der Rede bezieht sich Farha auf Artikel 11 des internationalen Paktes über wirtschaftliche, soziale und kulturelle Rechte, nach dem „jeder Mensch [...] das Recht auf angemessenen Wohnraum [hat]“ (UN-Sozialpakt Artikel 11 Absatz 1). Nach dem Deutschen Institut für Menschenrechte wird angemessener Wohnraum durch „gesetzlichen Schutz, Verfügbarkeit von Diensten, Bezahlbarkeit des Wohnraums, Bewohnbarkeit der Räume, diskriminierungsfreier Zugang zu Wohnraum, geeigneter Standort und kulturelle Angemessenheit“ (Deutsches Institut für Menschenrechte 2024) definiert. Es wird deutlich, dass es einer Wohnstrategie im Sinne der Menschenrechte bedarf, die sich mit mehr als der reinen Wohnungsbaupolitik befasst. Über die Beschaffung und Bereitstellung von Wohnraum hinaus müsse der Staat auch eine politische Grundlage für sicheren Wohnraum schaffen (ebd.).

NEOLIBERALE WOHNUNGSPOLITIK IN HAMBURG

11

In der medialen Berichterstattung zeigt sich Hamburg häufig als erfolgreiche Modellstadt der Wohnungspolitik. Die Zusammenarbeit zwischen der Stadt und Akteur:innen der Wohnungswirtschaft und Förderungen des sozialen Wohnungsneubaus soll dies repräsentieren. Dennoch besteht in Hamburg eine angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt (Grubbauer und Metzger 2023). Im Vergleich zu anderen deutschen Städten ist Hamburg eine sozial stark gespaltene Stadt, was auch geografisch zum Ausdruck kommt (Bischoff und Müller 2017). Die sozialräumliche Polarisierung sorgt für Schwierigkeiten bei Mieter:innen, Wohnungssuchenden und in der Wohnungspolitik der Stadt.

Hamburg ist bekannt als Stadt der Mieter:innen. Im Jahr 2021 lebten rund 76 Prozent der Einwohner:innen zur Miete (Grubbauer und Metzger 2023). Das Mieter:innen-Vermieter:innen-Verhältnis zeigt und verstärkt diese Polarisierung einmal mehr. Mieter:innen zahlen einen großen Teil ihrer monatlichen Ausgaben für die Miete, während Vermieter:innen immer höhere Rendite aus ihren Immobilien ziehen (Böhmer, Jacob und Obey 2021). Veränderungen der Mieten, der Preise und der Eigentumsverhältnisse spiegeln

die sich in den letzten 40 Jahren forcierte „Neoliberalisierung der Wohnungsversorgung“ (Grubbauer und Metzger 2023, 23) wider. Wohnraum wird in unserer Gesellschaft als Ware gehandelt, was einer der Haupthintergründe der aktuellen Wohnungskrise ist (Grubbauer und Metzger 2023).

Ein Versuch zur Abwendung von dieser (neoliberalen) Ausrichtung der Wohnungspolitik scheint jedoch aufseiten der Regierung nicht zu passieren. Oberstes Ziel des Hamburger Senats ist es weiterhin, die Kooperation mit den Akteur:innen der Wohnungswirtschaft aufrechtzuerhalten. Maßnahmen und Instrumente wie beispielsweise Regulation durch Mietrecht, die der Wirtschaftlichkeit des Wohnungsmarktes entgegenstünden, bleiben häufig ungenutzt (ebd.).

Seitens der Zivilgesellschaft gründen sich verschiedene Initiativen, welche die öffentliche Diskussion vorantreiben. Anliegen der Bürger:innen werden so kommuniziert und können vermehrt in den Diskurs der Wohnungspolitik eingebracht werden (Metzger 2021). Beispielsweise macht das 2009 gegründete Hamburger Netzwerk *Recht auf Stadt* auf die steigenden Wohnungs- und Mietpreise und Verdrängung durch Gentrifizierung aufmerksam (Netzwerk Recht auf Stadt 2017). Darauf folgend kündigte der 2011 gewählte Erste Bürgermeister der Freien und Hansestadt Hamburg, Olaf Scholz, an, dass das Thema Wohnen und Stadtentwicklung nun in den Mittelpunkt der Senatspolitik gerückt werden sollte (Grubbauer und Metzger 2023). Um aus diesem Versprechen Folgen zu sehen, stellte die Hamburger Bürgerschaft im Sommer 2016 einen Antrag an den Senat:

„[...] Um Politik und Öffentlichkeit noch stärker für Handlungsbedarfe und Potenziale im Bereich des Wohnraumschutzes zu sensibilisieren, ist seitens der zuständigen Behörden der Bürgerschaft jährlich ein Wohnraumschutzbericht vorzulegen.“ (Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg 2021, 1)

Aus dem Anliegen der Bürgerschaft folgten 2016 Maßnahmen in Hamburg. Um transparent mit seinen Handlungsmaßnahmen im Bereich Wohnraumschutz umzugehen, legt der Hamburger Senat seitdem jährlich einen Wohnraumschutzbericht öffentlich dar (Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg 2021). Der Wohnraumschutz soll dazu dienen, den Wohnungsmarkt zu entspannen und Wohnraum bezahlbar zu machen, insbesondere bei bereits bestehendem Wohnraum durch mietrechtliche Maßnahmen (ebd.). Dazu gehört unter anderem die Zweckentfremdung von Wohnraum durch Vermietung an häufig wechselnde Feriengäste, gewerbliche Nutzungen oder Leerstand. Doch die Betrachtung von Wohnraum als Ware und weniger als Grundbedürfnis bleibt trotz dieser Handlungsversuche bestehen (Birk, Zander und Lauffer 2018). Solange die Stadt weiterhin eine neoliberale Wohnungspolitik verfolgt, wird die Wohnungskrise wohl die nächsten Jahre nicht verringert.

UMGANG MIT WOHNRAUM- LEERSTAND IN HAMBURG

13

Bei der Betrachtung der Wohnungsnot in Hamburg stellt leerstehender Wohnraum ein weiteres Problem dar. Der Hamburger Senat berichtet im Juni 2024 über 2.331 leerstehende Wohnungen, das sind 0,26 Prozent aller Wohnungen (Bürger-schaft der Freien und Hansestadt Hamburg 2024 a). Vermutlich ist die Dunkelziffer weitaus höher, da nur ein kleiner Teil des Wohnungsleerstands gemeldet wird. Durch Gesetze zur Verhinderung von Zweckentfremdung liegt die Zuständigkeit für Leerstand im Wohnbereich bei den Bundesländern. Länder wie Hamburg setzen Maßnahmen um: Der Wohnungsleerstand ist bei der Stadt über die Internetseite hamburg.de zu melden (Hamburg Service 2024). Im Sinne der Öffentlichkeit und des Wohnraumschutzes hat die Stadt

eine rechtliche Verfügung, Leerstände zu ahnden. Diese Verfügung wird im Hamburgischen Wohnraumschutzgesetz geregelt. Für eine „[...] ordnungsgemäße Nutzung von Wohnungen“ (Hamburg. de 2024 a) blickt der Wohnraumschutz „[...] insbesondere [auf] zweckentfremdete, leerstehende oder verwahrloste Wohnungen sowie die Beseitigung von baulichen Mängeln in Wohnungen“ (ebd.). Nach §13 Absatz 2 und 3 HmbWoSchG verpflichten sich damit auch Wohnungsbaugesellschaften sowie Privateigentümer:innen, einen mehr als vier Monate identifizierbaren Leerstand (Zweckentfremdung) des Wohnraums zu melden. Die Meldung wird dem zuständigen Bezirksamt entgegengebracht. Dies gilt auch für sanierungsbedingten Leerstand (Hamburg Service 2024). Die 2013 erstmalig aufgenommenen Paragraphen 12a und (bei Leerstand insbesondere) 12b im Hamburgischen Wohnraumschutzgesetz befugen die zuständige Behörde Treuhänder:innen „zur Wiederherstellung des Wohnraums zu Wohnzwecken“ (HmbWoSchG §12a) zu beauftragen. Sie können nötige Instandsetzung auf Kosten der Eigentümer:innen anweisen sowie den leerstehenden Wohnraum vermieten. Erst nach diesen Maßnahmen wird den Eigentümer:innen die Verfügungsgewalt über das Eigentum zurücküberschrieben. Diese werden an die abgeschlossenen Mietverträge und ggf. Renovierungsaufträge durch die Treuhänder:innen gebunden (HmbWoSchG §12a; Carini 2016). Aus der Antwort des Senats auf eine Bürgerschaftsanfrage zu leerstehenden Wohnungen in Hamburg geht jedoch hervor, dass im ersten Halbjahr 2024 nur dreizehn Bußgelder gegen Eigentümer:innen leerstehender Wohnungen verhängt wurden (Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg 2024 a).

Es werden, wie von der Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg gefordert, konkrete Zahlen über Wohnraumleerstand veröffentlicht. Wie hoch dieser tatsächlich ist, wird jedoch nicht deutlich, da anzunehmen ist, dass viel Leerstand gar nicht erst gemeldet wird. Auch lässt sich anzweifeln, ob bei den Leerstandsmeldungen wirkliche oder geschaffene Gründe für den Leerstand angegeben werden, um den Bußgeldern zu entgehen. Der Hamburger Mieterverein *Mieter helfen Mietern* klagt noch immer darüber, dass nicht genug gegen den Leerstand getan wird (Mieter helfen Mietern 2020).

***DAS PROBLEM DER
BÜROLEERSTÄNDE IN
HAMBURG***

Die Leerstandsquote von Bürogebäuden ist deutlich höher als die von Wohnraum (Engel&Völkers Commercial 2024; Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg 2024 a). Auf der Suche nach Wohnraumpotenzialen wollen wir herausfinden, inwieweit sich leerstehende Bürogebäude zum Wohnen eignen. Das folgende Kapitel soll mögliche Gründe für die große Zahl an Büroleerständen aufzeigen und die Problematik im Umgang mit ihnen skizzieren. Es gilt zunächst zu ermitteln, wo die leerstehenden Bürogebäude zu lokalisieren sind und wem diese gehören. Dabei fallen insbesondere die undurchsichtigen Eigentumsverhältnisse auf. Der Schwerpunkt liegt dabei auf der Analyse städtischer und privater Eigentümer:innen im Umgang mit Büroimmobilien und deren Leerstand. Um die leeren Flächen zu füllen, sind immer häufiger kreative Zwischennutzungen die Lösung. Die beteiligten Akteur:innen einer solchen Zwischennutzung und ihre Interessen werden in diesem Kapitel vorgestellt.

DEFINITIONEN UND URSACHEN FÜR BÜROLEERSTAND

17

Um die Ursachen des Büroleerstandes zu verstehen, muss zunächst der Begriff des Leerstandes definiert werden, der von unterschiedlichen Akteur:innen jeweils eigens definiert wird. Die unterschiedlichen Definitionen haben in der Folge Auswirkungen auf die Leerstandsquoten (Rink und Wolff 2017). Clamor und Haas, Mitarbeiter der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, analysierten mit Voigtländer, Leiter des Clusters Internationale Wirtschaftspolitik, den Büroleerstand des Jahres 2011 für das Institut der Deutschen Wirtschaft. Sie weisen darauf hin, dass sich die Wissenschaft noch auf keinen einheitlichen Leerstandsbegriff geeinigt hat (Clamor, Haas und Voigtländer 2011). Es wird deutlich, dass es bis heute keine einheitliche, nur verschiedene Definitionen für Wohnungsleerstand, Büroleerstand und Gewerbeleerstand gibt (ebd.; Rink und Wolff 2017). Im Folgenden werden zwei Ansätze der Leerstandsdefinition erläutert, um unterschiedliche Perspektiven aufzuzeigen.

Aus städtebaulicher Perspektive wird Leerstand vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) wie folgt definiert: „Ganz allgemein betrachtet bezeichnet Leerstand nutzbare Flächen in Gebäuden, die zur Zeit nicht genutzt werden.“ (BMVBS und BBSR 2007, 23). Damit sind alle nicht genutzten, aber

theoretisch nutzbaren Flächen in Gebäuden als Leerstand berücksichtigt. Demgegenüber wird aus immobilienwirtschaftlicher Perspektive Büroleerstand von dem Regionalen Immobilienwirtschaftlichen Informationssystem (RIWIS) folgendermaßen definiert: „[Büro-] Leerstand ist die Summe aller Büroflächen, die zum Erhebungszeitpunkt [...] zur Vermietung, zur Untervermietung oder zum Verkauf [...] zur Verfügung stehen und innerhalb von drei Monaten bezugsfähig sein können“ (Bulwiengesa 2023). Hierbei werden die Flächen nicht berücksichtigt, die wegen Umbau, Abriss oder Sanierung leerstehen. Alle anderen Flächen, die nicht innerhalb von drei Monaten bezugsfertig sind, werden ebenfalls nicht als Leerstand gewertet.

In Bezug auf Büroflächen werden drei Ursachen des Leerstands in dieser Arbeit näher betrachtet: struktureller, objektspezifischer und spekulativer Leerstand. **Strukturelle Leerstände** sind nach Clamor, Haas und Voigtländer langfristig leerstehende Gebäude. Die Voraussetzungen dafür seien erfüllt, „wenn die Flächen in den letzten fünf Jahren durchschnittlich zu mindestens 50 Prozent nicht vermietet wurden“ (Clamor, Haas und Voigtländer 2011, 2). Diesen langfristigen Leerstand sieht man häufig in strukturell und konjunkturell schwachen Gebieten, er kann meist auf die Umgebung des Objektes zurückgeführt werden (BBSR 2024).

Auch der **objektspezifische Leerstand** ist oft langfristig. Er entsteht, im Gegensatz zum strukturellen Leerstand, durch die veralteten Standards des Objektes selbst, nicht durch seine Umgebung. Sowohl die Bausubstanz als auch die funktionalen und konzeptionellen Anforderungen einer Immobilie wandeln sich im Laufe der Zeit. Wird ein Gebäude dann nicht saniert oder modernisiert, steht es häufig leer und findet bis zu seinem Abriss oder seiner Modernisierung keine neuen Mieter:innen (Brauer 2019). Häufig liegt nach Architekturhistoriker Kähler und den Architekten Kritzmann und Venus der Grund für Büroleerstand darin, dass das Nutzungsangebot des Gebäudes nicht mehr den Anforderungen des modernen Marktes entspricht (Kähler, Kritzmann und Venus 2009). Büroneubauten sind meist mit modernster Technik ausgestattet und lassen sich einfacher realisieren, als ältere Bürogebäude zu modernisieren. Ein Bürogebäude gilt bereits nach zwölf Jahren als *unmodern* und ist dann kaum noch nachgefragt (Hall 2017). Unternehmen ziehen somit häufig in modernere, neue Bürogebäude um, die zuvor genutzten stehen in der Folge leer, da sie nicht mehr den modernen technischen Standards entsprechen.

Der **spekulative Leerstand** wird in dem Sammelband *Wer geht Leer aus? Plädoyer für eine andere Leerstandspolitik* von Anna Hirschmann im Kapitel *Disjunktive Raumproduktion* als Produkt einer neoliberalen Stadtentwicklung beschrieben (Hirschmann 2014). Investor:innen legen Geld an, indem sie Immobilien, vor allem Bürogebäude, in der Hoffnung einer zukünftigen Wertsteigerung kaufen (Ziehl 2014). Besonders in wachsenden Städten und Metropolen wie Hamburg verursachen solche Spekulationen Leerstände. Immobilien werden oft bewusst leerstehen gelassen,

wenn eine Vermietung wirtschaftlich nicht sinnvoll ist, aber von einer zukünftigen Wertsteigerung ausgegangen wird. Für eine Wiedervermietung bedarf es meist zeitaufwendigen und teuren Umbaumaßnahmen (ebd.). Mietverträge sind verbindlich, was Eigentümer:innen in ihrer Verfügungsgewalt über ihre Immobilien einschränken würde. Eine leerstehende Immobilie hingegen verursacht kaum Kosten und Verpflichtungen, bringt aber viel Gewinn, wenn sie nach einiger Zeit mit einer Wertsteigerung wieder verkauft wird (Jüngling 2024). Die Wirtschaftlichkeit und Profitwahrscheinlichkeit von Immobilien steuert das, was gebaut wird. So entkoppeln sich die tatsächlichen Bedürfnisse einer Stadt von umgesetzten Projekten (Hirschmann 2014).

Die amerikanische Architekturstorikerin Caroll Willis sah bereits 1995 in ihrem Buch *form follows finance* den Grund für Bürobau in dessen hohen Renditen: „Der primäre und einzige Zweck eines Bürogebäudes ist es, den größtmöglichen Gewinn für seinen Eigentümer zu erzielen.“ [übers. v. Verf.] (Willis 1995, 149). Die steigende Zahl neuer Bürogebäude am Markt ist vor allem auf die sichere Rendite von Büroimmobilien zurückzuführen. Von geplanten 432.000 Quadratmetern neuer Büroflächen in Hamburg für die Jahre 2024 und 2025 werden mehr als ein Drittel der Flächen innerhalb der Gebäude spekulativ gebaut, so Grossmann & Berger, ein großer Immobilienmakler in Hamburg (Grossmann & Berger 2024). Nicht nur der hohe Verkaufspreis von Bürobauten ist Grund für den weiteren Neubau, sondern auch die hohen Mietpreise. In Hamburg ist die Büromiete 2023 pro Quadratmeter im Monat mit 21,50€ mehr als doppelt so hoch wie für Wohnraum mit 9,83€ pro Quadratmeter im Monat (Hamburg Invest 2023; Hamburg.de 2023).

In der heutigen Zeit kommt eine weitere wichtige Ursache für Büroleerstand hinzu. Der Trend zum Homeoffice und alternativen Arbeitsformen ist in vielen Unternehmen sichtbar.

Laut Statistischem Bundesamt arbeiteten im Jahr 2022 knapp ein Viertel aller Erwerbstätigen im Homeoffice (Statistisches Bundesamt 2024 a). Vor allem seit der Covid-19-Pandemie lassen Unternehmen vermehrt ihre Mitarbeiter:innen von Zuhause aus arbeiten. Dadurch werden zahlreiche Bürogebäudeflächen nicht mehr regelmäßig genutzt und stehen leer. Viele Unternehmen benötigen dadurch weniger Bürofläche und mieten in der Folge weniger Quadratmeter (Ifo Institut 2023). Darüber hinaus entsprechen veraltete Grundrisse in Bürobauten nicht mehr den modernen Anforderungen der Büroarbeit, die beispielsweise „desksharing“ oder Co-Working-Bereiche beanspruchen. Viele Unternehmen verlangen von Eigentümer:innen Nachhaltigkeitszertifikate, welche die Anforderungen an Wellbeing am Arbeitsplatz und Nachhaltigkeit steigen lassen (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen 2024). Das können oft nur die neuen Bürogebäude bieten.

Zusammenfassend lässt sich beobachten, dass es sich bei leerstehenden Bürogebäuden, die dem technischen Standard entsprechen, häufig um spekulativen Leerstand handelt. Bei älteren Bürobauten ist der Leerstand oft auf strukturelle oder objektspezifische Gründe zurückzuführen.

DIE UNKLAREN EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

20

Um Verantwortliche im Zusammenhang mit Büroleerstand zu finden, beginnen wir mit der Frage nach den Eigentumsverhältnissen. Die Eigentümer:innen lassen sich in zwei Gruppen teilen: auf der einen Seite die Stadt und Genossenschaften mit öffentlichem Interesse; auf der anderen Seite private Einrichtungen wie Entwicklungsgesellschaften, Privatpersonen, Erbengemeinschaften, Banken oder Immobiliengesellschaften mit wirtschaftlichem Interesse (BMVBS und BBSR 2008).

Unter die städtischen Liegenschaften der Freien Hansestadt Hamburg fallen die Gebäude der Behörden, der Bezirksämter, der Dienststellen und die öffentlichen Einrichtungen. In der Großen Anfrage zur *Übersicht über Immobilien der Stadt Hamburg: Ge-*

setzliche Vorgaben, Mängelmanagement und Innovationen wird berichtet, dass 2.858 Immobilien der Stadt gehören (Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg a 2023). 2006 wurden beispielsweise viele Büroimmobilien der Stadt aus finanziellen Gründen zwar verkauft, jedoch sofort wieder von der Stadt angemietet, da der Flächenbedarf weiterhin bestand (Schätzle und Thume 2022). Wir gehen davon aus, dass die Gebäude der Stadt genauen Funktionen zugeschrieben sind, sie genutzt werden und wenige davon leer stehen müssten. Ähnliches gilt für Genossenschaften, welche ebenfalls Immobilien besitzen. Durch die demokratischen und solidarischen Werte einer Genossenschaft werden die Gebäude meist durch die Mitglieder:innen genutzt, weitergegeben und nicht spekulativ leerstehen gelassen (Genoverband 2024). Einzeleigentümer:innen oder Eigentümer:innengemeinschaften sind über das Eigentumsrecht als private Eigentümer:innen in Deutschland stark geschützt (BGB § 903). Für die Öffentlichkeit sind Informationen über sie schwer herauszufinden, die Besitzverhältnisse des Eigentums in Deutschland sind nicht transparent erfasst: Jede:r Eigentümer:in ist zwar im Grundbuch eingetragen, jedoch ist die Einsicht nur aus triftigen Gründen möglich (Generali 2018). Wie bereits erklärt, ist davon auszugehen, dass Büroimmobilien vorwiegend als Investitionsobjekte erworben werden und Anleger:innen eine möglichst hohe Rendite anstreben. Hier spricht man von Investor:innen, die zum einen privat sind, aber auch institutionell sein können, wie Immobiliengesellschaften und Banken (Engel & Völkers Commercial 2024). Diese verfügen nicht nur über eigenes Kapital, sondern agieren auch im größeren Rahmen und walten über das Kapital Dritter (Finanzierung.com 2024).

Die freie Nachrichtenplattform *CORREKTIV* und die Website *wem-gehoertdiestadt.de* veröffentlichen Erhebungen über Eigentumsstrukturen mit dem Fokus auf Wohnungseigentum (Sachse et al. 2024; Rosa-Luxemburg-Stiftung o.J.). Dies dient einem Überblick, nennt jedoch keine konkreten Namen der Eigentümer:innen. Öffentliche Eigentümer:innen von bekannteren Bürogebäuden lassen sich im Einzelfall schnell herausfinden. Diese sind seit 2020 dazu verpflichtet, die finalen Eigentümer:innen in einem Unternehmensregister einzutragen, dem wurde bislang nur teilweise nachgegangen (Rosa-Luxemburg-Stiftung o. J.). Bei einer Webrecherche über den *Elbtower* stößt man auf einen Artikel von Spiegel Wirtschaft. Hier wird die *Elbtower Immobilien GmbH & Co. KG* genannt, eine Tochterfirma der *Signa Prime* (Koerth und Gnirke 2024). Ebenso ist es schnell herauszufinden, ob Gebäude der Stadt gehören, beispielsweise im Fall der *Elbphilharmonie*, welche der *Hamburg Musik GmbH* gehört (Elbphilharmonie.de o.J.). Das Beispiel eines kleineren leerstehenden Bürogebäudes im Mittelweg 140-141 zeigt, dass der oder die private Eigentümer:in mit einer kurzen Webrecherche nicht herauszufinden ist. Auf der Seite des Architekturbüros, welches einen Entwurf für das Grundstück präsentiert, ist nur verzeichnet, dass der oder die Bauherr:in privat ist. Ein MOPO-Artikel verrät ebenfalls nichts über das Eigentumsverhältnis (Gibbins Architekten BDA o.J; Reibe 2023).

IST EIGENTUM WIRKLICH VERPFLICHTEND?

Als Eigentum sind Immobilien über das Bürgerliche Gesetzbuch stark geschützt und den Eigentümer:innen ist der Umgang mit ihnen freigestellt, solange sie nicht das Gesetz oder Rechte Dritter verletzen (BGB § 903).

Um gegen Leerstand, insbesondere Büroleerstand, vorgehen zu können, hinterfragen wir die Wirksamkeit des Artikels 14 des Grundgesetzes. So lautet es in diesem: „Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen“ (GG Artikel 14 Absatz 2). Dieser Satz stellt die Eigentümer:innen vor die Verpflichtung gegenüber deren Eigentum (hier die leerstehende Immobilie), die sich unter anderem als Instandsetzung und Vermietung (zum Wohle der Allgemeinheit) der Gebäude interpretieren lässt. Wenn diese Pflicht verletzt und ein Missbrauch des Eigentumsrechts im Zusammenhang mit Leerstand vermutet wird, kann dies mit den Grundgedanken der Sozialbindung des Eigentums kollidieren, so berichtet der Autor Sebastian Krass in einem Zeitungsartikel der Süddeutschen Zeitung (Krass 2020). In den meisten Fällen könne den Eigentümer:innen jedoch kein unrechtmäßiges Handeln nachgewiesen werden und die Stadt habe ihnen gegenüber keine rechtswirksame Handhabe. Daher könne man laut Krass meist kaum gegen Leerstand vorgehen (ebd.).

Gegenüber den durch das Landesrecht festgelegten Pflichten bei Wohnungsleerstand gibt es bei gewerblichen Leerständen kaum Pflichten und Maßnahmen. Die Eigentümer:innen müssten folglich aus Eigeninitiative Maßnahmen gegen ihre leerstehenden Büroflächen vornehmen, da diese in ihrer Verantwortung liegen. Es wird deutlich, dass im Falle von leerstehenden Büroflächen mit Artikel 14 GG keine konkreten Verpflichtungen gegenüber den Eigentümer:innen festgehalten werden können.

Es bleibt also abzuwarten, ob der Gesetzgeber die hohe Zahl leerstehender Büros künftig regulieren will und diese, sowie es bei Wohnraumleerstand in Hamburg gehandhabt wird, als Zweckentfremdung ansehen wird.

WIE WERDEN BÜROLEERS- TÄNDE IN HAMBURG ERMIT- TELT UND LOKALISIERT?

23

Eine objektgenaue Ermittlung und Lokalisierung der Leerstände ist durch das geschützte Eigentumsrecht nur schwer möglich. Auch die veröffentlichten Zahlen zu Büroleerständen in Hamburg durch die Stadt und Investor:innen liegen wie im Folgenden erklärt, weit auseinander.

Seit Dezember 2012 ist der Senat der Freien Hansestadt Hamburg verpflichtet, der Hamburgischen Bürgerschaft jährlich einen Leerstandsbericht vorzulegen (Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg 2023 c). In diesem Bericht werden explizit Leerstände städtischer Gewerbeimmobilien aufgelistet. Stadtteilgenau wird über die „Entwicklung der Leerstände bei städtischen Gebäuden“ (Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg 2023 c, 1) unterrichtet. Es werden die Ursachen genannt und „geplante Maßnahmen zur Beseitigung“ (ebd.) der Leerstände vorgestellt. Hier wird deutlich: Der Gewerbeleerstand ist vermehrt in Hamburg-Mitte und in Hamburg-Harburg zu lokalisieren. Die Gewerbeinheiten der Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg (SAGA), stehen 2022 zu 6,4% (3/47) leer. Die der Sprinkenhof GmbH (Sprig) zu 20,21% (77/381) und die des Allgemeinen Grundvermögens (AGV) ähnlich hoch zu 23,3% (130/557). Die Gewerbeimmobilien der Gebäudemanagement Hamburg GmbH (GMH), die einige Objekte des AGV verwaltet, liegt bei 38,8% (50/129) (Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg 2023 c).

Die Ursachen der städtischen Leerstände sind vor allem gebäude- und objektspezifisch, da einige aufgrund von (geplanten) Sanierungsarbeiten oder Abriss leerstehen (Abbildung 01). Eine Zwischennutzung sei „technisch, wirtschaftlich und rechtlich“ (Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg 2023 c, 6) nicht möglich, so der Bericht. Im Jahr 2022 wurden nur wenige der Leerstände wiedervermietet, was darauf hindeutet, dass die restlichen Einheiten über mindestens ein Jahr leerstanden.

Wie sich Hamburg mit (insbesondere Büro-) Leerstand im Allgemeinen befasst, wird in der Beschreibung eines Bürgerschaftsantrags von 2016 der Partei DIE LINKE deutlich. In dem Antrag wird die Stadt aufgefordert, Wohnraumpotenziale zu nutzen und gegen Zweckentfremdung und Leerstand vorzugehen (Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg 2016). Die Bürgerschaft hatte nach der Anzahl der Beschäftigten gefragt, die sich mit dem Leerstand in Hamburg auseinandersetzen. Der Senat gab statt einer

konkreten Zahl nur folgende Information: „In einigen Fachbehörden und in den Bezirksämtern sind mehrere Beschäftigte mit dem Leerstandsmanagement von Büro- und Gewerbeflächen sowie mit dem Leerstand von Wohnraum (im Sinne des Hamburgischen Wohnraumschutzgesetzes) befasst. Der genaue Stellenanteil ist allerdings nicht bezifferbar, da es sich jeweils nur um eine Teilaufgabe handelt.“ (Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg 2016, 1). Um weitere Informationen über die Ermittlung und Lokalisierung von Büroleerstand herauszufinden, haben wir im Zuge unserer Recherche den einzelnen Stellen des bezirklichen Wohnraumschutzes geschrieben, welche sich um die Leerstandserfassung in Hamburg kümmern. Auf die Frage nach Informationen zu leerstehenden gemeldeten Büroflächen bekamen wir die einheitliche Antwort, dass sich die Bezirksämter nicht mit Büroleerstand (ausschließlich mit Wohnungsleerstand) beschäftigen. Auch auf eine Stelle, die sich explizit mit Büroleerständen beschäftigt, konnten sie uns nicht verweisen. Dies zeigt, dass der Senat auf die Forderungen der Politiker:innen nicht eingegangen ist. In der Antwort auf eine schriftliche Kleine Anfrage der Abgeordneten Heike Sudmann (DIE LINKE) 2023 bestätigt der Hamburger Senat, dass „die Leerstandsquote beziehungsweise die Nutzfläche von Büro- und Gewerbeimmobilien [...] vom Senat statistisch nicht erfasst“ (Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg 2023 b, 2) werden. Laut Senat sei die Leerstandsquote aus „einschlägigen Makler:innenberichten zu entnehmen“ (ebd.).

24

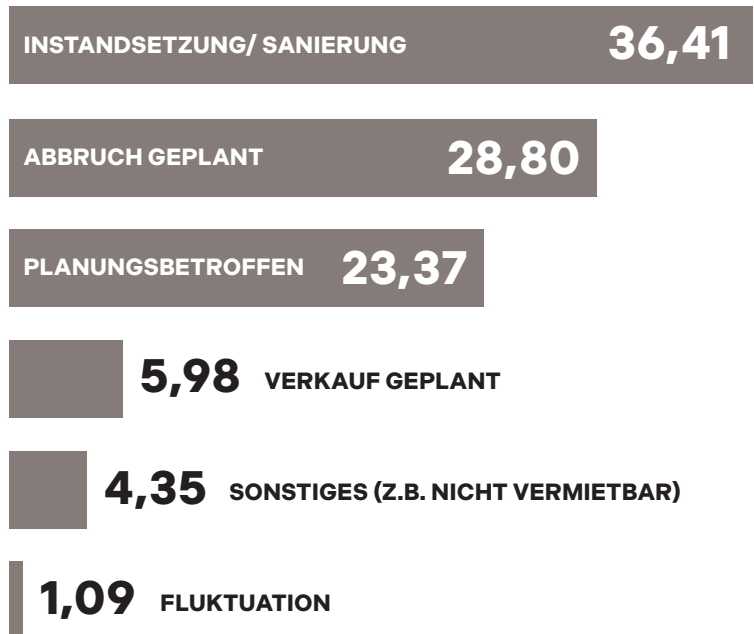
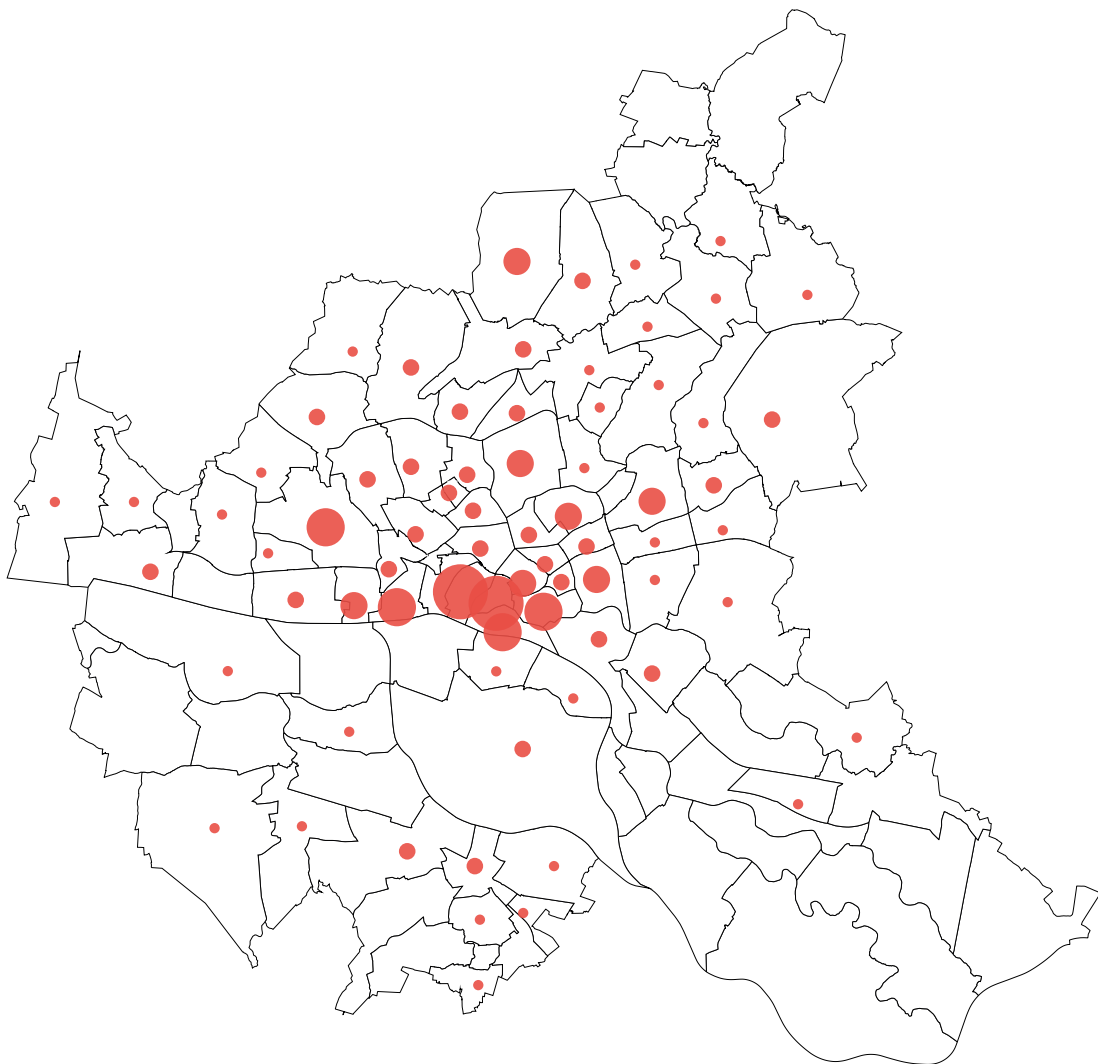


Abbildung 01: Ursachen für städtischen Leerstand in Prozent (eigene Darstellung)

Immobilienfirmen wie BNP Paribas, Engel & Völkers Commercial, Colliers, Savills, CB Richard Ellis GmbH (CBRE), Angermann und Jones Lang LaSalle (JLL) treffen Aussagen über Investitionsstandorte, erstellen Marktanalysen und arbeiten dabei mit selbst erfassten Werten (Hamburg Invest. o.J.). Betrachtet man die Quartalerhebungen aus dem ersten Quartal 2024 in Hamburg, so wird deutlich, dass die aufgeführten Zahlen der Unternehmen beieinanderliegen, von denen der Stadt jedoch abweichen. Es werden Leerstandsquoten zwischen 3,7% und 4,8% genannt (Angermann 2024; Engel & Völkers Commercial 2024; JLL 2024; Savills 2024). Alle Quoten sind im Vergleich zum Vorjahr leicht angestiegen. Bei einer Büroflächenzahl von 15,49 Millionen Quadratmetern in Hamburg bedeutet dies, dass etwa 758.200m² Büroflächen leerstehen (Kroll 2024). Wie am Anfang des Kapitels „Definitionen und Ursachen von Büroleerstand“ erwähnt, erklären Clamor, Haas und Voigtländer, dass aus unterschiedlichen Perspektiven leicht abweichende Leerstandsquoten resultieren. Diese Unterschiede begründen sich in den verschiedenen Interessen der ermittelnden Unternehmen und der Stadt und deren Definitionen von Leerstand (Clamor, Haas und Voigtländer 2011).

Für die präzise und objektgenaue Lokalisierung lassen sich weder die aufgeführten Leerstände der Stadt noch die der Markler:innen heranziehen. Auf der Website leerstandsmelder.de werden vermutete oder sichergestellte Leerstände eingetragen und auf einer Karte verzeichnet (Leerstandsmelder 2024). Da hier jede:r Informationen hinzufügen kann und die Daten teilweise schon veraltet sind, ist diese Quelle als eher unzuverlässig einzuordnen. Um Annäherungen an die objektgenaue Lokalisierung der leerstehenden Büroimmobilien zu erreichen, muss auf Immobilienplattformen wie immowelt.de zurückgegriffen werden (Immowelt 2024). Dort sind leerstehende Büroimmobilien oft über mehrere Monate hinweg zur Vermietung angeboten. Über die Suchfunktion „Karte“ können diese Immobilien lokalisiert werden. Da es sich lediglich um die auf dem Markt angebotenen Objekte handelt, wird nicht deutlich, wie viele der Büroimmobilien in die Leerstandsquoten mit einbezogen werden (Abbildung 02).



- 500+*
- 100-499*
- 50-99*
- 10-49*
- 1-9*

*Anzahl der Inserate

Abbildung 02: Büroleerstände in Hamburg (eigene Darstellung)

UMGANG MIT GEWERBELEERSTAND: ZWISCHENNUTZUNG

27

Leerstehende Gewerbeflächen werden vor allem im urbanen Raum häufig durch Zwischennutzungen kurzfristig belebt. Die Arten der Zwischennutzungen hängen vom Standort, den Akteur:innen, der Zwischennutzungsdauer und vom Objekt ab (Overmeyer 2007). Diese Faktoren bringen verschiedene Rahmenbedingungen mit sich und beeinflussen so die temporäre Nutzung. Es gibt folglich ein großes Spektrum an unterschiedlichen Arten von Zwischennutzungen. Diese können beispielsweise kulturelle, gewerbliche, landschaftliche oder soziale Zwischennutzungen sein (ebd.). Bekannte Zwischennutzungen, die im urbanen Raum häufig auftreten, sind Pop-up-Stores und kreative Zwischennutzungen. Pop-up-Stores, wie der Name bereits verrät, (engl. „to pop up“ – „aufploppen“) werden meist sehr schnell und ohne tiefgreifende bauliche Maßnahmen als gewerbliche Zwischennutzungen in leerstehenden Bürogebäuden umgesetzt. Dabei geht es nicht nur um den Verkauf von Produkten, auch temporäre Cafés, Restaurants oder Clubs treten immer häufiger in Erscheinung (Deges o.J.).

In Hamburg gibt es eine städtische Einrichtung für die kreative Zwischennutzung, die *Hamburg Kreativ Gesellschaft* (HkG). Sie ist Deutschlands größte städtische Kreativwirtschaftsförderung, die Zwischennutzungen realisiert (Hamburg Kreativ Gesellschaft a 2024). Mit dem seit 2021 bestehenden Programm *Frei_Fläche* stellt die HkG leerstehende Flächen für kreative Zwischennutzungen zu geringen Mieten zur Verfügung. Damit hat die *Hamburg Kreativ Gesellschaft* bereits über 24.000m² Leerstand belebt (Hamburg Kreativ Gesellschaft b 2024). Die größte *Frei_Fläche* Hamburgs ist der *Jupiter*, ein altes Kaufhaus, das durch die Initiative zu einem Kreativzentrum wird. Theater, Kunstgalerien, Pop-up-Stores, Musikgeschäfte, Gastronomien, Co-Working-Orte und vieles mehr wird hier von kreativen Zwischennutzer:innen mit Unterstützung der *HkG* betrieben. Dabei beträgt die Miete für die Zwischennutzenden lediglich 1,50€ pro m² (ebd.). Diese Beispiele zeigen, dass Zwischennutzung in der architektonischen Praxis für gewerbliche und kreative Zwecke bereits ein etabliertes und subventioniertes Modell ist, Leerstände zu beleben.

INTERESSENGRUPPEN EINER ZWISCHENNUTZUNG

Die drei promovierten Architekten Oswalt, Overmeyer und Misselwitz analysieren in dem Buch *Urban Catalyst* die Prozesse der Zwischennutzungen und nennen unterschiedliche Interessengruppen (Oswalt, Overmeyer und Misselwitz 2014). Neben den Zwischennutzenden und den Eigentümer:innen der Räumlichkeiten sind häufig Vermittler:innen, die Kommunen sowie Medien und Anwohner:innen in den Prozess mit eingebunden (ebd.). Jede Zwischennutzung ist individuell und wird durch die jeweilige Motivation und Zusammensetzung der Initiator:innen geprägt.

Sie führen auf, dass die Zwischennutzenden die leerstehenden Flächen meist unentgeltlich, sehr günstig oder gegen Übernahme der Pflege und Betriebskosten nutzen können. Einige Ausnahmen der günstigen Miete finden sich in zentralen, von Gewerbe stark beeinflussten Gebieten, wo normalerweise marktübliche Preise auch für Zwischennutzungen als Miete bezahlt werden müssen (ebd.). Einige Zwischennutzungen werden deshalb gefördert, wie in Hamburg durch die *Hamburg Kreativ Gesellschaft* (Hamburg Kreativ Gesellschaft 2024 b). Für den geringen finanziellen Kapitaleinsatz ist oft ein hohes Eigenengagement der Zwischennutzenden gefragt, was vor allem bei kreativen Arten der Zwischennutzung oft ohnehin mitgebracht wird. Es bleibt dadurch mehr Entscheidungsspielraum in der Umsetzung der Zwischennutzung (BMVBS und BBSR 2008). Auch für soziale Projekte bieten Zwischennutzungen Gestaltungsmöglichkeiten, die über den regulären Immobilienmarkt nicht finanzierbar wären. Für Existenzgründer:innen mit wenig Eigenkapital sind die attraktiven Konditionen von Zwischennutzungen interessant (ebd.).

Viele Zwischennutzungsprojekte entstehen durch Bürgerbeteiligung und aktive Teilnahme der örtlichen Bevölkerung. Informelle Nutzer:innen wie Kund:innen, Passant:innen und Anwohner:innen, können am Prozess teilnehmen (Overmeyer 2007). Besteht eine Zwischennutzung mit öffentlicher Orientierung, so lebt sie von der fortlaufenden Nutzung durch außenstehende Interessent:innen. Eine Zwischennutzung fördert durch ihren innovativen Charakter öffentliche Diskussionen über die Stadtentwicklung (Oswalt, Overmeyer und Misselwitz 2014). Sie wird von der Stadtplanung als Mittel zur Belebung von Stadtvierteln und Entwicklungsgebieten bewusst eingesetzt, indem sie das Image benachteiligter Stand-

orte, die oft von Leerstand betroffen sind, verbessern. Die Politik und Verwaltung sind auf unterschiedlichen Ebenen in Zwischennutzungen involviert. Die positiven Effekte von Zwischennutzungen führen dazu, dass Kommunen in der Genehmigungspraxis aufgeschlossen agieren. Die Stadt handelt im Sinne des Allgemeinwohls, so sind Zwischennutzungen als Mittel zu einer attraktiven Art der Stadtgestaltung geworden (ebd.). Die Aufwertung von Standorten durch Zwischennutzungen wirkt als Katalysator für die Umsetzung geplanter Nachnutzungen (BMVBS und BBSR 2008). Die Eigentümer:innen sind für die Umsetzbarkeit eine wichtige Instanz, denn von ihrer Kooperationsbereitschaft, „sei es stillschweigend geduldet oder auf Grundlage eines Vertrages gestattet“ (Oswalt, Overmeyer und Misselwitz 2014, 58), hängt die Machbarkeit der Zwischennutzung ab. Neben den geringen Pacht- oder Mietnahmen ergeben sich einige Vorteile aus der Zwischenvermietung ihrer leerstehenden Immobilien. Die Eigentümer:innen wollen in der Regel möglichst wenig Aufwand mit der Immobilienverwaltung und mit baulichen Maßnahmen haben. Die Betriebs- und Gebäudesicherungskosten werden an die Zwischennutzenden übertragen, wodurch die Eigentümer:innen keine zusätzlichen laufenden Kosten ihrer leerstehenden Immobilien haben (Oswalt, Overmeyer und Misselwitz 2014). Leerstehende Immobilien sind oft von Vandalismus und Verwahrlosung betroffen, was durch die Nutzung und Belebung der zwischennutzenden Akteur:innen auch verhindert werden kann (ebd.). Und nicht nur das: „Das neue, gute Image des Ortes, die Schaffung einer spezifischen Identität, die Verankerung des Ortes in das öffentliche Bewusstsein“ (Oswalt, Overmeyer und Misselwitz 2014, 58) kann die Immobilie sogar aufwerten und ferner zur Gentrifizierung führen, was im Interesse der Eigentümer:innen liegt.

Häufig bedarf es bei Zwischennutzungen einer Organisation, die vermittelnd koordiniert. Als „Lotsen“ kommunizieren sie zwischen Eigentümer:innen, Stadt und Zwischennutzenden. Sie nehmen dabei unterschiedliche Rechtsformen an wie z.B. die HkG als GmbH oder Vereine wie der Adapter e.V. aus Stuttgart (Hamburg Kreativ Gesellschaft 2024 a; Adapter 2024). In bestimmten Fällen kann die Stadt auch als Vermittlerin agieren (Oswalt, Overmeyer und Misselwitz 2014).

Medien dienen als Marketingmittel, durch die Zwischennutzungsprojekte beworben werden können. Über sie kann auf Finanzierungsmodelle aufmerksam gemacht werden (Spenden, Fundraising). Auch in der Kommunikation zwischen Akteur:innen werden soziale Netzwerke häufig eingesetzt. Eine positive Resonanz in den Medien, so wird gehofft, hilft bei der Zusammenarbeit mit Kommunen und steht für die Legitimation des Projektes (ebd.). Die Realität zeigt jedoch, dass sich „der Eigentümer, die Verwaltung und auch die Politik über die öffentliche Meinung hinweg[setzen]“ (Oswalt, Overmeyer und Misselwitz 2014, 59). Eine Zwischennutzung zeichnet sich laut Oswalt, Overmeyer und Misselwitz durch die Vielfältigkeit der Akteur:innen aus.

**BÜROLEERS-
TÄNDE ALS
WOHNRAUM
ZWISCHEN-
NUTZEN**

Kann Wohnen als Zwischennutzung ein neuer Umgang mit Büroleerständen sein? Bislang sind häufig gewerbliche und kreative Zwischennutzungen eine architektonische und programmatische Antwort auf Büroleerstand. In diesem Kapitel untersuchen wir das Wohnen als Zwischennutzung anhand von Beispielen, in denen temporäres Wohnen bereits eine gängige Praxis ist. Im Hinblick auf die eingangs gestellte Frage analysieren wir die Potenziale von Bürogebäuden als Wohnnutzung und ermitteln die rechtlichen Grundlagen, wie in Bürogebäuden mit einer temporären Nutzungsänderung gewohnt werden kann. Wir schauen uns näher die Möglichkeiten in Hamburg an, wo die Stadt bereits durch neue Verordnungen und Förderprogramme den Blick in Richtung Wohnen in der Innenstadt richtet.

VON HAUSBESETZUNGEN ZUR ZWISCHENNUTZUNG

Typische Beispiele für Wohnzwischennutzungen, also das Wohnen in einem (hier undefinierten) begrenzten Zeitraum sind die Hausbesetzungen in den 1970er- und 1980er- Jahren betrachtet (Christmann 2018). Ein besonders bekanntes, lokales Beispiel hierfür ist die Besetzung der Gebäude in der Hafensstraße in Hamburg in den 1980er-Jahren. Christoph Hoefl schreibt in dem Buch *Stillstand in Bewegung* über mögliche Lernprozesse sozialer Entwicklungen und führt als Fallbeispiele mehrere Hamburger Hausbesetzungen auf (Hoefl 2021). Die Besetzung der Hafensstraße begann als eine schleichende Besetzung leerstehender Wohnungen in der Hafensstraße und der Bernhard-Nocht-Straße. Einige Hamburger Student:innen und Autonome beschlossen, diese Wohnungen zu besetzen, nachdem die Stadt Hamburg den Abriss von zwölf Wohnhäusern plante, um Neubauten zu errichten. Trotz polizeilicher Räumung wurden die Häuser erneut besetzt, begleitet von Forderungen nach Selbstverwaltung der Besetzer:innen. Es folgten jahrelange Verhandlungen zwischen den Besetzer:innen und der Stadt als Eigentümerin, verbunden mit zunehmender Gewaltbereitschaft beider Seiten. Um die Situation zu deeskalieren, wurde auf Drängen des Ersten Bürgermeisters nach sieben Jahren illegaler Besetzung ein Pachtvertrag unterzeichnet. Die Besetzer:innen schlossen sich zu einer Genossenschaft zusammen, um vor Gericht als juristische Person aufzutreten. Die Stadt verkaufte die Häuser schließlich an die Genossenschaft *Alternativen am Elbufer e.G.* (ebd.). Diese Hausbesetzung und viele weitere, die um diese Zeit stattfanden, bildeten einen Meilenstein bei der Etablierung des Konzepts der Zwischennutzungen. Insbesondere in Berlin wird seit dem Zweiten Weltkrieg mit Zwischennutzungen in Form von Hausbesetzungen experimentiert (Christmann 2018). In Ostdeutschland, wo nach der Wende zahlreiche Flächen und Gebäude leerstanden, wurden Zwischennutzungen begünstigt: Veränderungen in den Beschäftigungsverhältnissen brachten die Kultur- und Kreativwirtschaft hervor, welche Brachflächen und leerstehende Gebäude als Experimentierfelder nutzte (ebd.). Heutzutage haben sich Zwischennutzer:innen innerhalb der Kreativwirtschaft professionalisiert. Mit der Besetzung des *Hamburger Gängeviertels* 2009 wurde eine solche kreative Zwischennutzung erfolgreich durchgesetzt. Seitdem steht das *Gängeviertel* mit einem alternativen Gegenmodell für die Kritik an der neoliberalen Stadt und gilt gleichzeitig in Hamburg als Aushängeschild für die *kreative Stadt* (Hoefl 2021). Hauptakteur:innen in den Diskussionen waren Vertreter:innen aus der Kreativszene. Die Stadt kam dieser Besetzung stärker entgegen als der eher linksradikalen Hausbesetzung in der Hafensstraße. Neben der Aneignung der Gebäude standen auch die Öffentlichkeit und bürgerliche Belange im Vordergrund (ebd.). Die erfolgreiche Besetzung des Gängeviertels fundiert auf den ideologischen Ansätzen des kurz zuvor gegründeten Netzwer-

kes *Recht auf Stadt* (Netzwerk Recht auf Stadt 2017). In Vorbereitung der Besetzung brachten die Initiator:innen diverses Wissen zusammen: Kunstschaffende, Architekt:innen, Stadtplaner:innen, Denkmalschützer:innen, politische Aktivist:innen und engagierte Bürger:innen planten gemeinsam das Vorgehen (Hoeft 2021).

In Spanien ist das Thema Hausbesetzungen seit Jahren präsent und gehört in vielen Regionen zum Alltag. Dies liegt zum einen an der wirtschaftlichen Lage des Landes, zum anderen an der Rechtslage, die es Hausbesetzer:innen vereinfacht, Schlupflöcher zu einer illegalen Besetzung zu finden. Im Zuge der Finanzkrise 2008 verloren etliche Menschen in Spanien ihre Wohnungen, da sie die Mieten oder Hypotheken nicht mehr zahlen konnten. Über 600.000 Gebäude fielen wegen Zahlungsunfähigkeiten an Banken zurück (ARTE Regards 2022). Als die Immobilien zunehmend leerstanden, wurden sie von Menschen in Wohnungsnot besetzt. In einer ARTE-Reportage über das Phänomen der *Okupas* Spaniens wird berichtet, dass sich die Zahl der Besetzungen von 2012 bis 2022 verzehnfacht hat (ebd.). Die Praxis der Hausbesetzung hat sich in Spanien etabliert - frei zum Herunterladen existiert im Internet eine Anleitung zum Vorgehen einer Hausbesetzung, die *Manual de Okupación* (Squat! net 2014). Die gesetzlichen Voraussetzungen in Spanien bilden die Grundlage für eine *einfache* Hausbesetzung. Schaffen es die Besetzer:innen, sich unbemerkt für 48 Stunden in einer gekaperten Unterkunft aufzuhalten, kann nur noch eine richterliche Anordnung diese aus der Unterkunft verweisen. Da in Spanien die Justiz langsam arbeitet, dauert dieser Prozess oft mehrere Monate oder sogar Jahre (Müller 2022). Eigentümer:innen beauftragen dann oft private Wohnungsräumungsfirmen, wie die von Jorge de Masso. In der ARTE-Reportage berichtet er, dass die staatlichen Räumungen im Schnitt zwei Jahre nach Besetzung erst stattfinden (ARTE Regards 2022). Die Besetzer:innen tauschen häufig die Eingangstüren oder Schlösser aus, sodass die Eigentümer:innen nicht mehr in ihre Unterkünfte kommen (Müller 2022). Diese müssen laut Polizeianweisungen trotzdem weiterhin Wasser und Strom in ihren fremdgenutzten Unterkünften zahlen. Zu den Besetzenden gehört nicht nur die politisch motivierte Szene, wie es in anderen Ländern häufig der Fall ist, sondern eine weitaus breitere Bevölkerungsschicht, unter anderem auch Familien. Besetzer:innen in einer nachweislich sozialen Notlage, können nicht den Räumlichkeiten verwiesen werden, solange von der Gemeinde keine alternative Unterbringung zur Verfügung gestellt wird. Da in Spanien nur zwei bis drei Prozent des Wohnungsmarktes dem sozialen Wohnraum angehört, werden die Besetzungen wohl weiterhin zum Alltag Spaniens gehören (ebd.).

Diese Beispiele zeigen: Hausbesetzungen machen gesellschaftliche Missstände sichtbar und können politische Handlungsprozesse anstoßen. Sie erzeugen öffentliche Aufmerksamkeit, verschieben Diskurse über Eigentum, Gemeinwohl und Stadtentwicklung und erhöhen den Druck auf Politik und Verwaltung, regulatorische Anpassungen vorzunehmen.

KANN WOHNEN ALS ZWISCHENNUTZUNG EIN ZUKUNFTSFÄHIGES MODELL SEIN?

35

Wohnen als Zwischennutzung kann mit dem Wandel der Wohnbedürfnisse und dessen Auswirkungen auf räumliche Qualitäten für einige Menschen eine attraktive Wohnform darstellen. Demografischer Wandel, zunehmende Krisen und strukturelle Veränderungen nehmen zwangsläufig Einfluss auf die Anforderungen an Wohnen (Stamm-Teske, Fischer und Haag 2012). Eine strukturelle Veränderung des Wohnens lässt sich an dem Begriff des Haushalts erkennen. In der Planung wurde und wird der Begriff des Haushalts und der Familie häufig als eine Einheit betrachtet. Die Soziologen Häußermann und Siebel beschreiben die Zweigenerationenfamilie als eines der Merkmale des „Idealtypus des modernen Wohnens“ (Häußermann und Siebel 2000, 265). Diese gesellschaftlichen Muster verlieren zunehmend an Relevanz, das Wohnen hat sich bis heute zu einer weitaus differenzierteren Form entwickelt (Hannemann 2018). Im heutigen Zeitalter der Individualisierung (der Gesellschaft) steigt die Anforderung an flexiblen, anpassungsfähigen und partizipativen Wohnformen mit der Mischung verschiedener Nutzungen in einem Gebäude (Reicher und Söfker-Rieniets 2022). Die Haushaltsgrößen verringern sich, weshalb die Anzahl von Privathaushalten steigt - so geht es aus einer Studie des Statistischen Bundesamts hervor (Statistisches

Bundesamt 2024 b). 2023 sind etwas über 40% aller Haushalte in Deutschland Einpersonenhaushalte, 30% Zweipersonenhaushalte (ebd.). Die Wohnungsgrößen in Deutschland sind, entgegen der Haushaltsgrößen, zu knapp 50% Drei- bis Vierraum Wohnungen. (Statistisches Bundesamt 2024 c). Die immer stärker nachgefragten Ein- bis Zweiraum Wohnungen sind aber im deutschen Wohnungsbestand lediglich zu 13% vorhanden (ebd.). In der Haushaltsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes wird die Tendenz der steigenden Einpersonenhaushalte und Zweipersonenhaushalte für die nächsten Jahre bestätigt (Statistisches Bundesamt 2024 d)

Diverse Lebensstile und unterschiedliche Wohnpräferenzen stellen folglich eine Herausforderung für den Wohnungsbestand und das Bedürfnis der Konzeption neuer Wohnmodelle dar. Gemeinschaftliches Wohnen bietet eine Form des Wohnens fern der Kernfamilie und wird, verfolgt man aktuelle Debatten über innovative Wohnformen, zunehmend von der Gesellschaft angenommen und diskutiert (Gethmann et al. 2021). Die Idee des gemeinschaftlichen Wohnens liegt meist in der Reduktion privater Flächen und im Gegenzug in der Verfügung über gemeinsam genutzte Flächen, welchen mehr Gewicht verliehen wird (Schmid 2019). Die Intentionen des Teilens von Wohnraum unterscheiden sich nach Generation, Kultur, Sozialisierung und Lebenslage. Wie die Herausgeber:innen des Buches *Die Geschichte des gemeinschaftlichen Wohnens* feststellen, gründen sich die Motivationen immer aus einer ökonomischen, politischen und/oder sozialen Richtung (ebd.). Grundvoraussetzungen für funktionierende, kollektive Wohnmodelle sind Partizipation bereits in der Planung und während des Wohnens. Der Wohnraum und die individuellen Bedürfnisse, die in ihm befriedigt werden sollen, müssen immer wieder ausgehandelt und diskutiert werden (ebd.). Genossenschaften sind häufig Trägerinnen und Initiatorinnen gemeinschaftlicher Wohnmodelle. Sie bieten oft die Möglichkeit, den eigenen Wohnraum zu planen und mitzuentcheiden. So können individuelle Wohnbedürfnisse in den Grundriss übersetzt werden. Bezogen auf mögliche Zwischennutzungsprojekte bietet sich gemeinschaftliches Wohnen an: Die erste Wohngeneration kann individuell die Grundrissplanung mitgestalten und zieht nach Ablauf der Zwischennutzung wieder aus. Zwischennutzungen können in Hinblick auf gemeinschaftliches Wohnen vor allem eine Antwort auf den Wunsch nach Flexibilität in Bezug auf die veränderten Anforderungen des Menschen an den architektonischen Raum sein. Der begrenzte Zeitraum der Nutzung und die Flächen, die oft mehr Raum für flexiblere Nutzungen bieten, lassen individuelle Lösungen für individuelle Ansprüche finden. Das Wissen, dass die geplanten Strukturen nur temporär bestehen, fördert häufig Mut zu experimentellen Ideen.

„Dinge, die für die Ewigkeit geplant sind, unterliegen dem Zwang zum Perfektionismus und bremsen das spontane Handeln.“ [Übers. d. Verf.] (Lendzinski 2024)

WIE WOHNEN ALS ZWISCHEN- NUTZUNG HEUTE PRAKTI- ZIERT WIRD

Wohnen in der Zwischennutzung ist bereits ein Modell, das in Wohngebäuden und in Ausnahmen auch in Gewerbeflächen Anwendung findet. Wohngebäude, die saniert oder abgerissen werden sollen, stehen häufig leer. Um diese kurzfristig zum Wohnen zu nutzen, können befristete Mietverträge abgeschlossen werden. Damit umgehen die Eigentümer:innen eine Bußgeldstrafe wegen Wohnungsleerstand und generieren weiterhin Mieteinnahmen.

Ein professionalisiertes Beispiel dieser Art der Wohnzwischenutzung gibt es in Zürich. Das *Jugendwohnnetz (JUWO)* bietet mit günstigem Wohnraum eine Lösung für junge Erwachsene in Ausbildung. Das *JUWO* besitzt eigene Gebäude und mietet darüber hinaus Objekte, die bald saniert werden sollen, zur Zwischennutzung (Jugendwohnnetz *JUWO* 2022). Sowohl die Bewohner:innen als auch die Eigentümer:innen profitieren. Die Zusammenarbeit mit dem *JUWO* reduziert den Aufwand für die Eigentümer:innen. Das *JUWO* agiert hier als vermittelnde Instanz zwischen den Eigentümer:innen und den Zwischennutzer:innen (ebd.).

Die Organisation *monoma* vermittelt leerstehende Immobilien an Wohnungssuchende und Kreative. Dabei kann die Vor- bzw. Nachnutzung der Immobilie vielseitig sein: Wohnimmobilien, sowie Gewerbe- oder Sonderimmobilien werden temporär zu Wohnraum gemacht und schließlich an Wohnraumsuchende vermittelt. Je nach rechtlichen Möglichkeiten entstehen neben temporären Wohnungen auch Arbeitsbereiche für Kreativschaffende (Monoma 2024). *Monoma* beschreibt die Immobiliennutzung als Sicherheitsmaßnahme, beispielsweise gegen Vandalismus oder den Wertverlust, die mit Vorteilen für Eigentümer:innen einhergehen. Dafür arbeitet die Organisation eng mit Letzteren zusammen, um individuelle Lösungen für Zwischennutzungen der leerstehenden Immobilien zu finden. Auf ihrer nutzungsfreundlichen Website können Eigentümer:innen leerstehender Räume einfach mit *monoma* in Kontakt treten, um sich ein Konzept für die Zwischennutzung anfertigen zu lassen (Monoma 2024). Sie selbst müssen keine Kosten oder Mühen für die kurzfristige Umnutzung übernehmen. Wohnraumsuchende können auf der Internetseite von *monoma* die aktuellen Angebote einsehen und sich auf den Wohnraum bewerben (ebd.).

Im Bereich von Gewerbeimmobilien ist Wohnen in der Zwischennutzung eher eine Ausnahme, da rechtliche Gegebenheiten für Zwischennutzer:innen und Eigentümer:innen häufig zu große Hürden darstellen. Dennoch gibt es einige Beispiele, die dies realisiert haben. Das Projekt *WohnBüro Offenbach* bietet seit 2011 eine Lösung für den Wohnungsmangel und steigende Mietpreise im

Rhein-Main-Gebiet (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung 2015). Ziel war es, ein seit 2006 leerstehendes Bürogebäude mit 3000m² Grundfläche temporär umzunutzen. Im Rahmen des Forschungsprojekts *Experimenteller Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt)* wurden in enger Zusammenarbeit zwischen Eigentümer:innen, Stadt und Nutzer:innen verschiedene Nutzungsmöglichkeiten erörtert und auf ihre Wirtschaftlichkeit hin geprüft. Das Ergebnis nach einem Jahr zeigt eine Mischnutzung aus Wohnen, Start-ups aus der Kreativwirtschaft, Werkstätten, Büros und Kunststudios (ebd.). In einem Artikel der *Bauwelt* wird berichtet, wie Architekt:innen und Bewohner:innen das Bürogebäude in ein kreatives Wohn- und Arbeitsumfeld zum *WohnBüro* umwandelten (Spix 2013). Die Mieten von sechs Euro pro Quadratmeter galten als günstig angesichts der damals aktuellen Mietpreise in Offenbach (8,20 Euro pro Quadratmeter im Durchschnitt) und Frankfurt (12,80 Euro pro Quadratmeter). Das Projekt hatte derartigen Erfolg, dass es in die strategischen Entwicklungspläne der Stadt integriert wurde, um als Modell für zukünftige Projekte zu dienen (ebd.).

Menschen in Krisensituationen, wie Geflüchtete vor Kriegen, Naturkatastrophen oder politischer Verfolgung, kommen oft Übergangsweise in (Geflüchteten-) Unterkünften unter. Dies sind häufig temporäre Wohnunterkünfte, welche sehr schnell aufgebaut werden (The Internal Displacement Monitoring Centre 2023). Schlafplätze und die Möglichkeit zur Sanitärnutzung sind Grundbedürfnisse, die provisorisch erfüllt werden müssen. Bei akutem Handlungsbedarf, beispielsweise in Kriegs- und Katastrophengebieten, werden als Zwischennutzung Provisorien wie Bettenlager in Turnhallen zur kurzfristigen Unterbringung aufgebaut. Der Architekt Shigeru Ban baut seit 1990 solche Notunterkünfte und gewann 2014 für ein innovatives Trennwandsystem aus Papprohren den *Pritzger Preis* (The Pritzker Architecture Prize. o.J.; DETAIL 2023).

Die Errichtung temporärer Unterkünfte in Notsituationen nennen wir, da dafür in wenigen Fällen leerstehende Flächen zu Wohnraum umgenutzt werden. In Bezug auf leerstehende Bürogebäude gibt es für den Zweck der temporären Unterbringung Asyl- und/oder Schutzsuchender in Hamburg vereinfachte rechtliche Bedingungen (Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg 2024 b). Stand 22. Februar 2024 sind 20 Unterkünfte aktiv (ebd.). Die ehemalige Altonaer Reemtsma-Zigarettenfabrik ist beispielsweise seit 2017 bis 2030 eine „öffentlich-rechtliche Unterbringung (örU)/Wohnunterkunft (WUK)“ für 350 Geflüchtete. Hier soll in Zukunft ein „Neubau für Wissenschaft & Forschung in der Science City“ entstehen – in der Zwischenzeit wird das leerstehende Gebäude sinnvoll als Wohnraum genutzt (ebd.). Eine Fluchtsituation ist nicht mit der Wohnungsnot zu vergleichen. Interessant ist dennoch, dass Ausnahmen zu Wohnzwischennutzung in Bürogebäuden in diesem Kontext genehmigt werden und funktionieren.

LEIHRECHT ODER MIETRECHT ALS VERTRAGLICHES VERHÄLTNIS

39

Das Verhältnis zwischen den Eigentümer:innen (Vermieter:in/ Verleiher:in) und den Zwischennutzenden (Mieter:in/ Entleiher:in) bei einer Zwischennutzung muss klar geregelt sein. Die Eigentümer:innen mögen vor einer temporären Überlassung ihrer Gebäude zurückschrecken, die Zwischennutzenden vor einer möglichen, kurzfristigen Räumung der Gebäude. Im Hinblick auf Wohnen als Zwischennutzung in leerstehenden Büro-

gebäuden wird als rechtliche Grundlage sowohl das Mietrecht als auch das Leihrecht genauer beschrieben. Das Wohnraummietrecht betrifft jeden abgeschlossenen Wohnmietvertrag und wird auf Bundesebene im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) geregelt. Dieses Mietrecht soll auf sozialer Ebene zwischen den Interessen der Mieter:innen und den Interessen der Vermieter:innen ein ausgeglichenes Verhältnis sicherstellen (Bundesministerium der Justiz 2022). Durch einen Mietvertrag tritt der Zustand eines Dauerschuldverhältnisses zwischen beiden Vertragsparteien ein. Die allgemeinen Vorschriften für Mietverhältnisse sind im BGB in den §§535 bis 548 geregelt (BGB §§535 bis 548). Hier wird „Durch den Mietvertrag [...] der Vermieter verpflichtet, dem Mieter den Gebrauch der Mietsache während der Mietzeit zu gewähren [...]“ (BGB §535 (1) Satz 1). Gleichzeitig verpflichtet sich der Mieter „[...] dem Vermieter die vereinbarte Miete zu entrichten“(BGB §535 (2)). Es kann ein Vertrag direkt zwischen Eigentümer:in und Bewohner:in abgeschlossen werden, oder es wird eine vermittelnde Instanz dazwischengeschaltet. Zum Schutz der Eigentümer:innen (ob öffentlich oder privat), ermächtigt §536a BGB diese im Falle von Missbrauch, gegen die Mieter:innen zu klagen oder einen Schadensersatz zu fordern (BGB §536a (1)). Auf der anderen Seite steht es den Mieter:innen zu, bei Vertragsbrüchen diese zu melden und vor das Mietgericht zu treten (BGB §280 (1) Satz 1). Mieter:innen und Eigentümer:innen haben klare Rechte und erfahren dadurch eine gewisse Sicherheit. Bei einer Wohnform als Zwischennutzung kann, als für beide Parteien sicherer Vertrag, ein Mietvertrag abgeschlossen werden. Dieser wird hier für die Zeit der Nutzungsdauer befristet.

Wird für eine Zwischennutzung statt mit einem Mietvertrag das zu bewohnende Gebäude *verliehen*, kommt das Leihrecht zum Tragen. Hier gelten andere Regelungen als beim Mietrecht. Der größte Unterschied ist die geringere Sicherheit, aber auch die geringen Kosten aufseiten der Entleiher:innen. Der Vertrag kann jederzeit ohne Frist gekündigt werden, wenn der Verleiher „[...] infolge eines nicht vorhergesehenen Umstandes der verliehenen Sache bedarf [...]“ (BGB §605 (1)). Nach Ablauf des Leihvertrages muss die Immobilie zurückgegeben werden. Dabei haftet der Entleiher nicht für Abnutzungen und Verschlechterungen, die durch einen vertragsgemäßen Gebrauch entstehen (BGB §602). Ist das Leihrecht Grundlage des Vertragsverhältnisses zwischen Eigentümer:innen und Zwischennutzenden, haben Letztere den Vorteil einer günstigen Immobilie, für die sie nur Nebenkosten übernehmen müssen. In § 598 BGB wird der Verleiher „Durch den Leihvertrag [...] einer Sache verpflichtet, dem Entleiher den Gebrauch der Sache unentgeltlich zu gestatten“ (BGB §598). Da das Verleihen einer Sache stets unentgeltlich ist, wird dies meist von einer gemeinnützigen Motivation und nicht von einer wirtschaftlichen Motivation getragen. Die zeitliche Flexibilität und die Verfügungsgewalt, die sie über ihre Immobilien behalten, machen den Leihvertrag für Eigentümer:innen attraktiv.

WOHNEN IN BÜROGEBÄUDEN: RECHTLICHE HANDLUNGS- MÖGLICHKEITEN

41

Um herauszufinden, wie Wohnen in leerstehenden Bürogebäuden funktionieren kann, beschäftigen wir uns zunächst mit dem Baurecht. Es wird im Folgenden schnell deutlich, dass eine Umnutzung von Bürogebäuden zu Wohnraum rechtlich nicht einfach möglich ist, da dies immer eine dauerhafte Abweichung von bauplanungsrechtlichen Festsetzungen bedeutet. Auf der Suche nach Schlupflöchern fragen wir uns, ob eine (Wohn-)Zwischen-

nutzung hier die Lösung sein kann. In der Auseinandersetzung mit der baurechtlichen Situation bei Zwischennutzungen zu Wohnzwecken werden zwei Fragen gestellt: Zum einen, auf welcher bauplanungsrechtlichen (BauGB; Bundesrecht) Grundlage in Bürogebäuden gewohnt werden kann und zum anderen, wie dies bauordnungsrechtlich (HBauO; Landesrecht) als Zwischennutzung realisierbar ist.

Ob auf bauplanungsrechtlicher Grundlage in einem Bürogebäude gewohnt werden darf, ob temporär oder dauerhaft, hängt vom jeweiligen Gebiet ab, in dem sich die Immobilie befindet. Die Bebauungspläne einer Stadt legen die erlaubten Nutzungen in dem Gebiet und Nutzungen der Gebäude fest. So ist nach der BauNVO beispielsweise in einem Gewerbe- (GE) und Industriegebiet (GI) Wohnen nicht zulässig (BauNVO §8 Absatz 3; BauNVO §9 (3)). In anderen Gebieten, wie Mischgebieten (MI), sind Gewerbe und Wohnnutzungen zulässig. Ist Wohnen nach dem Bebauungsplan zulässig, muss die Änderung der Nutzung von Gewerbe zu Wohnzwecken zuvor in Form eines Bauantrags beantragt werden (Abbildung 03) (HBauO §59 (1) Satz 1). Anhand von Kriterien wie Standort, Brandschutz und die allgemeine Sicherheit im Objekt prüft das Bauamt in diesem Verfahren, ob die Immobilie bewohnbar ist. So kann mit einer durch die Baubehörde genehmigten Nutzungsänderung das Wohnen in einer Gewerbeimmobilie realisiert werden (Abbildung 03) (ebd.).

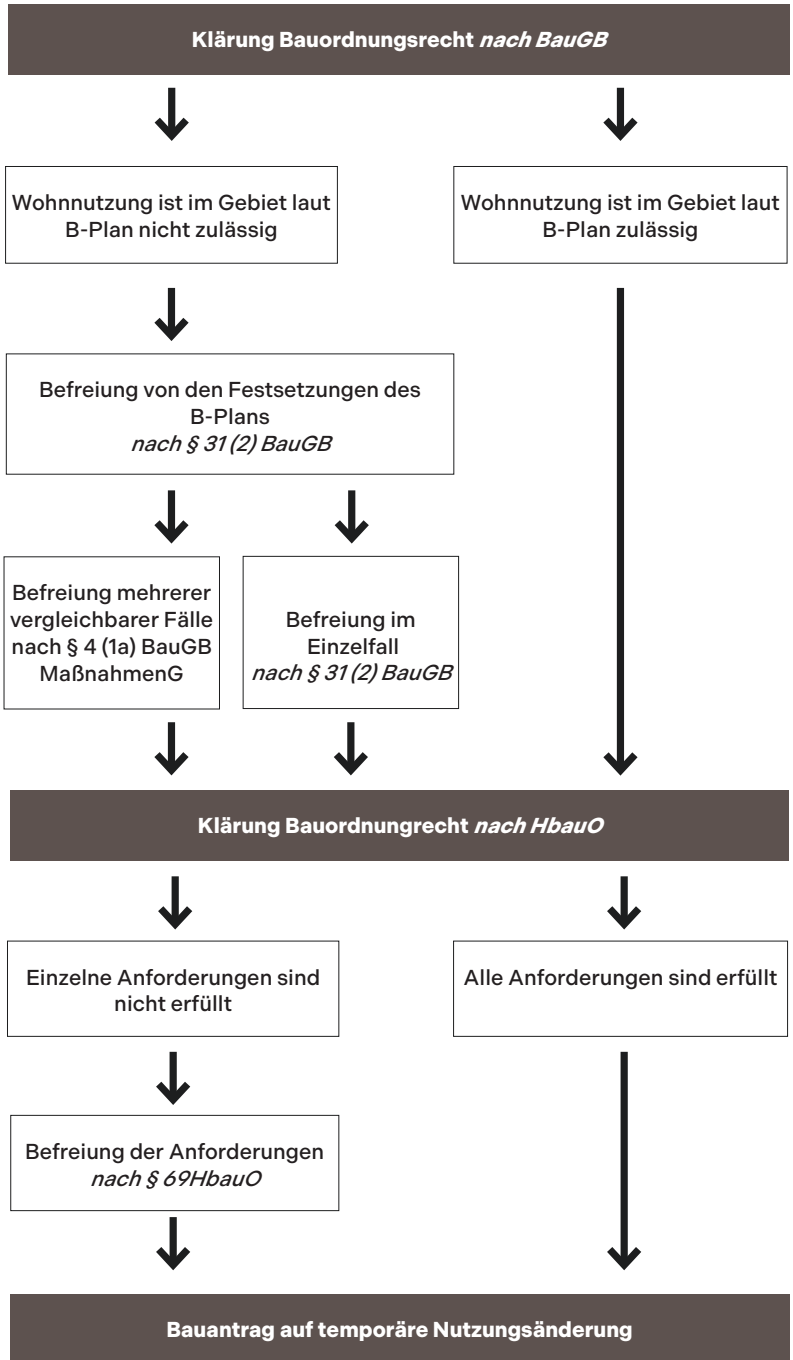
Ist Wohnen laut Bebauungsplan jedoch nicht zulässig, kann eine Zwischennutzung zu Wohnzwecken die Nutzungsänderung trotzdem ermöglichen (Abbildung 03). In Form einer Befreiung, geregelt im § 31 Absatz (2) BauGB, kann vom geltenden Bebauungsplan abgewichen werden. Dies gilt, wenn die „Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung“ (BauGB §31 (2) Nr.1) die Befreiung erfordern und wenn die „Grundzüge der Planung nicht berührt werden“ (BauGB §31 (2) Satz 1). Nach der Verordnung über die Bestimmung der Freien und Hansestadt Hamburg gilt diese als „ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Sinne des §201a BauGB“ (AngWoMBestV HA §1). Dieser Paragraph ermächtigt die Landesregierungen „Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt zu bestimmen“ (BauGB §201a Satz 1), um Befreiungen im Sinne des Wohls der Allgemeinheit zu legitimieren.

Prof. Dr. jur. Gerd Schmidt-Eichstaedt, ehemaliger Professor für Bau- und Planungsrecht der TU Berlin, zeigt in einer Studie „Die Genehmigungsfähigkeit von Zwischennutzungen nach Bauplanungsrecht und nach Bauordnungsrecht“ (Schmidt-Eichstaedt 2008). Die Änderung der im Bebauungsplan festgesetzten Art der Nutzung (hier Wohnnutzung anstatt der Gewerbenutzung) berührt im Normalfall nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung die „Grundzüge der Planung“ (Schmidt-Eichstaedt 2008, 4). Da es sich bei Zwischennutzungen nicht um endgültige Abweichungen, sondern nur um zeitlich begrenzte Abweichungen handelt, gelten nach Beendigung der Zwischennutzung wieder alle ursprüng-

lichen Festsetzungen des Bebauungsplans. Damit die Grundzüge der Planung tatsächlich nicht eingeschränkt werden, darf die Zwischennutzung „als isoliertes Ereignis im Zeitablauf, [...] nach der Beendigung keine wesentlichen Spuren zurücklassen [...]“ (Schmidt-Eichstaedt 2008, 13). Für eine Befreiung ist es von zentraler Bedeutung, dass es sich um eine temporäre und keine dauerhafte Nutzung handelt. Zudem kann in mehreren vergleichbaren Fällen, in welchen temporäres Wohnen einer Befreiung des Bebauungsplans bedarf, zusammen und nicht nur im Einzelfall befreit werden (Abbildung 03) (BauGB-MaßnahmenG §4 (1a)).

Herausfordernd kann es in der baulichen Umsetzung mit dem Bauordnungsrecht werden. Dies legt Regelungen für die individuelle Gefahrenabwehr, vor allem in Bezug auf die öffentliche und private Sicherheit bei den einzelnen Gebäuden, fest (HBauO §3 (1) Satz 1). Regelungen für beispielsweise Brandschutz, Erschließung oder Fluchtwege sind hier genau geregelt. Der Gesetzgeber sieht auch hier die Möglichkeit einer Befreiung vor. Geregelt im § 69 der HBauO kann eine Abweichung individuell mit Begründung beantragt werden, wenn „Gründe des Wohls der Allgemeinheit“ (HBauO §69 (1)), oder im Einzelfall die geltenden Regelungen unbeabsichtigt hart oder durch andere sicherheitstechnischen Lösungen besser realisierbar sind. Dabei müssen die Befreiungen stets mit den öffentlichen und nachbarlichen Belangen vereinbar sein (Abbildung 03) (ebd.). Prof. Dr. jur. Gerd Schmidt-Eichstaedt stellt ans Ende seiner Studie die Forderung, dass die allgemeinen Vorschriften des Bauordnungsrechts insbesondere im Falle einer Zwischennutzung flexibel angewendet werden sollten (Schmidt-Eichstaedt 2008). Die technischen und baulichen Anforderungen seien für eine langfristige Sicherheit von Gebäuden vorgesehen, welche etliche Jahre bestehen. Anders sei dies bei Zwischennutzungen. Die Sicherheit solle hier auch mit vorübergehenden Maßnahmen gewährleistet werden können (ebd.).

Wird eine Zwischennutzung mit einer anderen als der vorausgegangenen Nutzung geplant, muss eine Nutzungsänderung in Form eines Bauantrags gestellt werden. An dieser Stelle hat uns die Recherche zu den zuständigen Behörden geführt und wir haben uns mit einer Mail an die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen in Hamburg gewandt. Wir haben gefragt, was bei einem Antrag auf temporäre Nutzungsänderung beachtet werden muss. Aus der Antwort eines Mitarbeiters geht hervor, dass temporäre Nutzungsänderungen beantragt werden können, wenn der Zeitraum der Nutzungsdauer klar definiert und Gegenstand des Antrags ist. Die zeitlich befristete Nutzungsdauer sollte dabei nicht mehr als drei Jahre umfassen. Die Genehmigung kann nur erteilt werden, wenn der geplanten Nutzung keine öffentlich-rechtlichen Vorgaben entgegenstehen. „Rechtsgrundlage für die Erteilung einer zeitlich befristeten und widerruflichen Genehmigung ist § 72HBauO i. V. m. § 36 Abs. 1 u.2 VwVfG“ (D. Boneß, E-Mail der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen an Autorin, 17.07.2024).



44

Abbildung 03: Genehmigungsprozess für eine temporäre Nutzungsänderung (eigene Darstellung)

WOHNEN IN BÜROGEBÄUDEN: HANDLUNGSMÖGLICHKEITEN IN HAMBURG

45

Gemeinsam mit Partner:innen aus dem *Bündnis bezahlbarer Wohnraum* entwickelt das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) zurzeit den neuen *Gebäudetyp E* für Deutschland (BMWSB 2024). Ab Anfang 2025 soll so eine einfache, experimentelle und effiziente Bauweise ermöglicht werden, indem in Teilen von den allgemein anerkannten Regeln der Technik (aRdT) abgesehen werden kann. Ziel ist es, Bauherr:innen und Planer:innen Raum für „Innovationen und individuelle Lösungen“ (ebd.) unterschiedlicher Projekte zu bieten, um Projekte günstiger und effizienter zu gestalten. Konkrete Beispiele für die Abweichung der aRdT werden in der *Leitlinie und Prozessempfehlung Gebäudetyp E* verfasst (BMWSB und Bündnis Bezahlbarer Wohnraum 2024). Es wird beispielsweise eine Reduzierung der Mindestdicke der Geschossdecke mit geringerem Schallschutz oder eine Holz-Geschossdecke, ohne schwimmenden Estrich möglich, was Kosten einspart (BMWSB 2024). Alle Abweichungen der aRdT sollen mit den Bauherr:innen abgesprochen und projektbezogen definiert werden. Die Umsetzung einer Wohnnutzung in Bürogebäuden unter der Gebäudeklasse E wird so in Zukunft einfacher möglich werden (ebd.).

An einer Änderung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen in Hamburgs Innenstadt wird deutlich, dass die Stadt bereits 2011 Weichenstellungen für Wohnen in der Innenstadt gestellt hat. Für Hamburgs Innenstadt wurde 2011 der seit 1955 geltende Baustufenplan mit einem neuen Bebauungsplan (Bebauungsplan Hamburg-Altstadt 47 / Neustadt 49) ersetzt. Im zuvor geltenden Baustufenplan war das gesamte Innenstadtgebiet als Geschäftsgebiet nach § 10 (4) BPVO ausgewiesen, in dem das Wohnen unzulässig war. In dem neuen Bebauungsplan sind viele dieser Flächen nun als Kerngebiete nach § 7 BauNVO ausgewiesen. Dieser Gebietstyp

erlaubt das Wohnen als planungsrechtliche Ausnahme im Einzelfall. Ziel der Änderung vom Baustufenplan zum Bebauungsplan ist laut *Begründung zum Bebauungsplan Hamburg-Altstadt 47/Neustadt 49* die „Nutzungsmischung und [...] Belebung der Innenstadt außerhalb der Büro- und Geschäftszeiten“ (Begründung zum Bebauungsplan Hamburg-Altstadt 47/Neustadt 49).

Verstärkt wird der Wunsch der Stadt Hamburg zu mehr Nutzungsmischung und Belebung der Innenstadt in den letzten Jahren deutlich. Hamburg will neben den Geschäften und Büros mehr Nutzungen in der Innenstadt. Dafür nimmt die Stadt am Bundesprogramm *Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren* teil, welches Kommunen, Klein-, Mittel- und Großstädte in ganz Deutschland fördert (BMWSB 2023). Innovative Stadtentwicklungskonzepte werden bis Ende 2025 mit bundesweit 250 Millionen Euro unterstützt. Es sollen Pilotprojekte ausgetestet werden, um die Städte als „Identifikationsorte“ zu stärken und zu vielfältigen Orten zu machen (ebd.).

Auf Grundlage dieses Programms hat die Hamburger Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) das Projekt *Verborgene Potenziale - Für ein lebendiges und resilientes Hamburger Zentrum* weiterentwickelt (hamburg.de 2024 b). Das Projekt schließt an das Handlungskonzept der Innenstadt von 2020 an, in dem „Nutzungsvielfalt und mehr Wohnen“ (hamburg.de 2020) und „Gemeinschaftliche Entwicklung“ (ebd.) als Maßnahmen aufgezählt werden, um die Innenstadt attraktiv weiterzugestalten.

Hamburg nutzt jetzt das Bundesprogramm, um *Verborgene Potenziale* in der Innenstadt sichtbar zu machen und hat dafür mit einer Eigenbeteiligung von 1,7 Millionen Euro einen Förderbetrag von knapp 6,5 Millionen Euro zur Verfügung (hamburg.de 2024 b). Das Programm durchläuft dabei eine strategische, eine organisatorische und eine konkrete Ebene. Ziel ist es, alle beteiligten Akteur:innen miteinzubeziehen. Dafür werden alle interessierten Hamburger:innen dazu aufgerufen, mit eigenen Ideen die Stadt zu beleben (ebd.). Unter dem Titel *Ideen finden Stadt* führt die Hamburg Kreativ Gesellschaft die Ausschreibung für Pilotprojekte durch, organisiert die Auswahl und die Förderungen von bis zu 50.000 Euro pro ausgewähltem Projekt (Hamburg Kreativ Gesellschaft 2024 c). Es wurde ein *Zielkompass* entworfen, an dem sich die eingereichten Projekte orientieren sollen. Einer der Punkte setzt die Innenstadt als „facettenreicher Wohnort“ zum Ziel (ebd.).

Mit den Zielen des Innenstadtkonzeptes auch Wohnen zur Belebung der Innenstadt in den Vordergrund zu stellen und die geänderten Verordnungen über die Gebiete im Bebauungsplan, wird die Haltung der Stadt deutlich. Es soll in der Innenstadt gewohnt werden und braucht nun kreative und zukunftsorientierte Ideen. Auch mit der Einführung der Gebäudeklasse E, wird der Handlungsspielraum, in bereits bestehenden Bürogebäuden zu wohnen, größer.

BÜROGEBÄUDE: EINE ARCHITEKTONISCHE ANALYSE

47

Um die Machbarkeit und die Potenziale von Büroimmobilien zur Wohnzwischenutzung zu überprüfen, ist ein Verständnis für die Strukturen und Typologien von Büroimmobilien unerlässlich. Die Gewerbeimmobilie Büro – als Grundstein des praktischen Teils dieser Arbeit – wird im Folgenden auf seine klassischen architektonischen Merkmale analysiert, um seine Eignung für das Wohnen als Zwischenutzung zu prüfen.

In Hamburg sticht die Skelettbauweise besonders heraus, die seit den 1930er-Jahren vermehrt im Bürobau Anwendung findet und einen freien Grundriss bietet (Gasser, Zur Brügge und Tvrtković 2012). Die dem Skelettbau zugrundeliegende Architektur des „Typical Plan“ (Rem ed. al. 1995, 335) ermöglicht den Nutzer:innen, die großen, freien Flächen eigenständig zu planen. Eine feste Raumkonstellation ist nicht vorgeschrieben. Die einzigen vorgegebenen Strukturen sind für die Aussteifung vorgesehene Erschließungs-

kerne, Schächte und Toiletten, um die sich eine freie Fläche ohne Wände erstreckt. Sie ist allein durch die tragenden Stützen des Skelettbbaus gegliedert, die dem vertikalen Lastabtrag dienen (Eisele und Staniek 2005). Die Stützen und die Fassadengestaltung unterliegen meist einem einheitlichen Raster, an welchem sich häufig auch der Innenausbau orientiert (Jocher und Loch 2010). Rem Koolhaas beschreibt diese flexible, sonst oft positiv angesehene Grundrissgestaltung 1995 in seinem Buch wie folgt:

„Der Typical Plan ist eine amerikanische Erfindung. Er ist eine Null-Architektur, eine von jeder Spur Einzigartigkeit und Spezifität befreite Architektur.“ [übers. V. Verf.] (Rem ed. al. 1995, 335)

Die Eigenschaftslosigkeit ist nach den Architekt:innen Oswald und Vismann nicht nur in der Flexibilität der Nutzung begründet, sondern auch in der Betrachtung der Bürogebäude als Kapitalanlage. Eine maximale Neutralität der Gebäude für maximale Verkaufschancen (Oswald und Vismann 1999). Aus dieser Flexibilität heraus sind in den 50er-Jahren Zellenbüros, ab Mitte der 60er-Jahre Großraumbüros, in den 70er- und 80er-Jahren Gruppenbüros und ab den 90er-Jahren Kombibüros entstanden. Der *Typical Plan*, den Rem Koolhaas 1995 kritisch als Grundlage aller modernen amerikanischen Bürogebäude charakterisiert, trifft nach den Architekt:innen Oswald und Vismann auch auf europäische Büros zu: Der Grundriss unzähliger Büros gleicht sich (Oswald und Vismann 1999). Nur sind die europäischen Büros mit dem Unterschied gebaut, dass sie eine deutlich geringere Raumtiefe aufweisen und somit auch ohne Klimaanlage nutzbar sind (ebd.). Fensterplätze sind, nicht wie in Amerika ein Privileg, sondern Voraussetzung. In Deutschland verlangt die Arbeitsstättenverordnung eine „Sichtverbindung nach außen“ (ASR 3.4 (4)), was die Raumqualitäten der Bürobauten deutlich aufwertet.

Für eine potenzielle Zwischennutzung von Büroimmobilien zu Wohnzwecken stellt sich der standardisierte Grundriss als gute Voraussetzung dar. Die Flexibilität der Grundrisse lässt verschiedene Nutzungen zu und eignet sich voraussichtlich für eine unkomplizierte, neue (Wohnzwischen-)Nutzung. Büroräume sind oft mit doppeltem Boden und/oder einer abgehängten Decke ausgestattet. Die Geschosshöhen variieren nach Installationsgrad der Gebäudetechnik und der Raumgrößen (Neufert und Neufert 1996). In der Untersuchung von Bürogebäuden zu deren Eignung zu Wohnzwecken, müssen die Flächen immer individuell betrachtet und untersucht werden. Diese unterliegen keinen einheitlichen Normen und Anforderungen an Gewerbeimmobilien, da sich solche Normen und Anforderungen mit der Zeit ändern. Vor allem leerstehende Büroimmobilien wurden meist nach heute veralteten Normen gebaut. Der bauliche Zustand, Anforderungen an Wohnraum der aktuellen Epoche und baurechtliche Regularien müssen also im Einzelfall geprüft werden.

FAZIT ZUR GRUNDLAGENARBEIT

In Hamburg wird Wohnraum mit einer neoliberalen Haltung der Politik weitgehend als Ware verstanden. Dem Problem der unzureichenden Wohnraumversorgung könnte mit der Wornutzung von leerstehenden Büroflächen entgegengewirkt werden. Die Nutzung bestehender Flächen ist ein ökologisch nachhaltiger Umgang mit der Beschaffung von Wohnraum. Wir haben erkannt, dass der Umnutzung von Bürogebäuden zu Wohngebäuden viele Hürden im Weg stehen. Bürogebäude stehen häufig dann leer, wenn die ursprüngliche Nutzung auszieht und eine folgende Vermietung, oft mit Sanierungsaufwand- und Kosten verbunden, wirtschaftlich für die Eigentümer:innen nicht rentabel ist. Ein immer häufigerer Umgang mit Büroleerständen ist die gewerbliche oder kreative Zwischennutzung und wir haben uns die Frage gestellt, **ob auch Wohnen als Zwischennutzung in leerstehenden Bürogebäuden eine Lösung sein kann.** Wohnen in der Zwischennutzung ist keine neue Praxis. In leerstehenden Büroimmobilien wird dies allerdings nur vereinzelt und in Notsituationen praktiziert und stellt noch keine verbreitete Form der Wohnnutzung dar. Mit der Wohnzwischenutzung kann die zeitliche Lücke einer leerstehenden Immobilie bis zu ihrer zukünftigen (Um-)Nutzung gefüllt werden. Auf bauplanungsrechtlicher Ebene lässt sich eine Wohnzwischenutzung in Bürogebäuden mit einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans realisieren. Doch warum ist sie in leeren Bürogebäuden bislang keine gängige Praxis? Die Antwort liegt im rechtlichen und wirtschaftlichen System. Eigentümer:innen ist es freigestellt, wie sie ihre Büroimmobilien verwalten und anders als bei Wohnungsleerstand wird Büroleerstand nicht geahndet. Häufig wollen Eigentümer:innen einen maximalen wirtschaftlichen Gewinn mit ihren (leerstehenden) Büroimmobilien machen - eine Wohnzwischenutzung sollte anstatt wirtschaftlichen aber eher gemeinwohlorientierte Interesse befriedigen. Wollen sie das Gebäude aber nutzen, sind oft den Eigentümer:innen die rechtlichen Grundlagen einer Zwischennutzung nicht klar und es bedarf Expert:innen, die objektspezifisch über Möglichkeiten aufklären. Auch wenn die Stadt sich grundsätzlich bemüht, Wohnen in der Innenstadt voranzubringen, werden die Büroleerstände bislang nicht als Potenzial für Wohnzwischenutzungen erkannt. Für eine Etablierung muss sich auf rechtlicher Ebene der Umgang mit Büroleerstand ändern. Es gilt, *common-knowledge* zu schaffen, welches allen beteiligten Akteur:innen ihre Möglichkeiten der Nutzung leerstehender Büroflächen einfach aufzeigt. Im nächsten Abschnitt wird die zuvor gestellte Frage umformuliert zu: **Wie Wohnen als Zwischennutzung in leerstehenden Büroflächen eine Lösung sein kann.**

***STRATEGIEN
ZUR WOHN-
ZWISCHEN-
NUTZUNG***

NEUER WALL 42

ALS ANWENDUNGSBEISPIEL

53

Wir haben nach einem Gebäude gesucht, das sich für die drei Entwürfe und Strategien zur Wohnzwischenutzung eignet und gleichzeitig repräsentativ für andere leerstehende Bürogebäude in Hamburg ist. Wie dem Kapitel *WIE WERDEN BÜROLEERSTÄNDE IN HAMBURG ERMITTELT UND LOKALISIERT?* zu entnehmen, ist die Lokalisierung leerstehender Bürogebäude nicht einfach möglich. Über ein Immobilienangebot auf der Website immoscout.de sind wir auf das Gebäude im Neuen Wall 42 gestoßen (Abbildung 04).

Wir waren vor Ort und haben den Briefkästen entnommen, dass die zwei verbliebenen Mieter:innen eine Arztpraxis und ein Büro sind. Dadurch steht die Eingangstür zum Treppenhaus werktags offen und wir konnten uns Zugang verschaffen. So konnten wir beobachten, dass die oberen drei Geschosse leerstehen. Nachdem der bekannte Hamburger Lampenladen die *ewige Lampe* ausgezogen ist, wurde die Fläche im Erdgeschoss lange Zeit zwischengenutzt. Heute ist dort ein Brillenladen. Das Bürogebäude im Neuen Wall 42 vereint alle rechtlichen und baulichen Herausforderungen, die im Zusammenhang mit einer Wohnzwischenutzung in Bürogebäuden aufkommen.



Abbildung 04: Schwarzplan Hamburg (eigene Darstellung)

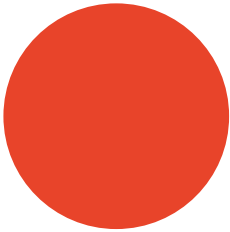
WOHNZWISCHENNUTZUNG IN DREI SZENARIEN

55

Wir stellen im Folgenden drei Thesen auf, wie das Wohnen in leerstehenden Büroflächen gegenwärtig und auf Grundlage von rechtlichen Änderungen in der Zukunft funktionieren kann. Diese Szenarien werden programmatisch ausformuliert, woraus bauliche Strukturen entwickelt werden. Um diese Strukturen in Entwürfen auszutesten, zeigen wir die Szenarien in einem repräsentativen Bürogebäude in Hamburg.

Wir wollen herausfinden, wie Wohnen baulich in Büros aussehen kann und gleichzeitig aufzeigen, welchen konkreten rechtlichen Änderungen es bedarf, um Wohnen in Büroleerständen zur Selbstverständlichkeit zu machen. Die drei Szenarien bauen in der Theorie aufeinander auf. Rechtliche und bauliche Lücken werden erkannt und in den folgenden Szenarien geschlossen. Gemeinsam beschreiben die drei Szenarien den Prozess der Aneignung von Büroflächen. Um die Aufmerksamkeit auf das Thema der Wohnzwischenutzung in Büroflächen zu richten und einen Diskurs zu eröffnen, spielt die Einbindung der Öffentlichkeit eine wichtige Rolle. Dafür wird szenarioübergreifend die Öffentlichkeit mit eingebunden.

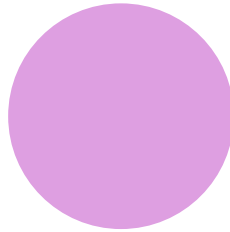
Im ersten Szenario stehen wir vor vielen Büroleerständen im Kontrast zu wenig Wohnraum. Über das zweite bis zum dritten Szenario wird dieses Verhältnis umgedreht (Abbildung 05).



Der Blick ins *Jetzt*: Gegen eine Vielzahl leerstehender Büroflächen wird nicht vorgegangen. Um auf die fehlenden politischen Handlungen und Wohnraumpotenziale aufmerksam zu machen, braucht es einen mutigen Schritt.

Wie sieht selbstorganisierte Wohnzwecknutzung in leerstehenden Bürogebäuden im Sinne einer zeitgemäßen Hausbesetzung in Hamburg aus?

Diese Bachelorarbeit zeigt aus der Perspektive einer Gruppe von Hausbesetzer:innen, wie temporäres Wohnen in Bürogebäuden heute strategisch funktionieren kann. In einem Entwurf werden provisorische Wohnstrukturen auf einer leerstehenden Bürofläche von den Bewohner:innen belebt.



Der Blick in eine *nahe Zukunft*: Büroleerstand gilt als Zweckentfremdung und wird geahndet. Auf Grundlage einer Kooperationsbereitschaft zwischen Bewohner:innen und Eigentümer:innen wird Büroleerstand zu Wohnzwecken zwischengenutzt.

Wie gestaltet sich morgen eine gemeinschaftlich organisierte Wohnzwecknutzung in leerstehenden Bürogebäuden in Hamburg?

Aus der Perspektive eines Vereins wird in dieser Bachelorarbeit die Organisation einer Wohnzwecknutzung beschrieben. Der gemeinsame Aufbau der reversiblen Wohnstrukturen und das gemeinschaftliche Wohnen werden in einem Entwurf gezeigt.

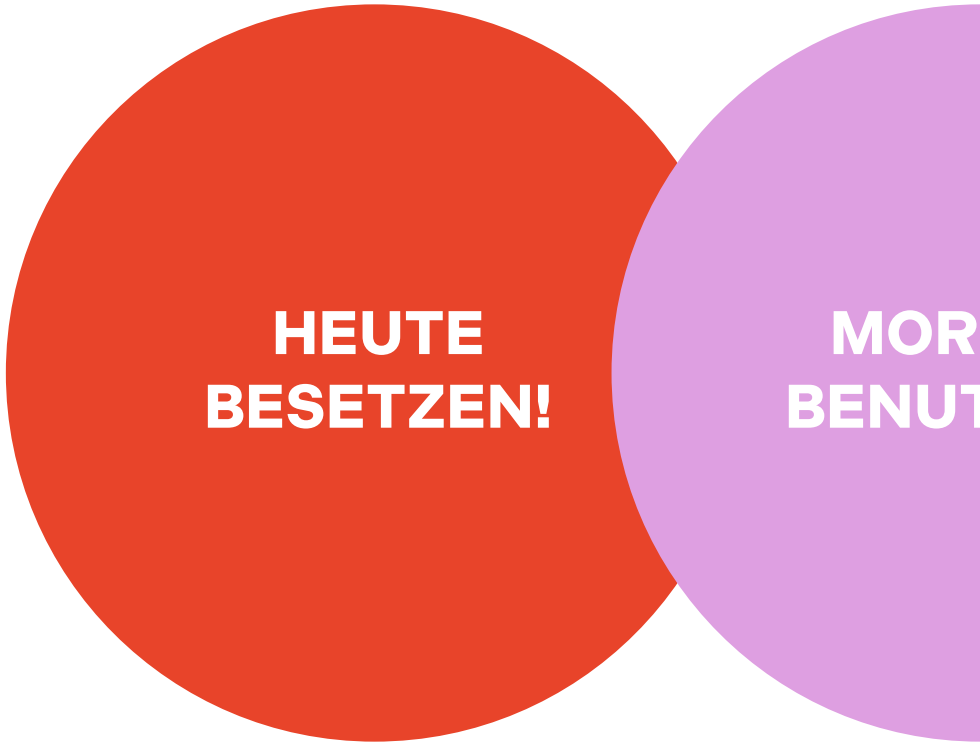


Der Blick in eine *ferne Zukunft*: Büroleerstand ist illegal, wird systematisch erkannt und die Gebäude werden von der Stadt temporär in Besitz genommen.

Wie kann eine etablierte Wohnzwecknutzung in leerstehenden Bürogebäuden in Hamburg übermorgen aussehen?

Aus der Perspektive einer städtischen Gesellschaft wird die etablierte Wohnzwecknutzung in Bürogebäuden organisatorisch und gestalterisch vorgestellt. Der architektonische Entwurf zeigt innerhalb modularer Strukturen temporäres Wohnen.

← viel



wenig

Wohnraum

Maßnahmen gegen **Büroleerstand**
Etablierung der **Wohnzwecknutzung**

Menge des **Büroerstands**
Hürden der **Wohnzwischenutzung**

Büroerstand

wenig

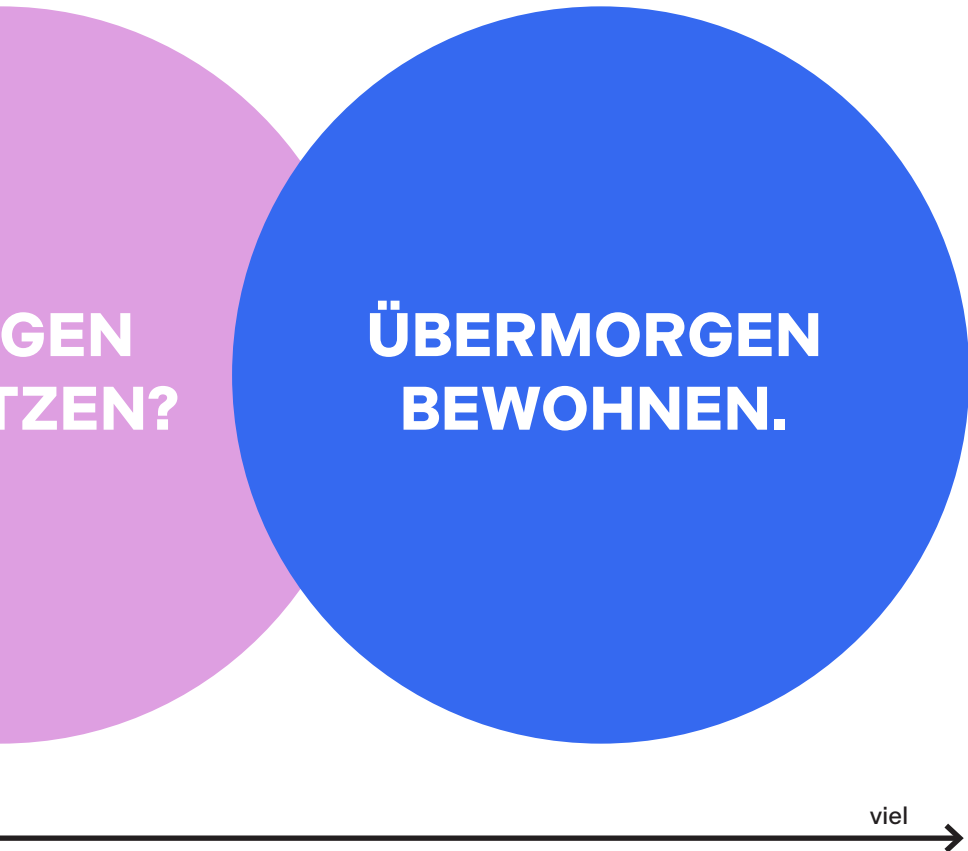


Abbildung 05: Pop-Up Wohnen, der Prozess (eigene Darstellung)

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

- Abb. 01 Eigene Darstellung. Gründe für städtischen Leerstand. Auf Basis von Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg. 2023 b. Unterrichtung durch die Präsidentin der Bürgerschaft. Drucksache 22/13740.
- Abb. 02 Eigene Darstellung. Büroleerstand in Hamburg. 15.04.2024. Auf Basis von <https://www.immowelt.de/suche/hamburg/buero-praxisflaechen/mk?sort=relevanz>.
- Abb. 03 Eigene Darstellung. Genehmigungsprozess für eine temporäre Nutzungsänderung. 18.06.2024.
- Abb. 04 Eigene Darstellung. Schwarzplan Hamburg. Auf Basis von swpln.de. <https://swzpln.de>.
- Abb. 05 Eigene Darstellung. Pop-Up Wohnen, der Prozess.

LITERATURVERZEICHNIS

BBSR Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung. 2015. „Innovationen für Innenstädte: Nachnutzung leerstehender Großstrukturen.“ *Einzelpublikation*.

Birk, Ute, Christoph Zander und Felix Lauffer. 2018. "Bezahlbares Wohnen." *Informationen zur Raumentwicklung*, 4 (Oktober): 4-7. 17.08.2024. <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/izr/2018/4/izr-4-2018.html>.

BMVBS Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung und BBSR Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung. 2007. „Grundstückswertermittlung im Stadtumbau. Verkehrswertermittlung bei Schrumpfung und Leerstand.“ *Forschungen* Heft 127.

BMVBS Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung und BBSR Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung. 2008. „Zwischennutzungen und Nischen im Städtebau als Beitrag für eine nachhaltige Stadtentwicklung: ein Projekt des Forschungsprogramms.“ *Werkstatt: Praxis* 57.

BMWSB Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen. 2023. „Förderung.“ Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren. 20.08.2024. <https://www.innenstadtprogramm.bund.de/Webs/ZIZ/DE/programm/foerderung/foerderung-node.html>.

BMWSB Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen und Bündnis Bezahlbarer Wohnraum. 2024. „Einfaches Bauen Gebäudetyp E Leitlinie und Prozessempfehlung.“

Böhmer, Felix, Matthias Jacob und Justina Obey. 2021. „Wohnen zwischen Markt, Staat und Gesellschaft.“ In *Wohnen zwischen Markt, Staat und Gesellschaft: Ein sozialwissenschaftliches Handbuch*, herausgegeben von Andrej Holm, 10-13. Hamburg: VSA.

Bischoff, Joachim und Bernhard Müller. 2017. „Soziale Ungleichheit im Wohlstand: Reichtum und Armut in Hamburg: Eine Studie im Auftrag der Fraktion Die Linke in der Hamburgischen Bürgerschaft.“ Hamburg.

Brauer, Kerry-U. 2019. *Grundlagen der Immobilienwirtschaft: Recht - Steuern - Marketing - Finanzierung - Bestandsmanagement - Projektentwicklung*. 10. Auflage. Heidelberg: Springer Gabler.

Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg. 2016. „Antrag der Abgeordneten Heike Sudmann, Sabine Boeddinghaus, Cansu Özdemir, Deniz Celik, Christiane Schneider, Stephan Jersch, Inge Hannemann, Martin Dolzer, Norbert Hackbusch, Mehmet Yildiz (DIE LINKE) vom 01.06.23 und Antwort des Senats: Zwischen Leerständen und klimafreundlicher Umnutzung von Büro- und Gewerbebauten.“ Drucksache 21/3678.

Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg. 2021. Mitteilung des Senats an die Bürgerschaft: *Wohnraumschutzbericht 2019 und 2020*. Drucksache 22/6787.

Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg. 2023 a. „Große Anfrage der Abgeordneten Sandro Kappe, Dr. Anke Frieling, Dennis Thering, Dennis Gladiator, Ralf Niedmers, Eckard Graage, Stephan Gamm (CDU) und Fraktion vom 13.09.23 und Antwort des Senats.“ Drucksache 22/12937.

Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg. 2023 b. „Schriftliche Kleine Anfrage der Abgeordneten Heike Sudmann (DIE LINKE) vom 01.06.23 und Antwort des Senats.“ Drucksache 22/12105.

Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg. 2023 c. „Unterrichtung durch die Präsidentin der Bürgerschaft.“ Drucksache 22/13740.

Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg. 2024 a. „Schriftliche Kleine Anfrage des Abgeordneten André Trepoll (CDU) vom 11.06.24 und Antwort des Senats.“ Drucksache 22/15493.

Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg. 2024 b. „Schriftliche Kleine Anfrage der Abgeordneten Dr. Anke Frieling (CDU) vom 21.02.24 und Antwort des Senats.“ Drucksache 22/14524.

Clamor, Tim, Heide Haas und Michael Voigtländer. 2011. „Büroleerstand – ein zunehmendes Problem des deutschen Immobilienmarktes.“ *IW-Trends - Vierteljahresschrift zur empirischen Wirtschaftsforschung*, 38, Nr. 4: 57-71.

Christmann, Gabriela B. 2018. „Zwischennutzung.“ In *Handwörterbuch der Stadt- und Raumentwicklung*, herausgegeben von Akademie für Raumentwicklung in der Leibniz-Gemeinschaft (ARL), 3019-3024. Hannover: ARL.

DETAIL. 2023. „Interview mit Shigeru Ban Soziales Engagement.“ DETAIL, 11.12.2023. https://www.detail.de/de_de/soziales-engagement?srsltid=AfmBOoryA6JHIMX-tNZc2PWObQyGkwrG3t3b-0w8ubNamEOlxqPcPJH.

Dunne, Anthony, und Fiona Raby. 2013. *Speculative Everything: Design, Fiction, and Social Dreaming*. Cambridge, Massachusetts London: MIT Press.

Eisele, Johann und Bettina Staniek. 2005. *BürobauAtlas: Grundlagen, Planung, Technologie, Arbeitsplatzqualitäten*. München: Callwey.

Engel&Völkers Commercial. 2024. „Marktreport Hamburg 2024 Wohn und Geschäftshäuser.“ Hamburg. 20.07.2024. https://www.engelvoelkers.com/de-de/hamburgcommercial/doc/Marktreport_de.pdf.

Farha, Leilani. 2019. *Soziales Menschenrecht auf Wohnen verwirklichen!*, Übersetzung des Videobeitrags zur Jahresveranstaltung 17. Oktober. Berlin: Eberhard-Schultz-Stiftung. 12.07.2024. https://sozialemenschenrechtsstiftung.org/wp-content/uploads/2019/10/bersetzung_Videobotschaft_Leilani_Farha.pdf

Gasser, Markus, Carolin Zur Brügge und Mario Tvrtković. 2012. *Raumpilot - Arbeiten*. Ludwigsburg: Kraemerverlag, Wüstenrot Stiftung.

Gethmann, Daniel, Petra Eckhard, Urs Hirschberg, Andreas Lechner und Petra Petersson. 2021. *gewohnt: un/common*. Berlin/Boston: De Gruyter.

Grubbauer, Monika und Joscha Metzger. 2023. „Einleitung: Wohnungsfrage und Wohnungsforschung: Was lässt sich am Beispiel Hamburg lernen?“ In *Wohnen in Hamburg: Akteure, Instrumente und Konfliktfelder*, herausgegeben von Monika Grubbauer und Joscha Metzger, 13-30. Bielefeld: transcript Verlag.

Grubbauer, Monika. 2023. „Herausforderungen und Perspektiven in der Wohnungsforschung.“ In *Wohnen in Hamburg: Akteure, Instrumente und Konfliktfelder*, herausgegeben von Monika Grubbauer und Joscha Metzger, 47-65. Bielefeld: transcript Verlag.

Hannemann, Christine. 2018. „Wohnen.“ In *Handwörterbuch der Stadt- und Raumentwicklung*, herausgegeben von Akademie für Raumentwicklung in der Leibniz-Gemeinschaft (ARL), 3019-3024. Hannover: ARL.

Häußermann, Hartmut und Walter Siebel. 2000. *Soziologie des Wohnens: Eine Einführung in Wandel und Ausdifferenzierung des Wohnens*. 2. korrigierte Auflage. Weinheim München: Juventa.

Hirschmann, Anna. 2014. „Disjunktive Raumproduktion. Strukturwandel und neoliberale Politik vom Leerstand aus betrachtet.“ In *Wer geht leer aus?: Plädoyer für eine andere Leerstandspolitik*, herausgegeben von Willi Hejda und Interessengemeinschaft Kultur Wien. 12-33. Wien: ed. mono/monochrom.

Hoefl, Christoph. 2021. *Stillstand in Bewegung: Kollektives Lernen in sozialen Bewegungen*. Bielefeld: transcript.

Jocher, Thomas und Sigrid Loch. 2012. *Raumpilot: Grundlagen, Arbeiten, Lernen, Wohnen*. Stuttgart, Ludwigsburg: Kraemerverlag, Wüstenrot Stiftung.

Koolhaas, Rem, Bruce Mau, Hans Werlemann, Jennifer Sigler und OMA - Office for Metropolitan Architecture. 1995. *Small, Medium, Large, Extra-Large: S, M, L, XL*. Rotterdam: 010 Publ. [u.a.].

Metzger, Joscha. 2021. *Genossenschaften und die Wohnungsfrage: Konflikte im Feld der sozialen Wohnungswirtschaft*. 1. Auflage, Raumproduktionen, Band 38. Münster: Westfälisches Dampfboot.

Müller, Ute. 2022. „Fremde im Chalet: Seit der Pandemie werden dreiste Hausbesetzer immer mehr zum Problem in Spanien.“ *Neue Zürcher Zeitung*, 12.10.2022. <https://www.nzz.ch/international/die-zahl-der-hausbesetzungen-hat-in-spanien-stark-zugenommen-ld.1705777>.

Neufert, Ernst, und Peter Neufert. 1996. *Bauentwurfslehre: Grundlagen, Normen, Vorschriften über Anlage, Bau, Gestaltung, Raumbedarf, Raumbeziehungen, Maße für Gebäude, Räume, Einrichtungen, Geräte mit dem Menschen als Maß und Ziel*. 34., Erweiterte Auflage. Wiesbaden: Vieweg.

Kähler, Gert, Bernd Kritzmann und Carsten Venus. 2009. *Redevelopment: Möglichkeiten und Chancen, unrentabel und unfunktionell gewordenen, innerstädtischen Bürohausbau der Fünfziger, Sechziger und Siebziger Jahre zu Wohnraum umzunutzen*. Stuttgart: Fraunhofer IBR.

Koerth, Katharina und Kristina Gnirke. 2024. „Eigentümerin des Elbtower-Grundstücks ist insolvent.“ *Spiegel Wirtschaft*, 19.01.2024. <https://www.spiegel.de/wirtschaft/unternehmen/elbtower-in-hamburg-besitzerin-des-grundstuecks-ist-insolvent-chance-fuer-stadt-a-6de7f224-0fc3-44a3-a761-9dd131ad46ba>.

Krass, Sebastian. 2020. „Gegen die Leere in den Häusern.“ *Süddeutsche Zeitung*, 17.11.2020. <https://www.sueddeutsche.de/muenchen/muenchen-leerstand-wohnungen-massnahmen-1.5118127>.

Kroll, Tom. 2024. „Her mit den Büros!“ *Die Zeit*, 27.06.2024.

Oswald, Philipp, Klaus Overmeyer, und Philipp Misselwitz. 2014. *Urban Catalyst: mit Zwischennutzungen Stadt entwickeln*. 2., unveränd. Aufl. Berlin: DOM Publ.

Oswald, Phillip und Bettina Vismann. 1999. „Das Büro ohne Eigenschaften oder: Wie ein Bürogebäude entsteht.“ In *Typologien der Innenarchitektur: Bürobauten: Wand, Decke, Boden: von der Raumkunst zur Konstruktion*,

herausgegeben von Natascha Meuser, 33-43. Dessau-Roßlau: Hochschule Anhalt.

Overmeyer, Klaus. 2007. *Urban Pioneers: Berlin: Stadtentwicklung durch Zwischennutzung = Temporary use and urban development in Berlin*. Berlin: Jovis.

Pestel Institut gGmbH. 2024. „Bauen und Wohnen 2024 in Deutschland.“ *beauftragt vom Verbändebündnis „Soziales Wohnen“ erstellt durch Pestel Institut gGmbH*, Hannover (Januar): 1-29.

Prof. Dr. Rink, Dieter und Manuel Wolff. 2017. „Wohnungsleerstand in Deutschland Zur Qualifizierung der Leerstandsquote am Beispiel der GWZ 2011.“ In *Lücken in der Leerstandsforschung – Wie Leerstände besser erhoben werden können*, herausgegeben von Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), 5-8. Berlin: BBSR Berichte Kompakt.

Reeves, Paul. 2014. *Affordable and social housing: policy and practice*. New York: Routledge, Taylor & Francis Group.

Reibe, Pauline. 2023. „Leerstand seit vielen Jahren: Das Bretterhaus im Nobelviertel.“ *MOPO*, 24.04.2023. <https://www.mopo.de/hamburg/leerstand-seit-etlichen-jahren-das-bretterhaus-von-poeseldorf/>.

Reicher, Christa und Anne Söfker-Rieniets. 2022. *Stadtbaustein Wohnen : Lehr- und Grundlagenbuch*. Wiesbaden: Springer Vieweg.

Sachse, Jonathan, Justus von Daniels, Margherita Bettoni, Ruth Fend (alle CORRECTIV) und Peter Wenig (Hamburger Abendblatt). 2024. „Wem gehört Hamburg?“ *Correctiv*, 23.11.2018. <https://correctiv.org/top-stories/2018/11/23/wem-gehört-hamburg/>.

Schätzle, Sophie und Emmy Thume. 2022. „Hohe Mieten für einstige Eigentümer.“ *Taz*, 27.03.2024. <https://taz.de/Folgen-der-Privatisierung!/5885433/>.

Schmid, Susanne. 2019. *Eine Geschichte des gemeinschaftlichen Wohnens: Modelle des Zusammenlebens*. Basel: Birkhäuser Verlag.

Schmidt-Eichstaedt, Gerd. 2008. „Die Genehmigungsfähigkeit von Zwischennutzungen nach Bauplanungsrecht und nach Bauordnungsrecht“. Ergänzende Studie. Berlin. 16.08.2024. https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/programme/exwost/Studien/2006/ZwischenntzUndNischen/DL_Studie_Genehmigung.pdf?_blob=publicationFile&v=2.

Spix, Sebastian. 2013. „Kammer als Wohnlabor: WohnBüro Offenbach.“ *Bauwelt*, 43 (Oktober): 8-9. 12.08.2024. https://www.bauwelt.de/dl/742003/bw_2013_43_0008-0009.pdf.

Stamm-Teske, Walter, Katja Fischer und Tobias Haag. 2012. *Raumpilot: Wohnen*. 3., unveränd. Aufl. Ludwigsburg: Kraemerverlag.

The Internal Displacement Monitoring Centre. 2023. *Internal displacement and food security Global Report on Internal Displacement 2023*. Gent.

Willis, Carol. 1995. *Form Follows Finance: Skyscrapers and Skylines in New York and Chicago*. New York: Princeton Architectural Press.

Ziehl, Michael. 2014. „Resilienz und Ressourcen in der Stadt.“ In *Wer geht leer aus? Plädoyer für eine andere Leerstandspolitik*, herausgegeben von Willi Hejda und Interessengemeinschaft Kultur Wien. 12-33. Wien: ed. mono/monochrom.

INTERNETQUELLEN

Adapter. 2024. „Adapter - für Wohnraum in temporärem Leerstand.“ Adapter. 28.08.2024. <https://adapter-stuttgart.de/>.

Angermann. 2024. „Q1 2024 Research Büromarkt Hamburg.“ Angermann. 28.08.2024. https://www.angermann.de/fileadmin/Redaktion/presse/bueromarktberichte/hamburg/2024/Q1/Bueromarktbericht_Hamburg_1_Quartal_2024_internet_deutsch.pdf.

ARTE Regards. 2022. „Der Kampf um Hausbesetzungen in Katalonien.“ Reportage, 32 Min. 12.08.2024. <https://www.youtube.com/watch?v=89iZmHn2M4w>.

BBSR. 2024. „Leerstand.“ Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung. 19.08.2024. https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/themen/wohnen-immobilien/leerstand/_node.html

BMWSB Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen. 2024. „Der Gebäudetyp E Einfach, experimentell und effizient bauen.“ BMWSB Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen. 22.08.2024. <https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/kurzmeldungen/Webs/BMWSB/DE/2024/07/gebaeudetyp-e.html>.

Bulwiengesa AG. o.J. „Büroflächen“ RIWIS Online - Über die Daten: Definitionen & Metainformationen. 27.08.2024. https://www.riwis.de/online_test/info.php3?cityid=&info_topic=bu_flaechen.

Bundesministerium der Justiz. 2022. „Mietrecht.“ Bundesministerium der Justiz. 28.08.2024. https://www.bmj.de/DE/themen/kaufen_reisen_wohnen/miete_wohnungseigentum/mietrecht/Mietrecht.html.

Carini, Marco. 2016. „Stadt macht Ernst gegen Leerstand. Hamburg enteignet Hausbesitzer.“ Taz. 10.07.2024. <https://taz.de/Stadt-macht-Er->

hamburg.de. 2024 a. „Wohnraumschutz.“ Hamburg.de. 19.06.2024. <https://www.hamburg.de/politik-und-verwaltung/bezirke/mitte/themen/plaenen-bauen-wohnen/wohnraumschutz-67786>.

hamburg.de. 2024 b. „Gemeinschaftliche Innenstadtentwicklung.“ hamburg.de. 19.08.2024. <https://www.hamburg.de/politik-und-verwaltung/behoerden/behoerde-fuer-stadtentwicklung-und-wohnen/themen/stadtentwicklung/konzepte-und-strategien/verborgene-potenziale-184774>.

Hamburg Invest. 2023. „Gewerbliche Mietpreisübersicht Hamburg.“ Hamburg Invest. 27.08.2024. <https://hamburg-business.com/de/gewerbeimmobilien/gewerbeimmobilienmarkt/mietpreiseuebersicht>.

Hamburg Invest. o. J. „Marktberichte Büro.“ Hamburg Invest. 27.08.2024. <https://hamburg-business.com/de/gewerbeimmobilien/gewerbeimmobilienmarkt/marktberichte/bueromarkt>.

Hamburg Kreativ Gesellschaft. 2024 a. „Über uns.“ Hamburg Kreativ Gesellschaft. 27.08.2024. <https://kreativgesellschaft.org/ueber-uns/>

Hamburg Kreativ Gesellschaft. 2024 b. „Frei_Fläche.“ Hamburg Kreativ Gesellschaft. 27.08.2024. https://kreativgesellschaft.org/immobilien-stadtentwicklung/frei_flaeche/.

Hamburg Kreativ Gesellschaft. 2024 c. „Pilotprojekte: Deine Ideen für die Zukunft der Hamburger Innenstadt!“ Hamburg Kreativ Gesellschaft. 20.08.2024. <https://kreativgesellschaft.org/immobilien-stadtentwicklung/pilotprojekte/>.

Hamburg Service. 2024. „Meldung von Wohnraumleerstand.“ Hamburg Service. 27.08.2024. https://serviceportal.hamburg.de/HamburgGateway/Service/Entry/AFM_LeerSd.

Ifo Institut. 2023. „Dreimal mehr ungenutzte Büros als vor Corona.“ Ifo Institut. 27.08.2023. <https://www.ifo.de/pressemitteilung/2023-05-15/dreimal-mehr-ungenutzte-bueros-als-vor-corona>.

Immwelt. 2024. „3.472 Büro-/Praxisflächen in Hamburg.“ Immwelt. 28.04.2024. <https://www.immwelt.de/suche/hamburg/buero-praxisflaechen/mk?sort=relevanz>.

JLL. 2024. „Büromarktüberblick Bürovermietungsmarkt registriert positive Impulse zum Jahresauftakt.“ JLL. 28.08.2024. <https://www.jll.de/content/dam/jll-com/documents/pdf/research/emea/germany/de/Bueromarktueberblick-JLL-Deutschland.pdf>

Jugendwohnnetz JUWO. 2022. „Professionelle Dienstleistungen dank Erfahrung.“ JUWO. 02.08.2024. <https://juwo.ch/de/immobilienpartner/dienstleistungen/>.

Jüngling, Leonard. 2024. „Das lukrative Geschäft mit dem Leerstand.“ Momentum Institut. 27.08.2024. <https://www.momentum-institut.at/news/das-lukrative-geschaeft-mit-dem-leerstand/>.

Leerstandsmelder. 2024. „Leerstandsmelder Hamburg.“ Leerstandsmelder. 04.04.2024. <https://www.leerstandsmelder.de/hamburg>.

Lendzinski, Lukasz. 2024. „How can dreams be made tangible?“ (Übersetzung) Urban future-Making. 28.08.2024. <https://urban-future-making.hcu-hamburg.de/agenda/how-can-dreams-be-made-tangible>.

Mieter helfen Mietern. 2020. „MhM vor 40 Jahren - Gemeinsam gegen Wohnungsnot und Leerstand.“ Mieter helfen Mietern. 12.06.2024.

<https://mhmhamburg.de/blog/news/mhm-vor-40-jahren-gemeinsam-gegen-wohnungsnot-und-leerstand>.

Monoma Nederland B.V.. 2024. „Raum finden.“ monoma. 15.07.2024. <https://www.monoma.eu/de-de/raum-finden>.

Netzwerk Recht auf Stadt. 2017. „Recht auf Stadt, Netzwerk Hamburg, Programmatische Grundlage.“ 27.08.2024. <http://www.rechtaufstadt.net/beispiel-seite/>.

Rosa-Luxemburg-Stiftung. o. J. „Wem gehört die Stadt.“ Wemgehört-diastadt.de. 27.08.2024. <https://www.wemgehoerdiastadt.de/hamburg>.

Savills. 2024. „Bürovermietungsmarkt in Hamburg Q1-2024.“ Savills. 28.08.2024. <https://www.savills.de/insight-and-opinion/savills-news/358533-0/buovermietungsmarkt-in-hamburg-q1-2024>.

Statistisches Bundesamt. 2024 a. „Erwerbstätige, die von zu Hause aus arbeiten.“ Statistisches Bundesamt. 27.08.2024. <https://www.destatis.de/DE/Themen/Arbeit/Arbeitsmarkt/Qualitaet-Arbeit/Dimension-3/home-office.html#:~:text=Fast%20ein%20Viertel%20aller%20Erwerbstaetigen,von%20zu%20Hause%20aus%20gearbeitet>.

Statistisches Bundesamt. 2024 b. „Haushalte nach Haushaltsgrößen im Zeitvergleich.“ Statistisches Bundesamt. 28.08.2024. <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Haushalte-Familien/Tabelle/1-3-privathaushalte-neuer-zeitvergleich.html>.

Statistisches Bundesamt. 2024 c. „Wohnungen bestehen größtenteils aus 4 Räumen.“ Statistisches Bundesamt. 28.08.2024. [https://www.destatis.de/DE/Themen/Branchen-Unternehmen/Bauen/wohnung.html#:~:text=Bauen%20Wohnungen%20bestehen%20groestenteils%20aus%204%20Raeumen&text=25%20%25\)%20besteht%20aus%204,Berlin%20gleich%20der%20fuer%20Deutschland](https://www.destatis.de/DE/Themen/Branchen-Unternehmen/Bauen/wohnung.html#:~:text=Bauen%20Wohnungen%20bestehen%20groestenteils%20aus%204%20Raeumen&text=25%20%25)%20besteht%20aus%204,Berlin%20gleich%20der%20fuer%20Deutschland).

Statistisches Bundesamt. 2024 d. „Vorausberechnete Privathaushalte: Deutschland, Jahre, Varianten der Haushaltsvorausberechnung, Haushaltsgröße.“ Statistisches Bundesamt. 28.08.2024. <https://www-genesis.destatis.de/genesis/online?sequenz=tabelleErgebnis&selection-name=12421-0100#abreadcrumb>.

[Squat! net]. 2014. „Manual de Okupation.“ [Squat! net]. 01.08.2024. https://es.squat.net/wp-content/uploads/es/2018/05/Manual_de_okupacion_oficina_de_Madrid_segunda_edicion_2014.pdf.

The Pritzker Architecture Prize. o.J. „Shigeru Ban Biography.“ The Pritzker Architecture Prize. 28.08.2024. <https://www.pritzkerprize.com/laureates/2014#laureate-page-1007>.

***Alle Quellenangaben beziehen sich auf den Stand 2024, dem Entstehungsjahr dieser Arbeit. Spätere Updates oder Änderungen konnten nicht berücksichtigt werden

