

# Exposé zur Masterarbeit

---

**Dominik Queins**

**Betreuung:** Herr Prof. Dr. Claus-C. Wiegandt

**Voraussichtlicher Bearbeitungszeitraum:** 01.12.2019 – 01.06.2020

## Aufstockungen von Wohn- und Gewerbeimmobilien – Hemmnisse und Chancen für die Wohnungspolitik in Frankfurt und Köln.

### 1. Problem und Hintergrund

Deutsche Ballungsräume und Metropolregionen wie Berlin, München, Hamburg, das Rhein-Main-Gebiet oder das Rheinland erfuhren in den letzten Jahren einen deutlichen Anstieg der Bevölkerungszahlen und einen damit verbundenen Anstieg des Wohnraumbedarfs. Von den aktuell 77 Großstädten (Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern), weisen 59 wachsende Bevölkerungszahlen auf (vgl. BBSR 2016). Nicht nur eine Bevölkerungszunahme ist verantwortlich für den steigenden Wohnraumbedarf in deutschen Städten. Gleichzeitig veränderte sich die Pro-Kopf-Wohnfläche von 39 m<sup>2</sup> im Jahr 1998 auf 45 m<sup>2</sup> im Jahr 2010 und trug somit zu einer Verschärfung der Situation bei (vgl. EMPIRICA INSTITUT 2005, S. 10). Um den steigenden Wohnraumbedarf decken zu können, müssen neue Wohnungen entstehen. Freie und für den Wohnungsbau geeignete Grundstücke zu finden, wird in deutschen Städten jedoch immer schwieriger. Eine Ausweitung der Siedlungsfläche auf die *„grüne Wiese“* widerspricht der deutschen Nachhaltigkeitsstrategie, die eine Senkung der täglichen Inanspruchnahme von Siedlungs- und Verkehrsfläche auf 30 ha pro Tag (aktuell 70 ha) bis in das Jahr 2030 vorsieht (vgl. PRESSE- UND INFORMATIONSAMT DER BUNDESREGIERUNG 2018, S. 55).

Nachdem das Potenzial zur Umnutzung bestehender Industrie- und Logistikareale in vielen Städten nahezu ausgeschöpft ist, geraten nun vermehrt auch bestehende Wohnquartiere unter Entwicklungsdruck (vgl. DOMSCHKY et al. 2015, S. 12). Eine Möglichkeit diesem Entwicklungsdruck gerecht zu werden ist die Aufstockung von bereits bestehenden, innerstädtischen Wohn- und Gewerbeimmobilien. Eine Studie der TU Darmstadt skizzierte im Jahr 2015 ein Potenzial von bis zu 1,1 Mio. Wohnungen durch Aufstockungen von bereits bestehenden Wohngebäuden in Regionen mit erhöhtem Wohnraumbedarf (vgl. TU DARMSTADT

u. ISP EDUARD PESTEL INSTITUT FÜR SYMSTEMFORSCHUNG E. V. 2016, S. 64). Im Jahr 2019 wurde die Studie um weitere Gebäudetypologien aus dem Bereich der Gewerbeimmobilien erweitert. Durch die Hinzunahme von sozialer Infrastruktur (bspw. Parkhäuser), Bürogebäuden oder des eingeschossigen Einzelhandels, vergrößerte sich das Potential auf insgesamt 2,3 bis 2,7 Mio. Wohnungen in deutschen Städten und Regionen mit akuten Wohnraumbedarf (vgl. TU DARMSTADT u. ISP EDUARD PESTEL INSTITUT FÜR SYMSTEMFORSCHUNG E. V. 2019, S. 67). Durch die Studien der TU Darmstadt und durch Pilotprojekte wie die Platensiedlung-Nord in Frankfurt am Main oder das Magnus 31 in Köln, gerät die vertikale Nachverdichtung nun immer mehr in den Fokus der städtischen Akteure und der Politik.

## 2. Forschungsgegenstand, Forschungsfragen und Zielsetzung

Als Untersuchungsraum wurden für diese Masterarbeit die Städte Köln und Frankfurt ausgewählt. Bei beiden Städten handelt es sich um deutsche Großstädte mit einer positiven wirtschaftlichen Entwicklung, Bevölkerungswachstum, steigenden Mieten und einem wachsenden Bedarf an Wohnungen und Wohnraum.

Die Stadt Köln soll nach verschiedenen Prognosen bis in das Jahr 2040 um 6,3 % auf 1.1460.100 Einwohner wachsen (vgl. STADT KÖLN 2018). In Frankfurt am Main zeichnet sich ein ähnliches Bild. Auch hier soll die Stadt von 753.000 Einwohnern im Jahr 2018 auf bis zu 830.000 Einwohnern im Jahr 2040 anwachsen, was einem Zuwachs von ca. 10 % entsprechen würde (vgl. DOBROSCHKE u. GEBHARDT 2015).

Basierend auf Zahlen der Bevölkerungsentwicklung und des Wohnraumbedarfs hat das Institut der deutschen Wirtschaft (IW) ein Gutachten erstellt, welches den Baubedarf der nächsten Jahre in sieben deutschen Großstädten darstellt. Nach diesem Gutachten werden, um die Nachfrage decken zu können, in Köln jährlich 7.970 Wohnungen und in Frankfurt 7.840 Wohnungen benötigt (vgl. IW 2017, S. 18). Zum Vergleich weist das Gutachten die tatsächlich jährlich fertiggestellten Wohnungen zwischen 2011 und 2015 in den jeweiligen Städten auf. In Köln liegt diese Zahl bei 2.900 Wohnungen, was einem aktuellen Defizit von rund 5.000 Wohnungen pro Jahr entspricht. In Frankfurt wurden im gleichen Zeitraum rund 3.500 Wohnungen jährlich fertiggestellt, was zu einem Defizit von rund 4.000 Wohnungen führt (vgl. IW 2017, S. 22). Es steht somit außer Frage, dass beide Städte ihr Neubauvolumen stark und in naher Zukunft vergrößern müssen. Um den zuvor aufgezeigten Defiziten entgegenzutreten zu

können empfiehlt auch das IW den Städten und Investoren, gezielt auf Nachverdichtungen im Bestand zu setzen (vgl. IW 2017, S. 24).

Als übergeordnete Fragestellung interessiert mich aufgrund der oben aufgezeigten Entwicklungen und der Empfehlung des Instituts für Wirtschaft, die Rolle der einzelnen städtischen Akteure bei Aufstockungen von Wohn- und Gewerbeimmobilien in den beiden Städten Frankfurt und Köln. Aus dieser Fragestellung resultieren weitere mit diesem Thema im Zusammenhang stehende Forschungsfragen:

- Welche weiteren Akteure sind an Prozessen der vertikalen Nachverdichtung beteiligt und welche Rolle spielen diese bei der Umsetzung der Projekte? Welche Interessen haben diese Akteure?
- Welche Chancen bietet die vertikale Nachverdichtung für die Wohnungspolitik in Frankfurt und Köln?
- Welche Hemmnisse im technischen, planungsrechtlichen, ökonomischen und nachbarschaftlichen Bereich gibt es aktuell? Sind diese Hemmnisse zu beseitigen und wenn ja, wie?
- Auf welche dieser Hemmnisse haben die städtischen Akteure Einfluss und können dadurch Prozesse steuern, beschleunigen oder auch blockieren?
- Was müssten Politik und Verwaltung ändern, damit die von der TU Darmstadt angegebenen Potenziale auch tatsächlich ausgeschöpft werden können?
- Welche Gemeinsamkeiten, aber auch Unterschiede gibt es im Umgang mit dem Thema Aufstockungen zwischen den beiden Städten Frankfurt und Köln?

Das Ziel der Arbeit soll es schlussendlich sein, den Umgang der beiden Städte mit der relativ neuen Entwicklung der Aufstockungen gegenüberzustellen und herauszuarbeiten, was diese gegebenenfalls voneinander lernen könnten.

### 3. Methodik

Um die oben genannten Forschungsfragen zu beantworten, eignet sich der methodische Ansatz der qualitativen Sozialforschung. Dieser Ansatz zeichnet sich nach LAMNEK und KRELL (2016) durch eine kleine Anzahl an Untersuchungspersonen aus. Das Forschungsziel besteht darin, ihre Handlungszusammenhänge zu verstehen, die die Struktur der sozialen Wirklichkeit konstruieren.

Das zu untersuchende Thema der Aufstockungen zeichnet sich durch das Zusammenwirken mehrerer verschiedener Akteure aus. Dazu gehören neben städtischen Akteuren, auch Akteure aus der Wohnungswirtschaft (Projektentwickler, Bauträger, Investoren, Architekten), die Politik, Eigentümer von Immobilien, aber auch Anwohner/Interessenvertretungen (bspw. Mietervereine) und Bürgerinitiativen in den Städten Frankfurt und Köln. Aus diesem Akteursfeld sollen für jeden Bereich Experten ausfindig gemacht und für sogenannten Experteninterviews gewonnen werden. Wobei sich Experten nach MATTISSEK et al. (2013, S. 175) und FLICK (2016, S. 196) durch ihre besondere Kenntnis in Bezug auf die Forschungsfragen, ihre (berufliche) Erfahrung und Kompetenz als Repräsentant einer Gruppe, jedoch weniger als Person auszeichnen. Mit diesen Experten sollen leitfadengestützte Experteninterviews durchgeführt werden, um Argumente und Begründungen zu explorieren. Bei diesen Interviews dient der Leitfaden als Strukturierungshilfe während der Gesprächsführung. Trotzdem bietet er genügend Flexibilität während der Interviews, sodass situationsbedingt auf einzelne Antworten der Interviewten näher eingegangen werden kann.

Anschließend erfolgt eine Auswertung der Interviews anhand von thematischen Codes um die Interviews miteinander vergleichen und Unterschiede/Gemeinsamkeiten zwischen den beiden Städten herausarbeiten zu können.

#### 4. Literatur

- BUNDESINSTITUT FÜR BAU-, STADT- UND RAUMFORSCHUNG (2016): Wachsen und Schrumpfen von Städten und Gemeinden im bundesweiten Vergleich. o. V. Bonn. Abrufbar unter: [https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Raumb Beobachtung/Raumabgrenzungen/deutschland/gemeinden/wachsend-schrumpfend-gemeinden/Wachs\\_Schrumpf\\_Gemeinden.html?nn=441920](https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Raumb Beobachtung/Raumabgrenzungen/deutschland/gemeinden/wachsend-schrumpfend-gemeinden/Wachs_Schrumpf_Gemeinden.html?nn=441920)
- DOBROSCHKE, W. u. GEBHARDT, P. (2015): Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Frankfurt am Main bis 2040. o. V.. Frankfurt. Abrufbar unter: [https://www.frankfurt.de/sixcms/media.php/678/2015-3\\_Bevölkerungsprognose.pdf](https://www.frankfurt.de/sixcms/media.php/678/2015-3_Bevölkerungsprognose.pdf)
- DOMSCHKY, A., KURATH, S., MÜHLEBACH, S. u. PRIMAS, U. (2018): Stadtlandschaften verdichten. Triest Verlag. Zürich.
- EMPIRICA INSTITUT (2005): Wohnflächennachfrage in Deutschland. o. V.. Berlin.
- FLICK, U. (2016): Qualitative Sozialforschung. Eine Einführung. Rowohlt Taschenbuch. Reinbek.
- INSTITUT DER DEUTSCHEN WIRTSCHAFT KÖLN (2017): Zuwanderung in die Großstädte und resultierende Wohnungsnachfrage. o. V.. Köln.
- LAMNEK, S. u. KRELL, C. (2016): Qualitative Sozialforschung. Beltz Verlag. Weinheim und Basel.
- MATTISEK, A., REUBER, P. u. PFAFFENBACH, C. (2013): Methoden der empirischen Humangeographie. De Gruyter. Braunschweig.
- PRESSE- UND INFORMATIONSSAMT DER BUNDESREGIERUNG (Hrsg.) (2018): Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie. Aktualisierung 2018. o. V.. Berlin.
- STADT KÖLN (Hrsg.) (2018): Kölner Bevölkerungsprognose 2018 bis 2040. o. V.. Köln. Abrufbar unter: <https://www.stadt-koeln.de/politik-und-verwaltung/presse/mitteilungen/20167/index.html> (letzter Abruf: 23.10.2019)
- TU DARMSTADT u. ISP EDUARD PESTEL INSTITUT FÜR SYMSTEMFORSCHUNG E. V. (2016): Deutschland-Studie 2015. Wohnraumpotentiale durch Aufstockungen. o. V.. Darmstadt.
- TU DARMSTADT u. ISP EDUARD PESTEL INSTITUT FÜR SYMSTEMFORSCHUNG E. V. (2019): Deutschland-Studie 2019. Wohnraumpotentiale in urbanen Lagen. Aufstockung und Umnutzung von Nichtwohngebäuden. o. V.. Darmstadt.