Positionspapier

Bürogebäude im Strukturbruch: Warum die Transformation des Bestands zur Schlüsselaufgabe für Baden-Württemberg und die Architektenschaft wird

Adressat: Präsidium der Architektenkammer Baden-Württemberg

Verfasser: Jörn Waechtler,
Co - Leiter des Arbeitskreises Arbeitswelten;
Leiter Workplaces Design, adidas AG

(in persönlicher fachlicher Verantwortung)

Stand: 28. April 2026

1. Ausgangslage

Die Debatte um Büroflächen in Baden-Württemberg darf nicht länger als vorübergehende Marktdelle behandelt werden. Besonders im Raum Stuttgart, dem wichtigsten Büromarkt des Landes, ist der Strukturbruch bereits sichtbar. Die Landeshauptstadt Stuttgart beschreibt den Büromarkt 2025 ausdrücklich als „tiefgreifenden Strukturwandel“: Der Flächenumsatz sank auf 152.000 Quadratmeter, die Leerstandsquote stieg auf 6,6 Prozent beziehungsweise 566.000 Quadratmeter verfügbare Fläche. In einzelnen Randlagen wie Feuerbach/Zuffenhausen nahm der Leerstand sogar um mehr als 30 Prozent zu. Gleichzeitig benennt die Stadt hybride Arbeitsmodelle, wirtschaftlichen Abschwung und Kostensenkungsprogramme in der Automobilindustrie als Treiber einer nachhaltigen Nachfrageveränderung.

Gerade diese Daten sprechen gegen die Hoffnung, dass sich ältere Büroflächen ohne aktive Transformation kurzfristig wieder füllen werden. Zentrale Lagen bleiben gefragt; hochwertige Bürowelten mit smarten Features und energieeffizienter Ausstattung erhalten laut Stadt Stuttgart Wettbewerbsvorteile. Für die Jahre 2026 und 2027 sind deutlich geringere Fertigstellungen geplant; wer hochwertige Flächen sucht, wird sich deshalb vor allem auf modernisierte Bestandsgebäude konzentrieren müssen. Das Thema ist damit weder nur immobilienwirtschaftlich noch nur konjunkturell. Es ist eine strategische Aufgabe für Stadtentwicklung, Klimaschutz und den Berufsstand.

2. Warum dies kein vorübergehendes Marktphänomen ist

Die ifo-Studie „Homeoffice und die Zukunft der Büros“, gemeinsam mit Colliers erarbeitet, geht im Hauptszenario von einem strukturellen Rückgang der Büroflächennachfrage um 12 Prozent bis 2030 aus. In der Folge werde der Büroleerstand weiter ansteigen und das Risiko von „Stranded Assets“ bei einzelnen Bürogebäuden zunehmen. Für die Top-7-Städte stieg die Leerstandsquote bereits von rund 3 Prozent im Jahr 2019 auf aktuell 6,7 Prozent; für Stuttgart wird im Prognosekorridor ein Niveau von rund 8,0 Prozent genannt. Fast die Hälfte der großen Dienstleistungsunternehmen flexibilisiert ihre Büronutzung und modernisiert die Ausstattung, ein Fünftel wechselt mindestens einen Bürostandort.

Zugleich zeigt dieselbe Studie, dass einfache Antworten zu kurz greifen. Für Umnutzungen gehen ifo und Colliers zwar von einem technischen und baurechtlichen Potenzial von rund 30 Prozent aus; wirtschaftlich darstellbar ist jedoch nur ein kleinerer Teil. Das theoretische Wohnungs-potenzial von rund 60.000 Wohnungen in den Top-7-Städten belegt deshalb vor allem eines: Umnutzung zu Wohnen ist ein wichtiger Baustein, aber keine alleinige Lösung. Für einen Großteil obsoleter Bürogebäude sind kreative Nachnutzungskonzepte, Teilumnutzungen und quartierbezogene Strategien erforderlich.

3. Warum dies ein Thema der Kammer und des Berufsstands ist

Diese Entwicklung betrifft den Kern architektonischer Verantwortung. Bürogebäude im Bestand sind heute nicht nur Fragen von Fassade, Grundriss und Vermarktung. Sie berühren den Erhalt wirtschaftlicher Werte, die energetische Ertüchtigung von Nichtwohngebäuden, die Zukunft innerstädtischer Lagen, die Wiederverwendung von Materialien sowie die Fähigkeit, neue Nutzungsformen in bestehende Strukturen zu übersetzen. Die Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie 2024 formuliert hierzu klar, dass der ökonomische und ökologische Wert des Gebäudebestandes zu erkennen und zu erhalten sowie die Wiederverwendung von Materialien und Komponenten zu fördern ist.

Für die Architektenschaft in Baden-Württemberg ergibt sich daraus eine neue Rolle. Der Umbau von Bürobeständen ist keine nachgeordnete Aufgabe mehr, sondern eine der zentralen Planungsaufgaben der nächsten Dekade. Wenn diese Entscheidungen weiterhin primär als Asset-, Kosten- oder Rückzugsentscheidungen getroffen werden und

architektonische Kompetenz erst spät hinzukommt, verliert der Berufsstand genau dort an Relevanz, wo Stadtbild, Klimaziele und Werthaltigkeit des Bestands neu verhandelt werden.

Die Kammer ist deshalb nicht nur mittelbar betroffen, sondern im besten Sinne zuständig: Sie kann Orientierung geben, Befähigung organisieren und Rahmen setzen.

Orientierung	**Befähigung**	**Rahmen setzen**
Standards, Leitfäden, Checklisten, Qualitätsmaßstäbe und eine klare Sprache für unterschiedliche Transformationspfade.	Qualifizierung zu Bestand, KI/BIM, Datenkompetenz, Förderlogiken, Contracting, Zirkularität und Variantenentscheidungen.	Politische Stimme gegenüber Land, Kommunen und Fördergebern für umnutzungsfreundliche Verfahren und bestandsorientierte Förderpfade.

4. Wo die heutige Praxis an Grenzen stößt

Ein erster blinder Fleck liegt in der zeitlichen Logik vieler Projekte. Architektinnen und Architekten werden häufig erst dann eingebunden, wenn die Grundsatzentscheidung praktisch gefallen ist. Dann bleibt oft nur noch die Ausarbeitung eines bereits verengten Pfades. In einem Markt mit wachsendem Stranded-Asset-Risiko reicht das nicht mehr aus. Architektonische Kompetenz muss früher in die Phase der Optionen, Szenarien und Business Cases hineinwirken: Was ist repositionierbar, was umnutzbar, was nur noch teilweise transformierbar?

Ein zweiter blinder Fleck ist die Datenlage des Bestands. Die Bundesarchitektenkammer beschreibt in ihrem Leitfaden „Digitalisierung und Bauen im Bestand“ ausdrücklich, dass KI für die Digitalisierung von Bestandsbauten vielversprechend ist. Im Projekt BIMKIT wurden Methoden entwickelt, um aus Punktwolken, Drohnenflügen, CAD-Plänen, Textdokumenten, E-Mails, Excel-Tabellen oder Fotos digitale Bestandsmodelle zu erzeugen. Was bislang in teurer und fehleranfälliger Handarbeit geschah, kann damit schneller, konsistenter und strategisch nutzbar werden. Genau hierin liegt ein neuer Hebel für die Architektenschaft: KI ersetzt keine Planung, sie beschleunigt die Vorprüfung, die Datenauswertung und die Variantenbildung im Bestand.

Ein dritter blinder Fleck ist die zu geringe Verzahnung von Planung und Finanzierung. Die KfW fördert die Sanierung von Nichtwohngebäuden über das Produkt 263 mit Darlehenssummen von bis zu 10 Millionen Euro pro Vorhaben und Tilgungszuschüssen von 5 bis 35 Prozent; zusätzlich sind Förderungen für Baubegleitung und Nachhaltigkeitszertifizierung möglich. Die Einbindung einer Energieeffizienz-Expertin oder eines Energieeffizienz-Experten ist dabei verpflichtend. Parallel fördert das BAFA Energieberatungen für Nichtwohngebäude sowie Contracting-Orientierungsberatungen, die auf Modelle mit vertraglicher Einspargarantie zielen. Daraus folgt: Planung muss heute nicht nur gestalterisch und technisch tragfähig, sondern auch förderfähig, datenfähig und finanzierungsfähig sein.

Ein vierter blinder Fleck ist die fehlende Quantifizierung von Zirkularität. Die DGNB hat 2024 einen Qualitätsstandard für Zirkularitätsindizes für Bauwerke veröffentlicht, um Zirkularität transparent und vergleichbar bewerten zu können. Damit endet die Zeit, in der Wiederverwendung und Rückbau allein als Haltung oder Erzählung behandelt werden konnten. Gerade bei tiefgreifenden Büroumbauten müssen künftig belastbare Aussagen zu Selektivrückbau, Wiederverwendung, Materialwerten und Rückbaupfaden Teil der Entwurfs- und Entscheidungslogik werden.

5. Drei pragmatische Transformationspfade

Erstens: Repositionieren. Nicht jedes ältere Bürogebäude muss die Nutzung wechseln. Wo Lage, Struktur und Erschließung tragfähig sind, sollte der Bestand gezielt in Richtung marktfähiger Qualität weiterentwickelt werden: energetische Ertüchtigung, bessere Gebäudeinfrastruktur, hybride Meeting-Readiness, flexible Mietmodule, aktivierte Erdgeschosszonen und eine nutzbare Aufenthaltsqualität. Genau hier verweist auch der Stuttgarter Büromarktbericht auf Wettbewerbsvorteile hochwertiger, energieeffizienter und smarter Bürowelten. Repositionierung heißt deshalb nicht kosmetische Auffrischung, sondern ein belastbares Upgrade von Performance, Komfort, Datenlage und Vermietbarkeit.

Zweitens: Umnutzen und mischen. Da Wohnkonversionen nur teilweise wirtschaftlich darstellbar sind, braucht es einen breiteren Blick auf Nachnutzungen: Bildung, Gesundheit, Verwaltung, produktive Mischformen, öffentliche Dienste oder quartiersbezogene Kombinationen aus Arbeiten, Lernen, Versorgung und sozialer Infrastruktur. Gute Transformation

erkennt nicht nur, was baulich machbar ist, sondern welche Nutzung dauerhaft zum Ort, zur Gebäudestruktur und zum Finanzierungsrahmen passt.

Drittens: Teilrückbau und zirkuläre Transformation. Wo weder eine volle Bürofortführung noch eine klassische Umnutzung trägt, kann selektiver Rückbau die sinnvollere Strategie sein. Dann geht es darum, Bauteile und Materialien als Wertträger zu behandeln, Rückbaupfade vorzudenken und Wiederverwendung systematisch zu organisieren. Aus Abriss wird so eine gesteuerte Ressourcenstrategie.

Wann welcher Pfad? Ein erstes Entscheidungsraster

Die drei Transformationspfade gewinnen an Wirkung, wenn sie nicht nur als Optionen beschrieben, sondern als frühes Entscheidungswerkzeug nutzbar gemacht werden. Für eine erste strategische Vorprüfung können fünf Kriterien helfen:

Kriterium	Spricht eher für Repositionieren	Spricht eher für Umnutzen & Mischen	Spricht eher für Teilrückbau & Zirkularität
Lage / ÖPNV / Quartiersdichte	gute Erreichbarkeit, stabile Nachfrage, urbaner Kontext	Lage mit Bedarf an sozialer, öffentlicher oder gemischter Nutzung	isolierte Lage, schwache Nachfrage, monofunktionales Umfeld
Tragstruktur / Deckenhöhen / Erschließung	flexible Grundrisse, ausreichende Gebäudetiefe, gute Kerne	Struktur erlaubt Teilumnutzungen, Cluster oder Sondernutzungen	starke strukturelle Einschränkungen, geringe Anpassungsfähigkeit
TGA / Energetische Upgrade-Fähigkeit	Sanierung technisch und wirtschaftlich plausibel	technische Nachrüstung möglich, aber nutzungsabhängig	unverhältnismäßiger Aufwand, hoher Eingriff nötig
Genehmigungs- und Nutzungsflexibilität	Büro weiter zulässig und marktfähig	Planungsrecht lässt Mischung oder neue Nutzungen zu	Nutzungsperspektive dauerhaft unklar oder stark eingeschränkt
Wirtschaftlichkeit / Förderfähigkeit	Business Case durch Modernisierung tragfähig	Förder- und Finanzierungslogik unterstützt neue Nutzung	Rückbau, Materialwert und CO2-Bilanz sprechen für selektive Strategie

Entscheidunghilfe: Wenn zwei oder mehr Kriterien deutlich gegen eine reine Bürofortführung sprechen, sollte nicht nur über Sanierung, sondern über Umnutzung oder Teilrückbau geprüft werden. Wenn Lage, Struktur und technische Upgrade-Fähigkeit zugleich positiv bewertet werden, ist Repositionierung der erste Prüfpfad. Wenn Lage oder Struktur nur teilweise tragen, sollte eine gemischte Nutzung als strategische Variante untersucht werden. Wenn weder Markt noch Struktur noch Technik einen belastbaren Nutzungspfad ergeben, muss Teilrückbau als aktive Ressourcenstrategie geprüft werden.

6. Handlungsauftrag an die Architektenkammer Baden-Württemberg

Die Architektenkammer Baden-Württemberg sollte in dieser Situation zugleich Initiatorin, Orientierungsgeberin und Verstärkerin sein. Der Handlungsauftrag sollte so formuliert werden, dass daraus unmittelbar ein Arbeitsprogramm entstehen kann.

6.1. Arbeitsgruppe „Büro-Transformation BW“ einrichten

Die Kammer sollte eine handlungsfähige Arbeitsgruppe mandatieren, die Architektur, Innenarchitektur, Energie, Bestand, Finanzierung, Kreislaufwirtschaft und kommunale Praxis zusammenführt. Aufgabe ist nicht ein weiteres Grundsatzpapier, sondern die Entwicklung eines belastbaren Arbeitsprogramms mit priorisierten Themen, Zuständigkeiten und Zeitplan.

6.2. Leitfaden mit Checklisten und Entscheidungsraster beauftragen

Der Leitfaden sollte die drei Pfade Repositionieren, Umnutzen/Mischen und Teilrückbau/Zirkularität praxisnah beschreiben und jeweils Checklisten zu Datenaufnahme, Energie, Genehmigung, Finanzierung und Materialstrategie enthalten. Das Entscheidungsraster aus Kapitel 5 kann dafür als erste Struktur dienen.

6.3. Reallabore initiieren

Die Kammer sollte ein bis zwei Reallabore mit Hilfe von Forschungseinrichtungen oder Universitäten im Land unterstützen, an denen typische Bürobauten der 1970er bis 1990er Jahre untersucht und transformiert werden. Geeignet wären beispielsweise 1990er-Bürobauten mit 12.000 bis 25.000 Quadratmetern, stellplatzlastiger Struktur, mittlerer bis schwacher Lagequalität und begrenzter energetischer Performance. Ziel ist, je Objekt mindestens drei Varianten zu prüfen: Repositionierung, gemischte Umnutzung und Teilrückbau beziehungsweise zirkuläre Transformation.

6.4. Kennzahlen als gemeinsame Sprache etablieren

Der Mehrwert der Reallabore liegt nicht im Image, sondern in belastbaren Kennzahlen: Energiebedarf, CO2-Wirkung, Umbaukosten, Capex, Opex, Förderfähigkeit, potenzielle Förderquote, Wiederverwendungsquote, Materialwert, Genehmigungsrisiko, Mietfähigkeit, Nutzungsrobustheit und städtebaulicher Mehrwert. Ohne Kennzahlen keine Skalierung.

6.5. Qualifizierung des Berufsstands gezielt ausbauen

Die Kammer sollte Fortbildungsformate zu digitaler Bestandserfassung, BIM im Bestand, KI-gestützter Vorprüfung, Förderlogiken, Contracting-Modellen, zirkulären Kennzahlen und Variantenkommunikation entwickeln. Ziel ist, Architektinnen und Architekten früher und wirksamer in Options- und Business-Case-Phasen zu bringen.

6.6 Politische Stimme nutzen

Gegenüber Land, Kommunen und Fördergebern sollte die Kammer auf umnutzungsfreundlichere Verfahren, bestandsorientierte Förderpfade für Nichtwohngebäude und eine stärkere Verzahnung von Klimaschutz, Stadtentwicklung und Baukultur hinwirken.

Beispiel-Setup für ein Reallabor

Objekttyp	Bürogebäude der 1970er bis 1990er Jahre, 12.000-25.000 m² BGF, mittlere bis schwache Lage, stellplatzlastige Struktur, energetischer Modernisierungsbedarf
Varianten	1) Repositionierung als Büro, 2) Umnutzung und Nutzungsmischung, 3) Teilrückbau mit zirkulärer Materialstrategie
Methodik	Datenaufnahme, Quick Scan, Variantenstudie, Energie- und Fördercheck, grobe Wirtschaftlichkeit, Zirkularitätsbewertung, Genehmigungsampel
Output	vergleichbare Kennzahlen, Entscheidungsmatrix, lessons learned, kommunizierbare Musterbausteine für Kommunen, Eigentümer und Planende

7. Schluss

Bürogebäude im Bestand sind kein Randthema, sondern eine Verdichtung wirtschaftlicher, ökologischer und städtebaulicher Fragen. Die Daten aus Stuttgart und die bundesweiten Prognosen zu Homeoffice, Leerstand und Stranded Assets sprechen dafür, dass das Problem nicht von selbst verschwindet. Der Umbau des Bürobestands wird deshalb zu einem der maßgeblichen Praxisfelder der kommenden Jahre.

Für die Architektenschaft in Baden-Württemberg liegt darin ein Risiko – und eine große Chance. Wer den Bestand weiterhin erst spät, zu wenig datenbasiert und ohne Finanzierungsverständnis bearbeitet, wird an Einfluss verlieren. Wer dagegen Transformationskompetenz, Datenkompetenz und Kreislaufkompetenz systematisch aufbaut, kann die Entwicklung aktiv prägen. Die Architektenkammer Baden-Württemberg sollte dafür jetzt den Rahmen setzen: ruhig im Ton, klar in der Diagnose und pragmatisch in der Umsetzung. . Entscheidend ist, aus der richtigen Analyse ein handlungsfähiges Programm zu machen. Transformation entscheidet sich in der Optionsphase, nicht erst im Entwurf.

Quellen

1. Landeshauptstadt Stuttgart: „Büromarkt Stuttgart im Strukturwandel - Stadt investiert in Zukunftsfähigkeit“, 24.02.2026. https://www.stuttgart.de/service/aktuelle-meldungen/2026/februar/bueromarkt-stuttgart-im-strukturwandel-stadt-investiert-in-zukunftsfaehigkeit

2. Landeshauptstadt Stuttgart / E & G Real Estate: „Büromarktbericht Stuttgart 2025“. https://www.stuttgart.de/wirtschaft/wirtschaftsfoerderung/services/bestandspflege.php.media/445682/Bueromarktbericht-Stuttgart-2025.pdf

3. ifo Institut / Colliers: „Homeoffice und die Zukunft der Büros“, 18.09.2024. https://www.ifo.de/DocDL/20240918_ifo_Studie_Homeoffice_Bueros.pdf

4. ifo Institut: „Office conversions due to working from home could create 60,000 apartments“, 20.09.2024. https://www.ifo.de/en/press-release/2024-09-20/office-conversions-due-working-home-could-create-60000-apartments

5. Bundesarchitektenkammer: „Digitalisierung und Bauen im Bestand“, Mai 2025. https://bak.de/wp-content/uploads/2025/05/BAK_DigitalisierungUndBauenImBestand.pdf

6. DGNB: „Qualitätsstandard für Zirkularitätsindizes für Bauwerke“, 03.05.2024. https://www.dgnb.de/de/nachhaltiges-bauen/zirkulaeres-bauen/zirkularitaetsindizes-fuer-bauwerke

7. KfW: „Bundesförderung für effiziente Gebäude - Nichtwohngebäude Kredit (263)“. https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Unternehmen/Energie-und-Umwelt/F%C3%B6rderprodukte/Bundesf%C3%B6rderung-f%C3%BCr-effiziente-Geb%C3%A4ude-Nichtwohngeb%C3%A4ude-Kredit-%28263%29/

8. KfW: „Produktinfo Kredit Sanieren Nichtwohngebäude 263“. https://www.kfw.de/PDF/Download-Center/F%C3%B6rderprogramme-%28Inlandsf%C3%B6rderung%29/PDF-Dokumente/Produktinfos/6000004812_Produktinfo_263-2.pdf

9. BAFA: „Energieberatung & Energieaudit - Nichtwohngebäude, Anlagen und Systeme“. https://www.bafa.de/DE/Energie/Energieberatung/Nichtwohngebaeude_Anlagen_Systeme/nichtwohngebaeude_anlagen_systeme_node.html

10. BAFA: „Modul 3: Contracting-Orientierungsberatung“. https://www.bafa.de/DE/Energie/Energieberatung/Nichtwohngebaeude_Anlagen_Systeme/Modul3_Contracting_Orientierungsberatung/modul3_contracting_orientierungsberatung_node.html

11. Destatis: „Zahl der neu fertiggestellten Bürogebäude im Jahr 2022 gegenüber 2002 fast halbiert“, 07.03.2024. https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/03/PD24_N010_61311.html

12. Bundesregierung: „Weiterentwicklung der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie 2024“. https://www.bundesregierung.de/resource/blob/975274/2289440/d601791c924f24175a2c4f479425c284/2024-05-30-dialogfassung-der-deutschen-nachhaligkeitsstrategie-data.pdf?download=1