

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Gabriele Gottwald (**LINKE**)

vom 27. Januar 2021 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 27. Januar 2021)

zum Thema:

Änderung des Büroflächenbedarfs durch Corona und Planungsanpassung

und **Antwort** vom 09. Januar 2021 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 12. Feb. 2021)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen

Frau Abgeordnete Gabriele Gottwald (Linke)
über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/26353
vom 27. Januar 2021

über Änderung des Büroflächenbedarfs durch Corona und Planungsanpassung

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

Frage 1:

Wie groß ist der vom Senat geschätzte zusätzliche Büroflächenbedarf in Berlin? Wann und durch wen wurden diese Zahlen für Berlin erhoben?

Antwort zu 1:

Bis 2030 ist ein leichter Anstieg der Bürobeschäftigten (untere Variante: +120.000 auf 880.000, obere Variante: +175.000 auf 950.000) zu erwarten. Das bedingt einen zusätzlichen Büroflächenbedarf von drei bis 5,5 Millionen Quadratmeter Bruttogeschossfläche (BGF)¹.

Frage 2:

Inwiefern berücksichtigen die Daten und die aktuelle Diskussion im Senat allgemeine Trends wie die Zunahme „flexiblen Arbeitens“, die Zunahme von Homeoffice oder die allgemeine demographische Entwicklung? Welche Auswirkungen auf den Büroflächenbedarf erwartet der Senat im Hinblick auf genannte Trends, die sich durch die Pandemie tendenziell verstärken?

Frage 3:

Welche Anzeichen deuten auf eine geänderte Nachfrage nach Bürofläche in der Zukunft hin wie z.B. geringerer Büroflächenbedarf pro Unternehmen, Zunahme dezentraler Standorte vs. Spitzenlagen, gebremste Preisentwicklung, steigende Leerstandsquote u.a.m.; dies auch vor dem Hintergrund von Berichten zum Berliner Büromietenmarkt von Immobiliendienstleistern wie JLL, der in seinem vierten Quartalsbericht 2020 ausführt, dass der Umsatz mit Büroimmobilien 2020 um 25 % sank, der Büroleerstand um 56,5 % anstieg und mit 490.000 m² mehr als doppelt so viele Büroflächen fertiggestellt wurden wie im Vorjahr?

¹ (Quelle: Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030, Zahlen beruhen auf der empirica-Regionaldatenbank, Stand 2019)

Antwort zu 2 und 3:

Die genannten Faktoren werden in den Veröffentlichungen zum Berliner Büromarkt intensiv erörtert. Für eine abschließende Bewertung ihrer Auswirkungen auf die weitere Entwicklung ist es noch zu früh.

Frage 4:

Wie viele Bürokomplexe/Bürohochhäuser sind derzeit in Berlin an welchen Standorten jeweils geplant, genehmigt oder im Bau (bitte jeweils nach Bezirken auflisten und, soweit bekannt, geplante Quadratmeterflächen angeben)? Wieviel zusätzlich erstellte Bürofläche wird es daher in Berlin erwartungsgemäß in 2025 geben?

Antwort zu 4:

Dem Senat liegt hierzu keine Übersicht vor. Nach Einschätzung von Büromarktexperten ist in den nächsten Jahren bis 2025 mit höheren Fertigstellungsraten von neuen Büroflächen als in den Jahren davor zu rechnen.

Frage 5:

Ist dem Senat bekannt, für wie viele der neu geplanten Büroflächen jeweils konkrete Zusagen von MieterInnen vorliegen?

Antwort zu 5:

Eine entsprechende Übersicht wird nicht geführt, da die statistischen Zahlen nicht vorliegen.

Frage 6:

Hält der Senat es für geboten, die Vergabe von Genehmigungen an das Vorhandensein von Mietverträgen zu koppeln, wie dies bereits von Städten wie z.B. Hamburg (Elbtower) praktiziert wird, um zu verhindern, dass überholte und damit dysfunktionale große Bauinvestitionen das Stadtbild negativ prägen, die weder auf eine aktuelle Nachfrage stoßen noch einen stadtpolitischen Nutzen haben?

Antwort zu 6:

Die bauplanungsrechtliche Genehmigung von Vorhaben richtet sich bundesrechtlich nach den §§ 30 ff BauGB. So ist im Bereich eines qualifizierten Bebauungsplans ein Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. Weitergehende Anforderungen an die Genehmigung sind damit ausgeschlossen.

Im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Verfahren sind die Vorschriften der Bauordnung für das Land Berlin maßgeblich. Auch hier ist ein Nachweis eines Mietvertrags nicht erforderlich.

Beim Beispiel Hamburg (Elbtower) wurde eine entsprechende Vereinbarung im Kaufvertrag gemacht. Dies wäre bei landeseigenen Grundstücksvergaben zu prüfen.

Frage 7:

Welche Anforderungen an Bauträger/Bauherren werden gestellt, um nachzuweisen, dass zentrale und größere Bauvorhaben, die vor Jahren geplant wurden, auch noch heutigen und zukünftigen Bedarfen gerecht werden, die sich infolge der Pandemie strukturell herausbilden?

Antwort zu 7:

Im Rahmen der Projektentwicklung ist davon auszugehen, dass Bauträger/Bauherrn ein eigenes wirtschaftliches Interesse an einer langfristigen Tragfähigkeit ihrer Vorhaben besitzen. Darüber hinaus erfolgen bei größeren städtebaulichen Projekten entsprechende Qualifizierungsverfahren in Form von Wettbewerben oder Workshops. Dabei spielen auch soziale, ökologische und ökonomische Aspekte im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung eine wichtige Rolle.

Sofern für die Umsetzung des Vorhabens die Schaffung von Baurecht z.B. über die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig ist, prüft das Land Berlin, ob die städtebaulichen Entwicklungsabsichten eines Vorhabenträgers denen des Landes entsprechen. Demgemäß hat das Land Berlin als Träger der Planungshoheit hier eine starke Position. Bei vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren werden entsprechende Nachweise über die finanzielle und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Vorhabenträger gefordert.

Den städtebaulichen Planungen werden Prognosen für die künftigen Bedarfe (Wohnflächenbedarfe, Gewerbeflächebedarfe) zugrunde gelegt. Diese haben regelmäßig einen Prognosehorizont von ca. 10 bis 15 Jahren und werden durch die Stadtentwicklungspläne abgebildet. Kurzfristig eintretende Ereignisse, wie z.B. die Corona-Pandemie, und sich aus diesen ergebende geänderte Anforderungen können jedoch entsprechend ihrer Unvorhersehbarkeit nur schwer einbezogen werden. Soweit sich Bedarfe an die städtebauliche Nutzung grundlegend ändern, muss jeweils im Rahmen des bestehenden Baurechts geprüft werden, ob die Nutzungsänderung zulässig ist oder Ausnahmen oder Befreiungen erteilt werden können. Ist dies nicht möglich, kann das Land Berlin eine Änderung des Planungsrechts im Wege eines Bebauungsplanverfahrens beschließen.

Bei der Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und der Beseitigung von Anlagen sind die Bauherrin oder der Bauherr und im Rahmen ihres Wirkungskreises die anderen am Bau Beteiligten dafür verantwortlich, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden, die im Zeitpunkt der Antragstellung gelten (§ 52 BauO Bln). Ist eine Baugenehmigung erteilt, hat sie eine Geltungsdauer von zwei Jahren (§ 73 Abs. 1 BauO Bln). Die Baugenehmigung kann auf Antrag zwar um insgesamt bis zu drei Jahre verlängert werden (§ 73 Abs. 2 BauO Bln), in diesem Fall ist jedoch die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Verlängerungsentscheidung maßgeblich.

Soweit sich die Frage auf Bauvorhaben bezieht, die noch in der Planung sind, ist es Aufgabe der Bauträger/Bauherren, die infolge der Pandemie gegebenenfalls geänderten Umstände im Rahmen der Planung zu berücksichtigen. Soweit sich die Frage auf genehmigte Bauvorhaben bezieht, bedarf eine Änderung (z.B. Teilabriss) bzw. eine Nutzungsänderung (z.B. von Büroflächen in Produktionsstätte) des Bauvorhabens einer Baugenehmigung oder einer Vorlage im Genehmigungsverfahren (§ 59 BauO Bln), sofern es sich nicht um ein verfahrensfreies Bauvorhaben handelt (§ 61 BauO Bln).

Frage 8:

Hält der Senat es für möglich und geboten, Vorschriften zu erlassen zu einer Umnutzung von nicht genutzten Büroflächen in Wohnraum? Welches Potential geben dabei Bürohochhäuser für eine Umnutzung in Wohnraum zu sozial verträglichen Mieten her?

Antwort zu 8:

Bereits nach geltendem Recht sieht die Berliner Bauordnung (BauO Bln) vor, dass auf Antrag des Bauherrn eine Nutzungsänderung bspw. von Büronutzung zu Wohnen bei bestehenden Gebäuden möglich ist. Wenn mit der Nutzungsänderung andere bauliche Anforderungen einhergehen, kann flankierend die Einhaltung der Vorschriften für die vorgesehene Nutzungsart vom Bauherrn verlangt werden. Stehen bauplanungsrechtlich mehrere Nutzungsmöglichkeiten für das Baugrundstück offen, wie in Mischgebieten oder urbanen Gebieten, steht es dem Bauherrn frei, welche der zulässigen Nutzungen er umsetzt. Das Baugebot nach §§ 175, 176 BauGB steht für reine Nutzungsänderungen nicht zur Verfügung. Die Verpflichtung eines Bauherrn durch eine Behörde, zweck- oder auch nur sachdienliche Bauanträge zu stellen, um ein behördliches Prüfungsverfahren zu ermöglichen, lehnt die Rechtsprechung gegenwärtig ab.

Das Potenzial Bürohochhäuser bzw. Gewerbeimmobilien zu Wohnzwecken umzunutzen kann nicht pauschal beantwortet werden und bedarf einer jeweiligen lageabhängigen Einzelfallbetrachtung. Neben der Wohnqualität der näheren Umgebung sind insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse (insbesondere nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch) zu berücksichtigen. Damit verbunden sind u.a. neben

- der ausreichenden natürlichen Belichtung und Belüftung (aufgrund der Gebäudetiefen),
- die Einhaltung bauordnungsrechtlicher Anforderungen (Anzahl und Lage von Erschließungskernen und Fluchtwegen; Gebäudestatik etc.),
- entsprechende Wohnumfeldbedingungen, wie qualitative Grünflächen und Freianlagen (als Ausgleich zu ggf. fehlenden Balkonen)
- auch die sozialen Infrastrukturen vor Ort.

Zugleich ist die Flexibilität jeder einzelnen Bestandsimmobilie in der möglichen Grundrissgestaltung individuell zu prüfen; insbesondere was die Erfüllung der Anforderungen der Förderbestimmungen an die mietpreis- und belegungsgebundenen Wohneinheiten betrifft.

Darüberhinaus ist der Einfluss des geltenden Planungsrechts ausschlaggebend für die Regelungsmöglichkeiten zur Schaffung von (mietpreis- und belegungsgebundenen) Wohnraum. Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung, welches aktuell 30 % der neu zu schaffenden Geschossfläche Wohnen für die Umsetzung von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum per städtebaulichen Vertrag sichert, setzt ein Bebauungsplanverfahren gemäß § 30 Baugesetzbuch voraus. Sofern auf Basis des geltenden Planungsrechtes eine Umnutzung der Bestandsimmobilie zulässig ist, sind die Einflussmöglichkeiten des Landes Berlin auf die Schaffung von sozialverträglichen Mieten begrenzt.

Fakt ist, dass die Umnutzung von Bestandsimmobilien und Bürohochhäusern eine wichtige und nachhaltige Zukunftsaufgabe der Stadtentwicklung sein wird, welche zugleich die Frage nach der Monofunktionalität von Gebäuden diskutiert bzw. die Chance der aktuellen Entwicklungen hin zu einer funktionsdurchmischten „vertikalen Stadt“ aus Wohnen & Arbeiten, Kultur und Sozialem in einem Gebäude eröffnet.

Berlin, den 9. Februar 21

In Vertretung

Regula Lüscher

.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen