

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Katalin Gennburg (LINKE)

vom 12. Februar 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 12. Februar 2024)

zum Thema:

Büroflächen zu Wohnraum?

und **Antwort** vom 27. Februar 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 27. Februar 2024)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frau Abgeordnete Katalin Gennburg (Linke)
über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/18212
vom 12. Februar 2024
über Büroflächen zu Wohnraum?

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

„Die Schriftliche Anfrage betrifft (zum Teil) Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl um eine sachgerechte Antwort bemüht und hat daher die Bezirksämter um Stellungnahme gebeten, die bei der nachfolgenden Beantwortung berücksichtigt ist.“

Frage 1:
Welche Kenntnisse über das Ausmaß an Büroflächen (in m²) in Berlin liegen dem Senat vor?

Antwort zu 1:
Der Berliner Büroflächenmarkt bietet rund 21 Millionen Quadratmeter Mietfläche (Stand Ende 2022).

Frage 2:
Ist es korrekt, dass entsprechende Daten den Bauakten zu entnehmen wären und/oder ist dem Senat ein anderer Weg bekannt, um an aggregierte Daten zu gelangen? Welche Kategorien für Flächennutzungen werden in den Bauakten festgehalten?

Antwort zu 2:

Es ist korrekt, dass Büroflächen in der jeweiligen Bauakte aufgeführt werden. In den Bauakten werden in der Regel die Baumassenzahl, die überbaute Grundstücksfläche sowie die relativen Werte Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) geführt. In den Grundrisszeichnungen werden die Nutzungsflächen der jeweiligen Räume nach DIN 277 ausgewiesen.

Ein anderer Weg, um an aggregierte Büroflächen zu gelangen, wäre das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg.

Frage 3:

Ist es Ziel des Senats, Kenntnis über entsprechende Daten zu erlangen? Was tut der Senat ggf. dafür und welche Hindernisse stehen dem im Wege?

Antwort zu 3:

Der Senat greift auf öffentlich zugängliche Berichte diverser Immobilienunternehmen zurück. Diese bieten eine sehr gute Marktübersicht und -transparenz bezüglich des Büroflächenmarktes.

Frage 4:

Welche Kenntnisse über den aktuellen Leerstand von Büroflächen sowie dessen Entwicklung liegen dem Senat vor?

Antwort zu 4:

Die Leerstandsquote liegt derzeit bei 4,9 Prozent. Zukünftig ist ein (moderater) Anstieg des Leerstandsniveaus zu erwarten.

Frage 5:

Wann hat der Senat die letzte Büroflächenerhebung für Berlin durchgeführt und was waren die wesentlichen Erkenntnisse dieser Erhebung?

Antwort zu 5:

Der Senat hat zuletzt im Jahr 2000 eine Büroflächenerhebung durchgeführt. Die Situation des Büroimmobilienmarktes war damals sehr dynamisch, geprägt von hohen Fertigstellungsraten, einer starken Nachfrage nach neuen Büroflächen und einem Leerstand von rund 9 Prozent.

Frage 6:

Welche Kenntnis haben Senat und Bezirke über das Ausmaß aktuell in der Planung bzw. im Bau befindliche Büroflächen?

- a. Zu jeweils wie vielen m² Büronutzung liegen dem Senat und den Bezirken Bauvoranfragen vor?
- b. Zu jeweils wie vielen m² Büronutzung gibt es Bauvorbescheide des Senats bzw. der Bezirke?
- c. Zu jeweils wie vielen m² Büronutzung gibt es Baugenehmigungen des Senats bzw. der Bezirke?
- d. Wie viele m² Büronutzung befinden sich derzeit in Berlin im Bau?

Antwort zu 6 a-d:

Dem Senat und den Bezirken liegen keine Angaben zu den Quadratmetern Bürofläche, beruhend auf den Bauvoranfragen, den Bauvorbescheiden, den Baugenehmigungen und den in Bau befindlichen Bürogebäuden, vor.

Die Bezirke geben dazu Folgendes an:

„Die Bauzulassungs- sowie Vorbescheidsverfahren werden mittels des elektronischen Bau- und Genehmigungsverfahrens – eBG - bearbeitet. Obwohl es sich dabei um ein elektronisches Verfahren handelt, lassen sich die hier abgefragten Auskünfte durch eine entsprechende Datenabfrage nicht ermitteln. Dies liegt darin begründet, dass weder die Kriterien "Bürofläche" oder "Bürogebäude" noch die beantragten oder angefragten Geschossflächen bei der Antragstellung in auswertbare Felder eingegeben oder auf andere Weise erfasst werden. Eine händische Auswertung ist weder in der Kürze der Zeit noch mit vertretbarem Personalaufwand möglich.“

Das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg macht ebenfalls keine Angaben zu den Quadratmetern Bürofläche. Lediglich die Anzahl der Baugenehmigungen für Büro- und Verwaltungsgebäude wird dort benannt; es waren im Jahr 2020 124 Baugenehmigungen für Berlin insgesamt.

Frage 7:

Welche Kenntnis hat der Senat über Büroflächenbedarfe und deren Entwicklung in Berlin? Welche Analysen liegen dem Senat vor, von wann stammen diese und was ist ihr wesentlicher Inhalt?

Antwort zu 7:

Dem Senat liegen dazu folgende Erkenntnisse vor:

Der Berliner Büroflächenmarkt bietet rund 21 Millionen Quadratmeter Mietfläche (Stand Ende 2022). Die Büroflächen konzentrieren sich in der Innenstadt, vor allem in den Bezirken Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg und Charlottenburg-Wilmersdorf (annähernd 60%).

Es wird erwartet, dass weit fortgeschrittene Büroflächenprojekte beendet werden und bis 2026 ca. 1,5 Millionen Quadratmeter neue Büroflächen auf den Markt kommen werden. Aufgrund des vorherrschenden Material- und Fachkräftemangels sind jedoch Bauverzögerungen zu erwarten. Ebenso können sich Projekte wegen des sich ändernden Finanzierungsumfeldes verschieben. Diese Angaben beruhen auf einer Analyse der bulwiengesa AG aus dem Jahr 2023.

Frage 8:

Welche Trends erwartet der Senat in Bezug auf die für Berlin benötigten Büroraumkapazitäten? Inwieweit spielt der Wandel der Arbeitswelt, vor allem die Zunahme des mobilen Arbeitens bzw. der Arbeit im Homeoffice in diesen Überlegungen eine Rolle?

Antwort 8:

Der Senat erwartet folgende Trends:

- Flächen für Büronutzungen werden auch zukünftig, trotz aller Veränderungen in Verbindung mit Remote Work und Digitalisierung, benötigt werden. Der Trend geht dahin, dass sich die Nachfrage wieder verstärkt auf urbane, verkehrsgünstig gut gelegene und stark gemischt genutzte Lagen mit einem attraktiven Umfeld in der inneren Stadt fokussiert. Dabei stehen moderne und flexible Büroflächenkonzepte in qualitativ hochwertigen Gebäuden im Fokus.
- Mobiles Arbeiten/Homeoffice: Die Entwicklungstendenz ist zwiespältig (zwischen 100% Rückkehr ins Büro und 100% Homeoffice) und von der Unternehmenskultur abhängig. In Berlin suchen Beschäftigte im Schnitt an 3,55 Tagen die Woche das Büro auf.

Frage 9:

Welche konkreten Maßnahmen plant der Senat, um das im Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm festgehaltene Ziel der Priorisierung der (Um-)Nutzung und des Umbaus vorhandener Baukörper, hier in Bezug auf leerstehende Büroflächen, umzusetzen?

Antwort zu 9:

Bei der Maßnahme G9 des Berliner Energie- und Klimaschutzprogramms handelt es sich um Prüfaufträge in Bezug auf grundsätzliche Maßnahmen zur Stärkung des CO²-armen Bauens bzw. des Bauens mit Holz, der Umbaukultur und des zirkulären Bauens. Die Prüfaufträge laufen noch. Eine Betrachtung der konkreten Fragestellung einer Priorisierung der Umnutzung von Büroleerstand ist nicht Gegenstand der BEK-Maßnahme G9.

Frage 10:

Welche Hürden bestehen für die Umnutzung von Büro- zu Wohnflächen und was sind diesbezügliche Strategien des Senats?

Antwort zu 10:

Nach Einschätzung des Senats stellen sich die Hürden folgendermaßen dar:

- Büroflächenleerstände befinden sich vielfach in dezentralen, überwiegend gewerblich geprägten Arealen in der Peripherie. Eine Umnutzung in Wohnungen könnte erst durch Änderung des Baurechts (Bebauungsplanverfahren) erreicht werden. Dabei sind immissionsschutzrechtliche Anforderungen und überörtliche Planungsvorgaben zu beachten.
- Eine Umwidmung von Büroflächen in Wohnungen ist nur durch tiefe Eingriffe in die Bausubstanz umzusetzen. Bürogebäude weisen in der Regel tiefere Grundrisse auf als im Wohnungsbau üblich. Um die bauordnungsrechtlichen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse, z.B. hinsichtlich Belichtung, zu erfüllen, bringt dies oftmals einen nicht unerheblichen baulichen Aufwand mit sich. Das ist mit hohen Kosten verbunden und im Hinblick auf die sich daraus ergebende Mietpreishöhe in vielen Fällen betriebswirtschaftlich unattraktiv.

- Die Umnutzung von Büro- zu Wohnflächen richtet sich nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften. Diese werden von einigen Antragstellern insbesondere bei der Herstellung von Barrierefreiheit und Kinderspielplätzen, bei der Herstellung von Fahrradabstellplätzen, aber auch bei der Bewältigung brandschutztechnischer, denkmalrechtlicher und naturschutzrechtlicher Belange als Hürden empfunden.

Der Senat beabsichtigt zwecks Optimierung ein Schneller-Bauen-Gesetz.

Berlin, den 27.02.2024

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen