

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten **Katrin Schmidberger und Julian Schwarze (GRÜNE)**

vom 16. Juni 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 17. Juni 2025)

zum Thema:

**Büroflächen: Wie viel Millionen Quadratmeter Büros sind genug für Berlin?
Was tut der Senat gegen weiteren Neubau trotz Leerstands?**

und **Antwort** vom 1. Juli 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 2. Juli 2025)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frau Abgeordnete Katrin Schmidberger und Herrn Abgeordneten Julian Schwarze (Grüne)
über

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

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/22953

vom 16. Juni 2025

über Büroflächen: Wie viel Millionen Quadratmeter Büros sind genug für Berlin? Was tut der Senat gegen weiteren Neubau trotz Leerstands?

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

Vorbemerkung:

Die Schriftliche Anfrage betrifft zum Teil Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Frage zukommen zu lassen und hat daher die Bezirke um Stellungnahmen gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurden. Sie sind in die nachfolgende Beantwortung eingeflossen.

Frage 1:

Wie bewerten Senat und Bezirke den Trend des zunehmenden Leerstands von Büroräumen/Büroimmobilien und damit das Überangebot angesichts anderer dringender Raumbedarfe, vor allem in Bezug auf Wohnraum?

Antwort zu 1:

Der Senat beobachtet die Entwicklungen differenziert. Der Büroleerstand in Berlin ist in den letzten Jahren insgesamt gestiegen, wobei dieser stark lageabhängig ist: Der Leerstand betrifft vorrangig Bürohäuser in ungünstigen Lagen und/ oder Gebäude, die nicht mehr den heutigen Anforderungen entsprechen. Studien weisen einerseits darauf hin, dass sich der Büroflächenbedarf nachhaltig durch hybrides Arbeiten verringert. Andererseits wird für Berlin auch für die nächsten Jahre ein Wachstum der Bürobeschäftigung prognostiziert. Es wird

weiterhin eine Nachfrage nach qualitativ hochwertigen und integrierten Bürostandorten erwartet. Risiken in der Projektentwicklung von Büroflächen tragen grundsätzlich die Vorhabenträger.

Der Bezirk Mitte teilt dazu Folgendes mit:

„Eine Bewertung dieser Frage kann durch das Stadtentwicklungsamt nicht erfolgen.“

Der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg teilt dazu Folgendes mit:

„Das Stadtentwicklungsamt Friedrichshain-Kreuzberg sieht den zunehmenden Leerstand von Büroimmobilien kritisch. Inwiefern die Flächen umgenutzt werden können, wäre im Einzelfall zu prüfen. Die Initiierung dieses Prozesses obliegt dem Eigentümer.“

Der Bezirk Pankow teilt dazu Folgendes mit:

„Dem Stadtentwicklungsamt liegen zu diesem Trend keine konkreten Erkenntnisse vor.“

Der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf teilt dazu Folgendes mit:

„Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf registriert ebenfalls einen Leerstand/ sinkende Nachfrage an Büroflächen insbesondere in den nicht zentralen Lagen. Es gibt einzelne Projekte, die die Umnutzung von Büroflächen in Wohnraum umgesetzt haben bzw. planen. Dies setzt jedoch immer eine Beurteilung des Einzelfalls (Gebäude und Baugebiet) voraus. In den zentralen Citylagen nimmt das Bezirksamt weiterhin eine Nachfrage nach bestimmten Büroflächen wahr.“

Der Bezirk Spandau teilt dazu Folgendes mit:

„Der Bezirk Spandau steht derzeit nicht vor der Herausforderung eines zunehmenden Leerstands von Büroräumen/ Büroimmobilien. Ein Überangebot ist gegenwärtig in Spandau nicht erkennbar.“

Der Bezirk Treptow-Köpenick teilt dazu Folgendes mit:

„Im Zusammenhang mit den Bau- und Planungsanfragen in den letzten Jahren ist im gewerblichen Sektor der Überhang an Büroprojekten ggü. anderen gewerblichen Nutzungen auffällig.

Diese stellen die Mehrzahl der Neubauvorhaben sowohl in Bebauungsplänen, aber auch in den Anfragen nach § 34 BauGB. I.d.R. handelt es sich um Neubauten in gut erschlossenen Lagen, deren bauliche Ausprägung unter Beachtung aktueller, klimatischer Standards erfolgt. Dies führt in der Entwicklung auch zu Leerstand bei bestehenden Standorten, die den Anforderungen von der Lage bzw. Ausstattung nicht mehr genügen. Hier besteht das Problem der Nachnutzung aufgrund der speziellen Bauweise.

Bei Standorten in Gewerbegebieten ist Wohnen unzulässig, zumal bereits aktuelle Gewerbeflächen starkem Nutzungsdruck von umliegenden Wohnen ausgesetzt sind. Im Rahmen des bezirklichen Wirtschaftsflächenkonzepts wurden daher die verbliebenen Gewerbeflächen untersucht und überwiegend weiterhin für eine Gewerbesicherung vorgesehen.“

Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf teilt dazu Folgendes mit:

„Im Bezirk Marzahn-Hellersdorf sind keine signifikanten Leerstände von Büroräumen/ Büroimmobilien zu verzeichnen.“

Der Bezirk Steglitz-Zehlendorf teilt dazu Folgendes mit:

„Der geschilderte Trend ist derzeit in der Tat beobachtbar. Hinsichtlich der Umnutzung von leerstehenden Bürogebäuden in Wohnraum können jedoch keine pauschalen Einschätzungen vorgenommen werden, da dies stark vom Einzelfall abhängt. Viele Gebäude sind alleine von der Raumaufteilung, Gebäudetiefe, Anordnung der Sanitärstränge nicht immer geeignet. Hinzu kommt die planungsrechtliche Gebietskulisse. Denn Wohnen wäre z.B. in Gewerbegebieten, wo Bürogebäude zulässig sind, nicht zulässig.“

Der Bezirk Tempelhof-Schöneberg teilt dazu Folgendes mit:

„Grundsätzlich ist in allen Marktsegmenten der Bauwirtschaft (Gewerbe/ Büro - Dienstleistung/ Wohnen) derzeit eine zurückhaltende Neubautätigkeit zu registrieren. In Bezug auf den dringend benötigten Wohnraumbedarf kann jedoch die Umwandlung von Büroleerstand nicht als schnelle Lösung dienen. Oftmals befinden sich Bürogebäude in festgesetzten Gewerbe- und Industriegebieten, in denen planungsrechtlich eine Wohnnutzung grundsätzlich ausgeschlossen ist. Auch sind die Gründe eines möglichen Leerstandes dem Stadtentwicklungsamt nicht bekannt. Ob eine bauliche Änderung von Bürogebäuden zu Wohngebäuden in der technischen Umsetzung überhaupt möglich ist, entzieht sich ebenfalls der Zuständigkeit des Stadtentwicklungsamtes. Zum Verständnis - der (Neu-) Bau eines Bürogebäudes verfolgt eine eigene der Nutzung „Büro“ folgende Raumaufteilung sowie eine auf diese Nutzung abgestimmte baulich hergestellte Erschließungsfunktion. Wohnraum folgt einer komplett anderen baulichen Raumlogik.“

Der Bezirk Neukölln teilt dazu Folgendes mit:

„Leerstand bzw. Vermietungsschwierigkeiten, insbesondere bei kürzlich fertig gestellten oder noch im Bau befindlichen Bürobauvorhaben, werden auch in Neukölln registriert. Dies ist nach bezirklicher Einschätzung auf die konjunkturelle Lage und die damit verbundene eingebrochene Nachfrage zurückzuführen. Da diese Bürogebäude in Gewerbegebieten stehen, ist eine direkte Flächenkonkurrenz zu Wohnungsbauvorhaben in Neukölln nicht festzustellen.“

Der Bezirk Lichtenberg teilt dazu Folgendes mit:

„Leerstand bei Büroräumen und gleichzeitiger dringender Raumbedarf für Wohnungen stellt aus stadtplanerischer Sicht eine Fehlentwicklung dar. Der einfache Lösungsvorschlag, hier kurzerhand leerstehende Büroräume in Wohnungen umzuwandeln, stellt sich jedoch in der Umsetzung nicht mehr ganz so einfach dar. Für die Wohnnutzung sind strengere Vorgaben und Voraussetzungen zu erfüllen, die beim Bürobau in der Regel unberücksichtigt bleiben. Das fängt an mit den Grundrissen und den sonstigen architektonischen Anforderungen, geht weiter mit der baulichen Dichte, die für Wohnbauvorhaben weniger hoch sein sollte, und dem Immissionsschutz (in beiden Fällen sind vor allem die besonderen Anforderungen hinsichtlich der gesunden Wohnverhältnisse zu berücksichtigen) und scheitert oft daran, dass die

Wohnfolgeeinrichtungen (Kinderspielplätze, privates Grün, usw.) sowie die sozialen Infrastruktureinrichtungen nicht vorhanden sind. Der eigentliche Umwandlungsprozess muss in der Regel seitens der Eigentümer erfolgen. Auf diese Prozesse hat die Stadtplanung wenig Einfluss. Wo solche Vorhaben auf Initiative der jeweiligen Eigentümer umgesetzt werden sollen, werden diese seitens des Stadtentwicklungsamtes nicht behindert, sofern sie den bauordnungs- und planungsrechtlichen Anforderungen entsprechen. In Gebieten, die überwiegend gewerblich geprägt sind, sind solche Umwandlungen kaum bzw. nur mit besonderen Auflagen umsetzbar.

Grundsätzlich gilt, dass Wohnen eine sensible Nutzung ist und Gewerbetreibende, von deren Betrieben Störungen ausgehen können, eine heranrückend sensible Nutzung nicht akzeptieren müssen, diese also abwehren können.

In Lichtenberg Mitte gibt es nur wenige reine Bürokomplexe, die vorwiegend im Umfeld des Ostkreuzes stehen und in großen Teilen leergefallen sind. Eine Umnutzung dieser Bürogebäude in Wohnungen ist nicht möglich, weil auf den Grundstücken dann keine mieternutzbaren Freiflächen vorhanden sind und auch die öffentliche soziale und grüne Infrastruktur im Umfeld dieser Gebäudekomplexe nicht auf eine größere Zunahme der Wohnungsanzahlen ausgelegt ist. Es gibt dort schlichtweg keine Reserven für beispielsweise zusätzliche Kita- oder Schulplätze. In den Untersuchungen zum Infrastrukturkonzept wird von einem Fortbestand der Büronutzungen ausgegangen. Planungsrechtlich sind dort aktuell keine Wohnungen zulässig.“

Der Bezirk Reinickendorf teilt dazu Folgendes mit:

„Leerstand wirkt sich immer negativ auf die Urbanität einer Stadt aus. Sofern die Nachfrage nach einer bestimmten Nutzung nicht mehr vorhanden ist, muss die planungsrechtliche Vertretbarkeit einer anderen Nutzung geprüft werden. Nutzungen sind jedoch aufgrund der komplexen bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Anforderungen nicht einfach austauschbar. Darüber hinaus müssen weiterhin Raumangebote für unterschiedliche Nutzungen vorhanden sein.

Der Bezirk Reinickendorf befindet sich stadträumlich in der Peripherie der Stadt. Er ist in seinen gewerblichen Strukturen durch einen starken Anteil klassischer Industrieflächen geprägt, welche traditionell durch produzierende Betriebe, Logistik und Abfallwirtschaft genutzt werden. Die ausgewiesenen Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Dienstleistung und dem Einzelhandel. Größere Bürostandorte gibt es lediglich vereinzelt. Wie viele Betreiber haben diese auch mit Leerständen zu kämpfen. Größere Flächen sind jedoch nicht betroffen.

Der Bezirk reagiert im Rahmen von Befreiungen flexibel auf Umnutzungswünsche, wenn die rechtlichen Voraussetzungen gegeben sind, insbesondere wenn ausgeschlossen wird, vorhandene gewerbliche Nutzungen durch heranrückende Wohnbebauung nicht verdrängt wird. Größere Komplexe wurden bisher noch nicht umgewandelt.“

Frage 2:

Inwiefern und mit welchen Instrumenten will der Senat dieser Entwicklung etwas entgegensetzen?

Antwort zu 2:

Wo eine Umnutzung von Bürogebäuden z. B. zu neuem Wohnraum geplant und sinnvoll ist, unterstützt der Senat eine Nutzungsänderung, wenn es die planungsrechtlichen Bedingungen zulassen.

Durch das Schneller-Bauen-Gesetz hat der Senat Umnutzungen im Bestand erleichtert, indem die rechtlichen Vorgaben für die Umnutzung rechtmäßig errichteter Bestandsgebäude in Wohnraum gesenkt wurden: Es entfällt die Anpassungspflicht an geltendes Recht, u. a. bzgl. der Anforderungen an Abstandsflächen sowie der brandschutztechnischen Anforderungen an tragende Wände, Decken und Dächer. Diese Anpassung erleichtert auch die Umnutzung von Büro- und Verwaltungsgebäuden.

Die Wohnungsneubauförderung des Landes Berlin sieht außerdem explizit Fördermodelle für Nutzungsänderungen vor (siehe auch Antwort zu Fragen 5 und 6). Beantragt werden können ein öffentliches zinsloses Baudarlehen und für Umnutzungen mit erheblichem Bauaufwand auch ein Baukostenzuschuss. Darüber hinaus gibt es verschiedene Förderprogramme der Investitionsbank Berlin, die die Schaffung neuen Wohnraums durch Umwidmung im Bestand fördern.

Frage 3:

Welche Büroneubauten sind derzeit in der Planung – bitte einzeln aufschlüsseln nach Lage sowie Bezirken oder Senatszuständigkeit bzw. ob es Entscheidungen im Widerspruchverfahren mit den Bezirken gibt bzw. gab?

Antwort zu 3:

Der Senat führt hierzu keine Erfassung.

Die Bezirke melden z. T. nachfolgend in Planung befindliche Büroprojekte, die aus Datenschutzgründen ohne Hausnummer und weitere Informationen wiedergegeben werden.

Der Bezirk Mitte teilt dazu Folgendes mit:

„Auf die Frage „in Planung“ kann durch die Bauaufsicht des BA-Mitte keine Antwort gegeben werden, da die Planung nicht durch das BA-Mitte erfolgt, sondern in der Regel durch freiberufliche Architekten.

Im Rahmen der Abfrage der Fachsoftware eBG kann mitgeteilt werden, dass seit 01.01.2023 in Summe 27 Anträge auf Baugenehmigung für Büroräume (vereinfachtes Verfahren oder Baugenehmigung Sonderbau) eingereicht und noch nicht abschließend beschieden sind.“

Der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg teilt dazu Folgendes mit:

„Das Stadtentwicklungsamt führt hierzu keine Statistiken, aus denen diese Daten systematisch abgeleitet werden könnten.“

Der Bezirk Pankow teilt dazu Folgendes mit:

„Das Stadtentwicklungsamt plant selbst keine Büroneubauten. Es gibt Hinweise, dass einzelne Vorhaben umgeplant werden. Dies betrifft sowohl Vorhaben, die im Rahmen von Bauvoranfragen abgefragt werden, als auch bereits genehmigte Büroneubauten.“

Der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf teilt dazu Folgendes mit:

„Ein systematischer Überblick über in Planung befindliche Bürobauten ist nicht möglich.“

Der Bezirk Spandau teilt dazu Folgendes mit:

„Fehlanzeige durch den Bezirk Spandau.“

Der Bezirk Steglitz-Zehlendorf teilt dazu Folgendes mit:

„Eine händische Auswertung ist auf Grund der personellen Kapazitäten derzeit nicht möglich.“

Der Bezirk Tempelhof-Schöneberg teilt dazu Folgendes mit:

„Eine Beantwortung der Einzelfrage übersteigt im Detail den Rahmen einer Anfrage, zumal jeder eingereichte Bauantrag im Stadtentwicklungsamt zu überprüfen wäre.“

Der Bezirk Neukölln teilt dazu Folgendes mit:

„Folgende Büroneubauten sind in Neukölln derzeit in Planung:

Straße	Vorhabentyp
Grenzallee	Neubau
Grenzallee	Neubau
Neuköllnische Allee	Neubau
Thiemannstraße	Neubau
Thiemannstraße	Neubau

Dabei handelt es sich um eine aus dem eBG (elektronisches Baugenehmigungsverfahren) generierte Liste von Büroneubauten, welche genehmigt bzw. im Verfahren, aber noch nicht in der Errichtung sind. Da es im eBG keine passenden Suchfilter gibt, kann für die Bürobauvorhaben keine Vollständigkeit zugesichert werden.“

Der Bezirk Treptow-Köpenick teilt dazu Folgendes mit:

„Die Beantwortung ist nicht umfassend zuverlässig möglich, da keine statistische Erfassung erfolgt.“

Alle Vorgänge der Bauaufsicht werden mit dem elektronischen Bau- und Genehmigungsverfahren (eBG) bearbeitet. Bei der Arbeit mit dem eBG stößt man je nach Fragestellung allerdings sehr oft an die Grenzen verlässlicher statistischer Aussagen. Das eBG ist ein Arbeitsprogramm und originär nicht zur Recherche vorgesehen. Andere Recherchemöglichkeiten stehen dem Bezirksamt nicht zur Verfügung. Deshalb ist hier nur eine überschlägige nachfolgende Einschätzung möglich, die in der genannten Fristsetzung leistbar war:

Laut eBG liegen derzeit insgesamt 10 Anträge zur Errichtung von Bürogebäuden vor; Bohnsdorf (8), Johannisthal (1) und Oberschöneweide (1).“

Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf teilt dazu Folgendes mit:

„Straße	Vorhabentyp
Allee der Kosmonauten	Neubau
Alt-Biesdorf	Neubau
Alt-Hellersdorf	Neubau
Alt-Mahlsdorf	Nutzungsänderung
Alt-Marzahn	Umbau
Alt-Marzahn	Nutzungsänderung
An der Wuhle	Neubau
Bärensteinstraße	Nutzungsänderung
Bausdorfstraße	Nutzungsänderung
Beilsteiner Straße	Neubau
Blumberger Damm	Nutzungsänderung
Chemnitzer Straße	Nutzungsänderung
Kastanienallee	Nutzungsänderung
Köpenicker Straße	Rückbau, Errichtung und Nutzungsänderung, Umbau und Sanierung
Lötschbergstraße	Aufstockung
Ludwigsluster Straße	Umbau und Aufstockung
Märkische Allee	Neubau
Marzahner Chaussee	Umbau und Wiederaufbau
Oberfeldstraße	Nutzungsänderung
Pyramidenring	Neubau und Nutzungsänderung
Pyramidenring	Nutzungsänderung
Rhinstraße	Nutzungsänderung und Umbau
Schkopauer Ring	Neubau
Schwarze-Pumpe-Weg	Neubau
Wolfener Straße	Nutzungsänderung
Zum Forsthaus	Erweiterung
Zur Alten Börse	Neubau
Zur Alten Börse	Aufstellung Container und Nutzungsänderung“

Stand 20.06.2025, Quelle: eBG – elektronisches Baugenehmigungsverfahren
Es sind oder waren keine Widerspruchsverfahren dazu anhängig.“

Der Bezirk Lichtenberg teilt dazu Folgendes mit:

„Im östlichen Karlshorst (Planungsregion Karlshorst-Nord) ist aktuell nur ein Büroneubau in Planung. Es sind keine Widerspruchsverfahren im Zusammenhang mit einer Umwandlung von Büros zu Wohnen oder umgekehrt bekannt.

In der Rummelsburger Bucht (Planungsregion Rummelsburg-Nord) sind im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans XVII-10-1 VE Büroflächen geplant.

Im südlichen Rummelsburg und westlichen Karlshorst (Planungsregionen Karlshorst-Süd und Rummelsburg-Süd) befinden sich mehrere Gewerbe- bzw. Bürostandorte in der Entwicklung. Ein Standort ist das Wohngebietszentrum Parkstadt Karlshorst mit einem kleinen Anteil von Büroflächen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 11-47a-2 VE sieht Bürofläche für die Entwicklung eines Gebäudekomplexes als Standort für die Medien- und Technologiebranche mit ergänzenden Nutzungen aus den Bereichen Freizeit- und Gastgewerbe vor. Ein weiterer vorhabenbezogener Bebauungsplan 11-47a-1 VE beinhaltet die Schaffung eines Büro-, Beherbergungs- und Dienstleistungsstandorts mit Anteilen von urbaner Produktion.

Im Bereich Lichtenberg Nord ruhen derzeit die B-Planverfahren 11-163 „Gewerbepark Buchberger Straße“ und 11-167 VE „Wiesenweg 1-4“, mit denen die Sicherung als Gewerbeflächen bzw. Büros verfolgt werden soll.

Im Bereich Alt-Hohenschönhausen sind mit dem vorhabenbezogenen B-Planverfahren 11-117 VE sollen auch Büroflächen entstehen, über deren konkreten Umfang derzeit keine Aussage möglich ist. Auch mit den B-Planverfahren 11-9a können aufgrund der geplanten Festsetzung urbaner Gebiete Büronutzungen zulässig sein. Da es sich um sogenannte Angebots-B-Pläne handelt, ist eine Aussage zum Umfang von Büronutzung nicht möglich.“

Der Bezirk Reinickendorf teilt dazu Folgendes mit:

„Straße	Vorhabentyp
Kapweg	Umstrukturierung
Residenzstraße	Neubau
Oraniendamm	Nutzungsänderung
Auguste-Viktoria-Allee	Einbau
Eichhorster Weg	Neubau
Sterkrader Straße	Nutzungsänderung
Auguste-Viktoria-Allee	Aufstellung von Containern
Oranienburger Straße	Neubau, Aufstockung sowie Umnutzung
Thyssenstraße	Neubau
Bürgerstraße	Neubau
Alt-Wittenau	Ausbau
Wallenroder Straße	Teilaufstockung und Nutzungsänderung
Wallenroder Straße	Errichtung“

Frage 4:

Welche Steuerungsmöglichkeiten haben die Bezirke, um Neubauten für Büros zu untersagen?

Antwort zu 4:

Zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung stehen den Bezirken die Möglichkeiten des Städtebaurechts zur Verfügung. Diese umfassen die Genehmigung von Vorhaben nach den §§ 30 ff. BauGB sowie die Möglichkeit, soweit andere Entwicklungsabsichten für ein Vorhaben/ Gebiet bestehen, einen bestehenden Bebauungsplan zu ändern oder neu aufzustellen in

Verbindung mit den Instrumenten der Plansicherung (Zurückstellung und Veränderungssperre nach den §§ 14 und 15 BauGB).

Frage 5:

Was wird der Senat tun, damit endlich mehr leerstehende Büros in bezahlbaren Wohnraum umgebaut werden?

Frage 6:

Inwiefern könnte ein Förderprogramm dabei helfen, dass Genossenschaften und andere gemeinwohlorientierte Bauakteur*innen Büroimmobilien zu bezahlbaren Konditionen zu Wohnraum umwandeln können?

Antwort zu Fragen 5 und 6:

Der Senat unterstützt die Umwandlung von nicht mehr benötigten Büros zu neuem Wohnraum, wo dies geplant und sinnvoll ist, um die Flächeninanspruchnahme und den Ressourcenverbrauch zu reduzieren, die mit einem Wohnungsneubau einhergehen würden.

Büros eignen sich aufgrund ihrer Lage und Objektqualität jedoch nur im Einzelfall für eine Umnutzung zu Wohnraum. Voraussetzung für die Umwandlung ist die baurechtliche Zulässigkeit. Zudem ist für eine Nutzungsänderung eine Baugenehmigung erforderlich. Diese wird erteilt, wenn die Büros den Anforderungen einer Wohnung entsprechen oder durch Umbau diesen Anforderungen genügen, beispielsweise hinsichtlich Tageslicht, Raumhöhe und Brandschutz.

Gemäß den Verwaltungsvorschriften für die soziale Wohnraumförderung des Miet- und Genossenschaftswohnungsbaus in Berlin (Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2023 – WFB 2023) vom 31. Mai 2023 ist die Nutzungsänderung zu Wohnräumen förderfähig. Dabei handelt es sich um das Fördermodell 4.2 (Ziffer 4.4.2 der WFB 2023). Es können ein öffentliches Baudarlehen und ein verlorener Baukostenzuschuss gewährt werden, wenn in bisher nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen unter wesentlichem Bauaufwand (nachgewiesene Baukosten von mehr als 1.500 €/ m²/ Nutzfläche) geförderter Wohnraum geschaffen wird. Die Höhe des öffentlichen Baudarlehens sowie die Höhe des verlorenen Baukostenzuschusses sind durch die Investitionsbank Berlin (IBB) so zu bemessen, dass den gesamten Umständen nach eine angemessene Wirtschaftlichkeit des Vorhabens hergestellt wird.

Frage 7:

Inwiefern gibt es bereits auf der Bundesebene passende Förderprogramme dafür (bitte einzeln auflisten mit Volumen für 2025 und Folgejahre, falls vorhanden)?

Antwort zu 7:

Auf Bundesebene wird das Förderprogramm „Gewerbe zu Wohnen“ implementiert. Das Förderkonzept wird aktuell erarbeitet.

Frage 8:

Inwiefern kooperiert der Senat oder kooperieren die landeseigenen Wohnungsunternehmen mit wissenschaftlichen Einrichtungen oder Forschungsinstituten zu dem Themenkomplex Umbau von Büroflächen zu Wohnraum?

Frage 9:

Inwiefern hat der Senat untersucht oder untersuchen lassen, wie viel Wohnraum entstehen könnte, wenn entweder bestehende Bürokomplexe umgewidmet werden oder Neubauten als Wohnraum statt wie bisher als Büros geplant werden?

Antwort zu Fragen 8 und 9:

Es liegen keine Kooperationen mit wissenschaftlichen Einrichtungen oder Forschungsinstituten zum Themenkomplex Umbau von Büroflächen zu Wohnraum vor.

Dem Senat sind öffentlich zugängliche Berichte von Forschungseinrichtungen und Beratungsunternehmen bekannt, in denen Umnutzungspotenziale theoretisch ermittelt wurden. Darüber hinaus hat der Senat hierzu keine Untersuchung angestellt bzw. beauftragt.

Frage 10:

Welche Büroobjekte haben Senat und Bezirke erfasst, die für eine Umwidmung und den Umbau in Wohnraum in Frage kommen würden (bitte einzeln auflisten) und wie viele Wohneinheiten könnten auf diese Weise entstehen?

Antwort zu 10:

Der Senat führt hierzu keine Erfassung.

Der Bezirk Mitte teilt dazu Folgendes mit:

„Eine Erfassung der in Frage kommenden Objekte für eine Umwidmung bzw. einen Umbau in Wohnraum durch das Stadtentwicklungsamt des BA-Mitte erfolgt nicht.“

Der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg teilt dazu Folgendes mit:

„Das Stadtentwicklungsamt Friedrichshain-Kreuzberg erfasst keine Büroobjekte, die ggf. für eine Umwidmung bzw. einen Umbau zu Wohnobjekten in Frage kommen könnten.“

Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf teilt dazu Folgendes mit:

„Büroobjekte, die für eine Umwidmung und den Umbau in Wohnraum in Frage kommen würden, werden vom Stadtentwicklungsamt des Bezirkes Marzahn-Hellersdorf weder dahingehend pauschal beurteilt noch statistisch erfasst.“

Der Bezirk Pankow teilt dazu Folgendes mit:

„Das in Berlin verwendete elektronische Bauverwaltungsverfahren eBG bietet keine diesbezügliche statistische Auswertungsmöglichkeit. Darüber hinaus erfolgen keine händisch geführten statistischen Erhebungen. Aktuell erfolgen vereinzelt diesbezügliche Bauvoranfragen, es laufen Bauantragsverfahren bzw. Vorhaben sind genehmigt worden. Eine händische Auswertung aller Akten ist nicht leistbar.“

Der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf teilt dazu Folgendes mit:

„Siehe auch Antwort zu 1.) und 3.) Ein systematischer Überblick über Büroobjekte, die für eine Umwidmung und Umbau in Wohnungen in Frage kommen oder die bereits umgewidmet und umgebaut wurden, liegt im Bezirksamt nicht vor. Es bedarf immer einer genauen Prüfung des Einzelfalls, ob eine Umnutzung von Büroflächen zu Wohnen möglich ist.“

Der Bezirk Spandau teilt dazu Folgendes mit:

„Fehlanzeige durch den Bezirk Spandau.“

Der Bezirk Treptow-Köpenick teilt dazu Folgendes mit:

„Die Beantwortung ist nicht umfassend zuverlässig möglich, da keine statistische Erfassung für potenzielle Umwidmungen erfolgt.

Alle Vorgänge der Bauaufsicht werden mit dem elektronischen Bau- und Genehmigungsverfahren (eBG) bearbeitet. Bei der Arbeit mit dem eBG stößt man je nach Fragestellung allerdings sehr oft an die Grenzen verlässlicher statistischer Aussagen. Das eBG ist ein Arbeitsprogramm und originär nicht zur Recherche vorgesehen. Andere Recherchemöglichkeiten stehen dem Bezirksamt nicht zur Verfügung.“

Der Bezirk Steglitz-Zehlendorf teilt dazu Folgendes mit:

„Eine solche Erfassung wird im Bezirk nicht geführt.“

Der Bezirk Tempelhof-Schöneberg teilt dazu Folgendes mit:

„Eine „Liste“ von möglichen Büroobjekten wird im Stadtentwicklungsamt nicht geführt.“

Der Bezirk Neukölln teilt dazu Folgendes mit:

„In Neukölln gibt es keine Büroobjekte, die dafür in Frage kommen würden, siehe dazu Beantwortung zu Frage 1.“

Der Bezirk Lichtenberg teilt dazu Folgendes mit:

„Im Bezirk Lichtenberg erfolgt keine Erfassung von Bürogebäuden, die für einen Umbau in Wohnraum in Frage kommen würden.“

Der Bezirk Reinickendorf teilt dazu Folgendes mit:

„Es liegen bezirklicherseits keine Untersuchungen über mögliche Umwidmungspotentiale vor.“

Frage 11:

Welche Projekte sind den Bezirken und dem Senat bekannt, die in den vergangenen fünf Jahren bereits erfolgreich umgewidmet und umgebaut wurden oder gerade werden (bitte einzeln auflisten) und wie viele Wohneinheiten sind hierbei entstanden bzw. werden entstehen?

Antwort zu 11:

Der Senat führt keine systematische Erfassung von bereits umgebauten Büroobjekten.

Der Bezirk Mitte teilt dazu Folgendes mit:

„Eine solch detaillierte Abfrage ist in der Fachsoftware eBG nicht möglich.“

Der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg teilt dazu Folgendes mit:

„Das Stadtentwicklungsamt führt hierzu keine Statistiken, aus denen diese Daten systematisch abgeleitet werden könnten. Der bezirklichen Bauaufsicht sind folgende Projekte bekannt:

- Berlin - Friedrichshain, Andreasquartier – Campus- Gebäudekomplex: Geplant und genehmigt als Büro- und Gewerbegebäude. Ein Bauteil wurde umgeplant. Anstatt Büros werden 152 Wohnungen entstehen.

- Berlin - Friedrichshain, Pettenkoferstr. - Neubau und Erweiterung Gewerbegebäude (Büro) und Dachausbau eines Bestandsgebäudes zu Wohnzwecken. Mit dem 3. Nachtrag wurden ehemalige Büroräume zu Wohnräumen umgeplant. 81 Wohnungen sollen errichtet werden.“

Der Bezirk Pankow teilt dazu Folgendes mit:

„Dem Stadtentwicklungsamt sind keine Umwandlungen von Gewerbe zu Wohnen - abgesehen von einzelnen Büroeinheiten - in ansonsten durch Wohnen genutzten Gebäuden bekannt. Eine entsprechende Erfassung wurde nicht vorgenommen.“

Der Bezirk Charlottenburg–Wilmersdorf teilt dazu Folgendes mit:

„Siehe auch Antwort zu 1.) und 3.) Ein systematischer Überblick über Büroobjekte, die für eine Umwidmung und Umbau in Wohnungen in Frage kommen oder die bereits umgewidmet und umgebaut wurden, liegt im Bezirksamt nicht vor. Es bedarf immer einer genauen Prüfung des Einzelfalls, ob eine Umnutzung von Büroflächen zu Wohnen möglich ist.“

Der Bezirk Spandau teilt dazu Folgendes mit:

„Es ist nur eine Baumaßnahme bekannt, bei der ein vorhandener Gewerbe- und Bürokomplex erst umgebaut und dann zum Wohnen umgenutzt wurden, Carossaquartier (Haveluferquartier). Dort sind 265 WE entstanden.“

Der Bezirk Steglitz-Zehlendorf teilt dazu Folgendes mit:

„Fehlanzeige. Recherche in gegebener Zeit und mit Personalressourcen nicht möglich.“

Der Bezirk Neukölln meldet Fehlanzeige.

Der Bezirk Treptow-Köpenick teilt dazu Folgendes mit:

„Die Beantwortung ist nicht umfassend zuverlässig möglich, da keine statistische Erfassung erfolgt. Alle Vorgänge der Bauaufsicht werden mit dem elektronischen Bau- und Genehmigungsverfahren (eBG) bearbeitet. Bei der Arbeit mit dem eBG stößt man je nach Fragestellung allerdings sehr oft an die Grenzen verlässlicher statistischer Aussagen. Das eBG ist ein Arbeitsprogramm und originär nicht zur Recherche vorgesehen. Andere Recherchemöglichkeiten stehen dem Bezirksamt nicht zur Verfügung. Deshalb ist hier nur eine überschlägige nachfolgende Einschätzung möglich, die in der genannten Fristsetzung leistbar war:

Im eBG sind 9 Anträge für Nutzungsänderungen von Büro in Wohnen mit insgesamt 15 Wohneinheiten erfasst, die seit dem 1.1.2020 umgesetzt bzw. positiv beschieden wurden; 3 Anträge auf Umnutzung von Büro zu Wohnen mit insgesamt 11 WE befinden sich derzeit in Bearbeitung.“

Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf teilt dazu Folgendes mit:

„Im Bezirk Marzahn-Hellersdorf hat das Stadtentwicklungsamt seit 2020 zwei verfahrenspflichtige Anträge auf Nutzungsänderung von Büro in Wohnen bearbeitet und genehmigt. Dabei sind 2 Wohnungen entstanden.“

Der Bezirk Lichtenberg teilt dazu Folgendes mit:

„Im östlichen Karlshorst (Planungsregion Karlshorst-Nord) gibt es aktuell mehrere ehemals gewerblich oder durch Büros und Verwaltungseinrichtungen genutzte Grundstücke, die durch entsprechende Bebauungspläne zu Wohngebieten entwickelt werden sollen (Bebauungspläne XVII-50aba, 11-29, 11-158 und 11-173). Zwei dieser Bebauungspläne stehen kurz vor der Festsetzung (insgesamt rund 1.300 Wohnungen), die anderen beiden Bebauungspläne sehen nochmals rund 900 Wohnungen vor. Darüber hinaus wurden in der Vergangenheit einzelne gewerblich genutzte Grundstücke aufgegeben, für die gemäß § 34 BauGB Baugenehmigungen für Wohnbauvorhaben erteilt wurden. Mit den entsprechenden Baumaßnahmen, insgesamt rund 75 Wohnungen, wurde jedoch noch nicht begonnen. Des Weiteren gibt es ein aktuelles, noch in der Prüfung befindliches Projekt, wo die Absicht besteht, ein vorhandenes, aktuell ungenutztes Bürohochhaus für Wohnzwecke umzubauen.

Darüber hinaus wurden im südlichen Karlshorst einzelne Gewerbeeinheiten in Wohnungen umgewandelt, insgesamt aber nur drei.

In den anderen Mittelbereichen des Bezirks wurden in den letzten 5 Jahren keine Bürogebäude in Wohnraum umgebaut. Ein derartiger Umbau findet derzeit auch nicht statt.“

Der Bezirk Reinickendorf teilt dazu Folgendes mit:

„ Straße	Vorhabentyp
Amendestraße	Nutzungsänderung
Markstraße	Nutzungsänderung
Markstraße	Nutzungsänderung“

Frage 12:

Welche Frist mit wie viel Tagen wurde zur Beantwortung der Frage(n) den Bezirken gesetzt (Bitte jeweils den genauen Zeitraum angeben - ggf. einzeln für die oben gestellten Fragen, falls unterschiedlich)?

Antwort zu 12:

Die Bezirke wurden am 17.06.25 mit einer Frist bis zum 25.06.25, Dienstschluss, um

Beantwortung der Fragen 1, 3, 10 und 11 gebeten.

Berlin, den 01.07.2025

In Vertretung

Slotty

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen