

19. Wahlperiode

## **Schriftliche Anfrage**

**des Abgeordneten Johannes Martin (CDU)**

vom 28. Mai 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 28. Mai 2026)

zum Thema:

**Umwandlung von Gewerbe zu Wohnen**

und **Antwort** vom 10. Juni 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 11. Juni 2026)

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Johannes Martin (CDU)  
über

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

A n t w o r t  
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/26170  
vom 28. Mai 2026  
über Umwandlung von Gewerbe zu Wohnen

---

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft Sachverhalte, die der Senat nicht allein aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Anfrage zukommen zu lassen und hat daher die Bezirke von Berlin um Stellungnahmen gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurden. Sie werden nachfolgend wiedergegeben.

Frage 1:

Wie viele Verfahren zu Umwandlung von Gewerbeflächen in Wohnnutzung erfolgten zwischen 2022 und 2025 (bitte nach Bezirk pro Jahr sowie dem Potenzial an Wohneinheiten darstellen)?

Antwort zu 1:

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Die Zahl der Verfahren bzw. Bauanträge zur Umwandlung von Gewerbeflächen zu Wohnnutzungen wird im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf statistisch nicht erfasst. Sie liegt tendenziell im niedrigen Bereich.“

Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Das elektronische Baugenehmigungsverfahren erlaubt keine zielgerichtete Suche nach eingereichten Bauvorhaben. Hier wäre eine händische Auswertung erforderlich, was vom

Aufwand her mit den zur Verfügung stehenden Personalkapazitäten nicht umsetzbar ist bzw. unverhältnismäßig wäre.“

Das Bezirksamt Lichtenberg teilt dazu Folgendes mit:

„Da es keine gesonderte statistische Erfassung für die in den Fragen benannten Nutzungsänderungen im Fachverfahren eBG gibt, können die Fragen 1 bis 6 nicht beantwortet werden. Eine händische Auswertung aller Verfahren seit 2022 würde einen erheblichen Rechercheaufwand bedeuten, für den die personellen Kapazitäten fehlen.“

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Vorbemerkung des Bezirksamts Marzahn-Hellersdorf zu den Fragen 1-7: Das elektronische Bau- und Genehmigungsverfahren ist nicht mit einem statistischen Modul ausgestattet, welches die Auswertung dieser Fragen ermöglicht. Eine KI gestützte Suchfunktion ist ebenfalls nicht vorhanden. Im besagten Zeitraum wurden weit mehr als 1500 Genehmigungsverfahren durchgeführt und müssen händisch durchsucht werden. Alle statistischen Erhebungen werden grundlegend durch das Landesamt für Statistik Berlin-Brandenburg geführt. Eine Stichwortsuche hat zu Ergebnissen geführt, die nachfolgend dargestellt werden. Einen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt die Beantwortung der Fragen nicht.“

Dem Bezirksamt lagen acht Verfahren zur Umwandlung von Gewerbeflächen in Wohnraum vor mit insgesamt 13 Wohneinheiten.“

Das Bezirksamt Mitte hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Das in der Bauaufsicht bzw. im Rahmen der Bearbeitung von Baugenehmigungen verwendete Fachsoftware eBG ist kein Statistikprogramm. Daraus folgt, dass die Abfrage detaillierter Fragen mit erheblichem Aufwand verbunden ist und u.U. Unschärfen / Ungenauigkeiten aufweist. In diesem Fall wurden im Rahmen der gegebenen zeitlichen Möglichkeiten die Vorhabenbezeichnungen der einzelnen Jahre in Augenschein genommen und dies für die Beantwortung verwendet. Um die Beantwortung offener zu gestalten, wurden die Begriffe „Umwandlung“ und „Nutzungsänderung“ abgefragt. Die Abfrage nach „Verfahren“ wurde so verstanden, dass auch Bauvoranfragen in die Beantwortung einfließen.“

2022: 4 Verfahren mit dem Potential für 8 Wohnungen.

2023: 12 Verfahren mit dem Potential für 131 Wohnungen.

2024: 10 Verfahren mit dem Potential für 15 Wohnungen.

2025: 19 Verfahren mit dem Potential für 53 Wohnungen.“

Das Bezirksamt Neukölln hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Gemäß dem Fachverfahren eBG sind für den angefragten Zeitraum 16 Verfahren zur Umnutzung von Gewerbeflächen in Wohnraum durchgeführt worden. Die Anzahl der Wohneinheiten kann wegen fehlender Suchparameter nicht ermittelt werden. Ein manuelle

Auswertung ist weder in der Kürze der zur Verfügung stehenden Zeit noch mit vertretbarem Personalaufwand leistbar.“

Das Bezirksamt Pankow teilt dazu Folgendes mit:

„Das Soziale Erhaltungsrecht steht einer Umwandlung von Gewerbe in Wohnraum nicht entgegen. Die Schutzziele des sozialen Erhaltungsrecht sind davon nicht berührt.

In dem von der Bauaufsichtsbehörde genutzten elektronischen Programm eBG werden die hinterfragten Daten nicht erfasst und sind daher statistisch nicht auswertbar.

Ein händische Auswertung alle Genehmigungen/Datensätze ist kapazitiv nicht leistbar.“

Das Bezirksamt Reinickendorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Das berlinweit eingesetzte Fachverfahren eBG ermöglicht keine statistische Auswertung nach der Art der Nutzungsänderung. Eine Differenzierung, ob im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens eine Umnutzung von Gewerbeflächen in Wohnnutzung Gegenstand war, ist im System nicht als filterbare Kategorie hinterlegt. Eine Beantwortung wäre nur durch manuelle Einzelsichtung aller in Betracht kommenden Verfahren des Zeitraums 2022 bis 2025 möglich. Dies ist mit dem vorhandenen Personal nicht leistbar.“

Das Bezirksamt Spandau teilt dazu Folgendes mit:

„Das durch die Berliner Bauaufsichtsbehörden zu verwendende elektronische Baugenehmigungsprogramm eBG- ist ein Arbeits- und kein Statistikprogramm. Die Anzahl der Anträge auf Umwandlung von Gewerbeflächen oder Büroimmobilien in Wohnnutzungen wird hier ebensowenig erfasst wie die Anzahl der dadurch geschaffenen Wohnungen oder möglicher Potentiale.

Die Einzelauswertung aller heute noch gültigen Baugenehmigungen sowie der bereits abgeschlossenen und archivierten Vorgänge der Jahre 2022 bis 2025, auch unter Berücksichtigung von gemischt genutzten Gebäuden, ist mit einem vertretbaren personellen Aufwand nur unter Zurückstellung der Bearbeitung von laufenden, z.T. fristgebundenen Bauanträgen zu realisieren.

Angaben über die Anzahl der im Bezirk Spandau seit 2022 durch Umnutzungen entstandenen Wohnbauflächen kann beim Amt für Statistik Berlin-Brandenburg angefragt werden.“

Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Nutzungsänderungen für „Umwandlung von Gewerbe in Wohnen“ werden im Fachverfahren eBG (elektronisches Bau- und Genehmigungsverfahren) nicht gesondert erfasst. Eine statistische Auswertung zu den gewünschten Angaben ist im eBG nicht vorgesehen.“

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Im Stadtentwicklungsamt des Bezirks Tempelhof-Schöneberg blieb die statistische Recherche via eBG ergebnislos, eine gesonderte Statistik wird nicht geführt.“

Das Bezirksamt Treptow-Köpenick hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Zunächst muss festgestellt werden, dass die Beantwortung nicht umfassend zuverlässig möglich ist. 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. Daher ist ein gewisses Maß an Fehleranfälligkeit und Unschärfe immanent; die Zahlen sind nicht belastbar. Andere Recherchemöglichkeiten stehen dem Bezirksamt nicht zur Verfügung. Auf dieser Basis erfolgt nachfolgend die Beantwortung Ihrer Fragen vom Stadtentwicklungsamt Treptow-Köpenick.

2022: 8 / 23

2023: 4 / 4

2024: 9 / 30

2025: 9 / 20“

Frage 2:

Wie viele dieser Anträge wurden genehmigt und wie viele Wohneinheiten sind auf diesem Wege entstanden?

Antwort zu 2:

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Die Zahl der Baugenehmigungen zur Umwandlung von Gewerbeflächen zu Wohnnutzungen wird im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf statistisch nicht erfasst. Es können somit keine Aussagen zu den entstandenen Wohneinheiten gemacht werden.“

Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Siehe Antwort zu Frage 1, eine Beantwortung ist nicht möglich.“

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Die acht vorgelegten Anträge wurden genehmigt.“

Das Bezirksamt Mitte hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Siehe Vorwort zur Beantwortung der Frage 1.“

Es wurden abgeschlossene Verfahren berücksichtigt, keine Bauvoranfragen, eine Auskunft, ob z.B. Genehmigungen schlussendlich umgesetzt wurden und wieviele Wohnungen entstanden sind, kann im Rahmen der Beantwortung dieser Anfrage aufgrund des erheblichen Aufwands nicht gegeben werden.

2022: 4 Verfahren mit dem Potential für 8 Wohnungen wurden abgeschlossen.

2023: 11 Verfahren mit dem Potential für 48 Wohnungen wurden abgeschlossen.

2024: 10 Verfahren mit dem Potential für 15 Wohnungen wurden abgeschlossen.

2025: 16 Verfahren mit dem Potential für 42 Wohnungen wurden abgeschlossen.“

Das Bezirksamt Neukölln hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Von den 16 Verfahren wurden zehn genehmigt, zwei versagt und drei zurückgenommen. Ein Verfahren ist gegenwärtig noch in Bearbeitung.“

Das Bezirksamt Reinickendorf teilt dazu Folgendes mit:

„Auf die Antwort zu Frage 1 wird verwiesen.“

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Wir verweisen auf die Antwort zu Frage 1.“

Das Bezirksamt Treptow-Köpenick hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Genehmigte Anträge: 17  
Entstandene WE: 5“

Das Bezirksamt Lichtenberg teilt dazu Folgendes mit:

„Wir verweisen auf die Antwort zu Frage 1.“

Das Bezirksamt Pankow teilt dazu Folgendes mit:

„Wir verweisen auf die Antwort zu Frage 1.“

Das Bezirksamt Spandau teilt dazu Folgendes mit:

„Wir verweisen auf die Antwort zu Frage 1.“

Frage 3:

Wie viele Anträge auf Umwandlung von bestehenden Büroimmobilien in Wohnnutzung wurden zwischen 2022 und 2025 gestellt (bitte nach Bezirk pro Jahr sowie dem Potenzial an Wohneinheiten darstellen)?

Antwort zu 3:

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Die Zahl der Anträge auf Umwandlung von bestehenden Büroimmobilien in Wohnnutzungen wird im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf statistisch nicht erfasst. Die gewünschten Zahlen können aus dem eBG nicht abgerufen werden.“

Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Das elektronische Baugenehmigungsverfahren erlaubt keine zielgerichtete Suche nach eingereichten laufenden Bauvorhaben. Hier wäre eine händische Auswertung erforderlich, was vom Aufwand her mit den zur Verfügung stehenden Personalkapazitäten nicht umsetzbar ist bzw. unverhältnismäßig wäre.“

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Im besagten Zeitraum wurden sechs Anträge (acht Wohneinheiten) auf Umnutzung von Büroflächen in Wohnraum gestellt.“

Das Bezirksamt Mitte hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Siehe Vorwort zur Beantwortung der Frage 1.

2022: 2 Verfahren mit dem Potential für 2 Wohnungen.

2023: 1 Verfahren mit dem Potential für 1 Wohnung.

2024: 1 Verfahren mit dem Potential für 1 Wohnung.

2025: 1 Verfahren (Bauvorbescheid) mit dem Potential für 62 Wohnungen.“

Das Bezirksamt Neukölln hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Es sind in Neukölln für den angefragten Zeitraum keine Vorhaben bekannt, in welchen Büroimmobilien vollständig in Wohngebäude umgenutzt / umgebaut wurden.“

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Wir verweisen auf die Antwort zu Frage 1.“

Das Bezirksamt Treptow-Köpenick hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„2022: 2 / 1

2023: 0 / 0

2024: 3 / 14

2025: 6 / 0“

Das Bezirksamt Lichtenberg teilt dazu Folgendes mit:

„Wir verweisen auf die Antwort zu Frage 1.“

Das Bezirksamt Pankow teilt dazu Folgendes mit:

„Wir verweisen auf die Antwort zu Frage 1.“

Das Bezirksamt Spandau teilt dazu Folgendes mit:

„Wir verweisen auf die Antwort zu Frage 1.“

Das Bezirksamt Reinickendorf teilt dazu Folgendes mit:

„Wir verweisen auf die Antwort zu Frage 1.“

Frage 4:

Wie viele dieser Anträge wurden genehmigt und wie viele Wohneinheiten sind auf diesem Wege entstanden?

Antwort zu 4:

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Aufgrund der nicht vorhandenen statistischen Erfassung kann hierzu keine Angabe gemacht werden.“

Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Das elektronische Baugenehmigungsverfahren erlaubt keine zielgerichtete Suche nach eingereichten Bauvorhaben. Hier wäre eine händische Auswertung erforderlich, was vom

Aufwand her mit den zur Verfügung stehenden Personalkapazitäten nicht umsetzbar ist bzw. unverhältnismäßig wäre.“

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Diese sechs Anträge wurden genehmigt.“

Das Bezirksamt Mitte hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Siehe Vorwort zur Beantwortung der Frage 1.“

Es wurden abgeschlossene Verfahren berücksichtigt, keine Bauvoranfragen, eine Auskunft, ob z.B. Genehmigungen schlussendlich umgesetzt wurden und wieviele Wohnungen entstanden sind, kann im Rahmen der Beantwortung dieser Anfrage aufgrund des erheblichen Aufwands nicht gegeben werden.

2022: 2 Verfahren mit dem Potential für 2 Wohnungen wurden abgeschlossen.

2023: 1 Verfahren mit dem Potential für 1 Wohnung wurden abgeschlossen.

2024: 1 Verfahren mit dem Potential für 1 Wohnung wurden abgeschlossen.

2025: 0 Verfahren mit dem Potential für 0 Wohnungen wurden abgeschlossen. (Siehe oben, der einzige Antrag in 2025 ist ein Antrag auf Bauvorbescheid.)“

Das Bezirksamt Neukölln hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Fehlanzeige (siehe Antwort zu Frage 3).“

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Sofern eine Nutzungsänderung von Gewerbe zu Wohnen in dem Baugebiet planungsrechtlich zulässig, erfolgt die Genehmigung in dem jeweiligen Antragsverfahren. Wie bereits ausgeführt, wird eine gesonderte Statistik darüber im Stadtentwicklungsamt nicht geführt.“

Das Bezirksamt Treptow-Köpenick hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Genehmigte Anträge: 3

Entstandene WE: 1“

Das Bezirksamt Lichtenberg teilt dazu Folgendes mit:

„Wir verweisen auf die Antwort zu Frage 1.“

Das Bezirksamt Pankow teilt dazu Folgendes mit:

„Wir verweisen auf die Antwort zu Frage 1.“

Das Bezirksamt Spandau teilt dazu Folgendes mit:

„Wir verweisen auf die Antwort zu Frage 1.“

Das Bezirksamt Reinickendorf teilt dazu Folgendes mit:

„Wir verweisen auf die Antwort zu Frage 1.“

Frage 5:

Welche Gründe führten zur Versagung von Genehmigungen?

Antwort zu 5:

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Aufgrund der nicht vorhandenen statistischen Erfassung kann hierzu keine Angabe gemacht werden.“

Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Siehe Antwort zu Frage 4, eine Beantwortung ist nicht möglich.“

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Versagte Bauanträge wurden bei der Stichwortsuche im eBG nicht aufgefunden.“

Das Bezirksamt Mitte hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Eine allgemeine Antwort auf diese Frage ist nicht möglich.“

Das Bezirksamt Neukölln hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Es führten planungsrechtliche Gründe, wie die Abweichung von der zulässigen Nutzungsart, und sanierungsrechtliche Gründe zur Versagung.“

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„In den planungsrechtlich nach B-Plan festgesetzten Gewerbe- und Industriegebieten ist die Nutzungsänderung zur Wohnnutzung grundsätzlich unzulässig.“

Das Bezirksamt Treptow-Köpenick hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Es liegt bei den beantragten Nutzungsänderungen keine Versagung vor. Aufgrund unzureichender Bauvorlagen oder fehlender Nachreichungen wurden die Antragsunterlagen zurückgesendet bzw. trat die Rücknahmefiktion ein.“

Das Bezirksamt Lichtenberg teilt dazu Folgendes mit:

„Wir verweisen auf die Antwort zu Frage 1.“

Das Bezirksamt Pankow teilt dazu Folgendes mit:

„Wir verweisen auf die Antwort zu Frage 1.“

Das Bezirksamt Spandau teilt dazu Folgendes mit:

„Wir verweisen auf die Antwort zu Frage 1.“

Das Bezirksamt Reinickendorf teilt dazu Folgendes mit:

„Wir verweisen auf die Antwort zu Frage 1.“

Frage 6:

In wie vielen Fällen kam für Genehmigungen von Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen § 67 (1) Nr. 1 BauO Bln zur Anwendung (bitte bezirksweise auflisten)?

Antwort zu 6:

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Dies wird statistisch nicht erfasst.“

Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Das elektronische Baugenehmigungsverfahren erlaubt keine zielgerichtete Suche nach eingereichten Bauvorhaben. Hier wäre eine händische Auswertung erforderlich, was vom Aufwand her mit den zur Verfügung stehenden Personalkapazitäten nicht umsetzbar ist bzw. unverhältnismäßig wäre.“

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf kann hierzu keine Aussage treffen, da eine gezielte Suche nach Paragraphen im eBG nicht möglich ist.“

Das Bezirksamt Mitte hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„§ 67 BauOBln ist die allgemeine Rechtsgrundlage für die Beantragung von Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen.“

Das Bezirksamt Neukölln hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„In acht Verfahren wurden für die Ausstellung der Genehmigungen Abweichungen nach § 67 BauO Bln erforderlich.“

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„-Fehlanzeige-“

Das Bezirksamt Treptow-Köpenick hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Abweichungen: 14

Ausnahmen: 1

Befreiungen: 6“

Das Bezirksamt Lichtenberg teilt dazu Folgendes mit:

„Wir verweisen auf die Antwort zu Frage 1.“

Das Bezirksamt Pankow teilt dazu Folgendes mit:

„Wir verweisen auf die Antwort zu Frage 1.“

Das Bezirksamt Spandau teilt dazu Folgendes mit:

„Wir verweisen auf die Antwort zu Frage 1.“

Das Bezirksamt Reinickendorf teilt dazu Folgendes mit:

„Wir verweisen auf die Antwort zu Frage 1.“

Frage 7:

Welchen Potenzial für Wohneinheiten wird in den einzelnen Bezirken für die Umwandlung von bestehenden Büroimmobilien zu Wohnnutzungen gesehen?

Antwort zu 7:

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Wenn die bauordnungs- und planungsrechtlichen Vorgaben bei der Umnutzung von Büroimmobilien zu Wohnnutzungen umgesetzt werden können, können Umwandlungen in einem dicht bebauten Innenstadtbezirk wie Charlottenburg-Wilmersdorf einen sinnvollen Beitrag für den Wohnungsmarkt leisten. Häufig ist die Infrastruktur von Bürohäusern jedoch nicht auf Wohnnutzung ausgelegt. Insbesondere die genehmigungsrelevanten Aspekte in den Bereichen Brandschutz, Lärmschutz und Belüftung sowie die Nachbarschaftsbelange sind bei der Realisierung von Wohnnutzungen zu berücksichtigen. Das Umnutzungspotenzial hängt insofern auch von den architektonischen Bedingungen der Bestandsimmobilie ab.“

Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Hierzu wird keine gesonderte Statistik geführt. Der Bau- und Wohnungsaufsicht liegen keine Informationen vor.“

Das Bezirksamt Lichtenberg hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Das Potenzial für Wohneinheiten für die Umwandlung von bestehenden Büroimmobilien zu Wohnnutzungen kann von hier nicht eingeschätzt werden.“

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf kann hierzu keine Aussage treffen.“

Das Bezirksamt Mitte hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Es wird ein Potential gesehen. Allerdings unterscheiden sich die baulichen Anforderungen an Wohnungsbau von den Anforderungen für Bürogebäude, so dass eine Nutzungsänderung ggf. mit erheblichem Aufwand verbunden ist oder auch nicht zu realisieren ist.“

Das Bezirksamt Neukölln hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Auch wenn Büroimmobilien zurzeit vielfach leerstehen, wird das tatsächliche Potenzial für eine Umwandlung in Wohnungen eher als gering eingeschätzt. Das begründet sich einerseits aus entgegenstehenden rechtlichen Vorschriften (z. B. die des Planungs- und des Bauordnungsrechts), auch wenn Erleichterungen durch die letzten Gesetzesnovellen vorliegen. Andererseits sprechen oft städtebauliche Faktoren gegen die Umwandlung, da die Immobilien in Gewerbe- oder Industriegebieten liegen. Eine Umwandlung steht dann der geordneten städtebaulichen Entwicklung und dem Trennungsgebot entgegen. Der Gebietserhaltungsanspruch ist zu beachten. In vielen Fällen steht auch die

Grundstücksbeschaffenheit entgegen (zu geringe Freiflächen, Entsiegelung). Nicht zuletzt sind die Kosten für einen Umbau oftmals zu hoch, um eine Wirtschaftlichkeit bei bezahlbaren Mieten herzustellen.“

Das Bezirksamt Reinickendorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Das Potenzial zur Umwandlung von Büro- und sonstigen Gewerbeflächen in Wohnnutzungen lässt sich derzeit nicht belastbar quantifizieren.

Ein Großteil der bestehenden Gewerbe- und Industriegebiete im Bezirk ist durch entsprechende EpB-Sicherungen dem gewerblichen Nutzungszweck vorbehalten, auch um im Gewerbe bezahlbare Mieten zu halten. Pauschale Aussagen zum Potenzial sind daher unmöglich. Es ist vielmehr eine intensive Einzelfallprüfung erforderlich, um die Belange abzuwägen und im Einzelfall Ausnahmen zulassen zu können. Bei den übrigen Flächen sowie bei einzelnen Leerständen ist die Möglichkeit einer Umnutzung im Einzelfall anhand der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen und der Vorgaben des Baugesetzbuches zu beurteilen.“

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Im jeweiligen Einzelfall wird insbesondere im Zusammenhang mit dem sog. ‚Bauturbo‘ im Bezirk Tempelhof-Schöneberg Potenzial für die Umwandlung von Gewerbe zu Wohnen gesehen. Die Arbeitsgruppe ‚Strategisches Flächenmanagement‘ im Fachbereich Stadtplanung beschäftigt sich unter anderem mit der Flächenidentifikation entsprechender Bereiche.“

Das Bezirksamt Treptow-Köpenick hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Wird statistisch nicht erfasst.“

Das Bezirksamt Spandau teilt dazu Folgendes mit:

„Wir verweisen auf die Antwort zu Frage 1.“

Berlin, den 10.06.2026

In Vertretung

Slotty

.....

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen