

Es gilt das gesprochene Wort

37. Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung Tempelhof-Schöneberg von Berlin am 15.01.2025

Antwort auf die Große Anfrage der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN

Wohnraum statt Leerstand

1. Frage

Wie bewertet das Bezirksamt jüngste Meldungen, nach denen in Berlin aktuell 1,56 Millionen Quadratmeter Büroflächen (das sind 6,8 %) leer stehen, während wir andererseits immer noch einen extremen Mangel an bezahlbaren Wohnraum haben?

Antwort auf 1. Frage

Die Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt ist bereits lange virulent. Wohnraum fehlt und es wird zu wenig in den Wohnungsneubau investiert. Umso bedeutender und unterstützenswerter ist es, dass wir als Bezirksamt sehr wohl aktiv neue Wohnquartiere vorantreiben. Einzig die Leier vom bezahlbaren Wohnraum zu spielen, reicht nicht. Wer sich mit den für den Neubau verantwortlichen Kolleginnen und Kollegen bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften oder den Berliner Baugenossenschaften unterhält, wird sehr schnell die Antwort bekommen, bei Kostenmieten von aktuell 28,-€/qm sei bezahlbarer Wohnungsneubau schlicht nicht darstellbar.

Möglicherweise freistehende Büroflächen mit dem Mangel an Wohnraum in Verbindung zu bringen, läuft fehl. Einerseits stellt sich die Frage, ob die angesprochenen Büroflächen überhaupt für die Nutzungsänderung in Wohnraum geeignet sind (Gebäudetiefe, Planungsrecht u.ä.). Andererseits ist Berlin eine weiterhin wachsende Stadt, in der ein ausgeglichener Dreiklang an Flächenvorsorge für das Wohnen, die soziale Infrastruktur und das Gewerbe gebraucht wird. Es wird die Stadt Berlin nicht weiterbringen, diesen Dreiklang gegeneinander auszuspielen. Deshalb lassen Sie uns gemeinsam an einer Lösung arbeiten.

2. Frage

Wie und mit welchem Ergebnis identifiziert das Bezirksamt Leerstand von Büroflächen in unserem Bezirk?

Antwort auf 2. Frage

Der Leerstand von Büroflächen im Bezirk Tempelhof-Schöneberg wird durch das Stadtentwicklungsamt nicht proaktiv erfasst. Auch die bezirkliche Wirtschaftsförderung erhebt den Leerstand von Büroflächen nicht statistisch.

3. Frage

Welche Rolle spielt das strategische Flächenmanagement bei dieser Identifizierung?

Antwort zur 3. Frage:

Die Identifizierung von (temporär) leerstehenden Büroflächen ist bislang nicht im Aufgabenbereich des strategischen Flächenmanagements. Der Fokus liegt vor allem auf ungenutzten bzw. stark untergenutzten Flächen, die perspektivisch zur Deckung des Bedarfes an sozialer und grüner Infrastruktur dienen können.

4. Frage

Wie viele Baugenehmigungen (in Flächengröße und in Objekteinheiten) hat das Bezirksamt in den letzten drei Jahren für Büroflächen ausgereicht?

Antwort zur 4. Frage

Die Frage kann nicht beantwortet werden. Die vom Amt für Statistik Berlin-Brandenburg aufbereiteten Zahlen, die auf den Angaben der Bauherren im Genehmigungsverfahren beruhen, differenzieren lediglich zwischen Wohngebäuden und Nichtwohngebäuden. Eine weitergehende Differenzierung zwischen Bürogebäuden und anderen Arten von Nichtwohngebäuden erfolgt nicht.

5. Frage:

Wie schätzt das Bezirksamt die Möglichkeiten und Chancen ein, in Mischgebieten leerstehende Büroflächen in Wohnraum umzuwandeln?

Antwort zur 5. Frage:

In planungsrechtlich festgesetzten Mischgebieten ist die Umnutzung von leerstehenden Büroflächen in eine Wohnnutzung genehmigungsfähig, da gem. §6 Abs.2 Nr.1 BauNVO Wohngebäude allgemein zulässig sind. Allerdings muss dabei der grundsätzliche Baugebietscharakter (hier „Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben...“) erhalten bleiben.

6. Frage:

Welche Initiativen hat das Bezirksamt bisher ergriffen, um leerstehende Büroflächen, da wo es planungsrechtlich möglich ist, in Wohnraum umzuwandeln?

Antwort zur 6. Frage:

Das Bezirksamt hat keine Maßnahmen ergriffen, da es zum einen keine Statistiken darüber gibt, ob bzw. seit wann Gewerbeeinheiten leer stehen. Im Übrigen liegt die Nutzung der Gebäude in der wirtschaftlichen Entscheidung der Grundstückseigentümer.

7. Frage:

In welcher Weise geht das Bezirksamt proaktiv auf Eigentümer*innen von leerstehenden Büroflächen zu, um die Möglichkeit einer Umnutzung für Wohnzwecke auszuloten?

Antwort zur 7. Frage:

Das Bezirksamt geht nicht auf die Eigentümer zu, da die Nutzung der Gebäude in der wirtschaftlichen Entscheidung der Grundstückseigentümer liegt (siehe Antwort zu Frage 6).

Bezirksstadträtin Eva Majewski