

Antrag

der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

Kein neues Baurecht für Büro-Komplexe – leerstehende Büros zu Wohnungen umbauen

Das Abgeordnetenhaus wolle beschließen:

In Berlin stehen aktuell über 1,7 Millionen Quadratmeter an Bürofläche leer. Bis Ende 2026 sollen rund 840.000 Quadratmeter neue zusätzliche Büroflächen hinzukommen. Gleichzeitig mangelt es an bezahlbarem Wohnungsneubau.

Berlin steht also vor einer doppelten Herausforderung: Während sich die Wohnungskrise weiter zuspitzt, wächst gleichzeitig der Leerstand bei Büroflächen. Nach Jahren des Booms verzeichnen zahlreiche Berliner Bezirke inzwischen signifikante Überkapazitäten – moderne Büroflächen stehen ungenutzt leer, während tausende Berliner*innen dringend bezahlbaren Wohnraum suchen. Diese Fehlentwicklung zeigt deutlich: Berlin braucht keine neuen Bürohochhäuser und keine weiteren monofunktionalen Bürokomplexe. Was Berlin braucht, sind Wohnungen und gemischt genutzte Quartiere, die sich an den realen Bedarfen der Stadtgesellschaft orientieren.

Vor diesem Hintergrund wird der Senat beauftragt:

1. Kurzfristig eine umfassende Bestandsaufnahme und Bedarfsanalyse zu erstellen, die berlinweit aufzeigt und anschließend jährlich fortgeschrieben wird:
 - a) wie viel Büroflächen derzeit vorhanden sind und wie diese sich räumlich verteilen,
 - b) wie viele davon in welcher Größenordnung vermietet oder leerstehend sind,
 - c) welcher tatsächliche Bedarf an Büroflächen unter Berücksichtigung neuer Arbeitsformen (z. B. Homeoffice, Coworking) derzeit sowie mittelfristig besteht,
 - d) welche Vorhaben für neue Bürokomplexe oder Bürohochhäuser stadtweit in Planung sind sowie für die bereits eine Bauvoranfrage bzw. ein Bauantrag gestellt wurde.
2. Bis auf Weiteres kein neues Baurecht für den Neubau von Bürokomplexen oder Bürohochhäusern zu erlassen, solange keine belastbare Bedarfsanalyse vorliegt und

weiterhin erheblicher Büroleerstand besteht. Die Bezirke sind hierbei einzubinden und ein abgestimmtes gemeinsames Vorgehen ist zu erarbeiten.

3. Bestehende und bisher ungenutzte Planungsrechte für den Neubau von Bürokomplexen oder Bürohochhäusern sollen möglichst nicht weiterverfolgt werden. Wenn nötig werden Umplanungen – z. B. für sozialen Wohnungsbau – unterstützt.
4. Der Umbau von leerstehenden Büroflächen wird unterstützt. Hierzu wird untersucht, welche Verfahrenserleichterungen sowie bauordnungsrechtlichen Anpassungen nötig sind. Ebenso ist ein Landesförderprogramm für den Umbau leerstehender Büroflächen in Wohnraum zu prüfen und entsprechend umzusetzen.

Dem Abgeordnetenhaus ist bis zum 30. Juni 2026 zu berichten.

Begründung

Eine aktuelle Auswertung des Maklerverbands German Property Partners (GPP) zeigt: In Berlin stehen inzwischen 7,9 Prozent aller Büroflächen leer – insgesamt rund 1,75 Millionen Quadratmeter. Besonders deutlich wird die Entwicklung im Jahresvergleich: Der Leerstand ist binnen eines Jahres um ganze 42 Prozent gestiegen und wächst damit so stark wie in keiner anderen deutschen Metropole. Trotz dieser geringen Auslastung wird weiterhin kräftig gebaut: Allein 2025 und 2026 kommen voraussichtlich weitere 840.000 Quadratmeter neue Büroflächen hinzu.

Trotz dieser Lage entstehen immer neue Planungen für gewaltige Bürotürme – vorbei an wohnungs- und klimapolitischer Vernunft. Besonders sichtbar wird das am Beispiel der Urbanen Mitte am Gleisdreieck, wo Investoren trotz veränderter Nachfrage weiterhin auf bis zu 90 Meter hohe Bürotürme setzen. Auch an der Warschauer Straße werden Türme mit zehntausenden Quadratmetern neuer Büroflächen geplant, obwohl bereits jetzt viele Büros leerstehen. In beiden Fällen hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung den für die Planung zuständigen Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg entmachtet, um die Planungen durchzusetzen.

Eine zukunftsfähige Stadtentwicklungspolitik muss sich an Klimaschutz, Ressourcenschonung und sozialer Daseinsvorsorge orientieren. Die Bauwirtschaft ist einer der größten Treiber von CO₂-Emissionen; jeder Neubau verbraucht wertvolle Rohstoffe und verschärft die ökologische Krise. Deshalb gilt: Umbau statt Abriss. Die intelligente Weiterentwicklung bestehender Gebäude ist klimapolitisch geboten und städtebaulich sinnvoll. Bundespolitische Initiativen wie „Home statt Office“ zeigen, dass die Umnutzung leerstehender Büro- und Gewerbeflächen zu Wohnraum möglich sowie wirtschaftlich und sozial sinnvoll ist. Auch Gutachten des Bundestags belegen, dass Umwidmung und Bestandserhalt zentrale Bausteine einer nachhaltigen Baupolitik darstellen.

Vor diesem Hintergrund ist es nicht verantwortbar, weiteres neues Planungsrecht für große Bürokomplexe und neue Hochhäuser zu schaffen. Es bindet Flächen, verschwendet Energie und verstellt die Chance, endlich mehr Wohnraum zu schaffen.

Berlin, den 6. Januar 2026

Jarasch Graf Schwarze Schmidberger
und die übrigen Mitglieder der Fraktion
Bündnis 90/Die Grünen