

17. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten **Katrin Lompscher (LINKE)**

vom 15. Juli 2015 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 15. Juli 2015) und **Antwort**

Leerstand von Büroflächen nicht nur am Potsdamer Platz?

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

Frage 1: Welche Kenntnisse über den Leerstand von Büroflächen in den Gebäuden am Potsdamer Platz sowie generell liegen dem Senat vor und auf welche Quellen stützt er sich dabei?

Antwort zu 1: Dem Senat liegen über den Leerstand von Büroflächen keine spezifischen Daten vor. Büroleerstände sind in den letzten Jahren auf ein marktübliches Niveau zurückgegangen.

Frage 2: Wie hat sich der Leerstand von Büroraum in Berlin seit 1990 entwickelt (bitte nach Bezirken aufschlüsseln)?

Antwort zu 2: Da der Senat seit Anfang der 2000er Jahre keine Büroflächenbeobachtung betreibt, ist die Darstellung einer derartigen Zeitreihe nicht plausibel möglich. Angesichts der nicht auf administrative Einheiten (Bezirksgrenzen), sondern auf Unternehmenstypen und ihre Standortanforderungen ausgerichteten Analysen und Erhebungsmethoden sind Aussagen zu den Bezirken nicht möglich.

Frage 3: Wann hat der Senat die letzte Büroflächen-erhebung für Berlin durchgeführt und zu welchem Ergebnis ist er dabei gekommen?

Antwort zu 3: Der Senat hat sich zuletzt Anfang der 2000er Jahre mit dem Thema „Büroflächenmarkt“ befasst. Wesentliche Erkenntnisse waren:

- insgesamt deutlicher Überhang von geeigneten Flächen für die Entwicklung von Bürovorhaben
- Konzentration auf besonders nachgefragte Standorte, vor allem auf die beiden Kernbereiche der Berliner Innenstadt

- Rückgriff auf Ergänzungsflächen innerhalb der Innenstadt wie Charlottenburger Spreebogen, das Umfeld des Hauptbahnhofs und den Raum Ostbahnhof / Oberspre
- grundsätzliche Eignung der im FNP dargestellten Kerngebietsflächen am S-Bahnring und an wichtigen Radialen
- begrenzte Nachfrageeinschätzung für projektierte Büroentwicklungen im äußeren Stadtraum

Frage 4: Welche Bedarfsanalysen für Büroflächen liegen dem Senat aktuell vor und von wem wurden diese erstellt?

Antwort zu 4: Dem Senat liegen aktuell keine Bedarfsanalysen für Büroflächen vor.

Frage 5: Welche Trends erwartet der Senat in Bezug auf die für Berlin benötigten Büroraumkapazitäten?

Antwort zu 5: Die Trends der letzten Jahre weisen auf ein stabiles Wachstums des Dienstleistungssektors hin. Die Flächennachfrage von überregionalen Dienstleistungen wird sich auch künftig auf die Kernbereiche der Innenstadt sowie weitere attraktive Standortlagen richten. Bei weiterhin positiver Wirtschaftsentwicklung werden neben kleinflächigen Ersatzangeboten auch Flächen für nationale und internationale Dienstleistungsunternehmen sowie Standortverlagerungen von Verwaltungszentralen und Bundesinstitutionen benötigt. All dieses beeinflusst die Büroraumkapazitäten.

Frage 6: Gibt es seitens des Senates für die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes (FNP) Überlegungen zu eventuellen Änderungen in Bezug auf Bedarfsprognosen für Büroraum in Berlin?

Antwort zu 6: Nein. Grundsätzlich bietet der Flächen-nutzungsplan weitreichende Entwicklungsmöglichkeiten für Büroansiedlungen. Die Nachfrage wird sich auf Top-Lagen in der historischen Mitte und in der City West sowie auf besonders attraktive Innenstadt(rand)standorte konzentrieren und mit Inbetriebnahme des neuen Flughafens BER werden Flächen im Südostraum an Bedeutung gewinnen. Sollte im Einzelfall für großflächige Büroansiedlungen eine FNP-Änderung erforderlich werden, wird hierzu ein Änderungsverfahren eingeleitet.

Frage 7: Inwiefern spielt der Wandel der Arbeitswelt eine Rolle bei dem prognostizierten Bedarf an Büroflächen?

Antwort zu 7: Der anhaltende Wandel der Arbeitswelt ist in den angenommenen Bedarfen und Entwicklungsperspektiven berücksichtigt.

Frage 8: In welcher Weise und in welchem Umfang ist das Thema Flächenkonkurrenz aus Senatssicht in Bezug auf die Planungsgröße Büroflächenbedarf in der Stadt relevant?

Antwort zu 8: Dem Senat liegen hierzu keine Daten vor. Büroflächen zählen zu den am Bodenmarkt stärkeren Nutzungen.

Frage 9: Welche Erkenntnisse liegen dem Senat über die Auswirkungen der Umsetzung der Zweckentfremdungsverbotsverordnung auf den allgemeinen Büroflächenbedarf in Berlin vor?

Antwort zu 9: Keine.

Frage 10: Für wie viele Wohnungen, die als Büro- und Praxisräume genutzt werden, sind seit Erlass der Zweckentfremdungsverbotsverordnung Genehmigungsanträge für den Weiterbetrieb gestellt worden (bitte nach Bezirken aufschlüsseln)?

Frage 11: Wie viele der gestellten Anträge wurden positiv beschieden, wie viele negativ (bitte nach Bezirken aufschlüsseln)?

Antwort zu 10 und 11: Wenn Büro- und Praxisräume bereits vor Inkrafttreten der Zweckentfremdungsverbot-Verordnung in Wohnräumen betrieben wurden, ist für den Weiterbetrieb eine Genehmigung nicht erforderlich. Bereits vor Inkrafttreten der Zweckentfremdungsverbot-Verordnung eingerichtete und entsprechende genutzte Büro- und Praxisräume können gemäß § 2 Abs. 2 Nummer 2 ZwVbG weiterhin genehmigungsfrei als solche in Wohnräumen betrieben werden, solange das bestehende Nutzungsverhältnis nicht beendet wird oder ein zu diesem Zweck eingerichteter und ausgeübter gewerblicher oder freiberuflicher Betrieb fortgeführt wird.

Frage 12: Für wie viele Wohnungen, die künftig als Büro- und Praxisräume genutzt werden sollen, sind seit Erlass der Zweckentfremdungsverbotsverordnung Genehmigungsanträge gestellt wurden (bitte nach Bezirken aufschlüsseln)?

Antwort zu 12: Laut den vorliegenden Meldungen der Bezirke an den Senat liegen seit Erlass der Zweckentfremdungsverbot-Verordnung für 46 Wohnungen entsprechende Anträge zur zweckfremden Nutzung vor. Die Verteilung je Bezirk stellt sich wie folgt dar:

Bezirk Steglitz-Zehlendorf:	16 Anträge
Bezirk Mitte:	14 Anträge
Bezirk Treptow-Köpenick:	7 Anträge
Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg:	3 Anträge
Bezirk Tempelhof-Schöneberg:	3 Anträge
Bezirk Lichtenberg:	1 Antrag
Bezirk Reinickendorf:	1 Antrag
Bezirk Marzahn-Hellersdorf:	1 Antrag
Bezirk Spandau:	keine Anträge

Im Bezirk Pankow sind bislang 43 Anträge auf alle Arten zweckfremder Nutzung von Wohnraum eingegangen. Eine gesonderte Erfassung zur zweckfremden Nutzung von Wohnraum als Büro- und Praxisraum ist im dortigen Wohnungsamt nicht vorgesehen.

Berlin, den 23. Juli 2015

In Vertretung

Prof. Dr.-Ing. Lütke Daldrup

.....

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 28. Juli 2015)