

20260715 Tagesspiegel, *Teresa Roelcke*

12.000 Wohnungen statt leerer Büros



Können leerstehende Büros in Wohnungen umgewandelt werden?

ERRICHTUNGSSTIFTUNG BAUAKADEMIE

Geschäftsstelle: Glienicker Straße 36, D-14109 Berlin, Telefon: +49 30 805 54 63,
errichtungsstiftung-bauakademie.de, info@errichtungsstiftung-bauakademie.de

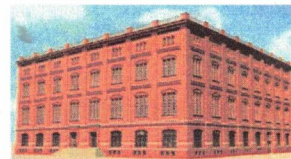
Bankverbindung: Weberbank AG, Berlin, IBAN: DE12 1012 0100 1800 0017 42, BIC: WELADED1WBB

Vorstand: Prof. Dr.-Ing. Willi Hasselmann, Dipl.-Ing. Gerhard Hoya, Herr Prof. Kai Kummert, Prof. Dipl.-Ing. Mara Pinardi, Wolfgang Schoele

Aufsichtsrat: Prof. Dr. Peter Elsner, Dr. Goebel, Dipl.-Ing. Peter Klein (Vorsitzender), Dr. Peter Lemburg

Kuratorium: Wilhelm von Boddien, Michael S. Cullen, RA Jürgen Klemann (Vorsitzender), Prof., Dipl.-Ing. Kaspar Kraemer, Dr. Helmut Maier, Dipl.-Ing. Florian Mausbach, Prof. Dr. Wolfgang Schäche, Dipl.-Phil. Anneliese Schäfer-Junker

Trägerin und Kooperationspartnerin: Fördergemeinschaft Bauwesen e.V., c/o Berliner Hochschule für Technik, Dekanat FB IV,
Luxemburger Straße 10, 13353 Berlin



20260715 12.000 Wohnungen statt leerer Büros

Die Stiftung Zukunft bringt Interessensgruppen zusammen, um Lösungen für die Wohnungskrise zu erarbeiten. Das ist dabei herausgekommen.

Fehlender bezahlbarer Wohnraum ist eines der drängendsten Probleme in Berlin – kontroverser diskutiert wird kaum ein Thema, die Fronten sind teils verhärtet. In dieser aufgeladenen Situation hat die Stiftung Zukunft Berlin in den vergangenen zweieinhalb Jahren einen ungewöhnlichen Ansatz verfolgt: Sie hat eine Arbeitsgruppe Wohnen gegründet, die Akteurinnen und Akteure mit unterschiedlichen Interessenslagen zusammenbringt. Entstanden ist ein gemeinsames Thesenpapier, das alle Mitglieder der Arbeitsgruppe – ob Mietervertreter, Architektin, Vertreterin der Wohnungswirtschaft oder Projektentwickler – mittragen.

„Wir sind der Auffassung, dass sich die großen oder größten Herausforderungen dieser Stadt eigentlich nicht lösen, wenn jeder nur aus seiner eigenen Perspektive argumentiert“, sagte Beate Stoffers, Vorständin der Stiftung und ehemalige SPD-Staatssekretärin, bei der Vorstellung am Montag. „Aber die Herausforderungen lassen sich lösen, wenn unterschiedliche Perspektiven miteinander ins Gespräch kommen und wir auch bereit sind, die Perspektiven des anderen einmal ernst zu nehmen.“

Herausgekommen ist ein Papier mit Empfehlungen zu acht Themenbereichen. Es geht etwa um die Beschleunigung von Verfahren und eine breitere soziale Wohnraumförderung. Nach der Vorstellung der Arbeitsgruppe sollten auch Personen, die es besonders schwer haben, an bezahlbarem Wohnraum zu kommen – etwa Menschen in Ausbildung – eine Förderung bekommen. Bislang wird lediglich die Errichtung von preisgebundenen Wohnungen gefördert.

Neuer Wohnraum könnte in ungenutzten Büros entstehen. „Wir haben rund zwei Millionen Quadratmeter Leerstand bei den Büroflächen“, sagte die ehemalige

Präsidentin der Architektenkammer, Theresa Keilhacker, als eine der Vertreterinnen der Arbeitsgruppe. Die Möglichkeiten des Bauturbos und des Schneller-Bauen-Gesetzes sollten hier stärker angewendet werden – trotz des hohen Büroleerstandes seien noch sehr wenig Projekte zur Umwandlung leerer Büros in Wohnungen auf dem Weg.

Dabei könnten auf diese Weise mindestens 8000 bis 12.000 Wohnungen in Berlin entstehen, sagte Keilhacker. Theoretisch, rein von der Menge leer stehender Büroflächen her gedacht, seien sogar bis zu 35.000 Wohnungen möglich, aber man gehe davon aus, dass man davon etwa ein Drittel wirklich in die Umsetzung bringen könne.

Die Forderung der Arbeitsgruppe: Die Investitionsbank Berlin sollte die Förderung entsprechender Umbaumaßnahmen in den Vordergrund stellen, sodass bei Umwandlungsprojekten auch tatsächlich bezahlbarer Wohnraum entsteht. Zudem müssten die Verwaltungsmitarbeitenden, die Ermessensentscheidungen zugunsten von neuem Wohnraum treffen, sich der Rückendeckung ihrer Verwaltungen sicher sein können. Die Arbeitsgruppe schlägt außer-

dem eine grundstücksscharfe Erfassung von Büroleerständen und Umnutzungspotenzialen vor, um belastbarere Datengrundlagen zu bekommen als bisher.

Milieuschutz mit Barrierefreiheit kombinieren

Anderes Thema: die Weiterentwicklung des Milieuschutzes. „Der Milieuschutz ist ein wichtiges Instrument, das beibehalten werden muss“, sagte Mieterverein-Geschäftsführer Sebastian Bartels. „Aber die Ausführungsvorschriften, die sind auf jeden Fall nachzuschärfen.“ Die Arbeitsgruppe fordert daher die Weiterentwicklung dieses städtebaulichen Instruments, mit dem Mieter:innen vor Verdrängung geschützt werden sollen. Und es soll sichergestellt werden, dass energetische Sanie-

rungen sowie Maßnahmen zur Barrierefreiheit – wie etwa der Aufbau von Aufzügen – ermöglicht werden, und dennoch der Schutz der Bewohnerschaft vor Verdrängung erhalten bleibt. Dann gibt es noch die großen Flächen, die für po-

tenzielle Gewerbeansiedlungen freigehalten werden, statt dort Wohnungen zu errichten – auch wenn sich dann Gewerbe gar nicht in diesem Ausmaß ansiedelt.

Eine Abwägung der unterschiedlichen Interessen müsse für die Öffentlichkeit nachvollziehbarer geschehen, fordert die Arbeitsgruppe, und der Wohnbau müsse konsequent priorisiert werden. Als Beispiel: ein fünf Hektar großes Grundstück in der Mecklenburgischen Straße in Wilmersdorf, auf dem ein Investor Wohnungen bauen wollte, das aber als Gewerbegebiet vorgesehen war. „Das Grundstück hätte alles erfüllt, was man sich für Wohnungsbau wünscht“, sagte Reiner Nittka, Projektentwickler und ebenfalls Teil der Arbeitsgruppe. „Und eine der Ansiedlungen, die dort nun stattgefunden hat, ist ein riesiges Rechenzentrum. Die bringt dann vielleicht zwanzig Arbeitsplätze im Security-Bereich.“ Es müsse transparenter werden, wie solche Entscheidungen – gegen den Wohnungsbau – getroffen werden, sagte Nittka.