

Beschlussempfehlung und Bericht

des Ausschusses für Wohnen, Stadtentwicklung, Bauwesen und Kommunen
(24. Ausschuss)

zu dem Antrag der Abgeordneten Mayra Vriesema, Hanna Steinmüller, Kassem
Taher Saleh, weiterer Abgeordneter und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
– Drucksache 21/6341 –

**Leere Büros zu Wohnungen umwandeln – Günstiger Wohnraum statt
Büroleerstand**

A. Problem

Der Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN postuliert, dass angesichts von Wohnungsmangel und steigenden Mieten das Potenzial leerstehender Büroflächen stärker für die Schaffung bezahlbaren Wohnraums genutzt werden solle. Die Umnutzung bestehender Gebäude sei zugleich klima- und flächenschonender als zusätzlicher Neubau. Gefordert werden deshalb eine systematische Erfassung und Besteuerung von Büroleerstand, bessere Förderbedingungen für den Umbau sowie baurechtliche Erleichterungen. Das Bundesprogramm „Gewerbe zu Wohnen“ reicht nach Auffassung der Antragsteller nicht aus, um das vorhandene Umnutzungspotenzial umfassend zu erschließen. Die Bundesregierung wird aufgefordert, den Büroleerstand systematisch zu erfassen, Umbaukompetenz zu stärken und Kommunen beim Leerstandsmanagement besser zu unterstützen. Baurechtlich sollen die Musterbauordnung zu einer „Umbauordnung“ weiterentwickelt, Zwischennutzungen erleichtert und der Gebäudetyp E rechtssicher ausgestaltet werden. Zugleich sollen steuerliche Fehlanreize für dauerhaften Leerstand abgebaut, Abrisse unattraktiver und der Erhalt bestehender Bausubstanz gefördert werden.

B. Lösung

Ablehnung des Antrags mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, AfD und SPD gegen die Stimmen der Fraktionen BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und Die Linke.

C. Alternativen

Annahme des Antrags auf Drucksache 21/6341.

Vorabfassung – wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

D. Kosten

Die Kosten wurden nicht erörtert

Vorabfassung – wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Beschlussempfehlung

Der Bundestag wolle beschließen,
den Antrag auf Drucksache 21/6341 abzulehnen.

Berlin, den 7. Oktober 2026

Der Ausschuss für Wohnen, Stadtentwicklung, Bauwesen und Kommunen

Caren Lay
Vorsitzende

Mayra Vriesema
Berichterstatterin

Vorabfassung – wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Bericht der Abgeordneten Mayra Vriesema

I. Überweisung

Der Deutsche Bundestag hat den Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN auf **Drucksache 21/6341** in seiner 84. Sitzung am 12. Juni 2026 in erster Lesung beraten und zur federführenden Beratung dem Ausschuss für Wohnen, Stadtentwicklung, Bauwesen und Kommunen überwiesen. Außerdem hat er den Antrag zur Mitberatung dem Finanzausschuss, dem Haushaltsausschuss und dem Ausschuss für Wirtschaft und Energie überwiesen.

II. Wesentlicher Inhalt der Vorlage

Die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN stellt fest, dass das Recht auf angemessenen und bezahlbaren Wohnraum in Deutschland angesichts des erheblichen Wohnungsmangels und steigender Mieten zunehmend gefährdet sei. Zugleich stünden insbesondere in Großstädten Millionen Quadratmeter Büroflächen leer; deren Umnutzung könne zusätzliche Wohnungen schaffen. Die Umnutzung leerstehender Büroflächen solle wirtschaftlich attraktiver gestaltet und Leerstand systematisch erfasst werden. Für angespannte Wohnungsmärkte werden verschiedene Instrumente bis hin zu einem möglichen Büroneubau-Moratorium gefordert. Insgesamt soll ein finanziell geförderter „Umbau-Turbo“ entstehen, der leerstehende Büro- und Gewerbeflächen vorrangig für neuen Wohnraum mobilisiert.

III. Stellungnahmen der mitberatenden Ausschüsse

Der **Finanzausschuss** hat in seiner 45. Sitzung die Ablehnung des Antrags auf Drucksache 21/6341 empfohlen mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, AfD und SPD gegen die Stimmen der Fraktionen BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und Die Linke.

Der **Haushaltsausschuss** hat in seiner 47. Sitzung die Ablehnung des Antrags auf Drucksache 21/6341 empfohlen mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, AfD und SPD gegen die Stimmen der Fraktionen BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und Die Linke.

Der **Ausschuss für Wirtschaft und Energie** hat in seiner 50. Sitzung die Ablehnung des Antrags auf Drucksache 21/6341 empfohlen mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, AfD und SPD gegen die Stimmen der Fraktionen BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und Die Linke.

IV. Beratungsverlauf und Beratungsergebnisse im federführenden Ausschuss

Der **Ausschuss für Wohnen, Stadtentwicklung, Bauwesen und Kommunen** hat in seiner 31. Sitzung am 7. Oktober 2026 den Antrag auf Drucksache 21/6341 abschließend beraten und die Ablehnung des Antrags mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, AfD und SPD gegen die Stimmen der Fraktionen BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und Die Linke empfohlen.

Die **Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN** führte aus, dass sich die Wohnungskrise auch in Deutschland verschärfe. Kritisiert wurde die Ausrichtung der Bundesregierung auf den Bau-Turbo, da Neubau aus klima- und wohnungspolitischen Gründen die Krise nicht ausreichend löse und zunehmend unbezahlbar werde. Gefordert wurde stattdessen ein „Umbau-Turbo“. Konkret solle das Potenzial leerstehender Büroflächen genutzt werden: Aus rund 12,5 Millionen Quadratmetern Leerstand könnten nach Berechnungen der Fraktion etwa 350 000 Wohnungen entstehen. Leerstand solle steuerlich nicht länger begünstigt werden, Umnutzungen von Büro- zu Wohnraum deutlich erleichtert und sichergestellt werden, dass mindestens 50 Prozent der so entstehenden Wohnungen im bezahlbaren Segment vermietet würden. Die Bundesregierung solle darüber hinaus ein umfassendes Konzept

zur Aktivierung leerstehender Flächen vorlegen und diese stärker für Studierende, Auszubildende und andere Gruppen mit kurzfristigem Wohnbedarf nutzbar machen.

Die **Fraktion der CDU/CSU** erklärte, die Umnutzung leerstehender Büroflächen könne zusätzlichen Wohnraum schaffen, sei aber technisch, planungsrechtlich und wirtschaftlich oft schwierig. Hemmnisse bestünden etwa beim Immissions- und Brandschutz, bei Gebäudestrukturen und der Haustechnik; zudem seien die Investitionskosten häufig hoch. Deshalb habe der Bund das Förderprogramm „Gewerbe zu Wohnen“ aufgelegt. Betont wurde, dass Umnutzungen wirtschaftlich tragfähig sein müssten und Gewerbeflächen nicht pauschal verdrängt werden dürften. Die im Antrag vorgeschlagenen steuerlichen Instrumente, insbesondere über die Grundsteuer C, seien nicht zielgenau, da sich nicht jedes Bürogebäude für Wohnnutzung eigne. Der Antrag werde unter Verweis auf Bau-Turbo, BauGB-Novelle, Baunutzungsverordnung und bestehende Förderprogramme abgelehnt.

Die **Fraktion der AfD** legte dar, der Antrag benenne mit dem Leerstand von Büroflächen zwar ein reales Problem, setze aber auf die falschen Instrumente. Die Umwandlung von Büros in Wohnungen werde vor allem durch Bauordnungsrecht, Brandschutz, Schallschutz, Belichtungsvorgaben, energetische Anforderungen, langwierige Genehmigungen sowie hohe Bau- und Finanzierungskosten erschwert. Zusätzliche steuerliche Belastungen, besondere Grundsteuerhebesätze, ein mögliches Moratorium für Büroneubauten und verbindliche Sozialquoten seien abzulehnen. Unterstützt würden dagegen Erleichterungen in der Musterbauordnung und praxistaugliche, rechtssichere Standards für den Gebäudetyp E. Gefordert wurden weniger Vorschriften, schnellere Genehmigungen und größere Spielräume beim Bauen im Bestand. Entscheidend sei, Umnutzungen wirtschaftlich rentabel zu machen, anstatt diese durch zusätzliche Steuern, Quoten und Vorgaben weiter zu erschweren.

Die **Fraktion der SPD** begrüßte grundsätzlich eine stärkere Nutzung und Umnutzung bestehender Gebäude, da dies schneller, ressourcenschonend und ökologisch sinnvoll sei. Verwiesen wurde jedoch darauf, dass mit dem Bau-Turbo, der laufenden BauGB-Novelle und dem Förderprogramm „Gewerbe zu Wohnen“ bereits Instrumente zur Beschleunigung von Umnutzungen bestünden. Letzteres müsse stärker bekannt gemacht werden, damit die vorgesehenen Mittel vor Ort tatsächlich abgerufen würden. Betont wurde, dass die Kommunen entscheiden müssten, wo Umnutzungen sinnvoll seien. Eine pauschale stärkere Besteuerung von Leerstand werde abgelehnt, da dies Investitionen hemmen könne. Vorrang habe, die bestehenden Instrumente wirksam anzuwenden, Investitionen zu ermöglichen und dadurch bezahlbaren Wohnraum durch schnelle Umnutzung leerstehender Büroflächen zu schaffen.

Die **Fraktion Die Linke** forderte eine stärkere Auseinandersetzung mit finanzmarktbasierter Immobilienpolitik, z. B. im Rahmen eines Fachgesprächs, und verwies auf einen hohen Büroflächenleerstand in so genannten A-Städten sowie bundesweit. Zurückgeführt wurde dies wesentlich auf spekulative Immobilieninvestitionen und kritisiert, dass zunächst nicht benötigte Büroflächen errichtet und anschließend mit öffentlichen Mitteln zu Wohnraum umgebaut würden. Gefordert wurde, bereits bei der Herkunft und Steuerung von Immobilieninvestitionen anzusetzen und insbesondere problematisch erscheinende Kapitalzuflüsse stärker zu begrenzen. Zugleich wurde die Notwendigkeit betont, bestehende Leerstände konsequent in Wohnraum umzuwandeln, um Flächen und Ressourcen effizienter zu nutzen. Dem Antrag werde zugestimmt.

Berlin, den 7. Oktober 2026

Mayra Vriesema
Berichterstatlerin

Vorabfassung – wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.