

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Sebastian Walter (GRÜNE)

vom 5. August 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 5. August 2025)

zum Thema:

Wohnhaus Potsdamer Str. 163/165 - Was wird gegen den Leerstand getan?

und **Antwort** vom 19. August 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 20. August 2025)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Sebastian Walter (GRÜNE)
über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/23505

vom 05. August 2025

über Wohnhaus Potsdamer Str. 163/165 - Was wird gegen den Leerstand getan?

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Frage zukommen zu lassen und hat daher den Bezirk Tempelhof-Schöneberg um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie wird nachfolgend wiedergegeben.

Frage 1:

Eine Zweckentfremdung nach § 2 Abs. 1 Nr. 4 des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes (ZwVbG) liegt nach einem Leerstand von mehr als drei Monaten vor. Diese gesetzliche Frist ist sowohl für das Grundstück Potsdamer Straße 163 als auch das Grundstück Potsdamer Straße 165 längst überschritten. – Wie beurteilen der Senat bzw. der Bezirk den Leerstand? Wurde ein Verfahren gegen den Eigentümer eingeleitet? Falls ja, was ist der aktuelle Stand des laufenden Verfahrens? Falls nein, warum wurde bisher kein Verfahren eingeleitet?

Antwort zu 1:

Der Bezirk Tempelhof-Schöneberg teilt dazu Folgendes mit:

„Für beide Wohngebäude in der Potsdamer Straße 163 und 165 laufen Verfahren nach dem Zweckentfremdungsverbots-Gesetz (ZwVbG). Wird leerstehender Wohnraum nicht innerhalb von drei Monaten ab Beginn des Leerstandes zu Wohnzwecken genutzt, besteht ein

Genehmigungserfordernis nach § 3 Abs. 1 ZwVbG. Der Eigentümer hat Anträge auf Genehmigung der Zweckentfremdung gestellt, die sich in Prüfung befinden. Die Genehmigung setzt voraus, dass Ersatzwohnraum geschaffen wird. Es ist daher zunächst eine baurechtliche Genehmigung für den Abriss bzw. Neubau, mit dem der Ersatzwohnraum geschaffen werden soll, zu erteilen. Erst wenn diese vorliegt, ist der Ersatzwohnraum als verlässlich entsprechend der höchstrichterlichen Rechtsprechung anzusehen, sodass erst im Anschluss eine Zweckentfremdungsgenehmigung erteilt werden kann. Die Erteilung einer Baugenehmigung ist der Zweckentfremdungsstelle nicht bekannt.“

Frage 2:

Trotz der erteilten Baugenehmigung und Bewilligung der Abrissanträge ist auf dem Grundstück Potsdamer Straße 165 kein Baufortschritt zu erkennen. Was ist der aktuelle Planungsstand bei dem Bauvorhaben? Welche Baufortschritte sind bereits zu verzeichnen? Bitte legen Sie den Zeitplan für das Bauvorhaben Potsdamer Straße 165 im Detail dar.

Antwort zu 2:

Der Bezirk Tempelhof-Schöneberg teilt dazu Folgendes mit:

„Eine Baugenehmigung für das Grundstück liegt nicht vor. Es wurden lediglich Bauvorbescheide zu einer Neubebauung in verschiedenen Varianten erteilt. Baumaßnahmen sind demnach derzeit nicht zulässig, sofern es sich nicht um bloße verfahrensfreie Instandsetzungsmaßnahmen handelt. Der aktuelle Planungsstand sieht nach einem gerichtlichen Vergleich eine Bebauung entsprechend einem Vorbescheid aus dem Jahr 2017 vor. Hierfür sind ein Abriss sowohl der Potsdamer Straße 165, Goebenstraße 29 als auch der Potsdamer Straße 163 erforderlich. Derzeit wird in Zusammenarbeit mit der Zweckentfremdungsstelle ein neuer städtebaulicher Vertrag erarbeitet, der nach Abstimmung des konkreten Baukonzeptes als Grundlage für eine Baugenehmigung und anschließende erhaltungsrechtliche Abrissgenehmigung beider Gebäude dient. Der städtebauliche Vertrag wird dann auch Fristen für die bauliche Umsetzung enthalten.“

Frage 3:

Es heißt, dass ein städtebaulicher Vertrag zwischen Bezirksamt und Eigentümer abgeschlossen wurde. Ist das richtig? Was beinhaltet der Vertrag? Bitte im Detail darlegen.

Antwort zu 3:

Der Bezirk Tempelhof-Schöneberg teilt dazu Folgendes mit:

„Der bisherige städtebauliche Vertrag mündete in einem Bauantrag zum Abriss eines Gebäudes und Sanierung des zweiten Gebäudes, der jedoch nach Angabe des Bauherrn aufgrund der Zurücknahme der Förderzusage der IBB nicht finanziert werden kann. Der Antrag wurde daher zurückgenommen und die Abstimmungen zum Abriss beider Gebäude aufgenommen. Der bisherige Vertrag ist hinfällig, da das zugrundeliegende Vorhaben nicht umgesetzt wird.“

Frage 4:

Wie ist der aktuelle Planungsstand im Gebäudeteil Potsdamer Str. 163? Bis wann können die Wohneinheiten in der Potsdamer Straße 163 wieder für Wohnzwecke nutzbar gemacht werden?

Antwort zu 4:

Der Bezirk Tempelhof-Schöneberg teilt dazu Folgendes mit:

„Der Gebäudeteil Potsdamer Straße 163 soll nach Abriss ebenfalls wieder als Ersatzwohnraum in gleicher Weise hergestellt werden. Der Zeitpunkt ist abhängig von den Planungen.“ (Siehe Antwort zu Frage 2)

Frage 5:

Wurde für das Gebäude Potsdamer Straße 163 eine Wohnrückführungsanordnung von der Zweckentfremdungsstelle erlassen? Da die Wohnungen bisher noch nicht wiederhergestellt wurden und nicht in den Wohnungsmarkt rückgeführt wurden, wurde dementsprechend bereits ein Zwangsgeld angedroht, festgesetzt und vollstreckt? Falls ja, was ist die Höhe dieses Zwangsgeldes und wann ist die Zahlung eingegangen? Falls nein, warum wurde bisher darauf verzichtet eine Wohnrückführungsanordnung zu erlassen?

Antwort zu 5:

Der Bezirk Tempelhof-Schöneberg teilt dazu Folgendes mit:

„Anordnungen zur Wiederherstellung der Wohngebäude und anschließenden Wohnzuführung wurden bisher nicht erlassen. Zwangsgelder wurden nicht festgesetzt. Die Bearbeitung im Genehmigungsverfahren hat bei nachvollziehbarer und belastbarer Darstellung und Mitwirkung des Antragstellers vorrangig zu erfolgen. Aufgrund der Größe des hier geplanten Bauvorhabens, ist eine kurzfristige Umsetzung unter Beteiligung aller erforderlichen Behörden unrealistisch. Das Bauprojekt befindet sich in der Abstimmungsphase. Der Bauherr konnte über aktuelle Planungen und Maßnahmen für das Bauprojekt aussagekräftige Unterlagen vorlegen. Gespräche und Abstimmungen mit allen beteiligten Behörden und dem Bauherrn finden aktuell statt.“

Frage 6:

Welche Maßnahmen plant der Senat mittel- bis langfristig angesichts des andauernden Leerstands in der Potsdamer Straße 163 und der Potsdamer Straße 165 zu ergreifen?

Antwort zu 6:

Hierzu kann der Senat keine Aussage treffen, da die Angelegenheit in Bezug auf den Leerstand in der Potsdamer Straße die Zuständigkeit des Bezirks Tempelhof-Schöneberg betrifft.

Frage 7:

Die Wohneinheiten, die aufgrund der aktuellen Umgestaltungspläne für die der Potsdamer Straße 165 verloren gehen, sollen durch die Neubebauung der Goebenstraße 27 ausgeglichen werden. Wie ist der aktuelle Planungsstand für die Neubebauung der Goebenstraße 27? Bitte präzisieren Sie: Wie viele Wohneinheiten sollen wann entstehen? An welchen Richtwerten wird sich die Bruttokaltmiete der zu entstehenden Wohneinheiten orientieren? Ist gesichert, dass hier Wohnraum auch zu niedrigen und sozial tragbaren Mieten geschaffen wird?

Antwort zu 7:

Der Bezirk Tempelhof-Schöneberg teilt dazu Folgendes mit:

„Die Neubebauung der Goebenstraße 29, Potsdamer Straße 165 erfolgt als Gesamtmaßnahme mit der Potsdamer Straße 163, die Flurstücke gehören inzwischen zu einem Baugrundstück. Es werden nach aktuellem Planungsstand 50 Wohnungen abgerissen und als Ersatzwohnraum wiederhergestellt und eine ähnliche Zahl an Wohneinheiten neu entstehen. Die konkrete

Neubauplanung befindet sich noch in Abstimmung und ist gegebenenfalls abhängig von der Finanzierung der zu vereinbarenden Miethöhe des Ersatzwohnraums. Die Miethöhe richtet sich in Abstimmung mit der Zweckentfremdungsstelle u.a. nach dem derzeitigen Mietspiegel und den Richtwerten aus der AV ZwVb, die durch Finanzierungsnachweise des Bauherrn angepasst werden können. Das Ziel ist ein sozialverträglicher Mietpreis des Ersatzwohnraums.“

Berlin, den 19.08.2025

In Vertretung

Prof. Kahlfeldt

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen