

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Niklas Schenker (LINKE)

vom 10. Februar 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 11. Februar 2026)

zum Thema:

Humboldthain Club erhalten

und **Antwort** vom 26. Februar 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 2. März 2026)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Niklas Schenker (Linke)
über

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

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/25186
vom 10. Februar 2026
über Humboldthain Club erhalten

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft Sachverhalte, die der Senat nicht allein aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Anfrage zukommen zu lassen und hat daher auch den Bezirk Mitte zu den Fragen 1 - 6 und 9, sowie alle Bezirke von Berlin zu den Fragen 8 und 11 um Stellungnahmen gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurden. Sie werden nachfolgend wiedergegeben.

Frage 1:

Wann wurde der Antrag auf einen Bauvorbescheid für den Neubau eines Gebäudes mit Beherbergungsnutzung in der Hochstraße 46 erstmals eingereicht?

- a. Wann wurde der Bezirk über eine Änderung der Pläne, dass dort statt Mikroapartments ein Hotel realisiert werden soll, informiert? Inwiefern handelt es sich dabei aus Sicht des Bezirks um ein neues Verfahren oder um eine Modifikation des Laufenden?
- b. Wie viel Bruttogeschossfläche soll dort nach den aktuellen Plänen errichtet werden und welche Nutzung ist für die neu entstehenden Immobilie in der Bauvoranfrage vorgesehen?
- c. Wann ist laut Bauvoranfrage mit dem Start der Bauarbeiten und wann mit einer Fertigstellung des Neubaus zu rechnen?

Antwort zu 1, 1 a. – 1 c.:

Das Bezirksamt Mitte hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Der erste Antrag auf Erteilung eines Vorbescheides „Errichtung eines Beherbergungsbetriebes“ wurde am 10.09.2018 eingereicht. Der Vorbescheid wurde erteilt, ist aber zwischenzeitlich aufgrund des Ablaufs der Geltungsdauer erloschen.

Der Antrag (im Vereinfachten Baugenehmigungsverfahren) ‚Neubau eines nachhaltigen Bürogebäudes‘ wurde am 08.04.2022 eingereicht. Die Baugenehmigung wurde zweimal verlängert. Seit dem 09.02.2026 liegt ein neuer Vorbescheidsantrag ‚Neubau eines Gebäudes mit Beherbergungsnutzung‘ vor. Der Antrag ist noch in Bearbeitung.

Die Baugenehmigung für den o.g. Neubau eines Bürogebäudes wurde verlängert und ist z.Zt. noch gültig.

Zuletzt wurde mit Datum 09.02.2026 ein weiterer Vorbescheid mit dem Titel ‚Neubau eines Gebäudes mit Beherbergungsnutzung‘ beantragt. Dieser Antrag ist noch in Bearbeitung. Falls sich die Frage nach den ‚aktuellen Plänen‘ auf diese Bauvoranfrage bezieht, so kann die Frage nach Bruttogeschossfläche nicht beantwortet werden, da diese in den Unterlagen nicht genannt ist. In den Unterlagen der aktuellen Bauvoranfrage ist eine Geschoßfläche der Hauptanlagen von 5.210,05 m² angegeben.

Im Rahmen einer Bauvoranfrage gemäß § 75 BauO Bln werden lediglich einzelne, in der Baugenehmigung zu entscheidende Fragen des Vorhabens beantwortet. Angaben zu Beginn und Fertigstellung des Vorhabens sind nicht Teil des Antrags.“

Frage 2:

Wie viele Gespräche/ Kontakte zum Bauvorhaben hatte das Bezirksamt mit (bitte jeweils Datum, Inhalt und Form des Kontakts auflisten!)

- a. dem Eigentümer Periskope GmbH,
- b. dem als angrenzendes Gewerbe direkt vom Bauvorhaben betroffenen Betreiber des Humboldthain Clubs?
- c. Laut Aussagen des Clubbetreibers wurden ihm bislang keine Auskünfte zum Verfahren erteilt. Welche Informationsrechte haben aus Sicht des Bezirks direkt betroffene Anlieger*innen?
- d. Welche Möglichkeiten der frühzeitigen und umfassenden Einbindung von Nachbar*innen und anliegender Gewerbetreibenden sieht der Bezirk bei diesem Bauvorhaben?

Antwort zu 2:

Das Bezirksamt Mitte hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Kann Stadt 2 nicht beantworten.“

Zu 2a:

Das Bezirksamt Mitte hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Kann Stadt 2 nicht beantworten.“

Zu 2c:

Das Bezirksamt Mitte hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Die Frage der ‚Betroffenheit‘ kann nicht pauschal beantwortet werden und hängt u.A. von den nachbarschützenden Interessen ab.“

Zu 2d:

Das Bezirksamt Mitte hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Siehe Antwort zu 2c.“

Frage 3:

Wie ist der aktuelle Bearbeitungsstand des Antrags?

- a. Inwiefern besteht bereits eine mündliche Zusage seitens des Bezirks?
- b. Laut medialer Berichterstattung sei der Antrag unvollständig - welche Inhalte fehlen?
- c. Inwiefern erfolgt ein Abgleich mit sozialen und kulturellen Bedarfen in der Nachbarschaft bei der Genehmigung?
- d. Inwiefern erfolgt bei der Genehmigung eine Abwägung der sozialen und kulturellen Folgen einer Hotelbebauung an dem Standort für das umliegende Gewerbe (insb. den Humboldthain Club) und für die Nachbarschaft? Inwiefern fließen die Sorgen des Clubbetreibers vor einem Aus seines Gewerbes durch einen potenziellen Nutzungskonflikt in die Abwägung mit ein?
- e. Inwiefern findet oder fand eine ordentliche Prüfung statt, wonach ein Hotel oder anderer Beherbergungsbetrieb zu Nutzungskonflikten mit dem Humboldthain Club führen könnte?
- f. Inwiefern hat der dort seit vielen Jahren ansässige Club Bestandsschutz, und wie wird dieser im Verfahren berücksichtigt?
- g. Inwiefern findet das Clubkataster und das Agent-of-Change Prinzip, also dass der Investor für etwaige Kosten für Schallschutz bei dem Club aufkommen muss, hier seine Anwendung?
- h. Inwiefern findet die große öffentliche Resonanz, etwa in Form der Petition mit inzwischen über 6000 Unterschriften für den Erhalt des Clubs, Eingang in das Genehmigungsverfahren?

Antwort zu 3, 3 a. -h.:

Das Bezirksamt Mitte hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Siehe hierzu die Beantwortung der Fragen unter 1): Zuletzt wurde mit Datum 09.02.2026 ein Vorbescheid mit dem Titel ‚Neubau eines Gebäudes mit Beherbergungsnutzung‘ beantragt. Bezieht sich die Frage auf diesen Antrag auf Bauvorbescheid? Der Antrag ist in Bearbeitung, eine wie auch immer geartete Zusage seitens des Bezirks ist hier nicht bekannt. Die Bearbeitung des Antrags wird auf Grundlage der gültigen Gesetzeslage erfolgen.“

Frage 4:

Wie schätzt der Bezirk die Chancen auf eine Genehmigung des Bauvorhabens eines Hotels oder anderen Form des Beherbergungsbetriebs in der Hochstraße 46 aktuell ein?

- a. Welche möglichen alternativen Nutzungen hätten ggf. bessere Chancen auf eine Genehmigung?

Antwort zu 4 und 4a:

Das Bezirksamt Mitte hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Das Stadtentwicklungsamt des BA-Mitte trifft im Rahmen der Beantwortung von Schriftlichen Anfragen keine Einschätzung zu Genehmigungsfähigkeit.“

Frage 5:

Inwiefern kann der Bezirk eine Bebauung der Fläche mit Mikroapartments ausschließen?

- a. Inwiefern hält der Bezirk eine Anwendung des „Neuköllner Modells“ für denkbar, das neue Baugenehmigungen von Mikroapartments/ Co-Living/ Serviced Apartments im Geltungsbereich des Baunutzungsplans und bei einer geplanten Überschreitung der dort festgelegten baulichen Dichte ausschließt, um den Neubau von Mikroapartments nicht nur an diesem Standort im Bezirk künftig zu versagen?

Antwort zu 5 und 5a:

Das Bezirksamt Mitte hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Das sog. Neuköllner Modell kann nicht angewendet werden. Das Grundstück liegt im beschränkten Arbeitsgebiet. In einem beschränkten Arbeitsgebiet sind gewerbliche Betriebe, Verwaltungs-, Geschäfts- und Büronutzungen und Wohnen lediglich für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal zulässig. Eine allgemeine Wohnnutzung ist hier unzulässig. Die geplanten Nutzungen eines Bürogebäudes als auch des Hotelbetriebes sind als gewerbliche Betriebe nach der Bauordnung Berlin 1958 in beschränkten Arbeitsgebieten allgemein zulässig.“

Frage 6:

Inwiefern liegt aus Sicht des Bezirks und des Senats ein Nutzungskonflikt durch einen Hotelbetrieb mit der bestehenden Clubnutzung vor?

- a. Welche Schutzbestimmungen gibt es hinsichtlich des Lärmschutzes für die Umgebung von Hotels? (Gibt es eine maximale Dezibel-Zahl, die nicht überschritten werden darf?)
- b. Inwiefern fließen potentielle Nutzungskonflikte zwischen Hotel- und Clubbetrieb in Abwägung über eine Genehmigung des Bauvorhabens der Periskop Development mit ein?

Antwort zu 6:

Das Baugenehmigungsverfahren liegt in der Zuständigkeit des Bezirks. Im bauaufsichtlichen Verfahren ist nachzuweisen, dass das Vorhaben den immissionsschutzrechtlichen Anforderungen entspricht und folglich keine Einschränkungen für bestehende Betriebe zu erwarten sind. Gegebenenfalls sind mit der Gebäudeplanung konkrete Maßnahmen für die Lärminderung bzw. den Lärmschutz des Hotels vorzusehen.

Das Bezirksamt Mitte hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Der Vorgang wird noch geprüft.“

Zu 6 a.:

Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück Hochstr. 46 befindet sich in einem Gebiet, für das der Baunutzungsplan vom 28.12.1960 gilt. Dieser setzt für das Grundstück ein beschränktes Arbeitsgebiet fest. Ein hier geplanter Beherbergungsbetrieb hat grundsätzlich Lärmbelastungen hinzunehmen, die die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Gewerbegebiete (65 dB(A) tags bzw. 50 dB(A) nachts) nicht überschreiten. Sollte es sich aufgrund der bestehenden Wohnnutzungen im unmittelbaren Umfeld tatsächlich jedoch um eine Gemengelage handeln, wären die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete (60 dB(A) tags bzw. 45 dB(A) nachts) anzusetzen.

Das Bezirksamt Mitte hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Die Auswirkungen auf den Clubbetrieb erfolgen entsprechend der planungsrechtlichen Gebietsausweisung als beschränktes Arbeitsgebiet. Die hierfür festgesetzten Lärmwerte müssen seitens des Clubbetriebs eingehalten werden. Demgegenüber besteht jedoch kein besonderer Schutzanspruch seitens einer Büro- oder Hotelnutzung, wie es im Falle einer allgemeinen Wohnnutzung wäre. Um diese lärmintensivierten Nutzungen zu schützen, ist Wohnen im Gewerbegebiet nicht zulässig.“

Zu 6 b.:

Im Baugenehmigungsverfahren wird geprüft, ob das Vorhaben mit dem in § 7 Nr. 5 Bauordnung für Berlin 1958 (BO 58) verankerten nachbarlichen Rücksichtnahmegebot in Einklang steht. Dies bedeutet, dass von dem Beherbergungsbetrieb keine unzumutbaren Belästigungen oder Störungen ausgehen dürfen und er sich auch selbst solchen Belästigungen oder Störungen nicht aussetzen darf.

Das Bezirksamt Mitte hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Es liegt eine gültige Baugenehmigung für ein Bürogebäude vor. Nutzungskonflikte bestehen für die genehmigte Planung nicht.“

Frage 7:

Welche Programme zur Förderung der Clubkultur gibt es aktuell?

a. Inwiefern steht die akute Bedrohung des Humboldthain Clubs den von Vertretern des Senats immer wieder geäußertem Ziel, die Berliner Clubkultur als wichtigem Standortfaktor zu erhalten und zu stärken, entgegen?

Antwort zu 7:

Neben dem branchenoffenen Förderinstrumentarium adressiert das Programm „Schallschutz Clubs“ der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe die Clubs direkt.

Ziel ist es, die Berliner Clubkultur durch die Förderung von Schallschutzmaßnahmen zu erhalten und an den Wandel der Stadt anzupassen. Hintergrund sind die zunehmende Verdichtung des innerstädtischen Raums, die Bebauung bislang ungenutzter Flächen und die hieraus resultierenden Konflikte zwischen Clubbetreibenden und Anwohnenden, deren berechnete Schutzinteressen miteinander in Einklang zu bringen sind. Mit geeigneten Schallschutzmaßnahmen in Clubs wird die Verträglichkeit von Wohnnutzung und Clubbetrieb in enger Nachbarschaft verbessert.

Seit Projektbeginn 2018 sind insgesamt rd. 3,555 Mio. € ausgezahlt worden.

Im Doppelhaushalt 2026/27 stehen hierfür erneut jährlich 1 Mio. Euro an Fördermitteln sowie Verpflichtungsermächtigungen in gleicher Höhe zur Verfügung.

Antwort zu 7 a.:

Die akute Bedrohung des Humboldthain Clubs steht dem Ziel, die Berliner Clubkultur als wichtigen Standortfaktor zu erhalten nicht entgegen, da sowohl im Einzelfall - sofern möglich - Unterstützung erfolgt als auch übergeordnete Maßnahmen oder Förderprogramme umgesetzt werden.

Frage 8:

An welchen Standorten in Berlin hat die Firma Periskop Developement GmbH nach Kenntnis des Senats und der Bezirke weitere Bauvoranfragen, Bauanträge und Baugenehmigungen gestellt bzw. erhalten? (Bitte nach Bezirken getrennt und möglichst konkrete Angaben zur Art der Bauprojekte auflisten!)

Antwort zu 8:

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Die Firma Periskop Developement GmbH hat in Charlottenburg-Wilmersdorf unter dieser Bezeichnung keinen Antrag gestellt.“

Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Es wurden keine Bauvoranfragen und Bauanträge der Firma gestellt. Es wurden auch keine Baugenehmigungen an diese als Antragstellerin ausgestellt.“

Das Bezirksamt Lichtenberg hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„In Berlin Lichtenberg gibt es derzeit ein laufendes Baugenehmigungsverfahren für den Neubau eines Büro- und Gewerbehouses mit Tiefgarage in der Rhinstraße 165. Hier ist die Periskop Developement GmbH Bevollmächtigte.“

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Hierzu liegen keine Vorgänge im Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf vor.“

Das Bezirksamt Mitte hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Die hier genannte Firma ist nicht Antragsteller der in dieser Anfrage besprochenen Bauvorhaben. Eine Suche in der Fachsoftware eBG nach dem Firmennamen ‚Periskop‘ blieb für den Bezirk Mitte ergebnislos.“

Das Bezirksamt Neukölln hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„In Neukölln wurden für die genannte Firma im Fachverfahren eBG (elektronisches Bau- und Genehmigungsverfahren) keine Bauvoranfragen, Bauanträge und Baugenehmigungen ermittelt.“

Das Bezirksamt Pankow hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Es liegen dem Bezirksamt Pankow derzeit keine entsprechenden Vorgänge vor.“

Das Bezirksamt Reinickendorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Dem Stadtentwicklungsamt Reinickendorf liegen keine Bauvoranfragen oder Bauanträge der Firma Periskop Developement GmbH vor.“

Das Bezirksamt Spandau hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Die Firma Periskop Developement GmbH hat im Bezirk Spandau keine Bauvoranfragen, Bauanträge und Baugenehmigungen gestellt bzw. erhalten.“

Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Dem Amt sind keine Vorgänge zu der Firma Periskop Developement GmbH bekannt.“

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Fehlanzeige, keine vorliegenden Anträge der Fa. Periskop Developement GmbH.“

Frage 9:

Wie viele Hotels gibt es im Bezirk Mitte?

- a. Wie hoch sind jeweils die Kapazität und die Auslastung der bestehenden Hotels?
- b. Wie viele neue Beherbergungsbetriebe sind im Bezirk in Planung, für die Bauvoranfragen, Bauanträge und Baugenehmigungen vorliegen? (Bitte mit Adresse sowie Anzahl der Zimmer und Betten auflisten!)
- c. Inwiefern kam es seit 2023 an welchen Standorten zu dauerhaften Schließungen bzw. Standortaufgaben von Hotels und wie viele Betten und Zimmer waren betroffen? (Bitte die Standorte mit Anschrift und jeweils einzeln auflisten sowie ggf. den Grund der Schließung angeben!)

Antwort zu 9, 9 a. -c.:

Das Bezirksamt Mitte hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Die Fachsoftware eBG ist kein Statistikprogramm und lässt keine verbindliche detaillierte Such- und Filterfunktion zu.

Im Bereich des BA-Mitte liegen 7 Bauvoranfragen und 1 Verlängerungen einer Bauvoranfrage gem. § 75 BauO Bln vor, die den Begriff ‚Beherbergung‘ im Titel tragen.

Zudem liegen im Bereich des BA-Mitte 16 Verfahren gem. § 62 BauO Bln (Genehmigungsfreistellung), gem. § 63 BauO Bln (Vereinfachte Baugenehmigung), gem. § 64 BauO Bln (Baugenehmigung Sonderbau) und die entsprechenden Verlängerungen vor, die den Begriff ‚Beherbergung‘ im Titel tragen und bei denen der Nutzungsbeginn noch nicht angezeigt wurde. Bei der eBG-Abfrage kann nicht ausgeschlossen werden, dass für einzelne, identische Vorhaben sowohl Bauvoranfragen als auf z.B. zurückgezogene Bauanträge und gültige Baugenehmigungen genannt werden. Auch kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Genehmigung erloschen ist, da nicht rechtzeitig mit dem Bau begonnen wurde.“

Frage 10:

Wie hoch sind jeweils Kapazität und die Auslastung der bestehenden Hotels in Berlin?

- a. Wie hat sich die Bettenauslastung in den vergangenen Jahren seit 2023 entwickelt? (Bitte nach einzelnen Jahren getrennt auflisten!)
- b. Wie lässt sich angesichts der geringen Hotelauslastung der Neubau neuer Hotels an einem zentralen Standort in der Berliner Innenstadt rechtfertigen?

Antwort zu 10:

Zu Ende November boten Berlins Hotellerie sowie die weiteren Beherbergungsstätten ab 10 Betten in 709 Unterkünften 144.135 Betten an. Diese Betten waren in den ersten elf Monaten 2025 zu 55,7 Prozent ausgelastet (Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg).

Zimmerauslastung: Die durchschnittliche Zimmerauslastung lag im Dezember bei 67,6 Prozent, über das gesamte Jahr 2025 bei 74,2 Prozent (Quelle: STR © CoStar Group).

Zu 10 a.:

Entwicklung Bettenangebot und Bettenauslastung in Beherbergungsstätten:

Jahr	Monat	Bettenangebot	Davon durchschnittlich belegt
2023	Januar	141531	53109
	Februar	142442	68731
	März	143083	71834
	April	144086	86299
	Mai	145069	85544
	Juni	145956	91765
	Juli	145146	94850
	August	146911	88960
	September	147379	92976
	Oktober	147329	87883
	November	144773	75052
	Dezember	144310	72510
2024	Januar	145212	55643
	Februar	144739	71251
	März	145983	79824
	April	147000	84984
	Mai	147773	91111
	Juni	147794	89659
	Juli	148162	94930
	August	147976	92874
	September	147973	91228
	Oktober	147325	91904
	November	146211	79606

	Dezember	146216	76988
2025	Januar	144048	55730
	Februar	145274	70957
	März	145686	73423
	April	146263	84738
	Mai	146108	87078
	Juni	146166	89093
	Juli	145013	93486
	August	144879	84188
	September	144917	85551
	Oktober	144749	87220
	November	144135	77658
	Dezember	k.A.	k.A.

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Zu 10 b.:

Missverständlicher Weise werden die Kennzahlen Bettenauslastung und Zimmerauslastung oft synonym verwendet. Über die amtliche Statistik wird die reine Bettenauslastung erfasst. Die Hotellerie greift jedoch auf die deutlich aussagekräftigere, betriebswirtschaftliche Kennzahl der Zimmerauslastung zurück.

Für die Berechnung des Zimmerbedarfs in der Hotellerie bis 2030 innerhalb der Potenzial- und Bedarfsanalyse zum Berliner Beherbergungsmarkt wurden Daten der Zimmerauslastung von 78 Prozent zugrunde gelegt. Da die amtliche Statistik zu diesem Zeitpunkt nur die Bettenauslastung erfasste, wurde für die Zimmerauslastung auf die Angaben von Hotelperformancetools zurückgegriffen. Diese weisen die sogenannte Occupancy aus, die als betriebswirtschaftliche Kennzahl die Auslastung der Zimmer erfassen und den internationalen Vergleich ermöglichen. In der Hotellerie gilt eine Auslastung von 80 Prozent bereits als Vollbelegung, da sich regulär immer auch Zimmer in der Wartung oder Reinigung befinden und dadurch nicht zur Verfügung gestellt werden können. Im Jahr 2019, dem touristischen Rekordjahr in Berlin, lag die Zimmerauslastung je nach Auswertung zwischen 78 und 79 Prozent. Daher ist bei langfristig wachsenden Übernachtungszahlen von einem Bedarf weiterer Zimmer bzw. Hotels auszugehen.

Frage 11:

Wie viele neue Hotels sind berlinweit in Planung, für die Bauvoranfragen, Bauanträge und Baugenehmigungen vorliegen? (Bitte nach Bezirk und mit Adresse sowie Anzahl der Zimmer und Betten auflisten!)

a. Inwiefern wird durch den Senat die Aufstellung eines Hotelentwicklungsplans erwogen, um den Neubau von Hotels den tatsächlichen touristischen Übernachtungsbedarfen entsprechend auszugestalten?

Antwort zu 11:

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Es wird auf die Schriftliche Anfrage (Nr. 19 / 22 490) des Abgeordneten Julian Schwarze (GRÜNE) vom 29. April 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 30. April 2025) zum Thema: Geplante Hotelneubauten und -schließungen in Berlin 2024/25 verwiesen. Der aktuelle Stand ist in kursiv eingetragen.

Im Jahr 2025 wurde ein Bauantrag für den Neubau eines Hotelgebäudes in Verbindung mit dem Umbau des Bestandsgebäudes am Salzufer 20 genehmigt. Zusammen sollen 179 Zimmer mit 357 Betten entstehen.

Aktuell ist ein Bauantrag für den Umbau bzw. die Erweiterung eines Hotels in Bearbeitung. Dies betrifft die Wiedernutzung des Ku'damm Ecks Kurfürstendamm 227 als Hotel. – *Die Baugenehmigung wurde im Jahr 2025 erteilt.*

Weiterhin ist ein Antrag auf Vorbescheid an der Liste Meitner Straße 2 für den Neubau eines Hotels in Bearbeitung. Da sich bei laufenden Anträgen die Zimmer- und Bettenzahl noch ändern kann, wird diese noch nicht angegeben. – *Es ist unklar, ob das Vorhaben weiterverfolgt wird.*

Weitere Baugenehmigungen aus 2025:

- Kurfürstendamm 173 - Umbau des bestehenden Hotels und Nutzungsänderung von Hotelbetrieb in Beherbergungsbetrieb mit Serviced Apartments – Genehmigung in 2025 erteilt
- Kurfürstendamm 175 - Umbau des bestehenden Hotels und Nutzungsänderung von Hotelbetrieb in Beherbergungsbetrieb mit Serviced Apartments - Genehmigung in 2025 erteilt
- Marburger Str. 12 – Umbau des bestehenden Hotels

Derzeit in Bearbeitung befindliche Bauanträge

- Grolmanstraße 35 – Umbau des bestehenden Hotels
- Hardenbergstr. 14 - Umbau und Erweiterung des bestehenden Hotels – zusätzlich 27 Zimmer, damit geplante Gesamtzimmeranzahl: 316
- Bundesallee 176 – Neubau einer Beherbergungsstätte – geplante Zimmeranzahl: 142“

Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Aufgrund der derzeitigen Überlastungssituation und der knappen Personalressourcen in der bezirklichen Bauaufsicht ist eine Beantwortung dieser Frage derzeit nicht möglich.“

Das Bezirksamt Lichtenberg hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Straße Nr.	Verfahrensstand	VG-Status	Anzahl Zimmer	Anzahl Betten
Herzbergstraße 125	3. Verlängerung	in Bearbeitung	42	60
Hauptstraße 23	Baugenehmigung	beschieden	32	64
Blockdammweg 38	Baugenehmigung	beschieden	69	98
Kynaststraße 13	Baugenehmigung	im Bau	169	400
Schreiberhauer Straße 2-22	Baugenehmigung			500
		Summe	312	1122“

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Dem Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf liegt gegenwärtig eine Bauvoranfrage für den Bau eines Hotels im Pyramidenring 20-22, 12681 Berlin, mit 180 Zimmern vor. Der Bauvorbescheidsantrag wurde am 15.09.2025 positiv beschieden.“

Das Bezirksamt Mitte hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Siehe hierzu die Beantwortung der Frage 9 c).“

Das Bezirksamt Neukölln hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Die Frage kann weder in der Kürze der zur Verfügung stehenden Zeit noch mit vertretbarem Personalaufwand beantwortet werden, da das eBG über keine auf die Anfrage passenden Suchfilter verfügt und eine händische Recherche außerhalb des eBG eine sehr zeitaufwendige Durchsicht einer großen Anzahl von Bauunterlagen bedeuten würde.“

Das Bezirksamt Pankow hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Vorhaben Hotels	Straße / Hausnummer	Antragsart Antragsergebnis	Bettenanzahl
NEUBAU eines Hotels	Eldenaer Str. 33	Baugenehmigung 2024	60
Neubau eines Hotel- und Gewerbegebäudes	Greifswalder Str. 168	Bauantrag 2024	620
Sanierung und Nutzungsänderung zum Hotel	Am Märchenbrunnen 9	Bauantrag 2024	200
Umbau Hotel Erhöhung Bettenanzahl	Storkower Str. 156 A	Baugenehmigung 2025	333
Nutzungsänderung in Kapselhotel	Diesterwegstr. 18	Baugenehmigung 2025	360
Errichtung Hotel und Bürogebäude	Prenzlauer Allee 243	Bauantrag 2026	240“

Das Bezirksamt Reinickendorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„In Reinickendorf liegen aktuell vier Anträge vor:

1. Holzhauser Str. 180

39 Zimmer (davon 5 Doppelzimmer, 1 Familien Zimmer und 33 Einzelzimmer).

2. Meteorstraße 18

22 Zimmer (davon 20 Doppelzimmer und 2 Familienzimmer)

3. Oraniendamm 52/54

125 Zimmer, 250 Betten

4. Berliner Straße 70A in Berlin-Tegel:

Ein nicht fertiggestelltes Büroprojekt soll erweitert und als Hotel umgenutzt werden. Größe ca. 100 Zimmer.“

Das Bezirksamt Spandau hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Im Bezirk Spandau sind im laufenden und im vergangenen Jahr keine Bauvoranfragen und Bauanträge für ein Hotel gestellt worden. Im Jahr 2024 wurde für das Grundstück Zitadellenweg 30-60 eine Nutzungsänderung zu einem Hotel mit 27 Zimmern und 54 Betten bauaufsichtlich genehmigt.“

Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Hotels werden im eBG nicht unter einer gesonderten Vorgangsnummer erfasst. Eine automatische Abfrage im eBG ist daher nicht möglich.“

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Siehe nachfolgende Vorbescheide, Anträge oder Genehmigungen zu Hotelneubauten. Es gibt demnach 13 Vorbescheide und 1 Baugenehmigung.

Diese Liste ist zeitbedingt ein Auszug aus dem eBG und spiegelt die Antragslage der einzelnen Vorgangsnummern wider. Insofern wiederholen sich Grundstücksnummern und eine Anzahl der Betten kann nicht ermittelt werden.

Vorbescheid Borussiastraße 39

Neubau von gewerblichen Beherbergungsräumen als Hotelbetrieb

BG Daimlerstraße 97, Marienfelde

Umnutzung und Umbau der alten Reichelt Zentrale zum Hotel [Denkmalgeschützter Bereich, nach Abbruch der angrenzenden Gebäudeteile]

Vorbescheid Colditzstraße 27, Tempelhof

Abriss und Neubau von Gebäuden für Hotel und Gründerzentrum

Vorbescheid Ullsteinstraße 54, Tempelhof

Abriss und Neubau von Gebäuden für Hotel und Gründerzentrum

Vorbescheid Ordensmeisterstraße 8, Tempelhof

Nutzungsänderung Gewerbe in Hotel, Büro

Vorbescheid Colditzstraße 34, Tempelhof

Neubau Gründerzentrum und Hotel Aufstockung Bestandgebäude Funkwerk
 Vorbescheid Ullsteinstraße 76, Tempelhof
 Abriss und Neubau von Gebäuden für Hotel und Gründerzentrum
 Vorbescheid Ullsteinstraße 54, Tempelhof
 Abriss und Neubau von Gebäuden für Hotelnutzung
 Vorbescheid Colditzstraße 27, Tempelhof
 Abriss und Neubau von Gebäuden für Hotelnutzung
 Vorbescheid, Borussiastraße 40, Tempelhof
 Neubau eines Hotelkomplexes mit Gewerbenutzung im Erdgeschoß
 Vorbescheid Ullsteinstraße 87, Mariendorf
 Neubau Hotel
 Vorbescheid Ullsteinstraße 107, Mariendorf
 Neubau Hotel
 Vorbescheid Ullsteinstraße 87, Mariendorf
 Neubau Hotel“

Das Bezirksamt Treptow-Köpenick hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Die beigefügte Tabelle stellt die Anträge bezüglich der Erteilung von Baugenehmigungen in den Bereichen Hotel, Hostel und Beherbergung dar, die seit dem 01.01.2024 in der Bau- und Wohnungsaufsicht Treptow-Köpenick eingegangen sind (Stand 16.02.2026) und die entweder noch nicht beschieden oder positiv beschieden wurden.

Alle Vorgänge der Bauaufsicht werden mit dem Elektronischen Bau- und Genehmigungsverfahren (eBG) bearbeitet. Bei der Arbeit mit dem eBG stößt man je nach Fragestellung allerdings sehr oft an die Grenzen verlässlicher statistischer Aussagen. Das eBG ist ein Arbeitsprogramm und originär nicht zur Recherche vorgesehen. Daher ist ein gewisses Maß an Fehleranfälligkeit und Unschärfe immanent; die Zahlen sind nicht belastbar. Andere Recherchemöglichkeiten stehen dem Bezirksamt nicht zur Verfügung. Die Aufstellung beinhaltet vor diesem Hintergrund auch keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

	Betten	Zimmer	Neubau	Erweiterung/ Umbau	Umnutzung	Antrag Vorbescheid	Antrag Bau- genehmigung
<i>Treptow-Köpenick</i>							
Elsenstraße 115		198		x	x	x	
Adlergestell 121	90-100		x			x	
Wilhelminenhofstraße 66	110		x	x			x
Adlergestell 129	59			x			x
Bruno-Bürgel-Weg 124	200		x			x	
Heidelberger Straße 61	238	115	x				x
Bohnsdorfer Kirchsteig 4		250	x			x	
Rummelsburger Landstraße 34		456	x				x

Wendenschloßstraße 142	344		x				x
Mahlsdorfer Straße 3		203	x				x
Fanny-Zobel-Straße 10	622	311	x				x
Benno-König-Straße/ Wagner-Regeny-Allee	167		x			X“	

Zu 11a:

Die Bewertung der planungsrechtlichen Steuerungsmöglichkeiten durch die zuständige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen hat im Ergebnis gezeigt, dass die rechtlichen Möglichkeiten für eine Steuerung begrenzt bzw. gesamtstädtisch gar nicht vorhanden sind. Gemäß des Baugesetzbuches gibt es kein übergreifendes Instrument, um die Planung neuer Hotels stadt- oder bezirkswelt zu steuern. Planungsrechtliche Möglichkeiten für eine Steuerung können nur in Einzelfällen (z.B. Verbot von Umnutzung, Erhaltungsgebiete) angewandt werden. Eine berlinweite planungsrechtliche Steuerung der Verteilung von Beherbergungsbetrieben ist daher nicht möglich. Auf Bezirksebene wäre bei einer entsprechenden städtebaulichen Erforderlichkeit eine Steuerung über Bebauungspläne möglich (z.B. in Form eines Ausschlusses bzw. eines Sondergebietes „Hotel“).

Berlin, den 26.02.2026

In Vertretung

Prof. Kahlfeldt

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen