

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Katrin Schmidberger (GRÜNE)

vom 24. Februar 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 25. Februar 2026)

zum Thema:

Oranienstraße 169: Zukunft des Hauses, mögliche Verkaufsabsichten und Schutz der Mieter*innen nach Gerichtsentscheidung

und **Antwort** vom 12. März 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 13. März 2026)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frau Abgeordnete Katrin Schmidberger (Grüne)
über

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

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/25315

vom 24. Februar 2026

über Oranienstraße 169: Zukunft des Hauses, mögliche Verkaufsabsichten und Schutz der Mieter*innen nach Gerichtsentscheidung

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft zum Teil Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Fragen zukommen zu lassen und hat daher den Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg sowie die landeseigenen Wohnungsunternehmen um Stellungnahmen gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurden. Sie sind in die nachfolgende Beantwortung eingeflossen.

Frage 1:

Wie ist der aktuelle Stand bezüglich der Rückforderungen öffentlicher Fördermittel oder sonstiger finanzieller Forderungen gegenüber den Eigentümer*innen des Hauses Oranienstraße 169 in Bezug auf den Vergleich?

Frage 2:

Welche Vereinbarungen bestehen zwischen dem Land Berlin und den Eigentümer*innen hinsichtlich Zahlungsfristen, Stundungen, Ratenzahlungen oder sonstiger Modalitäten zur Begleichung der Forderungen?

Antwort zu 1 und 2:

Nach dem rechtswirksamen Vergleich verpflichten sich die Beklagten, dem Land Berlin einen Betrag von ca. 3.145.000 EUR zu zahlen. Das Land Berlin hat sich bereit erklärt, die Vollstreckung der Vergleichssumme bis Ende des Jahres 2026 auszusetzen. Damit soll den Beklagten ermöglicht werden, die notwendigen Mittel aufzubringen und einem übereilten Verkauf zu Lasten der Mieterschaft vorgebeugt werden. Zur Absicherung der Vergleichssumme sieht der

Vergleich vor, dass zugunsten des Landes Berlin im Grundbuch des Objekts unverzüglich eine Grundschuld eingetragen und innerhalb eines Monats veranlasst wird.

Frage 3:

Welche Erkenntnisse liegen dem Senat darüber vor, ob die Eigentümer*innen beabsichtigen, das Gebäude Oranienstraße 169 zu verkaufen?

Antwort zu 3:

Die Beklagten haben im Rahmen des gerichtlichen Erörterungstermins am 9. Februar 2026 allgemein ausgeführt, dass sie einen Verkauf der Immobilie Oranienstraße 169 beabsichtigen.

Frage 4:

Welche Erkenntnisse liegen dem Senat oder Bezirk darüber vor, ob bereits konkrete Verkaufsvorbereitungen getroffen wurden, insbesondere durch Beauftragung von Makler*innen, Erstellung von Exposés, Durchführung von Wertermittlungen oder Aufnahme von Verkaufsverhandlungen?

Frage 5:

Haben die Eigentümer*innen den Senat, das zuständige Bezirksamt oder andere öffentliche Stellen über mögliche Verkaufsabsichten, Verkaufsprüfungen oder wirtschaftliche Schwierigkeiten informiert und wenn ja, wann und mit welchem Inhalt?

Antwort zu 4 und 5:

Über die Angaben zu Frage 3 hinaus liegen dem Senat keine Erkenntnisse über konkrete Verkaufsvorbereitungen vor. Auch der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg hat hierzu Fehlanzeige gemeldet.

Frage 6:

Wie bewertet der Senat das Risiko, dass ein Verkauf des Gebäudes zur Begleichung der bestehenden finanziellen Verpflichtungen erfolgen könnte und damit das Haus vom nächsten Eigentümer höchstmöglich verwertet wird?

Antwort zu 6:

Dem Senat liegen keine belastbaren Erkenntnisse vor, die eine entsprechende Risikobewertung ermöglichen. Der rechtswirksame Vergleich sieht eine Aussetzung der Vollstreckung bis Ende 2026 vor, um die Aufbringung der erforderlichen Mittel zu ermöglichen und einem übereilten Verkauf zu Lasten der Mieterschaft vorzubeugen.

Frage 7:

Welche Erkenntnisse liegen dem Senat darüber vor, ob die Eigentümer*innen wirtschaftlich in der Lage sind, die bestehenden Forderungen ohne einen Verkauf des Gebäudes zu begleichen?

Antwort zu 7:

Dem Senat liegen keine Erkenntnisse zur wirtschaftlichen Lage der Eigentümer im Einzelnen vor.

Frage 8:

Wie hoch schätzt der Senat oder Bezirk den aktuellen Verkehrswert des Grundstücks und Gebäudes Oranienstraße 169 ein und auf welcher Datengrundlage beruht diese Einschätzung?

Antwort zu 8:

Dem Senat liegt kein Verkehrswertgutachten für das Grundstück Oranienstraße 169 vor. Der aktuelle Verkehrswert des Grundstücks war zudem nicht Gegenstand des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens. Auch der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg teilt mit, dass keine Verkehrswertermittlung erfolgt ist.

Frage 9:

Welche Kenntnisse hat der Senat über bestehende Belastungen des Grundstücks, insbesondere Grundschulden, Hypotheken oder sonstige dingliche Sicherheiten, und in welcher Höhe bestehen diese?

Antwort zu 9:

Die Frage ist auf geschützte Informationen über die Rechts- und Vermögensverhältnisse Dritter gerichtet und kann daher im Rahmen einer schriftlichen Anfrage nicht beantwortet werden.

Frage 10:

Welche konkreten Maßnahmen ergreift oder plant der Senat, um die Mieter*innen im Falle eines Verkaufs vor Verdrängung, Verwertungskündigungen oder übermäßigen Mieterhöhungen zu schützen?

Frage 15:

Welche dieser Instrumente würde der Senat in Betracht ziehen zu nutzen, um die bestehenden Mieter*innen wirksam vor Verdrängung, übermäßigen Mieterhöhungen oder (Verwertungs-)Kündigungen zu schützen?

Antwort zu 10 und 15:

Zum Schutz der Mieterinnen und Mieter stehen - auch im Falle eines Eigentümerwechsels - mehrere Instrumente zur Verfügung: In Berlin ist die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen nach § 250 BauGB in Verbindung mit der Umwandlungsverordnung grundsätzlich genehmigungspflichtig und damit nur in gesetzlichen Ausnahmefällen zulässig. Soweit es zu einer Umwandlung und anschließenden Veräußerung kommt, gilt zugunsten der Mietenden aufgrund der vom Senat im Jahr 2023 erlassenen Kündigungsschutzklausel-Verordnung in ganz Berlin eine Kündigungssperrfrist von zehn Jahren. Innerhalb dieses Zeitraums sind Eigenbedarfskündigungen sowie Kündigungen mit der Begründung, die Vermietenden würden an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung gehindert, unzulässig. Die zehnjährige Frist beginnt mit der ersten Veräußerung der umgewandelten Wohnung und der Eintragung des neuen Eigentümers im Grundbuch.

Auch die im Mai 2023 erlassene Kappungsgrenzenverordnung begrenzt in ganz Berlin die zulässige Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete auf höchstens 15 % innerhalb von drei Jahren.

Durch den Erlass der Mietenbegrenzungsverordnung am 11. November 2025 gelten in ganz Berlin die Regelungen zur zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn des Bürgerlichen Gesetzbuchs bis Ende 2029, also die Regelungen zur sogenannten Mietpreisbremse.

Darüber hinaus finanziert der Senat kostenfreie Mieterberatungen, damit Mieterinnen und Mieter ihre weiteren Handlungsmöglichkeiten bei einer Kündigung und einer Mieterhöhung ermitteln können.

Frage 11:

Welche Möglichkeiten bestehen aus Sicht des Senats, im Falle eines Verkaufs einen Erwerb durch landeseigene Wohnungsunternehmen, Genossenschaften oder andere gemeinwohlorientierte Träger zu unterstützen oder zu ermöglichen?

Antwort zu 11:

Maßgeblich für einen möglichen Erwerb von Beständen durch landeseigene Wohnungsunternehmen sind die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie wohnungs- und mietenpolitische Kriterien. Voraussetzung für eine seriöse Ankaufsprüfung ist zudem die eindeutige Verkaufsbereitschaft der Eigentümerschaft sowie die Verfügbarkeit belastbarer wirtschaftlicher Objekt- und Verkaufsunterlagen. Erforderlich ist ferner ein angemessener und wirtschaftlicher Kaufpreis.

Darüber hinaus unterstützt der Senat den genossenschaftlichen Erwerb von Bestandsgebäuden im Rahmen der Förderung des genossenschaftlichen Wohnens in Berlin.

Frage 12:

Hat der Senat oder ein landeseigenes Wohnungsunternehmen bereits Gespräche mit den Eigentümer*innen über einen möglichen Erwerb geführt oder entsprechende Optionen geprüft und wenn ja, mit welchem Ergebnis?

Antwort zu 12:

Der Senat sowie die landeseigenen Wohnungsunternehmen haben hierzu keine Gespräche geführt.

Frage 13:

Welche Instrumente stehen dem Land Berlin zur Verfügung, um im Falle eines Verkaufs Einfluss auf die zukünftige Nutzung, Eigentümerstruktur oder Mietentwicklung des Gebäudes zu nehmen?

Antwort zu 13:

Eine Einflussnahme auf einen Verkauf und die künftige Eigentümerstruktur ist dem Land Berlin nur nach Maßgabe der gesetzlichen Instrumente und im jeweiligen Einzelfall möglich. Soweit die gesetzlichen Voraussetzungen im Einzelfall vorliegen, kann der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg für das Land Berlin ein Vorkaufsrecht nach § 24 BauGB prüfen und gegebenenfalls zugunsten eines geeigneten Dritten ausüben. Vorrangig kommt in diesem Zusammenhang die Möglichkeit der Abwendung durch den Erwerber nach § 27 BauGB in Betracht.

Ansonsten hat der Bezirk aufgrund der Festlegung als soziales Erhaltungsgebiet „Luisenstadt“ (27.07.1995), als städtebauliches Erhaltungsgebiet „Luisenstadt“ (30.05.1995) und der Denkmaleigenschaft des Gebäudes die rechtlichen Vorgaben zu berücksichtigen und zwingend zu stellende Anträge für bauliche Maßnahmen entsprechend den gesetzlichen Regelungen des jeweiligen Gebiets sowie den Verwaltungsvorschriften zu den Genehmigungskriterien in sozialen Erhaltungsgebieten zu bescheiden.

Hinsichtlich der Mietentwicklung gelten zudem die allgemeinen mietrechtlichen Instrumente (siehe Antwort zu 10).

Frage 14:

Welche rechtlichen, finanziellen oder wohnungspolitischen Instrumente stehen dem Land Berlin zur Verfügung, um im Falle eines Verkaufs die soziale Wohnstruktur im Haus Oranienstraße 169 langfristig zu sichern?

Antwort zu 14:

Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg hat bereits durch Festsetzung der sozialen Erhaltungsverordnung „Luisenstadt“ (erstmalig 27.07.1995, zuletzt geändert 30.07.2023) aus städtebaulicher Sicht das Mögliche zur Sicherung der sozialen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung unternommen. Des Weiteren besteht der Schutz vor Umwandlung in Eigentumswohnungen durch § 250 BauGB und die Umwandlungsverordnung.

Im Übrigen wird auf die Antworten zu den Fragen 10, 11 und 13 verwiesen.

Frage 16:

Falls eine oder mehrere Bezirksverwaltungen bei der Beantwortung involviert waren, welche Frist wurde zur Beantwortung der Fragen gesetzt?

Antwort zu 16:

Der beteiligten Bezirksverwaltung Friedrichshain-Kreuzberg wurde im Rahmen der üblichen Abstimmung zur Beantwortung der Fragen 4, 5 und 8 eine Frist zur Stellungnahme vom 02.03.2026 bis zum 06.03.2026 gesetzt.

Berlin, den 12.03.2026

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen