

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Daniela Billig (GRÜNE)

vom 6. August 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 7. August 2026)

zum Thema:

Was hat der Senat vor mit dem Theater des Westens? - Sachstand zu Vermietung, Sanierung und Zeitplan

und **Antwort** vom 20. August 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 21. August 2026)

Senatsverwaltung für Kultur und
Gesellschaftlichen Zusammenhalt

Frau Abgeordnete Daniela Billig (Bündnis 90/Die Grünen)

über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei – G Sen –

Antwort

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19 / 26816

vom 6. August 2026

über Was hat der Senat vor mit dem Theater des Westens? - Sachstand zu Vermietung,
Sanierung und Zeitplan

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 Anfrage zukommen zu lassen und bat daher die BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH um eine Stellungnahme, die in die Beantwortung eingeflossen ist.

1. Wann genau läuft der Mietvertrag des Landes Berlin für das Theater des Westens mit dem aktuellen Betreiber bzw. der Stage Entertainment aus?

Zu 1.:

Der Mietvertrag läuft voraussichtlich zum 31.12.2027 aus, sofern einer automatischen Verlängerung seitens der Vertragsparteien widersprochen wird.

2. Wie hoch sind die derzeitigen Mieteinnahmen für das Gebäude?

Zu 2.:

Die Inhalte des bestehenden Rechtsverhältnisses sind vertraulich.

3. Wie ist der aktuelle Stand der Planungen für die künftige Vermietung des Gebäudes nach Auslaufen des bestehenden Mietvertrags? Welche Optionen werden dabei geprüft? Gibt es Optionen zur Zwischenmiete?

Zu 3.:

Die künftige langfristige Vermietung des Theaters soll in enger Zusammenarbeit mit der Senatsverwaltung für Kultur und Gesellschaftlichen Zusammenhalt (SenKultGZ) in einem öffentlichen Verfahren vergeben werden. Die SenKultGZ trifft hier in einem Juryverfahren die Auswahl des neuen Mieters.

Die Zeitschiene wird derzeit erarbeitet und steht in starker Abhängigkeit nachfolgender Faktoren:

Die BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) ist weiterhin in Planung für Sanierungsarbeiten im und am Haus involviert. Dies umfasst insbesondere Arbeiten am Dach, der Kälteanlage und der Fassade. Derzeit werden außerdem Möglichkeiten zur Zwischennutzung geprüft.

Ferner wird das Theater des Westens von der SenKultGZ als mögliche Option einer intermistischen Baudrehscheibe für einen anderen Landesnutzer geprüft.

4. Seit wann war absehbar, dass der bestehende Mietvertrag ausläuft und seit wann laufen die Planungen für die Anschlussvermietung?

Zu 4.:

Das Ende der Festlaufzeit ergibt sich aus entsprechenden Nachtragsverhandlungen und Ausübung von Optionsrechten zur Verlängerung der Mietzeit. Die Planungen für die Neuvermietung ab 2028 haben im Mai 2025 begonnen.

5. Welcher Zeitplan ist für die Umsetzung dieser Vermietungsplanungen vorgesehen? Von welchen noch ausstehenden Prüfungen, Abstimmungen oder Entscheidungen hängt dieser ab?

Zu 5.:

Eine konkrete Zeitschiene kann derzeit noch nicht kommuniziert werden, da diese in starker Abhängigkeit zu mehreren Faktoren steht. Hintergrund sind die laufenden Gespräche zur Zwischennutzung, der Bauplanungsprozess und Budgetierung der Maßnahmen sowie weiterer portfoliostrategischer Entscheidungen seitens der SenKultGZ.

6. Welche Instandsetzungs-, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen sind nach aktuellem Stand vorgesehen?

- a. Welchen Planungsstand haben diese Maßnahmen?
- b. Mit welchen Gesamtkosten rechnet der Senat für die vorgesehenen Sanierungsmaßnahmen?
- c. Wann ist mit der Bereitstellung der hierfür erforderlichen Haushaltsmittel zu rechnen?

Zu 6.:

Aktuell sind Maßnahmen am Dach, Blendschutz für einen Saal und Brandschutztüren in Planung und in Bearbeitung. In diesem Zusammenhang sind perspektivisch der Neubau der Kälteanlage und die Sanierung der Fenster und der Fassade notwendig. Feuchteschäden im Untergeschoss sind sichtbar und können je nach Ursache zu einem weiteren Sanierungsthema werden.

Zu 6.a.:

Die Maßnahmen Dach und Brandschutztüren befinden sich in den frühen Planungsphasen. Gegenwärtig erfolgen Arbeiten am Blendschutz im Spiegelsaal. Für die anderen perspektivisch notwendigen Sanierungsmaßnahmen müssen die erforderlichen Planerausschreibungen gemäß der Wertgrenzen noch erfolgen, sobald ein zukünftiges Miet-Szenario feststeht.

Zu 6.b.:

Die Sanierungsmaßnahmen werden auf insgesamt mindestens 6 Mio. Euro und bis zu 10 Mio. Euro geschätzt. Die Kosten sind stark abhängig von den Festlegungen der Denkmalpflege, die erst in der Genehmigungsplanung feststehen werden.

Zu 6.c.:

Teilweise sind bereits Mittel gesichert (Dach), der andere Teil wird in der mittelfristigen Budgetplanung im großen Bauunterhalt abgebildet. Diese wird jährlich aktualisiert.

7. Mit welchen finanziellen Auswirkungen rechnet der Senat für den Zeitraum zwischen Auslaufen des bestehenden Mietvertrags und einer Wiedervermietung des Gebäudes, u.a. durch entgangene Mieteinnahmen, Instandhaltungs- und Sicherungskosten?

Zu 7.:

Ein Leerstand soll durch eine Zwischennutzung vermieden werden. Das Ziel ist Mieteinnahmen zu generieren.

8. In welchem baulichen Zustand wird das Gebäude voraussichtlich an das Land zurückgegeben?

Zu 8.:

Es bestehen diverse bauliche Mängel an sicherheits- und gebäudespezifischen Bauteilen, darunter ein undichtes Zinkdach, Grundwassereintritt im Untergeschoss, sanierungsbedürftige Fenster, eine veraltete Klimatechnik sowie weiterer Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf. Der Zustand der technischen Gebäudeausrüstung kann aufgrund der Regelungen des bisherigen Mietvertrages und der damit verbundenen Eigenverwaltung durch den Mieter derzeit nicht abschließend bewertet werden.

9. Ist eine Beteiligung des Landes an nutzerspezifischen Ausbaumaßnahmen für einen künftigen Mieter vorgesehen? Oder wird umgekehrt, angesichts der Haushaltslage Berlins, eine Beteiligung eines künftigen Mieters an den Sanierungsmaßnahmen vorausgesetzt?

Zu 9.:

Die Sanierungsmaßnahmen am Haus betreffen „Dach und Fach“ und liegen somit im Verantwortungsbereich des Vermieters Land Berlin. Zu nutzerspezifischen Ausbaumaßnahmen kann zum jetzigen Zeitpunkt noch keine Aussage getroffen werden. Im Rahmen von mietvertraglichen Regelungen erfolgt die Kostentragung von nutzerspezifischen Maßnahmen in der Regel durch den Mieter.

10. Wann und in welcher Form soll das Verfahren zur Neuvermietung des Theaters des Westens eingeleitet werden? Nach welchen Kriterien soll die Auswahl eines künftigen Mieters erfolgen?

Zu 10.:

Das Verfahren ist derzeit in Planung und die Zeitschiene kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht festgelegt werden.

11. Wie viele Unternehmen haben gegenüber dem Land Berlin bereits Interesse an einer künftigen Anmietung des Theaters des Westens bekundet?

Zu 11.:

Das Interessenbekundungsverfahren ist noch nicht durchgeführt, erst nach dessen Abschluss kann die Frage beantwortet werden.

12. Beabsichtigt der Senat, das Verfahren zur Neuvermietung öffentlich auszuschreiben und wenn ja, wann?

Zu 12.:

Siehe Antwort zu Frage 10.

13. Steht die künftige Miethöhe für das Theater des Westens bereits fest? Falls nein, auf welcher Grundlage soll die künftige Miethöhe festgelegt werden, z.B. durch ein Verkehrswertgutachten, eine ortsübliche Vergleichsmiete oder eine Anrechnung von Investitionen des künftigen Mieters?

Zu 13.:

Die Mietkonditionen sind noch nicht abschließend festgelegt und müssen in Abhängigkeit der Nutzung und künftigen Investitionen ermittelt werden. Somit stehen die Mietkonditionen in unmittelbarem Zusammenhang mit den erforderlichen Sanierungsmaßnahmen und der Frage, in welchem Umfang das Land Berlin diese realisieren kann.

14. Wann ist mit einer Entscheidung über die künftige Miethöhe zu rechnen?

Zu 14.:

Sobald der Umfang der Baumaßnahmen bekannt ist und der damit zusammenhängende Anmietungsbeginn feststeht.

15. Ist davon auszugehen, dass Entscheidungen zu Zeitplan, Sanierung und Neuvermietung erst nach der Konstituierung einer neuen Landesregierung nach der Abgeordnetenhauswahl getroffen werden oder werden bereits vor der Wahl verbindliche Festlegungen erwartet?

Zu 15.:

Der derzeitige Fokus liegt auf der Zwischenvermietung ab 2028, diese Entscheidungen versucht die BIM in Abstimmung mit der SenKultGZ schnellstmöglich herbeizuführen. Die weiterführenden Entscheidungen zu der langfristigen Neuvermietung werden sicherlich nicht ganz kurzfristig getroffen werden können.

16. Inwiefern hängt die Freigabe der für die Sanierung erforderlichen Haushaltsmittel von der Verabschiedung eines neuen Landeshaushalts durch die künftige Regierung ab? Wenn ja, mit welchen zeitlichen Verzögerungen wäre in diesem Fall zu rechnen?

Zu 16.:

Die abschließende Klärung der Mittelherkunft hängt von dem Umfang des Sanierungsaufwands ab. Mittel werden aus dem Unterhaltsbudget des Sondervermögen Immobilien des Landes Berlin (SILB) eingeplant (großer geplanter Bauunterhalt, Mittelfrist/Langfristplanung BIM) und nicht aus dem Landeshaushalt, daher ist die Bereitstellung der Mittel von einem Regierungswechsel nicht beeinflusst.

17. Müssten bereits eingeleitete Planungsschritte im Falle eines Regierungswechsels neu bewertet oder abgestimmt werden?

Zu 17.:

Die Planungen sind und werden so angelegt, dass sie kontinuierlich fortgeführt werden können.

Berlin, den 20.08.2026

In Vertretung

Alexander Straßmeir

Senatsverwaltung für Kultur und Gesellschaftlichen Zusammenhalt