

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Sebastian Walter (GRÜNE)

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

zum Thema:

**Nach jahrelangem Leerstand: Was ist die Zukunft des Kathreiner-Haus in
Schöneberg?**

und **Antwort** vom 3. September 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 4. September 2026)

Herrn Abgeordneten Sebastian Walter (GRÜNE)

über die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

Antwort

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/26975

vom 20.08.2026

über Nach jahrelangem Leerstand: Was ist die Zukunft des Kathreiner-Haus in
Schöneberg?

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

Vorbemerkung: Die Schriftliche Anfrage betrifft Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl um eine sachgerechte Antwort bemüht und hat daher die mit der Verwaltung des Sondervermögens Immobilien des Landes Berlin betraute Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) um Stellungnahme gebeten, die bei der nachfolgenden Beantwortung berücksichtigt ist.

1. Was ist die konkrete, tragfähige Nutzungsperspektive für das Kathreiner-Haus in der Potsdamer Str. 186 in Schöneberg? Bitte aufführen welche Nutzungen derzeit geprüft werden und Zeitplan für eine Entscheidung über die künftige Nutzung des Gebäudes aufzeigen.

Zu 1.: Nach einer überschlägigen Einschätzung unterschiedlicher Nutzungsoptionen wurde festgestellt, dass eine Büronutzung weiterhin die geeignetste Nutzungsform für das Gebäude ist. Entsprechend werden gegenwärtig Optionen für eine alternative Landesnutzung durch die BIM untersucht. Sofern eine entsprechende wirtschaftliche Lösung gefunden wird, könnte in diesem Herbst mit einer vertiefenden Prüfung begonnen werden.

2. Welche konkreten sozialen und stadtentwicklungspolitischen Bedarfe des umliegenden Kiezes sollen bei der zukünftigen Nutzung des Kathreiner-Hauses berücksichtigt werden?

Zu 2.: Aufgrund der am ehesten realistischen Perspektive als Verwaltungsstandort ist die Unterbringung darüberhinausgehender Bedarfe aus heutiger Perspektive nicht vorgesehen. Als stadtentwicklungspolitisches Ziel steht die Sicherung und der Erhalt eines Baudenkmals

mit Strahlkraft auf das Umfeld im Fokus. Ziel zukünftiger baulicher Maßnahmen ist somit auch die Beseitigung eines städtebaulichen Missstands.

3. Bis wann will der Senat eine verbindliche Entscheidung über die zukünftige Nutzung des Kathreiner-Hauses treffen und welche konkreten nächsten Schritte sind bis dahin vorgesehen?

Zu 3.: Die BIM wird in Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Finanzen zeitnah eine Entscheidung über zu prüfende Nutzungsoptionen bzw. das weitere Verfahren treffen.

4. Wurde durch die BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH bzw. den Senat geprüft, ob das Kathreiner-Haus ganz oder teilweise auch für Wohnzwecke umgenutzt werden kann? Falls ja, zu welchem Ergebnis ist die Prüfung gekommen? Falls nein, aus welchen Gründen wurde eine Wohnnutzung bisher nicht geprüft?

Zu 4.: Die Nachnutzung zu Wohnzwecken wurde durch die BIM geprüft. Im Ergebnis wurde die Verfolgung dieses Ansatzes verworfen. Die Bausubstanz ist generell für Wohnungsbau wenig geeignet. Das Gebäude wurde vor rund 100 Jahren für Büronutzung in einem sehr einfachen Standard errichtet. Aufgrund heutiger Standards, der schlechten Bausubstanz in der Ausgangssituation sowie dem Denkmalschutz lassen sich Wirtschaftlichkeitsanforderungen für den regulären Wohnungsbau nicht erfüllen.

5. Ist von Seiten der BIM eine Prüfung für eine mögliche Umgestaltung für Wohnzwecke geplant?

Zu 5.: Nein, vgl. unter 1. und 4.

6. Was ist der Grund für die massive Erhöhung der geschätzten Gesamtumbaukosten von ursprünglich 40 auf 140 Millionen Euro seit der ersten Machbarkeitsstudie aus dem Jahr 2019? Auf welche Studien bzw. Gutachten beruft sich die Justizverwaltung bei der letzten Kosteneinschätzung für die Realisierung eines Gerichtsstandorts im Kathreiner-Haus? Welche konkreten Faktoren sind für die Kostensteigerung verantwortlich?

Zu 6.: Die aktuellen Umbaukosten beruhen auf der Kostenberechnung der Entwurfsplanung. Für die Kostensteigerungen sind mehrere Faktoren ursächlich. Seit dem aufgrund der Einpassungsplanung aus dem Jahr 2018 ermittelten Kostenrahmen ist es zu erheblichen inflationsbedingten Erhöhungen gekommen. Generell hat sich zudem die Bausubstanz schlechter als erwartet herausgestellt. So erfordern beispielsweise Schwächen im Bereich der Gebäudestatik die Erneuerung von Aufzugschächten und die Abtragung zusätzlicher Lasten durch die erforderliche Haustechnik.

Im weiteren Planungsverlauf hat sich dann insbesondere gezeigt, dass die Fassade vollständig als abgängig zu bewerten ist und aufgrund aktueller Normen stärkere Platten angebracht werden müssen; die (Wieder-) Verwendung der vorhandenen Platten ist nicht mehr möglich.

Vor diesem Hintergrund wurde eine Nutzung, die mit erheblichen zusätzlichen räumlichen Anforderungen und Flächenbedarfen verbunden wäre, verworfen.

7. Die Fassade des Kathreiner-Hauses ist seit kurzem mit Netzen umspannt. Bitte Maßnahme erläutern. Was ist der Grund für die Anbringung der Netze? Wann ist mit Lösung der offensichtlichen Probleme zu rechnen, damit die Netze wieder entfernt werden?

Zu 7.: Die Netze dienen zum Schutz vor abfallenden Fassadenteilen. Eine Fassadensanierung soll möglichst im Zuge einer Gesamtsanierung erfolgen, um Kosten zu sparen. Die dafür notwendigen Vorplanungen werden gegenwärtig unternommen (vgl. 1. und 3.).

8. Der Gesamteindruck vom Kathreiner-Haus hat sich seit geraumer Zeit massiv verschlechtert. Es ist eine erhebliche Verschmutzung vor und um das Haus feststellbar, Graffiti-Anbringen und Ansammlung von Unrat. Wieso lässt der Senat diese Verwahrlosung zu? Was tut der Senat, um die Missstände kurzfristig und dauerhaft zu beseitigen?

Zu 8.: Am 18.06.26 hat die BIM zuletzt einen Einsatz zur Entfernung von Müll und Unrat veranlasst. Aktuell liegen keine Meldungen über erneute Verschmutzungen oder Müllablagerungen vor. Auch im Ergebnis einer aktuell erfolgten Inaugenscheinnahme wurden keine Verschmutzungen durch Müll und Unrat festgestellt. Aufgrund des angebrachten Sicherheitsnetzes können gegenwärtig keine Maßnahmen zur Graffitientfernung durchgeführt werden. Dennoch war es möglich, Graffiti im 12. OG zu überstreichen.

9. Wird das Kathreiner-Haus aktuell genutzt? Falls ja, durch wen, in welchen Teilen des Gebäudes und für welche Zwecke? Ist die Nutzung temporär oder dauerhaft?

Zu 9.: Nein, das Gebäude ist zurzeit nicht genutzt.

10. In der Annahme, dass eine Sanierung bzw. ein Umbau des Hauses nicht kurzfristig beginnen wird: Sind auch temporäre Nutzungen des Kathreiner-Hauses oder Teile des Hauses realisierbar? Ist es möglich, dass bezirkliche Einrichtungen mit dringenden Platzbedarfen wie die Musikschule Tempelhof-Schöneberg Räume des Kathreiner-Hauses übergangsweise nutzen könnten?

Zu 10.: Das Gebäude ist aufgrund der als vollständig abgängig zu bewertenden technischen Gebäudeausrüstung gegenwärtig nicht nutzbar. Herrichtungen für temporäre Nutzungen sind wirtschaftlich nicht darstellbar. Vor allem Anforderungen aufgrund von Betreiberpflichten, der Verkehrssicherheit und der Arbeitsstättenverordnung würden zu erheblichen Kostenrisiken führen.

Berlin, den 03.09.2026

In Vertretung

Wolfgang Schyrocki
Senatsverwaltung für Finanzen