

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Sebastian Walter (GRÜNE)

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

zum Thema:

Aktueller Stand des Leerstandsverfahrens in der Potsdamer Straße 163/165

und **Antwort** vom 7. September 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 8. September 2026)

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. 19/26976

vom 20. August 2026

über Aktueller Stand des Leerstandsverfahrens in der Potsdamer Straße 163/165

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:

In der Drucksache 19/23505 teilte der Senat mit, dass der Eigentümer der Grundstücke Potsdamer Straße 163/165 Anträge auf Genehmigung der Zweckentfremdung gestellt habe, die sich zum damaligen Zeitpunkt noch in Prüfung befanden. Ist die Prüfung der Anträge inzwischen abgeschlossen?

- a) Falls ja, wann wurde die Prüfung abgeschlossen und zu welchem Ergebnis ist die Zweckentfremdungsstelle jeweils gelangt?
- b) Falls nein, aus welchen Gründen ist das Verfahren weiterhin nicht abgeschlossen?

Antwort zu 1:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Für das Gebäude Potsdamer Straße 163 wurden Anträge auf Genehmigung des Leerstandes für 18 Wohnungen am 28.04.2026 abgelehnt. Für das Gebäude 165 befinden sich die Anträge auf Genehmigung des Abrisses weiterhin in der Bearbeitung. Bis zum geplanten Abriss wurden Wohnzuführungsaufforderungen erlassen (siehe Antwort zu 2.)“

Frage 2:

Wurde der Eigentümer durch die zuständige Behörde im vergangenen Jahr (im Zeitraum August 2025 – August 2026) aufgefordert bzw. verpflichtet, Maßnahmen zu ergreifen, um den vorhandenen Wohnraum schnellstmöglich wieder dem Wohnungsmarkt zuzuführen?

- a) Falls ja, welche Maßnahmen wurden wann ergriffen und welche Sanktionen wurden angedroht, festgesetzt bzw. vollstreckt? Falls Zwangsgelder festgesetzt oder vollstreckt wurden, bitte jeweils die Höhe und das jeweilige Datum angeben.
- b) Falls nein, aus welchen rechtlichen und tatsächlichen Gründen wurde bislang von einer entsprechenden Anordnung bzw. der Festsetzung eines Zwangsgeldes abgesehen?

Antwort zu 2:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Für das Gebäude 163 wurden Wiederherstellungs- und Wohnzuführungsaufforderungen für 20 Wohnungen unter Androhung von Zwangsgeld in Höhe von je 5000,00 € pro Wohnung mit Frist zum 17.09.2026 erlassen. Für das Gebäude 165 wurde mit Datum vom 01.09.2026 Wohnzuführungsaufforderungen für 30 Wohnungen unter Androhung von Zwangsgeld in Höhe von 5000,00 € je Wohnung mit Frist zum 02.11.2026 erlassen.“

Frage 3:

In der Drucksache 19/23505 teilte der Senat mit, dass in Zusammenarbeit mit der Zweckentfremdungsstelle ein neuer städtebaulicher Vertrag erarbeitet werde. Dieser solle nach Abstimmung des konkreten Baukonzeptes als Grundlage für eine Baugenehmigung und eine anschließende erhaltungsrechtliche Abrissgenehmigung für beide Gebäude dienen. Ist der angekündigte städtebauliche Vertrag inzwischen ausgehandelt bzw. abgeschlossen worden?

- a) Falls ja, wann wurde er abgeschlossen und welche Verpflichtungen für die Planung und bauliche Umsetzung wurden darin vereinbart?
- b) Falls ja, welche Fristen gelten für den Baubeginn und die Fertigstellung des Ersatzwohnraums?
- c) Falls der Vertrag noch nicht abgeschlossen wurde, in welchem Stadium befinden sich die Verhandlungen und aus welchen Gründen konnte bislang keine Einigung erzielt werden?

Antwort zu 3:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Ein städtebaulicher Vertrag ist nicht zustande gekommen, der Abschluss des Vertrages scheiterte an der fehlenden Finanzierbarkeit des Vorhabens.“

Frage 4:

Beabsichtigt die Zweckentfremdungsstelle, im Rahmen des städtebaulichen Vertrags eine verbindliche Sozialquote für den neu zu errichtenden Wohnraum zu vereinbaren?

- a) Falls ja, welcher Anteil, der neu zu schaffenden Wohnungen soll zu sozial verträglichen bzw. für Haushalte mit niedrigen Einkommen erschwinglichen Mietkonditionen angeboten werden?
- b) Falls nein, aus welchen Gründen wird auf eine entsprechende Vereinbarung verzichtet?

Antwort zu 4:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Ein städtebaulicher Vertrag ist nicht zustande gekommen. Das Zweckentfremdungsverbotsgesetz (ZwVbG) sieht keine Regelungsinhalte zu einer Sozialquote vor. Gemäß § 3 Absatz 1 ZwVbG kann die Genehmigung erteilt werden, wenn vorrangige öffentliche Interessen oder

schutzwürdige private Interessen das öffentliche Interesse an der Erhaltung des betroffenen Wohnraumes überwiegen oder wenn in besonderen Ausnahmefällen durch die Schaffung von angemessenem Ersatzwohnraum der durch die Zweckentfremdung eintretende Wohnraumverlust ausgeglichen wird. Es ist für die Dauer der angespannten Wohnungsmarktlage auch für den Fall der Rechtsnachfolge sicherzustellen, dass der Ersatzwohnraum, soweit er nicht von den Verfügungsberechtigten selbst genutzt wird, bei einer Vermietung dem Wohnungsmarkt zu angemessenen Bedingungen zur Verfügung steht. Angemessene Bedingungen setzen Mieten voraus, die für Wohnungen der entsprechenden Art von einem durchschnittlich verdienenden Arbeitnehmerhaushalt allgemein aufgebracht werden können.

Mietpreisbindungen für den Ersatzwohnraum sollten Voraussetzung für eine erhaltungsrechtliche Abrissgenehmigung sein, der städtebauliche Vertrag als Grundlage für eine erhaltungsrechtliche Abrissgenehmigung ist nicht zustande gekommen (vgl. Frage 3).“

Frage 5:

Nach dem zuletzt bekannten Planungsstand war vorgesehen, 50 Wohnungen abzureißen. Wie viele Wohneinheiten sollen nach dem derzeitigen Planungsstand als Ersatzwohnraum neu geschaffen werden?

Antwort zu 5:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Es liegt kein aktueller Planungsstand mit Angaben zur Anzahl von Ersatzwohnungen vor (vgl. Fragen 3 und 4).“

Frage 6:

Der Gebäudesektor trägt erheblich zu den Gesamtemissionen Berlins bei. Ein Abriss bestehender Gebäude verursacht durch den Rückbau und die Entsorgung der Bausubstanz sowie durch die Herstellung und Errichtung eines Neubaus erhebliche sogenannte graue bzw. gebundene Emissionen. Wurde im Zusammenhang mit dem geplanten Abriss der Gebäude Potsdamer Straße 163/165 eine Ökobilanz bzw. eine vergleichbare Berechnung der entstehenden Treibhausgasemissionen vorgenommen?

a) Falls ja, zu welchem Ergebnis kommt diese Berechnung?

b) Falls nein, aus welchen Gründen wurde auf eine entsprechende Berechnung verzichtet?

c) Inwieweit werden die mit Abriss und Neubau verbundenen Treibhausgasemissionen bei der Abstimmung des Baukonzeptes sowie bei den Verhandlungen über den städtebaulichen Vertrag berücksichtigt?

Antwort zu 6:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Mit gültigem Planungsrecht unter Berücksichtigung vorangehender Verfahren kann eine Ökobilanz bzw. vergleichbare Berechnung nicht ins Gewicht gesetzt werden.

Auch eine Entscheidung auf Grundlage des sozialen Erhaltungsrechtes kann nicht an eine Ökobilanz geknüpft werden. Eine entsprechende Berechnung wurde nicht vorgenommen.“

Berlin, den 07.09.2026

In Vertretung

Slotty

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen