

Der Regierende Bürgermeister von Berlin  
- Senatskanzlei -  
I C

Berlin, den 07. Mai 2026  
9026-2412  
mathias.gille@  
senatskanzlei.berlin.de

**2766 A**

An den  
Vorsitzenden des Hauptausschusses  
über  
die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

**Sachstandsbericht zur Errichtung des Neubaus für die Deutsche Film- und  
Fernsehakademie Berlin (DFFB)**

**rote Nummern:** entfällt

**Vorgang:** 90. Sitzung des Hauptausschusses vom 14.11.2025

**Ansätze: Kapitel 0300, Titel 68207**

abgelaufenes Haushaltsjahr:	14.432.000	€
laufendes Haushaltsjahr:	13.250.000	€
kommendes Haushaltsjahr:	13.250.000	€
Ist des abgelaufenen Haushaltsjahres:	10.562.155,00	€
Verfügungsbeschränkungen:	3.671.000	€
aktuelles Ist (Stand 05.05.2026):	3.788.000,00	€

**Gesamtkosten:** entfällt

Der Hauptausschuss hat in seiner oben bezeichneten Sitzung Folgendes beschlossen:

„Die Senatskanzlei wird gebeten, dem Hauptausschuss zum Ende des I. Quartals 2026 einen aktuellen Sachstandsbericht zur Errichtung des Neubaus für die Deutsche Film- und Fernsehakademie Berlin (DFFB) und zum geplanten Umzug, einschließlich einer Kostenübersicht, aufzuliefern.“

**Beschlussvorschlag:**

Der Bericht wird zur Kenntnis genommen.

**Hierzu wird berichtet:**

Es wird auf den Folgebericht der Senatskanzlei zur 2. Lesung des Einzelplans 03 am 14.11.2025 verwiesen.

Im Jahr 2021 wurde auf Basis einer durch die BIM durchgeführten Bedarfsanalyse der Flächenbedarf der DFFB ermittelt. Dieser wurde von der Senatskanzlei und der Senatsverwaltung für Finanzen festgestellt und durch das Parlament im Rahmen der Anmietvorlage im Jahr 2022 bestätigt. Das auf Basis einer Marktrecherche der BIM gewählte Objekt liegt auf einem zum Zeitpunkt der Anmietung bereits fertig geplanten Campus und musste für die Nutzung durch die DFFB angepasst werden.

Nach einer sehr aufwändigen und komplexen Planungsphase, in deren Rahmen in die bereits geplante Kubatur Kinos, Filmstudios sowie kinoartige Räume mit Raum-in-Raum-Konstruktion integriert werden mussten, konnte die Ausführungsplanung der Sonderräume zum Jahreswechsel 2025-2026 abgeschlossen werden. Damit wurde der letzte Teil der Planung finalisiert. Der Rohbau des gesamten Gebäudes wurde bereits im Sommer 2025 fertiggestellt. Große Teile des Innenausbaus der regulären Flächen (Büroräume, Aufenthaltsräume, Flure, Treppenhäuser, Sanitärräume) weisen inzwischen einen hohen Fertigstellungsgrad auf. Weniger komplexe Sonderräume - z.B. Seminarräume - die sich im Aufbau im Wesentlichen durch Schallschutzmaßnahmen von Büroräumen unterscheiden, sind abgesehen von den technischen Einbauten (Ton- und Bildtechnik) ebenfalls baulich weitgehend fertiggestellt. Derzeit ist eine Übernahme der weniger komplexen Räume durch die DFFB zum 1. Juli 2026 geplant. Die besonders komplexen Sonderräume (großer Kinosaal, , Filmtönmischung 1, Filmtönmischung 2 und Colorgrading) werden nach derzeitigem Stand erst nach und nach bis zum 4. Quartal 2026 fertiggestellt, übernommen und in Betrieb genommen werden können. An die Übernahme der bis zum 1. Juli 2026 fertiggestellten Flächen würden sich die Inbetriebnahme des Gebäudes und vorbereitende Tätigkeiten anschließen, damit der Umzug aus der Interimsunterbringung im August 2026 erfolgen kann. Bis zur Inbetriebnahme der o.g. besonders komplexen Sonderräume werden Postproduktionstätigkeiten weiterhin in externen Räumen erfolgen müssen.

Die Verhandlungen zwischen der BEOS und der BIM zum 3. Nachtrag zum Mietvertrag, der die stufenweise Übergabe und Abschlagszahlungen für den Mieterausbau regeln soll, sind abgeschlossen worden. Die in diesem Zusammenhang bezüglich aufgetretener Bauverzögerungen geführten Verhandlungen über eine Verteilung möglicher Mehrkosten zwischen der BEOS und dem Land sind zu Gunsten des Landes ausverhandelt worden. Im Ergebnis fallen hinsichtlich der Bauverzögerungen für das Land keine Mehrkosten an.

Die Ausführungsplanung (Leistungsphase 5) ist inzwischen abgeschlossen. Zurzeit ist durch den Vermieter eine Kostenaufschlüsselung gemäß DIN 276 vorgelegt worden, die gegenwärtig durch einen Gutachter im Auftrag der DFFB plausibilisiert wird. Angesichts des bisherigen Baufortschritts sind die aktuellen Zeitpläne insgesamt als belastbar einzuschätzen. Ungeachtet dessen bleiben projektypische Restrisiken auch hier bestehen.

Am 04.11.2025 hatte die Senatskanzlei dem Hauptausschuss berichtet, dass die DFFB von Einmalkosten in Höhe von 15,8 Mio. Euro für die Fertigstellung und Ausstattung des neuen Standorts ausgeht. 10,53 Mio. Euro brutto entfielen davon gemäß Plan auf den Mieterausbau, 5,27 Mio. brutto für technische Ausstattung und Möblierung. Um diesem Bedarf zu begegnen, hatte der Senat am 16. September 2025 beschlossen, 14 Mio. Euro

aus SIWA-Mitteln zur Verfügung zu stellen. Die aktuelle Kostenprognose bestätigt die obige Kostenschätzung der DFFB. Abzüglich einer bereits im Dezember 2025 erfolgten Abschlagszahlung für bereits abgeschlossene Planungsleistungen in Höhe von 0,98 Mio. Euro geht die Bauherrin derzeit von weiteren 9,3 Mio. Euro aus, die für den Mieterausbau seitens der DFFB zu tragen sind. Die Kostenprognose für die technische Ausstattung und Möblierung liegt weiterhin bei 5,27 Mio. Euro. Somit liegen die verbleibenden Kosten aus aktueller Sicht bei 14,57 Mio. Euro. Sofern die im SIWA zur Verfügung stehenden Mittel nicht ausreichen sollten, werden die darüber hinaus erforderlichen Bedarfe aus den Zuwendungen an die DFFB bereitgestellt.

Im Mietvertrag (Laufzeit 10 Jahre mit zwei Optionen der Verlängerung mit je 5 Jahren) wurde eine Indexmiete vereinbart. Die erste Anpassung an den Index würde gemäß dem 2. Nachtrag zum Mietvertrag bereits zum 01.01.2027 erfolgen. Im Rahmen der derzeitigen Verhandlungen zum 3. Nachtrag wurde verabredet, dass die erste Anpassung ein Jahr nach Übernahme der gesamten Liegenschaft erfolgt. Dabei ist von einer Steigerung in Höhe von ca. 11,5 % auszugehen.

Im Sommer 2024 wurde der BIM und der DFFB seitens der Bauherrin ein Erwerb der Immobilie angeboten. Seitens der Senatsverwaltung für Finanzen kommt ein Ankauf über den Bodenfonds zum jetzigen Zeitpunkt nicht in Betracht, da die begrenzt zur Verfügung stehenden Ankaufsmittel anderen Prioritäten zugeordnet sind. Ein Ankauf der Immobilie für die DFFB konnte deshalb nicht befürwortet werden. Auch die bestehende Vertragslage, die den Verbleib der DFFB am Standort für einen langen Zeitraum sichert, hat mit zu dieser Entscheidung geführt.

Der Regierende Bürgermeister von Berlin  
In Vertretung

Florian Graf