

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Gunnar Lindemann (AfD)

vom 28. Mai 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 28. Mai 2026)

zum Thema:

Möglicher Wohnraum

und **Antwort** vom 11. Juni 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 12. Juni 2026)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Gunnar Lindemann (AfD)

über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/26179

vom 28. Mai 2026

über Möglicher Wohnraum

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 das Bezirksamt Treptow-Köpenick und die GESOBAU AG um Stellungnahmen gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurden. Sie sind in die Antwort eingeflossen.

Frage 1:

Warum wird das leerstehende Objekt Ruschestraße 103, 10365 Berlin nicht für Wohnraum genutzt?

Antwort zu Frage 1:

Das Gebäude Ruschestraße 103 diene seit seiner Errichtung überwiegend ärztlichen und gesundheitlichen Zwecken, zunächst für die Mitarbeitenden der ehemaligen Staatssicherheit. Seit 1990 nimmt es als Ärztehaus eine entscheidende Rolle in der gesundheitlichen Versorgung der lokalen Bevölkerung ein. Die für ein Bürogebäude typischen Grundrisse eignen sich nur nach aufwendigen Umbaumaßnahmen für eine Wohnnutzung. Hauptsächlich ist das Gebäude für medizinische und therapeutische Zwecke vermietet. Auch die in den letzten Jahren eingeholten Baugenehmigungen hatten den Zweck, die bestehenden gesundheitsbezogenen Nutzungen zu sichern. Über den konkreten Leerstand hat der Senat keinen Kenntnisstand. Die Vermietung des

Objektes in Ausübung der Baugenehmigung obliegt dem Entscheidungsrahmen der Grundstückseigentümerin.

Frage 2:

Wie viele Wohnungen könnten da geschaffen werden?

Antwort zu Frage 2:

Dem Senat liegen keine Informationen vor, wie viele Wohneinheiten durch eine Nutzungsänderung der Bestandsgebäude entstehen könnten. Die vom Bezirk und dem Senat beschlossenen Sanierungsziele für das Sanierungsgebiet „Frankfurter Allee Nord“ gehen für dieses Objekt von der Weiterführung als Ärztehaus aus (BA-Beschluss-Nr. 8/291/2020). Nicht zuletzt wünscht die Eigentümerin eine Fortführung der genehmigten Nutzung. Es bestand daher im Rahmen der Planungsaufgaben für den „Campus für Demokratie“ und dem B-Plan 11-80 für den Senat keine Notwendigkeit, diese Frage zu vertiefen.

Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan 11-80 soll auf Grundlage der formulierten Sanierungsziele die heute schon vorhandenen medizinischen Nutzungen des Ärztehauses bauplanungsrechtlich sichern.

Frage 3:

Warum steht das Haus Brebacher Weg 15, 12683 Berlin leer? Wie viele Wohnungen könnten hier geschaffen werden?

Antwort zu 3:

Die GESOBAU AG teilt dazu Folgendes mit:

„Das Gebäude Brebacher Weg 15 befindet sich seit dem 1. April 2026 im Eigentum der GESOBAU AG. Derzeit wird eine Machbarkeitsstudie durchgeführt, in der die baulichen, technischen und wirtschaftlichen Voraussetzungen für eine mögliche Entwicklung geprüft werden. Im Anschluss sind die Planung von Sanierungs- und Umbaumaßnahmen, die Einholung der erforderlichen Genehmigungen sowie die Umsetzung der Baumaßnahmen vorgesehen. Nach aktuellem Arbeitsstand wird die Schaffung von rund 100 Wohneinheiten geprüft. Verbindliche Angaben können jedoch erst nach Abschluss der Planungsphase gemacht werden. Die GESOBAU AG beabsichtigt, das Gebäude langfristig im Bestand zu halten sowie zu vermieten und zu bewirtschaften. Das Gebäude steht derzeit leer, da zunächst die Voraussetzungen für die weitere Entwicklung geschaffen werden müssen.“

Frage 4:

Auch in der Gehrenseestr 1-2, Wartenberger Str. 4-10, Wollenberger Str. 3-9 in 13053 Berlin stehen Hochhäuser leer. Warum? Wieviele Wohnungen könnten hier entstehen?

Antwort zu 4:

Für das in der Frage 4 räumlich umrissene ca. 7,5 ha große Areal wird derzeit - in der Federführung des Bezirks- das Bebauungsplanverfahren 11-165 durchgeführt. Mit diesem Verfahren gemäß § 30 ff. Baugesetzbuch (BGB) wird das planerische Ziel verfolgt, Planungsrecht zugunsten der Entwicklung eines gemischt genutzten Wohn-Gewerbstandortes zu schaffen. Die

derzeitige Planung sieht den Neubau von aktuell rund 105.000qm Geschossfläche Wohnen (gemäß Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung folglich rund 1.050 Wohneinheiten) vor. Der derzeitige Verfahrensstand umfasste zuletzt im April 2026 die erneute Behördenbeteiligung gemäß § 4 Absatz 2 i.V. m. § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch.

Frage 5:

In der Straße zum FEZ 2, 12459 Berlin steht ein Gebäude leer. Warum und wieviel Wohnungen könnten hier entstehen?

Antwort zu 5:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Bei dem Gebäude in der Straße zum FEZ 2, 12459 Berlin handelt es sich um das FEZ (Europas größtes gemeinnütziges Kinder-, Jugend- und Familienzentrum). Dieses steht nicht leer.“

Frage 6:

Wieviel leerstehende Objekte gibt es insgesamt in Berlin und wo und wieviel Wohnungen könnten jeweils pro Objekt entstehen? Wer ist Eigentümer dieser Objekte?

Antwort zu 6:

Eine statistische Erfassung leerstehender Objekte findet weder auf Bezirks- noch auf Senatsebene statt, so dass der Senat keine Auskunft geben kann.

Berlin, den 11.06.2026

In Vertretung

Slotty

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen