

39. Runder Tisch Liegenschaftspolitik

BERLINER LIEGENSCHAFTSPOLITIK – QUO VADIS? RÜCKBLICK, EINBLICK UND AUSBLICK

28. Juni 2024 | 10–12 Uhr | Abgeordnetenhaus, Raum 113 & digital

Moderation: Andreas Krüger

Protokoll: Dariya Kryshen und Mathilde Kærgaard Skaaning





Ablauf

- 10:00 **Begrüßung, Formelles**
- 10:10 Bericht aus dem zivilgesellschaftlichen Beirat des Steuerungsausschusses
Konzeptverfahren
- 10:15 **Rückblick, Einblick und Ausblick – Transparente Liegenschaftspolitik in
Berlin**
Statements, u.a. von: Senatsverwaltung für Finanzen, Mitglieder des Runden
Tisches, sowie stadtpolitische und haushaltspolitische Sprecher*innen der
Fraktionen
- 10:45 **Diskussion mit Politik, Verwaltung und relevanten landeseigenen
Gesellschaften**
Diskussion u.a. mit: Christian Goiny (CDU), Matthias Kollatz (SPD), Katrin
Schmidberger (Grüne), Steffen Zillich (LINKE), Martin Dettlaff (SenFin)
- 12:45 **Ausblick:** Beschlüsse und Schluss-Statements



Protokoll

Executive Summary

Der 39. Runde Tisch Liegenschaftspolitik wurde als Reaktion auf die Ankündigung einer Neuausrichtung der Berliner Liegenschaftspolitik einberufen. Im Fokus stand die Frage: Wie wird diese Neuausrichtung konkret gestaltet und wer wird daran beteiligt? Im Vorfeld hatte die Initiative StadtNeudenken einen Fragenkatalog erstellt und an die Abgeordneten verschickt. Neben der Auseinandersetzung mit der Neuausrichtung verfolgte der 39. Runde Tisch auch das Ziel, die bestehenden Forderungen an die Berliner Liegenschaftspolitik zu überprüfen: Was wurde bereits erreicht, was steht noch aus und welche Anpassungen oder Ergänzungen sind erforderlich?

Rückblick, Einblick und Ausblick – Transparente Liegenschaftspolitik in Berlin

- **Christian Goiny (MdA (CDU), Sprecher für Haushalt)** unterstütze seit Beginn an das Konzept einer transparenten Liegenschaftspolitik und stellt klar, dass es keine grundsätzliche Neuausrichtung geben soll. Er spricht sich für eine Evaluierung der Liegenschaftspolitik der letzten 13 Jahre aus und begrüßt die Beteiligung des Runden Tisches an diesem Prozess. Er nimmt die Kritik an der langen Dauer der Konzeptverfahren zur Kenntnis und möchte dies im Evaluationsprozess berücksichtigen, denn es soll dabei bleiben, dass nicht das größte Portemonnaie, sondern das beste Konzept den Zuschlag erhält. Goiny hebt auch die Notwendigkeit der Zusammenarbeit mit privaten Akteuren wie den Spreewerkstätten in der Alten Münze hervor, angesichts der begrenzten öffentlichen Budgets.
- **Mathias Kollatz (MdA (SPD), Sprecher für Bauen und Denkmalschutz)** unterstütze ebenfalls das Konzept der transparenten Liegenschaftspolitik und lehnt den Verkauf von landeseigenen Grundstücken weiterhin ab. Er hebt hervor, dass die SPD maßgeblich an der Neuausrichtung vor 13 Jahren beteiligt war und diese vorangetrieben hat. Dieses Konzept wurde auch mit der Bundesebene mit Projekten wie der Alten Münze und dem Haus der Statistik umgesetzt, bei Übernahme der Grundstücke. Kollatz unterstreicht, dass die Finanzverwaltung zwar die Vermögensverantwortung trägt, aber nicht die Gestaltungsverantwortung. Im Parlament herrsche Konsens darüber, dass die Kulturverwaltung ihre Verantwortung nicht abgeben darf. Zur Alten Münze vertritt er die Auffassung, dass keine steuerfinanzierte Sanierung erfolgen soll. Stattdessen plädiert er dafür, einen Betreiber über ein Ausschreibungs- oder Konzeptverfahren zu finden, um sicherzustellen, dass Entscheidungen nicht durch finanzielle Interessen, sondern durch konzeptionelle Qualität getroffen werden.
- **Martin Dettlaff (Senatsverwaltung für Finanzen)** sagt, dass der Begriff „Neuausrichtung“ der Liegenschaftspolitik zu hoch gegriffen sei. Die größten Schritte seien bereits gemacht worden, zuletzt 2019 mit der Anpassung des Regelwerks ([Rote Nummer 1702](#)). Die Stärkung des SODA und die Definition der Erbbaurechte seien bereits festgelegt. Der neue Senat plane lediglich eine Evaluierung der Liegenschaftspolitik und gegebenenfalls Anpassungen. Konkret seien Schärfungen in den Strukturen und einige Änderungen bei der Gestaltung der Erbbaurechte, wie etwa die Mehrfachnutzung von Liegenschaften, angedacht. Über diese Punkte werde noch während der Sommerpause abgestimmt. Ein erster Entwurf solle Ende des Jahres den Hausleitungen vorgestellt werden. Zudem solle es bis Anfang 2025 einen Senatsbeschluss zu diesem Thema geben.



- **Steffen Zillich (MdB (Die Linke), Sprecher für Haushalt und Finanzen)** sieht keine klare Neuausrichtung, kritisiert jedoch die derzeitige Entwicklung. Er hebt die fehlende Verbindlichkeit hervor und warnt davor, dass die gemeinwohlorientierten Nutzungen aufgrund von Budgetkürzungen gefährdet sein könnten. Er befürchtet, dass in Zukunft nur noch Projekte mit ausreichenden finanziellen Mitteln unterstützt werden, da es an Budget seitens des Landes mangelt. Ferner geht er davon aus, dass es eine Evaluation der transparenten Liegenschaftspolitik nicht ohne öffentliche Debatte geben sollte.
- **Katrin Schmidberger (MdB (Die Grünen), Sprecherin für Wohnen und Mieten und Haushaltspolitik)** weist auf rückschrittliche Entwicklungen hin, wie die Verkürzung der Laufzeiten von Erbbaurechten für soziale Träger oder die Bevorzugung privater Akteur:innen im Kulturbereich. Schmidberger zeigt sich besorgt über Verkäufe von Liegenschaften unter Schwarz-Rot ohne ausreichende Absicherung für Mieter und bemängelt die fehlende Transparenz im Wohnungsbau und bei Genossenschaften, wenn Entscheidungen hinter verschlossenen Türen getroffen würden. Sie kritisiert die mangelnde Verbindlichkeit sowie die fehlende Transparenz der aktuellen Regierung in diesen Angelegenheiten.
- **Daniela Brahm (Initiative StadtNeudenken)** betont, dass ohne Erbbaurechte, wie sie aktuell diskutiert werden, sondern nur mit langen Pachtverträgen, wie sie in der derzeitigen Koalitionsvereinbarung angedeutet werden, keine nachhaltige wirtschaftliche Entwicklung möglich sei. Sie fordert daher die Weiterverfolgung eines Bodensicherungsgesetzes und kritisiert, dass Erbbaurechtsprojekte bislang immer als Einzelfälle behandelt werden, anstatt eine Strategie dafür zu entwickeln. Sie weist darauf hin, dass die stark gestiegenen Grundstückspreise eine erhebliche Hürde für Projektinitiator:innen darstellen und es Spielraum bei der Festsetzung des Erbbauzinses geben sollte. Sie verweist dabei auf Beispiele aus anderen Städten, wie die Stadt Köln, die eine Sonderlösung gefunden hat: Der Erbbauzins geht mit 0,75% runter, wenn es sich um ein Grundstück im stadtpolitischen Interesse handelt. Darüber hinaus könne der Erbbauzins gestundet werden, um Investitionen zu leisten. Der Erbbauzins kann sogar auf Null gesetzt werden, wenn es gemeinnützig betrieben wird.
- **Florian Schmidt (Bezirksstadtrat Friedrichshain-Kreuzberg)** hebt das damalige Pilotprojekt Blumengroßmarkt hervor und betont die Bedeutung des Portfolioausschusses für die Bezirke. Er kritisiert, dass der 20%-Genossenschaftsanteil auf dem Dragonerareal gekündigt wurde, weil es keine Förderung gibt. Auch für den Gewerberiegel fehlt aktuell die Finanzierung. Dieser fällt derzeit gänzlich weg.
- **Lennart Siebert (Initiative StadtNeuDenken)** fragt nach dem Stellenwert und Art und Weise von öffentlicher Beteiligung bei der punktuellen Neujustierung der Liegenschaftspolitik.
- **Marco Pfahler (Vertical Studio GbR)** berichtet von finanziellen Schwierigkeiten des Künstlerhauses in der Türschmidtstraße/Nöldnerplatz durch steigende Baukosten und sieht eine Senkung des Erbbauzinses und die Anpassung der Laufzeiten der Sozialbindungen als eine mögliche Lösung.
- **Ulrike Hamann-Onnertz (Berliner Mieterverein e.V.)** betont die Dringlichkeit einer sozialen Liegenschaftspolitik für bezahlbaren Wohnraum. Sie fordert mehr Transparenz in den Verfahrensschritten und stellt die Wichtigkeit des Runden Tisches Liegenschaftspolitik in diesem Zusammenhang heraus.



Abkürzungsverzeichnis

BIM = Berliner Immobilienmanagement GmbH

BlmA = Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

MdA = Mitglied des Abgeordnetenhaus

SenFin = Senatsverwaltung für Finanzen

SODA = Sondervermögen für Daseinsvorsorgegrundstücke

0. Begrüßung und Formelles

Moderator Andreas Krüger begrüßt die Gäste und informiert sie darüber, dass die Gäste vor Ort in der Zoom-Konferenz gezeigt werden. Er verweist auf den letzten, 38. Runden Tisch auf ein Zitat von Sven Heinemann (SPD), die Koalition handle verbindlich, könne dies aber nicht garantieren.

Heute stehen nur zwei Stunden zur Verfügung. Das große Thema ist die Neuausrichtung der transparenten Liegenschaftspolitik. Ein Fragenkatalog wurde im Vorfeld verschickt. Andreas Krüger berichtet über den Ablauf.

1. Beitrag des Beirats Steuerungsausschuss Konzeptverfahren

[\[00:14:35\]](#) **Susanne Jahn (Mitglied des Beirats Steuerungsausschuss Konzeptverfahren)** erklärt, der Beirat soll den Steuerungsausschuss beraten, jedoch ohne dabei Ausschreibungen zu gefährden. Bisher hat der Beirat Grundlagen und Verfahrensklärungen für einzelne Grundstücke erarbeitet, die jedoch nicht namentlich genannt werden dürfen. Die Entwicklung der Kriterien für die Ausschreibung ist noch nicht abgeschlossen.

Der Beirat war an einem Workshop beteiligt, bei dem es um einen Baukasten für diese Kriterien ging. Beim letzten Treffen wurde diskutiert, wie es damit weitergehen soll. Die BIM wird weiterhin beraten und die Kriterien schrittweise für neue Ausschreibungen verwenden. Ein weiterer Workshop soll in diesem Jahr noch stattfinden.

Susanne Jahn ruft Bieter:innen auf, die sich im Vergabeverfahren befinden, den Beirat anzusprechen. Sie verweist darauf, dass beim Runden Tisch einige Bieter:innen anwesend sind und diese Gelegenheit nutzen können.

Der Beirat möchte öffentlicher und präsenter sein. Seit gestern gibt es wieder eine Koordinierung für den Beirat, da StadtNeudenken den Zuschlag erhalten hat. Sie haben jedoch immer noch keine Rückmeldung zum Thema Aufwandsentschädigung erhalten. Ein Brief wurde geschrieben, aber bislang kam keine Antwort.



2. Rückblick, Einblick und Ausblick – Transparente Liegenschaftspolitik in Berlin

Moderator Andreas Krüger bedankt sich bei Martin Schwegmann und Lennart Siebert für die Organisation der letzten beiden Runden Tische. Er stellt Mathilde Kærgaard Skaaning vor, die neu in der Koordinierungsstelle ist, und erwähnt, dass derzeit eine weitere Person für die Koordinierungsstelle gesucht wird. Er verweist auf den im Vorfeld verschickten Fragenkatalog und bittet die Gäste, sich dazu zu äußern. Es geht um transparente Liegenschaftspolitik und die Entwicklung der letzten 10-15 Jahre. Eine zentrale Frage ist, wohin sich die Ausrichtung der Liegenschaftspolitik entwickelt.

[\[00:21:19\]](#) **Christian Goiny (MdB (CDU), Sprecher für Haushalt)** erklärt bei der Frage, wer über die Neuausrichtung der Liegenschaftspolitik entschieden hat: Niemand.

Er betont, dass keine Neuausrichtung der Liegenschaftspolitik gewünscht oder versprochen wurde. Goiny erinnert daran, dass er 2016 die neue Liegenschaftspolitik mit initiiert habe, zusammen mit dem damaligen Finanzsenator. Sie erkannten, dass der Verkauf von Grundstücken falsch und haushaltspolitisch sowie finanziell nachteilig war.

Der Weg war schwierig. Zuerst mussten sie herausfinden, welche Grundstücke überhaupt vorhanden waren. So begann die Clusterung, und die Dinge entwickelten sich weiter.

Wichtig war, zu prüfen, welche Grundstücke für stadtpolitische Themen zur Verfügung gestellt werden könnten. Viele herausragende Themen wurden in den letzten Jahren jedoch nicht gelöst, es gab einen gewissen Stillstand, besonders bei Projekten mit Initiativen. Jetzt arbeiten sie daran, diese Projekte voranzubringen, wie zum Beispiel das Haus der Statistik.

Goiny hebt hervor, dass sie beim Atelierhaus in der Prenzlauer Promenade gut vorankommen. Besonders freut er sich, dass beim YAAM ein langfristiger Mietvertrag ausgehandelt wurde, um den Clubstandort zu sichern, nachdem der Verkauf der Immobilie gescheitert war. Der langfristige Vertrag ist nun endlich abgeschlossen.

Die Unterstützung der Clubkultur ist wichtig, da sie oft verdrängt wird. Das Land Berlin muss mit landeseigenen Grundstücken helfen. Das gilt auch für die Alte Münze. Die Spreewerkstätten haben es gewagt, diesen Ort mit kurzfristigen Verträgen zu betreiben. Jetzt geht es darum, solche Orte zukunftsfähig zu machen. Wer einen anderen Vorschlag hat, sollte ein Betreibermodell vorlegen. Es ist utopisch zu erwarten, dass das Land Berlin diese Orte saniert.

Ein weiteres Thema war der Verkauf des Grundstücks für den Holzmarkt. Das Land Berlin konnte den Verkauf damals nicht realisieren, sondern eine Schweizer Stiftung erwarb es.

Goiny betont die Notwendigkeit, schneller zu werden. Sie haben jetzt 12 Immobilien, die für Kultur vorgesehen sind. Ursprünglich war geplant, diese mit Landesmitteln zu sanieren, aber das sei mittlerweile unrealistisch. Trotzdem sollen diese Immobilien für die Kulturnutzung erhalten bleiben. Er schlägt vor, in dieser Runde zu diskutieren, wie das geschehen soll. Diese Immobilien sollen weiterhin einen Schwerpunkt in der Kulturnutzung haben.



Eine Evaluierung nach so langer Zeit hält er für sehr wichtig. Es gibt dafür aber noch kein Papier. Es wäre gut, wenn der Runde Tisch vorne mit Fragen und Diskussionen steht. Konkrete Diskussionspunkte gibt es jedoch noch nicht.

Goiny erinnert daran, warum die transparente Liegenschaftspolitik eingeführt wurde: Um Menschen zu unterstützen, die vielleicht nicht das größte Portemonnaie, aber das beste Konzept haben.

Im aktuellen Haushalt fehlt es an Geld. Sie müssen stadtverträgliche Lösungen finden. Das klappt nur, wenn es Leute gibt, die bereit sind, den Erbbaurechtsvertrag zu unterschreiben und sich um die Immobilie zu kümmern.

In Tegel wird Kultur in den Quartieren oft nicht mitgedacht. Es soll für alle sein, außer für Kulturtreibende. Darüber müsse man sich austauschen.

Andreas Krüger weist jedoch darauf hin, dass die Senatsverwaltung für Finanzen in der Roten Nummer 1602 plant, die Liegenschaftspolitik zu überarbeiten und anzupassen.

Dazu sagt Christian Goiny: Das ist stille Post.

[\[00:32:47\]](#) **Mathias Kollatz (MdB (SPD), Sprecher für Bauen und Denkmalschutz)** berichtet, dass der erste SPD-Vertreter vor drei Tagen, der zweite vor zwei Tagen und er selbst gestern Abend zum Runden Tisch eingeladen wurde.

Er betont, dass die damalige Entscheidung der SPD-Koalition wichtig und richtig war. Es habe eine Ausstrahlung auf andere Ebenen gegeben, wobei sich alle Fraktionen bemüht hätten, diese Ideen auch auf den Bund, die BImA und die Bahn zu übertragen. Es gab Konflikte, wie beispielsweise mit der BImA bezüglich des Dragoner-Areals, wo Berlin sich verpflichtet hatte, den Schwerpunkt auf Wohnungsbau zu legen, was ansonsten keine Mehrheit gefunden hätte.

Eines der großen Grundstücke, das Haus der Statistik, konnte erfolgreich vom Bund erworben werden. Auch wenn es in schwierigen Zeiten schwierig ist, Projekte haushalterisch zu unterstützen, wäre ein Erfolg, ein wichtiges Signal. Die 80%-20%-Philosophie zur Flächenaufteilung sei ein Beispiel dafür, dass Flächen für wichtige Nutzungen bereitgestellt werden.

Ein weiteres Beispiel sei die Prenzlauer Promenade, wo große Teile des Grundstücks für studentisches Wohnen genutzt wurden. Trotz anfänglicher Skepsis habe es funktioniert und ein großer Teil der Flächen konnte kulturellen Nutzungen zugeführt werden.

Zur Alten Münze vertritt er die Auffassung, dass keine steuerfinanzierte Sanierung erfolgen soll. Es mache Sinn, einen Betreiber über Ausschreibung oder Konzeptverfahren zu suchen, anstatt persönliche Präferenzen zu berücksichtigen. Konzeptverfahren seien die richtige Lösung, um sicherzustellen, dass Entscheidungen nicht durch finanzielle Motive beeinflusst werden.

Kollatz betont, dass die Infrastrukturbedarfe in einer wachsenden Stadt größer werden und somit auch die Flächenkonkurrenz zunehme, da Schulen und Kitas ebenfalls benötigt werden.



Bezüglich der "Roten Nummer" erklärt er, dass diese auf das Jahr 2019 Bezug nimmt und Aspekte implementiert wurden, die eine erhöhte Flächenkonkurrenz berücksichtigen. Was 2024 im Sinne der Bedarfserhebung gemeint ist, kann er nur spekulieren.

Die Senatsverwaltung trage die Verantwortung für die öffentlichen Betriebe und Grundstücke, während die Kulturverwaltung mehrfach betont habe, dass sie mit dem Fall Alte Münze nichts zu tun habe. Die Finanzverwaltung trage die Vermögensverantwortung, aber nicht die Gestaltungsverantwortung. Im Parlament herrsche Konsens darüber, dass die Kulturverwaltung sich nicht aus der Verantwortung ziehen dürfe.

Andreas Krüger fragt abschließend, ob die Neuausrichtung der Liegenschaftspolitik derzeit in Bearbeitung sei oder ob es sich um ein Gerücht handle.

Dazu schlägt Kollatz vor, Dettlaff zu hören.

[\[00:42:50\]](#) **Martin Dettlaff (Senatsverwaltung für Finanzen)** erklärt, dass der Begriff "Neuausrichtung" übertrieben sei und zu hohe Erwartungen wecken könne. Die größten Schritte seien bereits gemacht worden, zuletzt 2019 mit der Anpassung des Regelwerks. Die Stärkung des SODA und die Definition der Erbbaurechte seien bereits festgelegt.

Der neue Senat plane eine Evaluierung der Liegenschaftspolitik und gegebenenfalls Anpassungen. Auf Arbeitsebene sei dies eine einfache Sache, die nach fünf Jahren gehört werde. Viele Aspekte könnten punktuell geschärft oder geändert werden. Man habe den Auftrag erhalten, die Expertise anderer Verwaltungen einzuholen und habe bereits Gespräche geführt, um ihre Themen zu erfragen. Die Leitungen hätten diese Informationen jedoch noch nicht gesehen.

Dettlaff betont, dass es noch zu früh sei, darüber zu sprechen. Es seien rund 100 Vorschläge und Ideen eingegangen, doch keiner dieser Vorschläge führe zu einem kompletten Sinneswandel.

Was konkret angedacht sei, seien Schärfungen in den Strukturen und einige Änderungen bei der Gestaltung der Erbbaurechte, wie etwa die Mehrfachnutzung von Liegenschaften. Über diese Punkte werde noch über die Sommerpause abgestimmt. Ein erster Entwurf soll Ende des Jahres den Hausleitungen vorgestellt werden.

Andreas Krüger hat Fragen gesammelt und übergibt das Wort an Steffen Zillich.

[\[00:48:10\]](#) **Steffen Zillich (MdA (Die Linke), Sprecher für Haushalt und Finanzen)** stellt fest, dass in der Regierungspolitik wenig Neues oder Verbindliches bezüglich der Liegenschaftspolitik versprochen wird. Besonders im Finanzteil sei das Commitment eher gering. Dennoch scheint es in einigen Bereichen einen Prozess der Neuausrichtung zu geben, wie zum Beispiel bei der Portfolio-Bereinigung und der Bewältigung schwieriger oder unwirtschaftlicher Themen, wie dem Haus der Statistik, das mit erheblichem politischen Aufwand zurückgewonnen wurde.

Zillich fragt sich jedoch, wo genau die Regierung ansetzt und ob es unterschiedliche Linien gibt, die gegeneinander kämpfen. Er betont, dass sich die Rahmenbedingungen ändern und komplexer werden. Es müsse diskutiert werden, wie die Instrumente des Landes, insbesondere in den verschiedenen



Sondervermögen, genutzt werden können, ohne die Kosten zu stark zu belasten. Angesichts veränderter Marktbedingungen sei es wichtig, die Vergabe für gemeinwohlorientierte Zwecke aufrechtzuerhalten und die Nutzungsbedingungen so anzupassen, dass sie für gemeinwohlorientierte Akteure erschwinglich bleiben.

Ein zentraler Punkt in der Regierungspolitik sei der Runde Tisch Liegenschaftspolitik als Plattform zur Vorbereitung von Entscheidungen. Zillich findet es mutig, von der Senatsverwaltung für Finanzen anzunehmen, dass ein Bedarfsanmeldungsprozess für einzelne Fachbereiche ohne öffentliche Debatte möglich sei. Dies werde es nicht geben, da die Prämissen dafür, wie die Nutzungsvoraussetzungen finanziert werden sollen, klar diskutiert werden müssten. Es stelle sich die Frage, ob Verwaltungen nur das anmelden sollten, was sie auch finanziell stemmen könnten, und ob sie verpflichtet seien, entsprechende Haushaltsmittel dafür bereitzustellen.

[\[00:53:33\]](#) **Katrin Schmidberger (MdB (Die Grünen), Sprecherin für Wohnen und Mieten und Haushaltspolitik)** beginnt mit einem Guten Morgen und bedankt sich. Sie hebt hervor, dass der Paradigmenwechsel, der 2013 von der rot-schwarzen Koalition eingeleitet wurde, erfolgreich verlaufen sei. Sie plädiert dafür, an dieser Tradition festzuhalten, obwohl es innerhalb der Koalition sowohl Unterschiede als auch Gemeinsamkeiten gebe, was alle vor Herausforderungen stelle. Als Mitglied der rot-rot-grünen Koalition ist sie der Meinung, dass sie nicht die gleichen Probleme gehabt hätten.

Schmidberger kritisiert, dass trotz der Aussagen von Koalition und Senat, es gebe keinen Paradigmenwechsel, die Realität anders aussieht. Ein Beispiel hierfür sei die Initiative der SenFin, die die Laufzeiten von Konzeptverfahren für soziale Träger von 90 auf 40 Jahre verkürzen wollte, was jedoch letztes Jahr still und leise rückgängig gemacht wurde nach großem Aufschrei. Dies zeige, dass es bereits Veränderungen gebe. Sie bemängelt die fehlende Transparenz unter der rot-grün-roten Koalition und sieht aktuell keine positive Entwicklung.

In Bezug auf die Kulturpolitik kritisiert Schmidberger, dass unter dem Deckmantel der Wirtschaftlichkeit zunehmend auf private Akteure gesetzt werde, während Verfahren mit Zivilgesellschaft und nicht-kommerzieller Kultur vernachlässigt würden, wie in der Osdorfer Str. wo es eigentlich vier Jahre vorher ein Konzeptverfahren gab und eine Genossenschaft im Konzeptverfahren gewonnen hat, zum Beispiel. Sie stellt die politische Verlässlichkeit unter Schwarz-Rot in Frage, insbesondere wenn es um unterschiedliche Nutzungen von Grundstücken gehe, die von Politikern aus der Koalition favorisiert würden. Sie weist darauf hin, dass die Wahlkreisinteressen extrem zugenommen haben.

Schmidberger zeigt sich besorgt über Verkäufe von Liegenschaften unter Schwarz-Rot ohne ausreichende Absicherung für Mieter und bemängelt die fehlende Transparenz im Wohnungsbau und bei Genossenschaften, wenn Entscheidungen hinter verschlossenen Türen getroffen würden. Sie betont die Notwendigkeit von Verbindlichkeit in den Verfahren und zeigt sich erfreut darüber, von Herrn Dettlaff Informationen zu erhalten, da sie von anderen Seiten oft nicht informiert werde.

Andreas Krüger fragt dann, welche Rolle die Zivilgesellschaft oder Akteure aus dem gesellschaftlichen Raum spielen kann?



3. Diskussion mit Politik, Verwaltung und relevanten landeseigenen Gesellschaften

[\[01:03:06\]](#) **Daniela Brahm (Initiative StadtNeudenken)** sagt, dass die Wortbeiträge der Zivilgesellschaft heute deutlich erhöht werden sollten. Diese neue Justierung muss unbedingt am Runden Tisch besprochen werden. Man kann nicht bis zum nächsten Jahr warten, um dann vor vollendete Tatsachen gestellt zu werden. Für sie war 2019 die letzte Etappe. Es wurden viele andere Themen diskutiert und auf den Weg gebracht, zum Beispiel der Bodenfonds. Sie hat immer noch hohe Erwartungen, dass es eine strategische Ausrichtung mit dem Berliner Wohnvermögen geben wird. Es gibt jedoch nur einen Beschluss, und man braucht eine weiterführende Stärkung. Es gab zum Beispiel einen Entwurf für ein Boden-Sicherungsgesetz, um strategisch auf ein anderes Niveau zu kommen, das nicht so schnell wieder geändert werden kann. Zickzack-Kurse machen das Land arm, und das darf nicht mehr passieren.

Daniela Brahm erklärt weiter, dass dies die Gründe sind, warum sie noch zum Runden Tisch kommt. Es geht um die großen Linien, die gemacht werden müssen. Es gab immer zwei Schwerpunkte: individuelle Fälle, wo es hakt, und die langfristige Strategie des Landes Berlin. Über diese möchte sie diskutieren. Es gibt zwar das Bodenfonds GmbH, aber das reicht ihrer Meinung nach nicht aus, weil es kein Bodenvermögen gibt, das für gemeinwohlorientierte, soziokulturelle oder andere Projekte überhaupt zur Verfügung steht.

Was die Einzelprojekte angeht, so ist man immer noch auf dem Stand von vor 17 Jahren, als ExRotaPrint übernommen wurde. Einzelprojekte werden immer noch durch ein Nadelöhr gedrückt, und es gibt keine Strategie, auf deren Grundlage Projekte realisiert werden können. Es gibt keine festen Verabredungen, und jedes Mal wird neu verhandelt.

Zum Haus der Statistik sagt sie, dass es Wahnsinn ist, wie viel Kompetenz die Akteure dort eingebracht haben. Mehr kann sich eine Stadt nicht wünschen, aber trotzdem hapert es. Sie versteht auch Herrn Goinsys Punkt, dass es eine Herausforderung auf der Projektseite ist, in die finanzielle Verantwortung zu gehen. Das Land muss seine Hausaufgaben machen, aber auch die Projekte müssen das tun. Sie erinnert daran, dass sie das bei ExRotaPrint damals auch gemacht haben, als die Grundstücke noch günstig waren. Wenn man bei den heutigen Grundstückspreisen zu einer anderen Vereinbarung kommt, kann man die zivilgesellschaftlichen Akteure dazu bringen, die finanzielle Verantwortung zu übernehmen und sich selbst zu formieren. Auch die Reduktion der Erbbauzinsen ist eine Hürde, selbst wenn man auf 0,5% geht.

Sie betont, dass man national vernetzt ist. Was macht die Stadt Köln? Man hört, dass das Land Berlin im Austausch mit anderen Kommunen ist. Man sollte sich auch mit der Stadt Köln austauschen, die eine Sonderlösung gefunden hat: Der Erbbauzins geht mit 0,75% runter, wenn es sich um ein Grundstück im stadtpolitischen Interesse handelt. Darüber hinaus könne der Erbbauzins gestundet werden, um Investitionen zu leisten. Der Erbbauzins kann sogar auf Null gesetzt werden, wenn es gemeinnützig betrieben wird.

Ihr letzter Punkt betrifft neue Stadtquartiere. Es fehlt ihr an einer Strategie für kulturelle Nutzung und Genossenschaften. In München beispielsweise gehen 30% der Fläche an Genossenschaften. Warum geht das hier nicht? Das muss verbindlich gelöst werden.



[01:12:03] **Florian Schmidt (Bezirksstadtrat in Friedrichshain-Kreuzberg)** äußert zum Beginn des Runden Tisches, dass einige Liegenschaften heute genannt wurden und erinnert daran, dass der Impuls vom Blumengroßmarkt ausging, was für diese Zeit hervorragend war, aber auch aus Protest gegen schwarz-rot entstand. Heute gibt es ein Projekt, das herumgereicht wird. Die Zivilgesellschaft hat die Kraft zu protestieren und Projekte fachlich umzusetzen, und das soll der Antrieb sein.

Schmidt betont, dass die Liegenschaftspolitik nicht komplett neu ausgerichtet werden muss, aber es ist etwas, worüber gesprochen werden sollte. Dies kann auch der Gesellschaft angeboten werden, um zu besprechen, wie es in Berlin weitergeht. Es ist gut, dass den Bezirken mit dem Portfolioausschuss eine gute Rolle geschaffen wurde, auch wenn diese hier nicht so stark vertreten sind, weil viele Dinge auf Bezirksebene passieren.

Zum Dragonerareal sagt Schmidt, dass es Gerüchte gibt, das Projekt werde vom Senat übernommen, obwohl es bisher in enger Zusammenarbeit gelaufen ist. Geplant ist eine Erbbaurechtsvergabe an gemeinwohlorientierte Dritte, wahrscheinlich Genossenschaften, für 100 Wohnungen per Konzeptverfahren, gemäß der 20%-Regel für große Quartiere. Schmidt macht transparent, dass dies aufgekündigt wird. Der Senat argumentiert, dass Genossenschaften aktuell sowieso nicht bauen können, weshalb die Landeseigenen dies übernehmen. Das werde einfach so beschlossen, ohne stille Post, sondern laute Post.

Schmidt kritisiert, dass Genossenschaften beiseite geschoben werden, wenn es aktuell keine entsprechenden Förderungen gibt, damit sie bauen können. Er fordert parteiübergreifende Unterstützung für die Eigeninitiative der Zivilgesellschaft und der Bauwirtschaft, einschließlich der Genossenschaften.

Ein weiteres Beispiel nennt Schmidt: Ein Grundstück sollte ohne Absprache mit dem Bezirk in den Portfolioausschuss eingebracht werden, was die Anzahl der Wohnungen für Genossenschaften um 30% reduziert hätte. Der Bezirk hat das zurückstellen lassen. Solche Dinge sind schwierig und sollten offen diskutiert werden.

Schmidt sieht im Dragonerareal einen Lackmustest für die parteiübergreifende konsensuale Liegenschaftspolitik in Berlin und warnt vor der Gefahr, dass dem Bezirk das Baurecht weggenommen wird. Das Dragonerareal sollte kein Symbolschlagfeld werden. Er ruft dazu auf, den nächsten Runden Tisch auf dem Dragoner Areal abzuhalten und bietet eine Führung an, um den Fortschritt zu zeigen.

Frieder Rock (Eine für Alle eG) ergänzt, dass Genossenschaften privatwirtschaftliche Unternehmen sind, bei denen das Kapital den Nutzer:innen gehört. Er betont, dass es in allen Debatten keinen Sinn macht, sie gegeneinander aufzuwiegen.

Lennart Siebert (Vorstand Stadt Neudenken e.V.) unterstreicht, dass die Anwesenheit hier auf der zivilgesellschaftlichen Anregung sowie der Beteiligung verschiedener Parlamentarier:innen und Verwaltungsvertreter beruht, die sich damals zusammengesetzt haben, um diese Neuausrichtung zu formulieren. Er stellt die Frage, welches Gewicht dem Thema der Beteiligung bei dieser punktuellen Neujustierung, wie von Herrn Dettlaff erwähnt, beigemessen wird. Wird diese Frage angegangen? Wie wird mit den Ergebnissen aus Beteiligungsprozessen künftig umgegangen? Diese Fragen beschäftigen viele Teilnehmer.



[\[01:22:31\]](#) **Martin Dettlaff (Senatsverwaltung für Finanzen)** antwortet darauf, dass er diese Idee unterstützt. Er betont, dass der zeitliche Rahmen noch etwas Zeit benötigt. Früher gab es Arbeitsgruppen zu Themen wie Erbbaurechten und Konzeptverfahren. Regt dazu auf, dass sich eine neue Arbeitsgruppe bilden sollte. Dies könnte StadtNeudenken dabei unterstützen, Strukturen nach 2019 vorzubereiten. Dettlaff ist der Meinung, dass diese Initiative aus der Zivilgesellschaft herauskommen sollte und transparent in den Prozess integriert werden kann.

Martin Schwegmann (Initiative StadtNeudenken) kündigt ein neues Format an. Die Koordinierungsstelle hat den Auftrag erhalten, den Fragenkatalog bzw. Förderungskatalog zu evaluieren und zu navigieren. Aus diesem Grund wird am 27. September eine Stadtkonferenz veranstaltet. Ziel ist es, zivilgesellschaftliche Gruppen, relevante Akteure und politische Vertreter einzuladen. Die Konferenz wird das Konzept von 2019 überprüfen und sich auf Spezialthemen wie Erbbaurecht und Konzeptverfahren konzentrieren, um eine langfristige Strategie zu entwickeln. Die Veranstaltung wird unter dem Namen "Stadtkonferenz Berlin" stattfinden.

Andreas Krüger ergänzt, dass die Initiative sich vorgenommen hat, dies für Berlin umzusetzen. Andere Akteure überlegen, eine Konferenz für den deutschsprachigen Raum zu organisieren, da ein großer Bedarf besteht.

Martin Pfahler (Vertical Studio GbR, Türschmidtstraße 32, 10317 Berlin) berichtet, dass sie ein Atelierhaus mit Sozialwohnungen gebaut haben und ein Erbbaurecht mit der BIM abgeschlossen wurde. Insgesamt gibt es 4 Sozialwohnungen, die von jungen Künstler:innen bezogen wurden und diese als ein Zuhause schätzen. Das Konzept wurde von 8 Künstler:innen gemeinsam mit einem Architektenpaar umgesetzt.

Jedoch sind die Kosten außer Kontrolle geraten. Sie sind keine Investoren und haben ihre Altersrücklagen in dieses Projekt investiert. Um die Sozialwohnungen zu finanzieren, mussten Kredite aufgenommen werden. Die Einnahmen sind so gering, dass sie die Kosten übersteigen werden, und das voraussichtlich für die nächsten 30 Jahre.

Das Atelierhaus umfasst 5 Ateliers, wobei im Erdgeschoss ein Raum als Projektraum genutzt werden kann. Es gibt offene Tage und ein gemeinsames Gartenprojekt. Jedoch stoßen sie an ihre finanziellen Grenzen.

[\[01:31:30\]](#) **Steffen Zillich (MdB (Die Linke), Sprecher für Haushalt und Finanzen)** sagt, dass die Situation, in die Martin Pfahler und seine Kollegen geraten sind, kein Einzelfall ist. Er befürchtet, dass viele Projekte ähnliche finanzielle Herausforderungen erleben könnten. Zillich fordert, dass man sich mit diesem Phänomen intensiv auseinandersetzt, auch wenn er selbst noch keine konkrete Lösung dafür sieht.

Martin Pfahler (Vertical Studio GbR, Türschmidtstraße 32, 10317 Berlin) stimmt Frau Brahm zu und sieht in der Senkung des Erbbauzinses eine große Hoffnung.

Ulrike Hamann-Onnertz vom Berliner Mieterverein e.V. lobt den Runden Tisch und wünscht sich ein ähnliches Format für die Wohnungs- und Mietpolitik, da das INi Forum leider eingestellt wurde. Sie



betont, dass bezahlbarer Wohnraum ein zentrales Anliegen ist, das eng mit der Liegenschaftspolitik verbunden ist. Ihre Sorge gilt der Gefährdung bezahlbaren Wohnraums trotz der Einbringung von Grundstücken. Als Mitglied im Beirat bemängelt sie nach einem Jahr immer noch unklare Strukturen bei der Vergabe von Grundstücken und fordert mehr Transparenz in der Liegenschaftspolitik. Insbesondere fehlt ihr das Verständnis darüber, welche Grundstücke in den Clusterungsprozess einfließen und nach welchen Kriterien Entscheidungen getroffen werden. Obwohl der Beirat im Austausch mit der Stadtbau steht, bleibt die Verwunderung über diese Ungewissheiten bestehen. Sie möchte gerne an der Ausgestaltung der Kriterien mitwirken und kritisiert, dass bezahlbarer Wohnraum nur eines von vielen wichtigen Kriterien ist. Sie würde dies gern beim Runden Tisch diskutieren.

Andreas Krüger sieht dies als eine Anregung nicht nur für die kommende Stadtkonferenz sondern auch für den Runden Tisch

Florian Köhl (fatkoehl architekten) sieht, dass der konstruktive Input der Zivilgesellschaft oft nicht bei der Politik ankommt. Er empfindet sogar, dass sich die Situation eher verschlechtert als verbessert. Die Verfahren sind äußerst aufwändig und jedes Verfahren kostet etwa 20.000 € für ein Büro. In seiner Bilanz ist dies katastrophal und äußerst enttäuschend.

Andreas Krüger kommentiert, dass die BIM zwar vieles kann, aber nicht Stadtentwicklung

[\[01:41:50\]](#) **Christian Goiny (MdB (CDU), Sprecher für Haushalt)** versteht den Frust und betont, dass dieses Thema unbedingt in den Evaluationsprozess einbezogen werden muss: Warum dauern die Konzeptverfahren so lange? Dies sei inakzeptabel. Um im Rahmen der Konzeptvergabe erfolgreich zu sein, fordert er Transparenz und Kostenbewusstsein.

BIM ist heute nicht anwesend, weil sie eine Aufsichtsratssitzung haben.

Frieder Rock (Eine für Alle eG) ergänzt, dass er ebenfalls in der Gruppe Konzeptverfahren aktiv war und dabei ein hohes zivilgesellschaftliches Engagement erlebt hat. Was ihm fehlt, ist die Umsetzung der dort diskutierten Themen im Alltag, beispielsweise bei Projekten wie in Tegel. Er stellt sich die Frage, warum er überhaupt mitdiskutiert hat, wenn die Ergebnisse nicht berücksichtigt werden. Ihm fehlt die Akzeptanz der Politik für dieses Engagement.

Er berichtet von vielen Verfahren, die kurz vor dem Abschluss zurückgezogen wurden, und äußert, dass er die Menschen bei der BIM schätzt und sie teilweise einen guten Job machen. Allerdings findet er, dass sie sich aus der Stadtentwicklung heraushalten sollten, da sie zu viel verwalten und zu dogmatisch agieren.

Kerstin Neugebauer (Rigaerstraße 95, 96, Liebigstraße 14) berichtet, dass ihre Häuser verkauft werden sollen. Sie findet es interessant, dass Politik nicht emotional sein kann, obwohl die Prozesse langwierig sind, und freut sich über den Enthusiasmus der Beteiligten.

Sie und die anderen Bewohner:innen suchen nach einer Genossenschaft, die ihre Häuser übernehmen könnte. Das Hauptproblem ist die Förderung: Der Ankauf wird gefördert, die Sanierung jedoch nicht. Ihr Ziel ist es, den Ort, an dem sie leben, zu erhalten, da er politisch bedeutsam ist.



Sie haben eine Genossenschaft gefunden, die sich für ihre Häuser interessiert, was durch die Finanzierung eines Grobchecks durch den Bezirk ermöglicht wurde. Nach dem Sammeln von Spenden wissen sie nun, dass die Sanierung 2 Millionen Euro kosten wird. Der aktuelle Eigentümer fordert einen Kaufpreis von 11 Millionen Euro, obwohl das Gutachten zeigt, dass dieser Preis überhöht ist. Sie benötigt weitere Unterstützung und fragt, wer der richtige Ansprechpartner dafür ist.

Irina Merzlikina (Architektin) betont, dass es derzeit sehr schwierig ist, bezahlbare Lösungen zu finden. Die aktuellen Zinsen sind so hoch, dass sich niemand den Erwerb leisten kann. Bei den derzeitigen Baupreisen ist es selbst auf kleinen Grundstücken und mit Modulbauweise kompliziert, die Projekte wirtschaftlich umzusetzen. Sie stellt in Frage, wie lange Projekte als "Pilotprojekte" betrachtet werden sollen, da die Zeit läuft und alles immer teurer wird.

Merzlikina weist darauf hin, dass es genügend Genossenschaften gibt, und nicht nur Künstler:innen, sondern auch andere Menschen, die eigentlich in der Lage wären, solche Projekte zu finanzieren. Dennoch ist es unsinnig, eine 70 Quadratmeter große Wohnung für 13.000 Euro pro Quadratmeter zu kaufen, insbesondere für Familien. Sie fordert eine Modellüberarbeitung und erwähnt, dass es genügend verfügbare Flächen, wie etwa Parkflächen, gibt, die genutzt werden könnten.

Andreas Krüger fragt wie der aktuellen Stand zum Vorkaufsrecht ist

Sebastian Bartels (Berliner Mieterverein e.V.) erläutert den aktuellen Stand zur Reform des Vorkaufsrechts. Er betont, dass Justizminister Buschmann dieses Thema trotz zahlreicher Anträge auf Bundesratsinitiativen ignoriert. Im Koalitionsvertrag ist die Reform vage formuliert und es ist unklar, ob in dieser Legislaturperiode seitens der Ampelkoalition etwas passiert. Bartels kritisiert, dass eine notwendige Korrektur nicht umgesetzt wird, da die FDP grundsätzlich gegen die Ausübung des Vorkaufsrechts ist und im Übrigen auch gegen den Milieuschutz. Er plädiert dafür, den Druck auf die Entscheidungsträger zu erhöhen.

4. Ausblick: Konkrete Vereinbarungen und Schluss-Statements

Stadtkonferenz Berlin am 27.09.2024

40. Runder Tisch vsl. 22.11.2024