

41. Runder Tisch Liegenschaftspolitik

DIE RÖLLE DER GENOSSENSCHAFTEN & LIEGENSCHAFTSFÄLLE OSTSEEPLATZ & SEZ

21. März 2025 | 10–13 Uhr | Stadtwerkstatt

Moderation: Martin Schwegmann & Johanna Sonnenburg

Protokoll: Kalina Agova & Mathilde Kærgaard Skaaning



Ablauf

- 10:00 **Begrüßung & Berichterstattung** des zivilgesellschaftlichen Beirats
im Steuerungsausschuss Konzeptverfahren
- 10:30 **Learnings aus der Osdorfer Str. & Diskussion mit Politik und
Zivilgesellschaft** (u.a. mit Birgit Möhring (BIM),
Johannes Schnettker (Eine für Alle eG) & Susanne Heiss (ifau))
- 11:30 **Aktuelle Liegenschaftsfälle: Ostseeplatz** (André Sacharow)
& **SEZ/The Space** (Patrik Classen & Jessica Saunders)
- 13:00 **Abschluss**



Protokoll

Executive Summary

Der 41. Runde Tisch Liegenschaftspolitik am 21. März 2025 brachte erneut Expert:innen, Politiker:innen, zivilgesellschaftliche Akteure und Vertreter:innen der Berliner Verwaltung zusammen, um die aktuelle Situation der Berliner Genossenschaften zu diskutieren. Ursprünglich war geplant, den bevorstehenden Senatsbeschluss zur Neuausrichtung der Liegenschaftspolitik in Berlin vorbereitend zu diskutieren. Allerdings wurden weiterhin weder Zeitplan noch Inhalte dieses Beschlusses von der Senatsverwaltung für Finanzen mit dem Runden Tisch bisher geteilt, sodass weder ein Austausch mit der eigens installierten Kontaktgruppe des Runden Tisches noch anderweitige Kooperationen stattfinden konnten.

Berichterstattung zivilgesellschaftlichen Beirat Steuerungsausschuss Konzeptverfahren

Narges Lankarani, Mitglied im zivilgesellschaftlichen Beirat des SteA Konzeptverfahren, berichtet über die Aktivitäten des Beirats seit Mai 2023, lobt die verbesserte Zusammenarbeit mit dem Ausschuss und begrüßt die Beteiligung an Jury-Sitzungen, weist aber auf offene Fragen zur Aufwandsentschädigung, den neuen Leitlinien der Liegenschaftspolitik, dem Molkenmarkt, dem Kurt-Schumacher-Quartier und der unbesetzten Koordinierungsstelle Konzeptverfahren hin. Sie betont, dass ehrenamtliches Engagement mit hohem Aufwand verbunden ist und eine funktionierende Koordinierungsstelle besonders für junge Genossenschaften dringend notwendig sei.

Learnings aus der Osdorfer Str. & Diskussion

Johannes Schnettker (Eine für alle eG) berichtete von den Erfahrungen einer jungen Genossenschaft, deren Atelierhausprojekt in der Osdorferstr. trotz gewonnenem Konzeptverfahren und unterschriebenem Erbbaurechtsvertrag mit der BIM letztlich vom Hauptausschuss des Abgeordnetenhauses gekippt wurde, ohne dass Transparenz und nachvollziehbare Kriterien für den Projektabbruch seitens des Landes vorgelegt wurden. Die Diskussion zur Osdorfer Str. hob die Herausforderungen hervor, die beim Konzeptverfahren auftreten. Besonders die am Ende fehlende Verbindlichkeit und deren finanzielle Auswirkungen insbesondere auf kleinere Projektentwickler standen im Fokus.

Aktuelle Liegenschaftsfälle

Ostseeplatz

André Sacharow (Ostseeplatz eG) betonte die anhaltenden Schwierigkeiten beim sozialen Wohnungsbau. Die Projekte der Ostseeplatz e.G. wie GIB - Gemeinschaftswohnen am Baumschulenweg in der Radenzer Str. und Gartenfeld verdeutlichen, wie schwierig es ist, Finanzierungen und politische Kooperation zu sichern, besonders für junge Genossenschaften. Durch das kontinuierliche Ausbremsen vieler Genossenschaften verursacht das Land großen Flurschaden und riskiert, einen wichtigen Akteur jenseits der traditionellen Wohnungsbauakteure zu verlieren, welcher wirklich langfristig bezahlbaren Wohnraum sichern kann.



Parlamentarische Anfrage zur Genossenschaftsförderung und Strategie bezüglich Liegenschaftsankauf und Sicherung im Land Berlin

Julian Schwarze kritisiert unklare Antworten zur Liegenschaftspolitik im Rahmen der [Parlamentarische Anfrage zur Genossenschaftsförderung und Strategie bezüglich Liegenschaftsankauf und Sicherung im Land Berlin](#) von Katrin Schmidberger und warnt vor einer Abkehr von bisherigen Förderzielen. Er fordert verlässliche Kooperation mit Genossenschaften und eine schnellere, unbürokratische Förderung durch landeseigene Mittel.

SEZ (Sport- und Erholungszentrum)

Die Initiative The Space - SEZ berichtete, dass obwohl die WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte das Gebäude als Ruine bezeichnet, die Architekten es trotz des Renovierungsbedarfs als grundsätzlich in gutem Zustand bewerten. Zusätzlich hat ein Gutachten eine geringe Schadstoffbelastung bestätigt, die abgekapselt werden kann. **Carl Waßmuth (Initiative "Gemeingut in BürgerInnenhand")** kritisiert die fehlende Kommunikation und betont, dass die Renovierung des SEZ notwendig für das Gemeinwohl und das Zusammenleben ist, während **Florian Schmidt (Bezirksstadtrat Friedrichshain-Kreuzberg)** die abgelehnte Machbarkeitsstudie und den Abrissvorschlag der WBM kritisiert.

Volksinitiative „Bauwende für Berlin – ökologisch und sozial“

Ina Munzinger stellte die Volksinitiative „Bauwende für Berlin“ als zivilgesellschaftliche Plattform vor, die sich für eine sozial-ökologische Stadtentwicklung einsetzt, zentrale Reformen wie ein Bestandsregister, Leerstandssanktionen und CO₂-Budgets fordert und bereits mit über 35.000 Unterschriften breite Unterstützung aus der Bevölkerung erhalten hat. Sie betonte die Dringlichkeit eines Stadtumbaus angesichts von Wohnungsnot und Klimakrise und hob die Bedeutung eines breiten gesellschaftlichen Bündnisses hervor, das gemeinsam konkrete Veränderungen für ein klimagerechtes und bezahlbares Berlin vorantreibt.

Zusammenfassung und Ausblick

Johanna Sonnenburg betonte die Notwendigkeit verlässlicher Ansprechpartner – vor allem aus der Verwaltung – und eine stärkere Beteiligung, um gemeinsam flexible Lösungen für die Stadtentwicklung zu finden. **Martin Schwegmann** betonte den Wandel von einem „Nein, weil“ zu einem „Ja, wenn“ in der Diskussion. Er hob die besondere Rolle von Genossenschaften, die Bedeutung von Vertrauen, verbindlichen Strukturen und die Herausforderungen zwischen Senat und Bezirken hervor – insbesondere mit Blick auf Gemeinwohl, Transparenz und soziale Mischung in Berlin.

Der 42. Runde Tisch ist für den Herbst 2025 geplant.



0. Begrüßung

[\[00:00:00\]](#) **Johanna Sonnenburg, Moderation Runder Tisch Liegenschaftspolitik**, begrüßt die Teilnehmenden sowohl vor Ort als auch online. Sie stellt fest, dass der ursprüngliche Anlass, die Vorbereitung des Senatsbeschlusses zur Neuausrichtung der Liegenschaftspolitik, vertagt wurde, und betont, dass dennoch ein ebenso wichtiges Thema auf der Agenda steht: die Rolle der Genossenschaften in der gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung. Sonnenburg stellt auch ihren Co-Moderator, Dr. Martin Schwegmann, vor, der ebenfalls Teil des Lenkungskreises der Initiative Stadt Neudenken ist.

[\[00:01:30\]](#) **Martin Schwegmann, Moderation Runder Tisch Liegenschaftspolitik**, begrüßt ebenfalls die Teilnehmenden des Runden Tisches und erinnert an eine Werkstatt zum Thema Konzeptverfahren, die vor sechs Jahren am selben Ort in der Stadtwerkstatt abgehalten wurde. Dabei wurde das Berliner Modellkonzeptverfahren erörtert, mögliche Stolpersteine identifiziert und zentrale Forderungen aufgestellt. Er begrüßt auch die Teilnehmenden im Zoom-Call, darunter Jürgen Schornack, Sebastian Bartels, Theresa Keilhacker und Birgit Möhring, die später noch zu Wort kommen wird. Danach übergibt er das Wort an Johanna Sonnenburg.

[\[00:02:37\]](#) **Johanna Sonnenburg, Moderation Runder Tisch Liegenschaftspolitik**, stellt das heutige Programm und organisatorische Hinweise vor. Danach übergibt sie das Wort an Martin Schwegmann, der einen detaillierten Überblick über den aktuellen Stand der Diskussion zur Liegenschaftspolitik und die Rolle des Runden Tisches geben wird.

[\[00:04:27\]](#) **Martin Schwegmann, Moderation Runder Tisch Liegenschaftspolitik**, beginnt mit einem Zitat von Stefan Evers, dem jetzigen Finanzsenator, der beim ersten Runden Tisch im Jahr 2018 erklärte, dass das Ziel dieses Formats sei, „parlamentarische Entscheidungen vorzubereiten“. Schwegmann betont, dass dieser Grundsatz nach wie vor gelte und dass der Runde Tisch als Plattform für die Vorbereitung von politischen Entscheidungen weiterhin diene.

Er erinnert an die Entwicklungen seit dem 38. Runden Tisch am 3. Mai 2024, bei dem Herr Dettlaff von der Senatsverwaltung für Finanzen von einem Projekt zur Nachschärfung der Liegenschaftspolitik berichtete. Es wurde ein interner Prozess angestoßen, bei dem verschiedene Fachverwaltungen ihre Bedarfe für eine Anpassung der Liegenschaftspolitik äußern konnten. Gleichzeitig erklärte Christian Goiny, dass er keine grundsätzliche Neuausrichtung der Liegenschaftspolitik sehe, sondern sich vielmehr der Idee verpflichtet fühle, dass keine Veräußerung von Grund und Boden mehr stattfinden solle.

Sascha Menig, ebenfalls von der Senatsverwaltung für Finanzen, ergänzte beim letzten Runden Tisch im November 2024, dass es bereits einen Workshop der Verwaltungen gegeben habe, bei dem 50 bis 60 Ideen zur Neuausrichtung bzw. Anpassung der Liegenschaftspolitik gesammelt wurden. Allerdings, so Schwegmann, sei ein von SenFin angekündigter Austausch mit dem Runden Tisch Liegenschaftspolitik noch nicht erfolgt. Eine Kontaktgruppe aus Mitgliedern des Runden Tisches Liegenschaftspolitik und Vertreter:innen des Zivilgesellschaftlichen Beirates des Steuerungsausschusses Konzeptverfahren sei bereit gewesen, ab Februar 2025 in den Austausch zu treten.

Schwegmann erklärt, dass ursprünglich ein Senatsbeschluss zur Neuausrichtung der Liegenschaftspolitik für März 2025 angekündigt wurde, dieser aber anscheinend nicht mehr in diesem Zeitrahmen zustande kommen werde. Er hofft, im Laufe des Treffens mehr über mögliche Zeitpläne zu erfahren und unterstreicht erneut das Interesse des Runden Tisches an der Weiterentwicklung der Liegenschaftspolitik. Abschließend fordert er die Senatsverwaltung für Finanzen sowie andere beteiligte Institutionen dazu auf, den Runden



Tisch als Gremium weiterhin einzubeziehen, da dieser offenbar als sinnvoll erachtet werde, um wichtige Diskussionen und Entscheidungen vorzubereiten.

[\[00:07:26\]](#) **Johanna Sonnenburg, Moderation Runder Tisch Liegenschaftspolitik**, betont, dass der Runde Tisch zwar bewährt ist, jedoch nicht als Selbstläufer funktioniert und weiterhin Unterstützung benötigt. Sie knüpft daran an, dass Martin Schwegmann die aktuelle Situation bereits dargelegt hat. Der erste Tagesordnungspunkt wird nun von Narges Lankarani vom Zivilgesellschaftlichen Beirat im Steuerungsausschuss Konzeptverfahren behandelt.

1. Berichterstattung des zivilgesellschaftlichen Beirat SteA Konzeptverfahren

[\[00:08:19\]](#) **Narges Lankarani, Mitglied im zivilgesellschaftlichen Beirat Konzeptverfahren des Steuerungsausschusses Konzeptverfahren**, gibt einen Überblick über die Aktivitäten des Beirats und spricht wichtige Themen an. Der Beirat wurde im Mai/Juni 2023 konstituiert und arbeitet eng mit dem Steuerungsausschuss zusammen. Lankarani betont, dass die Zusammenarbeit mittlerweile gut läuft und dass der Beirat nun auch in den Jury-Sitzungen der Konzeptverfahren vertreten sein wird, was sie als positiven Schritt betrachtet.

Ein zentrales Thema, das sie anspricht, ist die Aufwandsentschädigung für die Mitglieder des Beirats. Obwohl in der Ausschreibung für den Beirat ursprünglich eine Entschädigung für den Arbeitsaufwand vorgesehen war, ist dies derzeit nicht gesichert und noch unklar, ob und wann eine solche Entschädigung festgelegt wird. Lankarani unterstreicht, dass ehrenamtliches Engagement wichtig ist, jedoch auch mit erheblichem Aufwand verbunden ist, insbesondere bei der Teilnahme an Sitzungen und der Vorbereitung auf die Jury-Sitzungen. Sie hofft auf eine Lösung für dieses Problem.

Des Weiteren spricht Lankarani die Neuausrichtung der Liegenschaftspolitik an, die noch nicht verabschiedet wurde. Der Beirat hat sich bereit erklärt, seit Februar 2025 in einer Kontaktgruppe daran teilzunehmen, doch es gibt Unklarheiten darüber, warum der Senatsbeschluss verschoben wurde und wann mit einer Entscheidung zu rechnen ist.

Zwei weitere Themen betreffen den Molkenmarkt und den Kurt-Schumacher-Platz. Lankarani fragt, ob der Molkenmarkt im Konzeptverfahren berücksichtigt wird und wie das Verfahren dort aussehen wird. Sie äußert auch Unverständnis darüber, warum nur zwei kleine Grundstücke des großen Areals am Kurt-Schumacher-Quartier in das Konzeptverfahren einbezogen werden.

Ein weiteres Anliegen betrifft die Koordinierungsstelle für Konzeptverfahren, die eine zentrale Rolle für die Unterstützung von Genossenschaften spielt. Diese Stelle war früher von STATBAU besetzt, ist jedoch nicht mehr besetzt, und Lankarani fragt, wann die Ausschreibung für diese Stelle erfolgen wird und warum es zu Verzögerungen gekommen ist. Sie betont, dass insbesondere junge Genossenschaften auf eine solche Stelle angewiesen sind, um Unterstützung und Beratung zu erhalten.

[\[00:13:50\]](#) **Martin Schwegmann, Moderation Runder Tisch Liegenschaftspolitik**, eröffnet das nächste Thema, das sich mit den Erfahrungen und Herausforderungen rund um das Konzeptverfahren an der Osdorfer Straße befasst. Er verweist auf die Werkstatt Konzeptverfahren des Runden Tisches 2019, in der wesentliche Forderungen formuliert wurden, unter anderem die Einrichtung des Zivilgesellschaftlichen Beirats Konzeptverfahren. Ziel war es, mehr Transparenz zu schaffen und das Wissen aus der Zivilgesellschaft in den Prozess einfließen zu lassen. Schwegmann betont, dass das Konzeptverfahren zwar Fortschritte



gemacht habe, jedoch immer noch von strukturellen und personellen Problemen betroffen sei. Er hebt die prekäre Situation der Koordinierungsstelle Konzeptverfahren hervor, die momentan nicht besetzt ist, weil wohl das Personal fehle aber vor allem bisher keine Mittel für die Position im Haushalt 2026 vorgesehen sind.

Im Kontext der Osdorfer Straße verweist Schwegmann auf ein Beispiel, das zunächst als vielversprechend galt: Eine Genossenschaft hatte sich erfolgreich um ein Konzeptverfahren beworben und einen Erbbaurechtsvertrag mit der BIM (Berliner Immobilienmanagement GmbH) unterschrieben. Der Plan war, Anfang 2024 mit dem Bau zu beginnen. Doch aufgrund eines Gremienvorbehalts, der von der Politik ausgeübt wurde, kam das Projekt nicht zustande, obwohl bereits wichtige Schritte unternommen worden waren. Schwegmann stellt fest, dass die betroffene Genossenschaft, Eine für Alle e.G., einen erheblichen wirtschaftlichen Verlust erlitten hat, was existenzielle Folgen für die Akteure hat. In dieser Situation stelle sich die Frage, ob das Konzeptverfahren in Berlin nach dieser Erfahrung nicht tot sei?

Er schlägt vor, die Diskussion in eine positive Richtung zu lenken, indem man nicht nur Gründe für das Scheitern anführt, sondern auch nach Lösungen sucht. Schwegmann fordert ein „Ja, wenn“-Plädoyer statt „Nein, weil“ und möchte herausfinden, was getan werden muss, damit Konzeptverfahren in Berlin weiterhin erfolgreich durchgeführt werden können. Dabei appelliert er an das Know-how aller Beteiligten im Raum, sowohl von zivilgesellschaftlichen Akteuren als auch von Verwaltung und landeseigenen Gesellschaften, um gemeinsam Wege zu finden, die Strukturen langfristig funktionsfähig zu machen.

Er übergibt nun an die Vertreter der Osdorfer Straße – Johannes Schnettker von der „Eine für Alle“ eG und Susanne Hess vom ifau (Institut für angewandte Urbanistik), die den Prozess und ihre Erfahrungen aus ihrer Sicht darlegen werden.

2. Learnings aus der Osdorfer Str. & Diskussion

[\[00:18:42\]](#) **Johannes Schnettker, Eine für alle eG, Projekt Osdorfer Str.**, erzählt die Geschichte ihrer Genossenschaft und ihrer Teilnahme am Konzeptverfahren für das Projekt an der Osdorfer Straße. Gegründet wurde die Genossenschaft im Jahr 2019 mit dem Ziel, kooperative Stadtentwicklung zu fördern, sowohl mit Akteuren vor Ort als auch mit politischen Instanzen. 2020 bewarben sie sich zusammen mit dem Architekturbüro ifau für das Konzeptverfahren an der Osdorfer Straße und erhielten Ende 2020 den Zuschlag. Das Grundstück befindet sich an einem S-Bahnhof und galt aufgrund der speziellen Lage und der damit verbundenen baulichen Herausforderungen als ideal für ein Atelierhaus.

Die Genossenschaft hatte während der zwei Jahre nach der Zuschlagserteilung mit erheblichen Herausforderungen zu kämpfen, darunter steigende Baukosten, Veränderungen in der Förderlandschaft und die Notwendigkeit, die ursprüngliche Planung anzupassen. Trotz dieser Schwierigkeiten gelang es, ein Finanzierungskonzept zu entwickeln und u.a. eine Kooperation mit Kulturraum Berlin gGmbH abzuschließen, um die Hälfte der Flächen zu belegen. Anfang 2023 unterschrieben sie schließlich den Erbbaurechtsvertrag, der jedoch unter einem Gremienvorbehalt stand. Leider konnte dieser Vorbehalt nicht aufgelöst werden, und Ende 2023 erhielt das Projekt eine negative Beschlussempfehlung im Hauptausschuss des Abgeordnetenhauses, was zur endgültigen Absage des Projekts führte.

Trotz dieser Enttäuschung wurde in Aussicht gestellt, dass das Projekt eventuell zur Wiedervorlage kommen könnte, wenn das Konzept ohne die Beteiligung des Kulturraums angepasst wird. Ein Konzept ohne die Beteiligung der KRB legte die „Eine für Alle“ eG dann vor. Im 2024 wurde jedoch endgültig mitgeteilt, dass das Verfahren beendet sei, ohne eine Begründung, warum. Für die „Eine für Alle“ eG bleibt unklar, warum die



Wiedervorlage nicht stattfand. Inzwischen sieht sich die Genossenschaft mit einem erheblichen finanziellen Verlust konfrontiert, da sie etwa eine halbe Million Euro in das Projekt investiert hatte*.

Schnettker betont die schwierige Situation und spricht offen von den sehr schwierigen Umständen. Er übergibt das Wort an Susanne Heiß vom Architekturbüro ifau, die aus ihrer Perspektive als Architektin mehr über die Notwendigkeit spricht, die Planungsschritte und Investitionen in solchen Projekten ernst zu nehmen und zu durchlaufen.

**Präzisierung seitens Johannes Schnettker im Nachgang: „Die Kosten für das abgebrochene Verfahren werden anteilig vom Projektbeteiligten Kulturraum Berlin gGmbH getragen.“*

[\[00:24:35\]](#) **Susanne Heiß, Architekturbüro ifau, Projekt Osdorfer Str.**, teilt ihre Erfahrungen mit Konzeptverfahren und spricht sowohl über ihre positiven Erlebnisse als auch über die Herausforderungen, die beim Projekt an der Osdorfer Straße auftraten.

Zunächst berichtet Heiß von ihren guten Erfahrungen mit früheren Konzeptverfahren, bei denen innovative Bauprojekte erfolgreich realisiert wurden. Eines dieser Projekte wurde in der Ritterstraße (Kreuzberg) umgesetzt, wo sie zusammen mit einem Architektenteam versuchte, das günstigste Haus in Berlin zu bauen – ein modularer Holzbau, der mit Baukosten von nur 2400 Euro pro Quadratmeter realisiert wurde. Das Projekt war ein Beispiel für die positiven Potenziale von Konzeptverfahren, da sie hier genügend Zeit für Planung und Konzeptentwicklung hatten, was zu einer preisgekrönten, innovativen Lösung führte.

Das nächste Projekt am ehemaligen Blumengroßmarkt, ein komplexeres Vorhaben mit einer Mischung aus Genossenschaftswohnungen, Eigentumswohnungen und Gewerberäumen, bei dem ein anspruchsvolles Finanzierungskonzept angewendet wurde. Auch hier gewann das Team das Konzeptverfahren und setzte ein erfolgreiches Projekt um.

Das Atelierhaus-Projekt an der Osdorfer Straße nahm dann eine unerwartete Wendung. Zunächst euphorisch begonnen, gerieten sie aufgrund der Corona-Pandemie und der damit verbundenen Schwierigkeiten, Künstler*innen zu finden, in Verzögerung. Die Anhandgabephase, in der die Gruppe die Akteure sucht und das Konzept weiterentwickelt, wurde verlängert, um den schwierigen Umständen Rechnung zu tragen.

Als das Projekt dann in die konkrete Planung ging, wurde der Erbbauvertrag unterzeichnet und die ersten Schritte unternommen, um den Bauantrag zu stellen. Heiß erklärt, dass für eine präzise Planung eine Vielzahl an Schritten notwendig war: von der Bodenkontrolle und Grundstücksvermessung bis zur Koordination mit der Bahn und den technischen Planungen. Alles war auf einen raschen Baubeginn ausgelegt.

Doch dann kam der Stopp des Verfahrens. Heiß und ihr Team hatten bereits den Plan gefasst, das Projekt ohne die Kulturraum-Beteiligung weiterzuführen, um die Bedenken hinsichtlich einer Doppelförderung auszuräumen. Sie haben neue Partner gefunden und die Finanzierung ohne die Kulturraum GmbH organisiert, aber das Projekt wurde dennoch gestoppt. Dies kam für sie überraschend und sie waren enttäuscht, dass trotz der Bemühungen und Investitionen das Projekt nicht fortgeführt werden konnte.

Heiß beschreibt die Situation als abrupt und betont, dass sie sich auch weiterhin der Genossenschaft verbunden fühlt. Es bleibt ein Gefühl der Enttäuschung darüber, dass ein Projekt, das so viel Potenzial hatte, aufgrund politischer und bürokratischer Hürden scheiterte.

[Link zur Präsentation Atelierhaus Osdorfer Str.](#)



[00:32:04] **Martin Schwegmann, Moderation Runder Tisch Liegenschaftspolitik**, fasst die Situation zusammen, indem er auf die extrem schwierigen Bedingungen hinweist, mit denen die "Eine für Alle" eG konfrontiert ist. Besonders problematisch sei, dass noch immer nicht klar sei, warum es keine Wiedervorlage des Projekts im Abgeordnetenhaus gegeben habe. Dies wirft die Frage auf, warum das Land Berlin gegen ein solches Projekt eingestellt war, zumal es mit viel Potenzial und Unterstützung aus der Zivilgesellschaft sowie von der BIM (Berliner Immobilienmanagement GmbH) verbunden war.

Schwegmann verweist auf den sogenannten "Gremienvorbehalt", ein technisches Detail, das den Verfahrensprozess erschwerte und schließlich das Projekt blockierte. Dieser Vorbehalt wurde 2019 in der Werkstatt Konzeptverfahren und später in der Dokumentation im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung als aufzuheben bzw. anzupassen behandelt. Im Wesentlichen ging es darum, dass die Ausschreibung von Konzeptverfahren klar geregelt werden müsste, um Projekte vor politischen Unsicherheiten und unnötigen Verzögerungen zu schützen.

Er übergibt das Wort an Frau Möhring, die über Zoom zugeschaltet ist, um weitere Perspektiven zu der Causa zu teilen.

[00:34:23] **Birgit Möhring, Geschäftsführerin Berliner Immobilienmanagement (BIM)**, äußert Verständnis für die Frustration der Beteiligten am Projekt Osdorfer Straße. Sie betont, dass die BIM ebenso viel Herzblut in das Verfahren investiert hat und die Situation als schmerzlich empfindet. Sie erklärt, dass die Landeshaushaltsordnung von Berlin eine wichtige Rolle spielt, insbesondere wenn es um Vermögensgeschäfte wie Miet- oder Erbbaurechtsverträge geht. Ab einer bestimmten Laufzeit oder Wertigkeit müssen diese vom Abgeordnetenhaus genehmigt werden. Dies führt zu den sogenannten Gremienvorbehalten, die in den Verträgen verankert sind und dazu führen, dass das Abgeordnetenhaus den Vertrag erst genehmigen kann, wenn ein konkretes Nutzungskonzept und Vertragspartner festgelegt sind.

Möhring weist darauf hin, dass die BIM nicht ändern kann, dass die Zustimmung des Abgeordnetenhauses erforderlich ist und dass dies der Grund für den Gremienvorbehalt ist. Sie betont jedoch, dass sie im Steuerungsausschuss und in den Verfahren weiterhin an Verbesserungen arbeiten möchte, um die Prozesse zu vereinfachen und die finanzielle Belastung der Bieter zu verringern. Ein Vorschlag ist, künftig nicht mehr so früh Architekturmodelle anzufordern, sondern zunächst die Nutzungskonzepte und grundlegende Pläne zu erfragen, um den Bietern mehr Flexibilität und weniger finanzielle Belastung zu bieten.

Abschließend stellt sie klar, dass die BIM weiterhin an Konzeptverfahren glaubt und diese auch weiterhin unterstützen möchte. Sie fordert Verbesserungsvorschläge, um die Verfahren zukunftsfähig zu gestalten, und will die Fehler aus dem Osdorfer Str.-Projekt als Lernerfahrung nutzen, um solche Situationen in Zukunft zu vermeiden.

[00:42:07] **Johannes Schnettker, Eine für alle eG, Projekt Osdorfer Str.**, bringt seine Gedanken zu den Erläuterungen von Birgit Möhring ein und zeigt Verständnis für die Komplexität der Prozesse, insbesondere hinsichtlich der unterschiedlichen Interessen und Anforderungen. Er erklärt, dass es in solchen Konzeptverfahren eine Nebenläufigkeit gibt: Einerseits müssen die Beteiligten konkrete Vorleistungen erbringen und dem eigenen Zeitrahmen gerecht werden, um den Mitgliedern eine zeitlich attraktive Perspektive zu bieten. Andererseits kann eine finale Entscheidung durch das Abgeordnetenhaus erst dann getroffen werden, wenn bestimmte Details des Projekts festgelegt sind, was den Prozess weiter verkompliziert.

Snettcker schlägt vor, dass ein öffentlich ausgeschriebener Wettbewerb mit klaren und fixen Korridoren verbunden sein sollte, die es ermöglichen, dass das Abgeordnetenhaus erst dann eine endgültige



Entscheidung trifft, wenn das Projekt innerhalb des vorgegebenen Rahmens verläuft. Er betont, dass die Entscheidung auf der Grundlage geprüft werden sollte, ob das Projekt im Einklang mit dem ursprünglichen Wettbewerbsentwurf und den politischen Zielen steht. Ein Wettbewerbsentwurf sollte nicht in Frage gestellt werden, wenn keine wesentlichen Abweichungen vom ursprünglich formulierten Ziel vorliegen. Schnettker fordert, dass der politische Wille, der durch den Wettbewerb zum Ausdruck gebracht wird, auch über Regierungswechsel und verschiedene Legislaturperioden hinweg Verlässlichkeit haben sollte.

[\[00:44:36\]](#) **Sascha Rudolf, IBA'27**, schlägt im Zoom-Chat eine pragmatische Lösung vor, um den Prozess zu vereinfachen. Er meint, dass das Gremium nicht vor der Anhandgabephase, sondern nach der Juryentscheidung und der Festlegung des Projekts und der Partner eingeschaltet werden könnte. Auf diese Weise wären die wichtigen Entscheidungen bezüglich des Projekts und der beteiligten Partner bereits getroffen, bevor das Gremium in den Entscheidungsprozess einbezogen wird. Dieser Ansatz könnte helfen, die zeitlichen und administrativen Hürden zu verringern und gleichzeitig sicherzustellen, dass das Abgeordnetenhaus seine Zustimmung auf der Grundlage klar definierter Details und Partner erteilen kann.

[\[00:45:15\]](#) **Lennart Siebert, Atelierbeauftragter Land Berlin, Initiative StadtNeudenken**, stellt zwei Fragen:

1. An Johannes Schnettker: Er fragt nach konkreten Begründungen, die im Abschluss des Verfahrens genannt wurden. Dies könnte mehr Klarheit darüber verschaffen, warum der Zuschlag letztlich nicht erteilt wurde oder warum das Projekt gestoppt wurde, obwohl es in der Anhandgabephase weit fortgeschritten war.
2. An Birgit Möhring: Er fragt, ob es tatsächlich zutrifft, dass der Gremienvorbehalt nur für Erbbaurechte ab einer Laufzeit von 30 bis 40 Jahren gilt und ob diese Regelung eine potenzielle Lücke im System darstellt, die genutzt werden könnte, um den Prozess zu vereinfachen oder zu beschleunigen.

[\[00:46:05\]](#) **Steffen Zillich, Die Linke (MdA), Sprecher für Haushalt**, spricht eine kritische Einschätzung der Situation an, die das Osdorfer Str.-Projekt betrifft. Er betont, dass der Gremienvorbehalt, also das notwendige Einholen der Zustimmung des Abgeordnetenhauses für bestimmte Vermögensgeschäfte, notwendig ist, um die Exekutive vor möglichen Interessensverquickungen zu schützen. Dennoch, er erkennt an, dass dieser Prozess auch in gewisser Weise eine Hürde darstellen kann.

Er stellt fest, dass das wahre Problem weniger im Gremienvorbehalt selbst liegt, sondern in der Form des *Bieterverfahrens*, das immer noch verwendet wird. Zillich plädiert dafür, den Mut zu finden, von dieser traditionellen, formalen Bieterlogik abzuweichen und alternative Wege zu finden, etwa durch ein Jury-Verfahren, wie es für soziale Träger schon verwendet wird.

Er sieht die Probleme bei der Osdorfer Straße als ein politisches Exempel, das darauf abzielt, eine bestimmte politische Linie der vorherigen Koalition zu brandmarken, besonders in Bezug auf die Förderung künstlerischer Infrastruktur ohne ausreichende Finanzierung. Zillich spricht von der politischen Wand, gegen die die Bemühungen der BIM stießen, und dass das Projekt in seiner Form gestorben sei, weil es ein politisches Statement war.

[\[00:49:58\]](#) **Martin Schwegmann, Moderation Runder Tisch Liegenschaftspolitik**, fasst die Diskussion zusammen: Der *Gremienvorbehalt* ist notwendig, kann aber möglicherweise in seiner Anwendung optimiert werden, insbesondere durch eine Reduzierung des administrativen Aufwands für die Bietenden. Dennoch scheint es keine grundsätzliche Alternative zu diesem Mechanismus zu geben. Das Projekt an der Osdorfer



Straße war letztlich „Bauernopfer“ – ein politisches Exempel, das wohl über inhaltliche Erwägungen hinausging. Dies unterstreicht die These, dass das Scheitern des Projekts nicht allein an verwaltungstechnischen Hürden lag, sondern tiefere politische Ursachen hatte.

Zum Abschluss bedauert Schwegmann die kurzfristige Absage von Herrn Sven Heinemann, der eine wichtige Rolle in der Diskussion hätte. Aufgrund des engen Zeitrahmens weist er dann auf die nächsten Redebeiträge hin, insbesondere von Andreas Barz, Daniel Wesener und Susanne Heiß.

[\[00:50:35\]](#) **Andreas Barz, Bündnis junger Genossenschaften**, kritisiert die mangelnde Verbindlichkeit und Umsetzungskraft der Berliner Konzeptverfahren. Er greift eine frühere Anregung von Sven Heinemann auf, der vorgeschlagen hat, dass das Land Berlin bei gescheiterten Verfahren mindestens die Hälfte der entstandenen Planungskosten übernimmt, falls eine Änderung der Landeshaushaltsordnung nicht durchsetzbar ist. Barz hält es für unverständlich, dass eine Haushaltsordnung nicht geändert werden kann, wenn sie politische Ziele behindert.

Er verweist darauf, dass Berlin seit sieben Jahren über Konzeptverfahren diskutiert, während andere Städte längst Lösungen gefunden und umgesetzt haben. Trotz ausgearbeiteter Strategien und Prozessmodelle bleibt die Umsetzung aus. Er fordert Politik, Verwaltung und Parlament auf, endlich zu handeln, anstatt weiter zu debattieren.

Abschließend warnt er eindringlich, dass die Genossenschaften in Berlin sich nicht länger an Konzeptverfahren beteiligen oder genossenschaftlichen Wohnungsbau realisieren werden, wenn die Stadt keine Verbindlichkeit schafft und weiterhin Vorhaben scheitern lässt.

[\[00:53:00\]](#) **Daniel Wesener, Bündnis 90/Die GRÜNEN (MdA), Sprecher für Kulturfinanzierung**, bringt sein Bedauern über die Entscheidung zur Osdorfer Straße zum Ausdruck und betont, dass dies nicht nur aus kulturpolitischer Sicht bedauerlich sei, sondern auch gegen das wirtschaftliche Interesse Berlins verstoße. Er argumentiert, dass eine gemeinwohlorientierte Nutzung wirtschaftlich sinnvoll gewesen wäre, insbesondere mit Blick auf die Historie des Grundstücks und alternative Verwertungsoptionen.

Er stellt klar, dass die Landeshaushaltsordnung und der Gremienvorbehalt durchaus geändert werden könnten, wenn der politische Wille vorhanden wäre. Dabei hebt er die Bedeutung des Gremienvorbehalts hervor, der in der Vergangenheit genutzt wurde, um den Ausverkauf städtischer Flächen zu verhindern – ein Instrument, das auch auf Bundesebene im Deutschen Bundestag und der BIMA Anwendung findet.

Wesener betont, dass die Entscheidung um die Osdorfer Straße nicht isoliert betrachtet werden kann. Er verweist auf frühere Konflikte, wie bei der Schöneberger Linse, und weist darauf hin, dass es in Berlin politische Kräfte gibt, die Konzeptverfahren für Genossenschaften als eine Form der Mieterprivatisierung ansehen. Zudem sieht er eine wachsende Opposition gegen die Verknüpfung von Kulturpolitik und Stadtentwicklung, was sich nicht nur in der Osdorfer Straße zeigt, sondern auch auf andere Kulturliegenschaften, auswirken könnte.

Abschließend fordert er dazu auf, neben der Diskussion über Verfahrensoptimierungen auch die politischen Hintergründe solcher Entscheidungen anzuerkennen, da stadtentwicklungspolitische Fragen letztlich nicht ohne politische Auseinandersetzung lösbar seien.

[\[00:57:07\]](#) **Birgit Möhring, Geschäftsführerin Berliner Immobilienmanagement (BIM)**, betont die Notwendigkeit des Gremienvorbehalts bei langfristigen Grundstücksgeschäften und unterstützt die parlamentarische Kontrolle solcher Entscheidungen. Sie verweist darauf, dass Erbbaurechtsverträge mit



41. RUNDER TISCH LIEGENSCHAFTSPOLITIK

einer Laufzeit unter 40 Jahren aus finanziellen Gründen nicht tragfähig wären. Deshalb habe die BIM die Erbbaurechtslaufzeiten frühzeitig auf 99 Jahre verlängert, um eine solide Refinanzierung für Genossenschaften zu ermöglichen.

Sie sieht den Gremienvorbehalt als essentiell für eine transparente und demokratische Liegenschaftspolitik, da er eine breite politische Zustimmung zu Grundstücksentscheidungen sichert. Dies garantiere auch zukünftigen Verwaltungsgenerationen eine verlässliche Grundlage für ihre Arbeit. Die Diskussionen im Hauptausschuss seien zwar anspruchsvoll, aber notwendig, um sorgfältige und fundierte Entscheidungen zu treffen.

Möhring sieht die Herausforderung eher in der Optimierung der Konzeptverfahren. Sie spricht von der Komplexität der Abstimmungsprozesse innerhalb des Steuerungsausschusses und der verschiedenen beteiligten Akteure, was eine Vereinfachung der Verfahren erschwert. Dennoch hält sie an der Notwendigkeit einer strukturellen Verbesserung der Vergabeverfahren fest.

[\[01:00:07\]](#) **Johanna Sonnenburg, Moderation Runder Tisch Liegenschaftspolitik**, hebt die Rolle der Architektur in der Stadtentwicklung hervor und betont, dass Architekten zunehmend auch als Projektentwickler agieren. Architektur gehe über reine Ästhetik hinaus und könne Räume schaffen, die funktionale und klimatische Herausforderungen adressieren.

Sie hinterfragt, wann und wie verschiedene Akteure in den Entwicklungsprozess eingebunden werden und wie Architektur- und Projektentwicklungsaufgaben sinnvoll kombiniert werden können. Dabei plädiert sie für eine Balance zwischen frühzeitiger Planung und finanzieller Machbarkeit, um eine klare Vorstellung des Projekts zu ermöglichen, ohne unnötige Vorleistungen zu erbringen. Schließlich leitet sie zu Susanne Heiß über, die aus ihrer Erfahrung mit Konzeptverfahren berichten soll.

[\[01:01:32\]](#) **Susanne Heiß, Architekturbüro ifau, Projekt Osdorfer Str.**, schlägt vor, das zuständige Gremium zweimal tagen zu lassen: einmal zu Beginn der Anhandgabephase, um eine grundsätzliche Zustimmung zum Konzept zu geben, und ein weiteres Mal zur finalen Entscheidung. Dies würde frühzeitig Planungssicherheit schaffen, insbesondere wenn sich die Grundprämissen des Konzepts nicht ändern.

Zudem kritisiert sie die aktuellen Konzeptverfahren als zu starr. Sie verweist auf frühere Verfahren wie in der Ritterstraße oder am Blumengroßmarkt, wo nachträgliche Anpassungen möglich waren, die die Projekte wirtschaftlicher machten. Heute seien Planungsspielräume stark eingeschränkt, weil Wettbewerbsentwürfe in ihrer ursprünglichen Form strikt eingehalten werden müssten. Dadurch sei es nicht möglich, Baukosten zu senken oder Anpassungen vorzunehmen, etwa durch den Verzicht auf einen Keller oder eine flexiblere Geschossfläche.

Heiß fordert eine größere Entscheidungsbefugnis für die BIM, um während des Prozesses pragmatisch reagieren zu können, anstatt an starren Vorgaben festzuhalten.

[\[01:05:16\]](#) **Johannes Schnettker, Eine für alle eG, Projekt Osdorfer Str.** berichtet, dass keine klaren Gründe für die Ablehnung des Projekts genannt wurden. Vieles beruhe auf Hörensagen und allgemeinen politischen Äußerungen. Er erinnert sich an eine Diskussion beim Runden Tisch Liegenschaftspolitik im Frühjahr des Vorjahres, in der angedeutet wurde, dass sich der kulturelle Bereich in Berlin möglicherweise „übernommen“ habe – also die Frage, ob überhaupt noch weitere Atelierhäuser oder Kulturprojekte benötigt würden.



Zudem habe es Kritik an der Beteiligung der Kulturraum gGmbH gegeben. Auch sei einmal die Forderung aufgetaucht, auf dem Grundstück Wohnungsbau zu realisieren, obwohl städtische Wohnungsbaugesellschaften dies zuvor als nicht finanzierbar eingestuft hatten – insbesondere wegen der hohen Schallschutzkosten.

[\[01:06:40\]](#) **Enrico Schönberg, ZusammenStelle & Modellprojekt Rathausblock**, betont die Notwendigkeit, dass die Politik ihrer Verwaltung und den Institutionen mehr Vertrauen entgegenbringt. Er stellt infrage, ob nicht an bestimmten Punkten Entscheidungen an die Fachverwaltungen übergeben werden sollten, anstatt jede Entscheidung bis ins Detail politisch zu kontrollieren.

Er schlägt vor, einen Mittelweg zu finden: Die Politik könnte über einen neuen Vermögensbereich entscheiden, in den bestimmte Grundstücke überführt werden, und nur grundlegende Eckpunkte festlegen. Die detaillierte Umsetzung würde dann den Verwaltungen überlassen – mit einer Kontrollinstanz für grobe Abweichungen. Damit könnte verhindert werden, dass jede Einzelentscheidung politisch ausdiskutiert werden muss, ohne dabei die in den letzten Jahren etablierten Mechanismen gegen Privatisierung aufzuweichen.

Schönberg sieht hier sowohl die Verwaltung als auch die Landespolitik in der Verantwortung, neue Wege für eine effizientere Liegenschaftspolitik zu finden.

[\[01:09:30\]](#) **Manuel Ehlers, Triodos Bank**, betont die Bedeutung der frühzeitigen Einbeziehung von Finanzierungsinstituten in Projekte, besonders im Kontext von Genossenschaften. Er hebt hervor, dass bei Änderungen im Erbbaurechtsvertrag auch Finanzierungsparameter angepasst werden müssen, wie etwa Förderungen, die in die Finanzierung integriert werden müssen.

Ehlers lobt die Initiative der "Eine für alle"-Genossenschaft, bereits zu Beginn des Konzeptverfahrens die Finanzierung zu klären, was eine kluge Entscheidung war. Er warnt jedoch davor, dass es riskant sein kann, erst zu einem späteren Zeitpunkt zu fragen, woher die Finanzierung kommt, da dies zu Problemen führen kann. Er stellt auch fest, dass die Unsicherheit und fehlende Verlässlichkeit ein Hindernis für Banken sein könnten, sich mit solchen Projekten auseinanderzusetzen, was insgesamt ein negatives Signal aussenden könnte.

[\[01:11:23\]](#) **Narges Lankarani, Mitglied im zivilgesellschaftlichen Beirat Konzeptverfahren SteA**, bringt im Namen des zivilgesellschaftlichen Beirats das Anliegen nach mehr Transparenz und weniger Willkür in den Prozessen zur Sprache. Sie hebt hervor, dass es wichtig ist, wie eine Finanzierung für eine Genossenschaft funktioniert und welche Bank bereit ist, solche Projekte zu unterstützen. Dabei kritisiert sie, dass trotz transparenter Darstellung von Verträgen und Geboten Absagen erteilt werden können, ohne klare Erklärungen, was für Unsicherheit sorgt.

Lankarani betont, dass es eine klare Prüfung der rechtlichen Rahmenbedingungen geben müsse, um sicherzustellen, dass diese Prozesse korrekt ablaufen. Zudem spricht sie wichtige Themen wie Altlastenbeseitigung und die Verlängerung von Laufzeiten von Erbbaurechten an, da diese Aspekte die Finanzierbarkeit und das Konzept der Genossenschaften beeinflussen. Sie fordert, dass Projekte nicht ohne triftigen Grund und ohne klare Transparenz einfach aufgegeben oder abgelehnt werden.

[\[01:13:06\]](#) **Philipp Strohm, Geschäftsführer GSE gGmbH**, spricht die Komplexität des Konzeptverfahrens und den Zeitpunkt des Gremienvorbehalts an. Er verweist auf die lange Dauer des Verfahrens und fordert eine Diskussion über die Vereinfachung der Verfahren. Dabei stellt er die Frage, wann genau der



Gremienvorbehalt gezogen werden sollte, um eine größere Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Unsicherheiten zu vermeiden, wenn beispielsweise nicht zugestimmt wird.

Er schlägt vor, dass das Konzeptverfahren in der Anfangsphase vielleicht nicht so stark eingeschränkt werden sollte, sondern dass bereits in einem frühen Stadium die Weichen gestellt werden, etwa durch das Einbringen eines Erbpacht-Vertragsentwurfs und einer klaren Festlegung von BGF (Bruttogeschossfläche) und Finanzierung. Dies würde die Kriterien für die Anwendung des Gremienvorbehalts verdeutlichen und gleichzeitig Planungssicherheit schaffen.

Strohm fordert eine Diskussion darüber, ob der Gremienvorbehalt nach einem Wettbewerb erfolgen kann, um späteren Unsicherheiten und Regressansprüchen vorzubeugen und die weiteren Schritte klarer und effizienter zu gestalten. Er hofft, dass Politiker wie Steffen Zillich oder Katalin Gennburg weitere Perspektiven auf diese Frage liefern können.

[\[01:15:11\]](#) **Katalin Gennburg, Die Linke, Sprecherin für Stadtentwicklung und Bauen, Umwelt, Tourismus**, nutzt die Gelegenheit, sich des Runden Tisches Liegenschaftspolitik zu verabschieden, da sie nun Mitglied des Deutschen Bundestages ist. Sie bedankt sich ausdrücklich für die Zusammenarbeit der letzten neun Jahre und würdigt das Fachwissen der Anwesenden, welches in diesen Jahren in den Dialog eingebracht wurde.

Gennburg äußert auch deutliche Kritik an der aktuellen politischen Situation und den Entwicklungen in der Berliner Liegenschaftspolitik. Sie merkt an, dass trotz aller Bemühungen unter der rot-rot-grünen Koalition viele Ziele nicht erreicht wurden. Besonders kritisch sieht sie die zunehmende Verwässerung von Errungenschaften, die in den letzten Jahren durch die Zivilgesellschaft und Fachpolitik erkämpft wurden. Ihr Eindruck ist, dass durch die Institutionalisierung des Runden Tisches Liegenschaftspolitik die notwendige Schärfe und der Widerstand gegen die politischen Entscheidungen verloren gegangen sind. Sie sieht dies als einen Punkt, an dem mehr kritische Auseinandersetzung mit der Verwaltung notwendig wäre.

Ein wesentlicher Punkt ihrer Kritik richtet sich gegen die aktuelle Regierung unter der CDU und SPD, die sie als verantwortlich für den „Ausverkauf“ der Stadt betrachtet. Gennburg spricht von einer zunehmenden Marktorientierung der Stadtentwicklungspolitik, bei der die soziale Verantwortung und das Gemeinwohl immer mehr in den Hintergrund treten. Sie sieht die Verwaltung und insbesondere die Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) als Akteure, die zwar regelmäßig ihre Entschuldigungen vorbringen, jedoch immer wieder Entscheidungen treffen, die ihren bisherigen Bekenntnissen und Zielen zuwiderlaufen.

Katalin Gennburg schließt ihre Rede mit dem Hinweis, dass sie weiterhin als Ansprechpartnerin für Bima-Liegenschaften zur Verfügung stehen wird, insbesondere in Bezug auf Liegenschaften, die möglicherweise auch in Debatten im Deutschen Bundestag einbezogen werden.

[\[01:18:03\]](#) **Theresa Keilhacker, Präsidentin Architektenkammer**, äußert sich in einem Kommentar über Zoom. Sie betont, dass Architekten in diesen Prozess unbedingt eingebunden werden müssen und die vorhandenen Akteure positiv nutzen sollten. Zudem seien Finanzierer, Verwaltung und Politik essenzielle Beteiligte. Entscheidend sei jedoch auch die Umsetzung, da gerade hier Unterschiede entstehen könnten – sowohl in der Qualität für die Nutzerinnen und Nutzer als auch in den Klimaeffekten, die diese Gebäude auf die Stadt haben. Darüber hinaus hebt sie hervor, dass Kunst, Kultur und Wohnen nicht gegeneinander ausgespielt werden sollten, was dieses Beispiel ebenfalls verdeutlichen könnte.

(PAUSE)



3. Liegenschaftsfall: Ostseeplatz

[\[01:19:05\]](#) **Johanna Sonnenburg, Moderation Runder Tisch Liegenschaftspolitik**, leitet den zweiten Teil der Diskussion ein, der sich auf zwei spezifische Liegenschaftsfälle konzentriert: den Ostseeplatz und das SEZ (Sport- und Erholungszentrum). Sie betont die Bedeutung von Kooperationen zwischen Politik, Verwaltung, Finanzierern, privaten Akteuren und Genossenschaften. Der Fokus liegt auf der Schaffung von Instrumenten, die diese Zusammenarbeit fördern und dabei auch die politischen Ziele Berlins wie bezahlbares Wohnen und Kultur berücksichtigen.

Sonnenburg spricht auch das Thema Vertrauen und Verbindlichkeit an, das in der Diskussion wiederholt angesprochen wird. Es wird betont, dass es wichtig ist, sowohl auf der Berliner Ebene als auch für externe Akteure Verlässlichkeit zu schaffen, um die Zusammenarbeit zu fördern. Sie gibt dann das Wort an André Sacharow, Projektmanager der Wohnungsbaugenossenschaft am Ostseeplatz eG, der verschiedene Projekte vorstellen wird, bevor die Diskussion fortgesetzt wird.

[\[01:21:15\]](#) **André Sacharow, Projektmanager Ostseeplatz eG**, spricht über die Herausforderungen der Genossenschaft bei der Umsetzung von Neubauprojekten, insbesondere die widersprüchlichen Anforderungen der Institutionen des Landes Berlin. Er hebt die Bedeutung von Genossenschaften im Wohnungsbau hervor, da diese durch Mitgliederkontrolle und nachhaltige Instandhaltung langfristig günstige Mieten ermöglichen. Die Ostseeplatz eG hat sich darauf spezialisiert, Wohnungen für Menschen mit niedrigem Einkommen zu sichern und hat bereits mehrere Neubauprojekte erfolgreich umgesetzt.

Das Hauptproblem liegt in den unvorhergesehenen Verzögerungen und Änderungen der Förderbedingungen durch die IBB (Investitionsbank des Landes Berlin). Anfang 2021 wurde die Bonität der Genossenschaft gründlich geprüft, und die IBB bestätigte Mitte 2023, dass die Genossenschaft eine gute Bonität habe. Daraufhin wurden die nötigen Planungen für den Förderantrag vorangetrieben. Doch nach mehr als einem halben Jahr Prüfung teilte die IBB im November 2023 mit, dass es Probleme gäbe und es unklar sei, ob die Projekte weiterhin umsetzbar seien.

Sacharow betont, dass die Genossenschaft kontinuierlich und nachhaltig wächst. Die Ostseeplatz eG wurde 2000 gegründet und ist seitdem stetig gewachsen, mit dem Bau von Wohnungen und innovativen Projekten, darunter das größte Holzhaus Deutschlands. Die Genossenschaft verfolgt eine Strategie des kontinuierlichen organischen Wachstums und setzt seit ihrer Gründung durchschnittlich 40 Wohneinheiten pro Jahr um. Allerdings wird sie nun mit veränderten Anforderungen seitens der IBB konfrontiert, die z.B. das Projekt Gartenfeld in zwei Abschnitten umsetzen lassen möchte, was die Bauzeit verdoppeln würde. Diese Maßnahme sei aus Sicht der Genossenschaft weder für die Bewohner noch für das Quartier sinnvoll. Zudem wurden die Bedingungen für den Bau von Sozialwohnungen verschärft, wodurch Projekte wie das Gemeinschaftswohnprojekt im Baumschulenweg gefährdet sind.

Er appelliert an die IBB, die als Förderbank eigentlich den Wohnungsbau unterstützen sollte, nun aber keine klare Unterstützung bietet, die für eine zügige Umsetzung der Projekte notwendig wäre. Trotz der Erfolge der Genossenschaft gibt es erhebliche Herausforderungen durch die fehlende Verbindlichkeit der Berliner Institutionen, insbesondere der IBB. Obwohl die Genossenschaft Millionen Euro in Projekte investieren kann und ihre Bonität durch externe Finanzierungsinstitutionen bestätigt wird, gab es immer wieder Verzögerungen und Unsicherheiten bei der Förderung durch die IBB. Diese Unklarheiten stellen ein Problem dar, da die Genossenschaft für den Bau von bezahlbarem Wohnraum auf die Unterstützung des Landes angewiesen ist, wenn Sie bezahlbaren Wohnraum erstellen soll.



Sacharow fordert eine klare und verbindliche Zielsetzung des Landes Berlin, um sicherzustellen, dass Genossenschaften weiterhin in den Neubau von Sozialwohnungen eingebunden werden können. Besonders wichtig sei eine Zielvorgabe für die jährliche Förderung von 5.000 genossenschaftlichen Wohnungen, um eine langfristige und verlässliche Zusammenarbeit zu ermöglichen.

Johanna Sonnenburg, fasst den Beitrag von André Sacharow zusammen und übergibt das Wort an Julian Schwarze (Bündnis 90/Die GRÜNEN (Mda), Sprecher für Stadtentwicklung, Tourismus und Clubkultur), bevor der Fall Ostseeplatz diskutiert wird.

4. Kommentar auf die parlamentarische Anfrage zur Genossenschaftsförderung und Strategie bezüglich Liegenschaftsankauf und Sicherung im Land Berlin

[\[01:38:30\]](#) **Julian Schwarze, Bündnis 90/Die GRÜNEN (Mda), Sprecher für Stadtentwicklung, Tourismus und Clubkultur** spricht über die Herausforderungen und Unklarheiten im Bereich der Liegenschaftspolitik und der Genossenschaftsförderung in Berlin. Er verweist auf eine kürzlich eingereichte parlamentarische Anfrage zu wichtigen Liegenschaften* und die Antworten darauf, die oft vage formuliert sind und unter dem Vorbehalt von Haushaltsentscheidungen stehen. Besonders problematisch ist, dass viele Fragen zur Sicherung und strategischen Bevorratung von Liegenschaften unbeantwortet bleiben, und dass es den Eindruck erweckt, als ob es eine Abkehr von der bisherigen Liegenschaftspolitik gäbe.

Schwarze kritisiert die wirtschaftlichen Vorbehalte, die oft an Projekte geknüpft werden, und stellt fest, dass diese Praxis den Fortschritt von Genossenschaften behindern kann. Besonders die Ostseeplatz Genossenschaft wird in ihrer Arbeit ausgebremst, obwohl immer wieder betont wird, dass mehr für den sozialen Wohnungsbau und genossenschaftliche Projekte getan werden müsse. Die Unklarheit über frühere Zusagen, wie im Fall des Kurt Schumacher Quartiers, verschärft die Situation weiter. Er fordert eine klarere Zusammenarbeit mit den Genossenschaften, die bereit sind, Projekte umzusetzen.

Schwarze sieht die landeseigene Bank und die vorhandenen finanziellen Mittel als Möglichkeit, die Genossenschaftsförderung zu vereinfachen und zu beschleunigen. Wenn dies nicht geschieht, werden wichtige Akteure im Bereich des sozialen Wohnungsbaus und der Genossenschaften ausgebremst, was die Ziele einer neuen Liegenschaftspolitik gefährdet. Eine schnellere und unkomplizierte Unterstützung von Genossenschaften sei notwendig, um den sozialen Wohnungsbau in Berlin voranzutreiben.

[*„Parlamentarische Anfrage zur Genossenschaftsförderung und Strategie bezüglich Liegenschaftsankauf und Sicherung im Land Berlin“](#)

[\[01:42:47\]](#) **Johanna Sonnenburg** bedankt sich bei Julian Schwarze und bedauert, dass Genossenschaften oft um ihre Teilnahme kämpfen müssen, obwohl sie einen wichtigen "dritten Weg" zwischen öffentlichem und privatem Sektor darstellen. Genossenschaften bieten nicht nur bezahlbaren Wohnraum, sondern auch langfristige Sicherheit für Menschen, die sich den Erwerb von Eigentum nicht leisten können. Sie betont, wie wichtig es ist, den Zugang zu Wohnraum als Grundrecht zu sichern, und fordert mehr Unterstützung für Genossenschaften.

Sonnenburg übergibt daraufhin das Wort an Frau Genth von der Investitionsbank Berlin (IBB), um die Perspektive der Bank als Finanzierer darzulegen. Sie bittet um eine Erklärung, wie die IBB ihre Rolle sieht und ob es Verbesserungen an den Instrumenten gibt, um Kooperationen mit Genossenschaften zu



erleichtern. Zudem ist auch Cornelius Bechtler, Baustadtrat von Pankow, anwesend, der ebenfalls betont hat, dass Genossenschaften nicht ausgebremst werden sollten.

[\[01:44:33\]](#) **Patricia Genth, Investitionsbank Berlin (IBB)**, betont die lange Tradition der IBB im sozialen Wohnungsbau und hebt hervor, dass die Bank in den letzten Jahren viele Projekte mit Genossenschaften begleitet hat. Sie räumt jedoch ein, dass Genossenschaften aufgrund ungünstiger Förderbedingungen in der Vergangenheit etwas zurückhaltender bei Neubauprojekten geworden sind. Sie freut sich darüber, dass die Politik nun attraktivere Förderbedingungen geschaffen hat, die die jährliche Bewilligung von 5.000 Wohnungen ermöglichen. Sie merkt an, dass die vorgesehenen Mittel in der Genossenschaftsförderung für dieses Jahr schon fast ausgegeben worden sind.

Genth erklärt, dass die IBB hauptsächlich bei Bestandskäufen mit Genossenschaften tätig ist, da diese Projekte weniger Risiken bergen und schneller realisiert werden können. Beim Neubau gibt es jedoch Herausforderungen, besonders bei der Bereitstellung von Fördermitteln, nachdem ein Projekt bereits eine lange Vorbereitungszeit hinter sich hat. Sie erklärt, dass die IBB als öffentliche Institution eine Verantwortung trägt, Haushaltsmittel und Steuergelder sicher und verantwortungsvoll zu verwalten, weshalb eine gründliche Prüfung der Finanzierungsanfragen erforderlich ist.

Sie erklärt, dass bei der Ostseeplatz Genossenschaft, die über viel Erfahrung verfügt, die Finanzierung klarer und strukturierter ist. Allerdings stellt sie fest, dass junge Genossenschaften oft noch wenig Erfahrung mit der richtigen Finanzierung haben. Ein Problem, das dabei häufig auftaucht, ist die Doppelförderung: Wenn KfW-Mittel bereits in Anspruch genommen werden, ist es nicht möglich, zusätzliche Förderdarlehen für dieselben Baukosten zu erhalten. Das bedeutet, dass bestimmte finanzielle Voraussetzungen, wie das Vorhandensein von Eigenkapital, bereits im Vorfeld erfüllt sein müssen.

Ein weiteres Thema ist, dass Baukosten während des Baus beglichen werden müssen, obwohl die Mieter erst Jahre später einziehen und oft nicht sofort die Genossenschaftsanteile zeichnen wollen. Dies schafft zusätzliche finanzielle Belastungen für die Genossenschaften, die bereits in der Planungsphase eine solide Finanzierung sicherstellen müssen, um das Bauvorhaben ohne Engpässe umzusetzen.

Ein weiteres Problem sei, dass gemeinwohlorientierte Genossenschaften oft nicht über die gleichen Rücklagen wie börsennotierte Unternehmen verfügen, was die Finanzierung erschwert. Die IBB hat jedoch Maßnahmen ergriffen, um die Anforderungen zu verringern und die Genossenschaften zu unterstützen. Es sei jedoch wichtig, dass Genossenschaften von Anfang an eine klare Finanzierung und Eigenkapitalstruktur vorlegen, um die Risiken eines Bauvorhabens zu minimieren.

Sie spricht auch die Risiken durch Baukostenerhöhungen und unerwartete Kosten an, die insbesondere für Genossenschaften problematisch sein können, da diese keine großen Rücklagen haben, um solche Mehrkosten zu decken. Sie betont, dass die IBB stets Lösungen sucht, um diese Herausforderungen zu meistern, aber auch klare Beratungsangebote benötigt werden, um sicherzustellen, dass die Genossenschaften die erforderliche Expertise für die Finanzierung und Durchführung von Bauvorhaben haben.

Abschließend erklärt sie, dass die IBB als einziger Kapitalgeber im Neubauprojekt fungiert und das gesamte Baurisiko beim Land Berlin liegt, falls Mehrkosten auftreten. Dies mache die Zusammenarbeit mit städtischen Wohnungsbau-Gesellschaften, die über größere finanzielle Reserven und unbelastete Grundstücke verfügen, einfacher als mit Genossenschaften, die häufig auf ihren Bestandsobjekten Liquidität gebunden haben.



[\[01:54:44\]](#) **Patricia Genth, Investitionsbank Berlin (IBB)** fokussiert sich auf die Problematik die von der Ostseeplatz eG dargelegt wurde und erklärt, dass sich die Bonität von Genossenschaften wie der Ostseeplatz eG ändern kann, insbesondere wenn sie neue Bauvorhaben ankaufen und sich stärker verschulden. Die Bonität, die 2023 auf Grundlage von Jahresabschlüssen aus 2021 und 2022 bewertet wurde, könnte sich bis 2025 ändern. Sie betont, dass sie in vielen Gesprächen mit der Ostseeplatz Genossenschaft bereits die Ursachen für die Bonitätsprobleme klargestellt haben, aber es anscheinend nicht gelungen sei, eine Lösung zu finden. Sie kritisiert, dass in der öffentlichen Diskussion bestimmte Details nicht vollständig erörtert werden können und betont, dass sie offen für persönliche Gespräche und weitere Fragen sei, um das gegenseitige Verständnis zu fördern.

[\[01:57:15\]](#) **Cornelius Bechtler, Bezirksstadtrat Stadtentwicklung und Bürgerdienste in Pankow, Bündnis 90/Die GRÜNEN** spricht mit großer Besorgnis über die Schwierigkeiten, die bei der Zusammenarbeit von Genossenschaften mit der IBB im Bezirk auftreten. Er gibt an, dass Pankow plant, 30.000 neue Wohneinheiten zu bauen, und dass viele dieser Einheiten durch Genossenschaften realisiert werden sollen.

Bechtler, der selbst im Aufsichtsrat der Bremer Höhe eG sitzt und die Genossenschaften im Bezirk kennt, kritisiert die unterschiedliche Wahrnehmung der Bonität von Genossenschaften durch die Investitionsbank Berlin (IBB) und andere Banken. Während die IBB die Bonität dieser Genossenschaften in Frage stellt, seien andere Banken der Meinung, dass sie eine gute Bonität hätten. Diese Diskrepanz führt laut Bechtler zu einem Vertrauensverlust und einem schwerwiegenden Problem für die Genossenschaften, insbesondere für Projekte wie die Ostseeplatz Genossenschaft. Bechtler warnt davor, dass die IBB mit ihren Maßnahmen den Ruf dieser Genossenschaften in der Öffentlichkeit schädige. Er sieht dies als Vertrauensbruch, der nicht nur das Image der Genossenschaften, sondern auch den gesamten sozialen Wohnungsbau gefährde.

Bechtler geht weiter und erklärt, dass er den Genossenschaften derzeit nicht empfehlen würde, Fördermittel für Ankäufe oder Neubauten zu beantragen. Er warnt, dass der aktuelle Zustand des Vertrauensbruchs den Wohnungsbau in Berlin stark gefährde. Auch das Vertrauen der Akteure, die in den sozialen Wohnungsbau investieren, werde erschüttert. Bechtler weist darauf hin, dass in anderen Städten wie München, Hamburg, Köln und Frankfurt Genossenschaften eine bedeutende Rolle beim Wohnungsbau spielen und dort insbesondere qualitativ hochwertige Projekte zum Tragen kommen. In Pankow jedoch wird derzeit eine völlig andere Erfahrung gemacht.

Ein weiterer Punkt, den Bechtler anführt, ist die Notwendigkeit von Genossenschaften bei der Sanierung von problematischen Bestandsimmobilien. Er erinnert an das Beispiel des "Tuntenhauses" in der Kastanienallee, das aufgrund hoher Sanierungskosten von Investoren abgelehnt wurde. Bechtler hebt hervor, dass Genossenschaften gerade bei solchen schwierigen Projekten erfolgreich sind und diese mit den Bewohnern gemeinsam meistern können. Er betont, dass diese Art von kleinteiligen Genossenschaften, die nicht nur Neubauprojekte, sondern auch komplizierte Sanierungen durchführen, entscheidend für die soziale Durchmischung und die Bewältigung städtischer Herausforderungen sind. Dies werde auch von den städtischen Wohnungsbaugesellschaften anerkannt, die nicht in der Lage sind, solche Projekte zu übernehmen.

Abschließend drückt Bechtler seine Besorgnis darüber aus, dass es in Berlin zunehmend schwieriger wird, Genossenschaften als Partner für den Wohnungsbau zu gewinnen. Er fordert ein stärkeres Engagement der Politik und Institutionen, um den Genossenschaften mehr Vertrauen und Unterstützung zu bieten, da sie eine zentrale Rolle im sozialen Wohnungsbau und in der Lösung von städtischen Problemen spielen.

[\[02:02:25\]](#) **Claudia Leistner, Bezirksstadträtin Treptow-Köpenick, Bündnis 90/Die GRÜNEN**, äußert sich zu den aktuellen Entwicklungen rund um die Ostseeplatz eG in ihrem Bezirk. Sie betont, dass die Situation



äußerst alarmierend sei. Das Projekt in der Radenzer Str. sei im Rahmen eines Konzeptverfahrens vergeben worden und befinde sich bereits in einem fortgeschrittenen Stadium, sodass die Umsetzung nun beginnen könne.

Leistner hebt hervor, dass es sich um ein gemeinwohlorientiertes Projekt handle, an dem mehrere Träger beteiligt seien, darunter die Berliner Obdachlosenhilfe mit dem [Housing-First-Ansatz](#). Angesichts des starken Wachstums von Treptow-Köpenick sei soziale Durchmischung essentiell – auch in den neu entstehenden Stadtquartieren. Sie warnt davor, dass solche Projekte nicht mehr realisiert werden könnten, wenn ihre Finanzierung scheitere. Dies könne dazu führen, dass Genossenschaften sich künftig nicht mehr an solchen Verfahren beteiligen würden, was ein großes Dilemma darstelle.

Besonders problematisch sei, dass junge Genossenschaften wie die Ostseeplatz eG eine zentrale Rolle bei der Übernahme und Sanierung von Problemimmobilien spielten – eine Aufgabe, die städtische Gesellschaften oft ablehnten. Ohne diese Genossenschaften würde die Stadt langfristig vor erheblichen Herausforderungen stehen.

Leistner appelliert daher eindringlich, das Verfahren erfolgreich voranzubringen. Gemeinsam mit ihrem Kollegen Herrn Oliver Igel (Bezirksbürgermeister Treptow-Köpenick) habe sie sich bereits an den Senator für Stadtentwicklung sowie an die Senatorin für Wirtschaft gewandt, um ein klares Signal für die Notwendigkeit dieses Projekts zu setzen.

[\[02:05:30\]](#) **Matthias Kollatz, Sprecher für Bauen und Denkmalschutz der SPD im Abgeordnetenhaus**, betont, dass es gelungen sei, den Wohnungsbau der städtischen Gesellschaften – insbesondere den Bau von Sozialwohnungen – zu beschleunigen, nun müsse dieser Erfolg auch auf die Genossenschaften ausgeweitet werden.

Kollatz spricht sich für eine verlässliche und skalierbare Förderstruktur aus, die es ermögliche, eine festgelegte Anzahl von Wohnungen in einem Regelbetrieb mit Genossenschaften zu realisieren. Er stellt klar, dass die Investitionsbank Berlin (IBB) weiterhin eine Risikobetrachtung durchführen werde, da dies zu ihrem Auftrag gehöre. Falls es jedoch nicht gelinge, in Einzelgesprächen Lösungen zu finden, sei es notwendig, gegebenenfalls die Förderrichtlinien anzupassen.

Besondere Herausforderungen sieht Kollatz im Bereich des Neubaus, wo größere Risiken bestehen als bei Ankäufen. Eine zentrale Frage sei, wie mit möglichen finanziellen Schwierigkeiten umzugehen sei. Er nennt verschiedene Lösungsansätze: Entweder müssten Genossenschaften im Ernstfall auf ihre bestehenden Bestände zurückgreifen oder Neubauprojekte könnten in Abschnitte unterteilt werden, um Risiken zu minimieren.

Er betont, dass die Diskussion nicht darüber geführt werden sollte, ob genossenschaftlicher Wohnungsbau gewollt sei – denn dies sei unstrittig –, sondern darüber, wie er umgesetzt werden könne. Der bisherige Prozess habe Jahre gedauert, um mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften zu einem funktionierenden System zu gelangen. Nun müsse das Jahr 2025 genutzt werden, um für Genossenschaften ein stabiles und zukunftsfähiges Modell zu entwickeln. Ein entsprechender Antrag im Stadtentwicklungsausschuss sei in Planung, um zeitnah eine Lösung voranzutreiben.

[\[02:10:51\]](#) **Bea Fünfroeken, Xenion Wohnraum für Geflüchtete** berichtet über die langjährige Zusammenarbeit ihres Projekts mit verschiedenen Genossenschaftsinitiativen, darunter Ostseeplatz eG, GSP eG und Selbstbau eG. Zudem fanden Gespräche mit Herrn Oliver Igel (Bezirksbürgermeister Treptow-Köpenick) zum Thema Gemeinschaftswohnen im Baumschulenweg statt.



Fünfrocken thematisiert die aktuelle Förderpolitik und hinterfragt die Aussage, dass die Fördermittel für Genossenschaftsanträge im Bereich Ankäufe bereits 2025 nahezu erschöpft seien. Sie stellt die Frage, ob dies tatsächlich der Grund für das Aufschieben weiterer Anträge sei. Darüber hinaus widerspricht sie der Darstellung, dass Berlin der einzige Förderer für genossenschaftliches Bauen sei. Sie verweist auf die Zusammenarbeit der Genossenschaften mit verschiedenen Banken, darunter die Triodos Bank, die Bonität, Sicherheit und Innovationskraft der Projekte erkenne und mitfinanziere.

Besondere Kritik äußert Fünfrocken an der Rolle der Investitionsbank Berlin (IBB) und deren Förderstrukturen. Seit Jahren bestehe ein Streit um eine nicht funktionierende Förderung zum Anteilserwerb für Menschen im Leistungsbezug, Geflüchtete sowie Nicht-EU-Bürger. Sie bemängelt, dass die Verantwortung zwischen dem Land Berlin und der IBB hin- und hergeschoben werde, ohne dass konkrete Lösungen geschaffen würden.

Ein zentrales Problem sieht Fünfrocken in den hohen Unterbringungskosten für Geflüchtete. Berechnungen für die Senatsverwaltung zeigen, dass die monatlichen Kosten für eine Familie mit drei Kindern bei 5.500 Euro liegen. Angesichts dieser Summen stellt sie infrage, wo genau das finanzielle Risiko für geförderten Wohnungsbau liege. Sie fordert ein Umdenken in der Förderpraxis, um nachhaltige und wirtschaftlich sinnvolle Lösungen zu ermöglichen.

[\[02:14:30\]](#) **Patricia Genth, Investitionsbank Berlin (IBB)**, hebt die enge Zusammenarbeit der Bank mit verschiedenen Genossenschaftsprojekten hervor, darunter Bremer Höhe eG, Selbstbau eG und Ostseeplatz eG. Sie betont, dass die IBB bereits zahlreiche Projekte mit Genossenschaften realisiert habe und weiterhin bereit sei, weitere Vorhaben zu unterstützen.

Genth stellt klar, dass die Förderprogramme stark nachgefragt würden und die vom Land Berlin bereitgestellten Mittel auch tatsächlich abgerufen würden. Sie widerspricht dem Eindruck, dass es an Engagement für genossenschaftliche Projekte fehle, und verweist auf die bereits bewilligten Förderungen.

Zugleich räumt sie ein, dass es vereinzelt Projekte gebe, bei denen es Schwierigkeiten gebe. Allerdings sieht sie darin keinen Grund zur Besorgnis hinsichtlich der grundsätzlichen Funktionsfähigkeit der Förderung. Sie regt einen intensiveren Austausch an, um bereits frühzeitig potenzielle Herausforderungen zu identifizieren und zu klären, worauf bei Konzeptverfahren und Finanzierungsstrukturen besonders geachtet werden müsse.

[\[02:16:01\]](#) **Julia Brodauf, Atelierbeauftragte Land Berlin**, stellt im Gespräch die Frage, inwiefern das von verschiedenen Seiten betonte Risiko tatsächlich ein zentrales Hindernis darstellt. Sie verweist auf die von Matthias Kollatz vorgeschlagenen politischen Lösungsansätze und erkundigt sich, ob diese ausreichen oder ob weitere Maßnahmen notwendig seien, um die Zusammenarbeit mit den Genossenschaften zu verbessern.

[\[02:16:28\]](#) **Patricia Genth, Investitionsbank Berlin (IBB)**, stellt klar, dass die Bank keine eigene Strategie verfolge, sondern im Auftrag des Landes Berlin agiere. Entscheidungen würden nicht unabhängig getroffen, sondern orientierten sich an den politischen Vorgaben. Sollte es seitens der Politik neue Lösungsansätze oder veränderte Prüfverfahren geben, sei die IBB offen für Anpassungen.

Zudem hebt Genth hervor, dass die Förderanträge nicht unbeachtet blieben, sondern intensiv geprüft und mit den Antragstellenden sowie der Senatsverwaltung diskutiert würden. Die Bank arbeite stets daran, für jeden Fall eine Lösung zu finden, auch wenn diese letztlich im politischen Raum weitergetragen und entschieden werden müsse.



[\[02:17:37\]](#) **Andreas Barz, Bündnis junger Genossenschaften** forderte eine Lösung für die aktuellen Finanzierungsprobleme junger Genossenschaften. Er appellierte an die IBB und die zuständigen politischen Entscheidungsträger, gemeinsam mit den betroffenen Genossenschaften eine tragfähige Lösung zu finden. Die IBB habe den politischen Willen umzusetzen und müsse daher die Fördervorhaben, die derzeit auf dem Tisch liegen, entsprechend realisieren.

Er erinnerte daran, dass in den 1920er Jahren bereits große Erfolge erzielt wurden, als innerhalb von fünf Jahren 150.000 Wohnungen in Berlin gebaut wurden – viele davon in Zusammenarbeit mit Genossenschaften. Diese Tradition müsse wiederbelebt werden. Die Genossenschaften seien bereit, mindestens 25 Prozent der Wohnungen in neuen Stadtquartieren zu sichern, möglicherweise sogar 30 Prozent. Doch entscheidend sei, dass die aktuellen Förderprojekte bewilligt werden.

Barz kritisierte, dass die IBB bei der Bewertung von Erbbaurechten zu anderen Schlussfolgerungen komme als viele andere Banken. Als Beispiel nannte er die Umweltbank, die Erbbaurechte durchaus als finanzierbar ansehe und etwa 50 Millionen Euro in das Studentendorf Schlachtensee investiere. Im Gegensatz dazu bewerte das Land Berlin Erbbaurechte als nicht eigenkapitalfähig – eine Entscheidung, die für ihn nicht nachvollziehbar sei.

Er forderte die IBB auf, ihre Bewertungsmaßstäbe zu überdenken und nicht allein auf KI-basierte Bewertungstools zu setzen, sondern auch politische Vorgaben und den gesunden Menschenverstand einzubeziehen. Die Bank sei das ausführende Organ des politischen Willens und müsse entsprechend handeln.

Abschließend betonte Barz, dass die Bewilligung der aktuellen Förderprojekte als Lackmustest für die Unterstützung des gemeinwohlorientierten Wohnungsbaus in den kommenden Jahren gesehen werde. Sollte es hier keine Fortschritte geben, könnte dies dazu führen, dass sich die jungen Genossenschaften aus dem Wohnbündnis des Regierenden Bürgermeisters zurückziehen.

5. Liegenschaftsfall: SEZ

[\[02:22:27\]](#) **Jessica Saunders, The Space - SEZ**

Jessica Saunders von The Space – SEZ stellte sich als ausgebildete Pädagogin vor, die seit über 15 Jahren im Bildungsbereich tätig ist, insbesondere in Berliner Kitas seit ihrem Umzug aus London im Jahr 2010. Schon damals fiel ihr das SEZ-Gebäude mit seiner besonderen Architektur und den auffälligen Farben auf, und sie fragte sich oft, warum es ungenutzt blieb.

Anfang Dezember besuchte sie erstmals zwei Veranstaltungen im SEZ und war sofort von der Schönheit des Innenraums beeindruckt. Kurz nach Weihnachten entwickelte sie eine Vision: das SEZ als modernes, gemeinwohlorientiertes Zentrum mit Angeboten für Bildung, Kunst, Heilung, Wellness und Gemeinschaft wiederzubeleben. Am folgenden Tag erfuhr sie von Vertragsproblemen, die dazu führten, dass bestehende Zwischennutzungen trotz ihrer erfolgreichen Arbeit und eigenfinanzierten Sanierungsmaßnahmen plötzlich aus dem Gebäude geworfen wurden.

Daraufhin begann Saunders, sich intensiv mit der Geschichte des SEZ zu beschäftigen, was sie schockierte und traurig machte. Besonders besorgt zeigte sie sich über Pläne, das Gebäude abzureißen, obwohl es sich



41. RUNDER TISCH LIEGENSCHAFTSPOLITIK

in gutem Zustand befinde, erst 44 Jahre alt sei und enormes Potenzial für eine nachhaltige Nutzung als Leuchtturmprojekt in Berlin biete.

Im Januar startete sie gemeinsam mit ihrem Geschäftspartner Patrik Classen die Entwicklung eines umfassenden Konzepts zur Wiederbelebung des SEZ. Seitdem knüpften sie zahlreiche Kontakte zu Einzelpersonen, Organisationen und Initiativen, darunter die bisherige Zwischennutzung „SEZ für alle“, die Architektin Theresa Keilhacker, die Naturfreunde, das Netzwerk Zusammenkunft Haus der Statistik sowie Lisa Paus vom Bundesministerium gegen Einsamkeit. Zudem führten sie ein Gespräch mit der Triodos Bank.

Diese Woche trafen sie sich mit Kai Wegner, dem Regierenden Bürgermeister Berlins, und erhielten die Gelegenheit, ihm eine Frage zu stellen. Laut Saunders zeigte er sich offen und positiv gegenüber ihrem Konzept, und sie streben ein weiteres persönliches Gespräch mit ihm an.

Ihr Projekt „The Space“ solle nicht nur als SEZ Sport- und Erholungszentrum, sondern auch als Spaß- und Entwicklungszentrum verstanden werden – ein vielfältiges, nachhaltiges und inklusives Stadtzentrum, das Begegnung, Heilung und Kreativität für alle Generationen in Berlin ermögliche. Anschließend übergab Saunders das Wort an ihren Geschäftspartner.

[\[02:25:45\]](#) **Patrik Classen, The Space - SEZ**, kritisierte die Darstellung des SEZ-Gebäudes durch die WBM als „Ruine“ als sachlich falsch. Laut Einschätzung mehrerer Architekten sei das Gebäude grundsätzlich in gutem Zustand, mit Sanierungsbedarf insbesondere an der Decke. Zur Schadstoffbelastung erklärte Classen, dass zwar geringe Mengen – etwa Asbest im Keller – vorhanden seien, diese jedoch fachgerecht eingeschlossen werden könnten. Ein externes Gutachten bestätige eine extrem geringe Auswirkung auf die Luftqualität. Das WBM-Gutachten beruhe hingegen lediglich auf Sichtprüfungen.

Classen verwies auf ein kürzliches Gespräch mit dem Regierenden Bürgermeister Kai Wegner, der selbst den akuten Mangel an Schwimmbädern in Berlin betont habe. Der Abriss des SEZ stehe im Widerspruch zu diesem Bedarf. Die Argumentation, ein barrierefreier Neubau erfordere einen Abriss, sei durch Beispiele wie den Jahn-Sportpark widerlegt.

Er forderte eine integrierte Quartiersplanung und sprach sich gegen ein rein funktionales „Entweder-oder“ aus. Statt überteuerter Neubauten solle eine Genossenschaft bezahlbaren Wohnraum schaffen. Der geplante Abriss sei ökologisch bedenklich: Im Gebäude seien rund 3,8 Mio. kg CO₂-Äquivalent gespeichert, der Rückbau der massiven Stahlbetonstruktur wäre energieintensiv und teuer – belastbare Kostenschätzungen fehlten bisher. Zudem sei der Abriss aktuell rechtswidrig, da Fledermausvorkommen nach § 44 BNatSchG besonderen Schutz genießen und keine Kartierung vorliege.

Classen verwies auf Aussagen von Senator Gaebler, wonach Nachhaltigkeit und Erhalt bestehender Substanz künftig prioritär seien. Das SEZ könne als Modellprojekt nachhaltiger Stadtentwicklung dienen. Er forderte eine gesetzliche Regelung zum Schutz solcher Bestandsbauten und rief zu direkter Ansprache von Entscheidungsträgern auf, da die WBM bisher Dialoge verweigere.

[\[02:33:22\]](#) **Carl Waßmuth, Gemeingut in BürgerInnenhand**, dankte für die Einladung und die Möglichkeit, zum SEZ zu sprechen. Er lobte das Engagement für den Erhalt des Gebäudes und überbrachte die Nachricht, dass am Vorabend ein neuer [Runder Tisch zum SEZ](#) gegründet worden sei. Die Vielzahl an Runden Tischen sei vor allem der schwierigen Kommunikation mit der Politik geschuldet. Der geplante Abriss des SEZ sei bisher nicht nachvollziehbar begründet worden, sondern lediglich autoritär verkündet worden.



Waßmuth erinnerte an den Kampf um den Erhalt des SEZ seit 2016. Ursprünglich sei das Gebäude unter der Verantwortung von Thilo Sarrazin für einen symbolischen Euro an einen Privatinvestor verkauft worden, der damit jedoch kaum etwas unternommen und stattdessen spekuliert habe. Er hob hervor, dass der damalige Finanzsenator Matthias Kollatz eine entscheidende Rolle bei der Rückführung des SEZ in öffentliches Eigentum gespielt habe. Nach Sichtung der Verträge sei festgestellt worden, dass es sich um einen klaren Verstoß gegen das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) handelte. Über mehrere Jahre sei eine Rückforderung erfolgreich betrieben worden, bis das SEZ wieder in den Besitz des Landes Berlin gelangte.

Er betonte jedoch, dass die Rückgewinnung des SEZ nicht mit dem Ziel erfolgt sei, es abzureißen. Vielmehr sei der damalige Investor unter anderem deshalb gescheitert, weil er eine wesentliche Vertragsbedingung – die Wiedereröffnung eines Schwimmbads – nicht erfüllt habe. Waßmuth verglich die Situation mit missbräuchlicher Eigenbedarfskündigung im Wohnbereich: Wenn ein Vermieter Eigenbedarf vortäusche, um einen Mieter aus der Wohnung zu drängen, nur um danach etwas völlig anderes mit dem Wohnraum zu machen oder ihn gar abzureißen, sei dies nicht hinnehmbar. Genauso wenig dürfe es akzeptiert werden, dass das SEZ mit dem Argument der Vertragsrückabwicklung zurückgeholt wurde, nur um es dann abzureißen.

Er verwies auf die bestehenden Bedarfe in Berlin: beim Schulbau, beim Wohnungsbau sowie in den Bereichen Sport und Erholung. Insbesondere nach der pandemischen Phase seien Orte für Bewegung und Erholung essenziell, insbesondere für Kinder, die im Winterhalbjahr Indoor-Sportmöglichkeiten benötigten. Diese verschiedenen Bedarfe dürften in einer lebendigen Stadt nicht gegeneinander ausgespielt werden. Es müsse möglich sein, in Wohnquartieren sowohl Sportstätten als auch Erholungsorte zu erhalten. Das SEZ sei kein reines Spaßbad, sondern ein multifunktionales Zentrum mit Potenzial für Konzerte, Sport, Erholung und Veranstaltungen.

Waßmuth erinnerte daran, dass der bestehende Bebauungsplan unter der damaligen Stadtentwicklungssenatorin Katrin Lompscher erarbeitet wurde, um die Pläne des früheren Investors zu verhindern. Dieser habe ursprünglich unter anderem eine Tankstelle oder Hotels auf dem Gelände errichten wollen. Der Bebauungsplan habe das Areal für das Gemeinwohl gesichert, sei aber keineswegs als Abrissverpflichtung zu verstehen. Vielmehr regle er nur, was an diesem Standort geschehen dürfe, falls das SEZ einmal nicht mehr existiere. Nirgendwo stehe geschrieben, dass der Abriss notwendig sei, um gesetzliche Vorgaben einzuhalten.

Als Bauingenieur und Tragwerksplaner betonte Waßmuth, dass die Grundsubstanz des SEZ in einem guten und soliden Zustand sei. Wie jedes Schwimmbad müsse es in regelmäßigen Abständen saniert werden, und durch die jahrelange Zweckentfremdung gebe es zusätzliche Schäden, etwa durch Müll und Vernachlässigung. Diese Probleme seien jedoch überwindbar.

Abschließend rief er dazu auf, gemeinsam den Dialog mit der WBM und dem Senat einzufordern, um den Erhalt des SEZ voranzutreiben. Er bat um Unterstützung in diesem Prozess und betonte, dass das Gebäude eine wertvolle Ressource für die Stadt sei, die nicht leichtfertig zerstört werden dürfe.

[\[02:39:33\]](#) **Florian Schmidt, Baustadtrat Friedrichshain-Kreuzberg (Bündnis 90/Die GRÜNEN)**, betonte, dass der aktuelle Sachstand zum SEZ bereits umfassend dargestellt worden sei und er daher nicht mehr viel hinzufügen müsse. Allerdings äußerte er sich zu den laufenden Planungen der Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte (WBM), insbesondere zur derzeit durchgeführten Machbarkeitsstudie. In diesen Tagen fänden erneut Sitzungen statt, um die Aufgabenstellung der Studie festzulegen.

Schmidt erklärte, dass das Bezirksamt bereits Anfang des Jahres in den Abstimmungsrunden mit der WBM gefordert habe, auch den Erhalt des SEZ zu prüfen – allein schon aus klimabilanziellen Gründen. Diese



Forderung sei jedoch abgelehnt worden, mit dem Verweis darauf, dass die Entscheidung in der Zuständigkeit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung liege. Er kritisierte dies als bedauerlich und stellte fest, dass es ein wiederkehrendes Muster sei, ältere Gebäude vorschnell als unsanierbar darzustellen, sobald eine Sanierung anstehe.

Besonders kritisierte Schmidt, dass die WBM in der Öffentlichkeit sowie in den Abstimmungsrunden des Bezirks Fotos präsentiert habe, die den ungepflegten Zustand des SEZ betonten. Dies sei aus seiner Sicht keine sachliche Argumentation. Wenn eine politische Entscheidung für den Abriss getroffen werde, dann solle dies klar kommuniziert werden, anstatt in der Öffentlichkeit den Eindruck zu erwecken, das Gebäude sei nicht mehr sanierbar. Schmutz und Verwahrlosung als Begründung für einen Abriss heranzuziehen, sei keine angemessene Methode.

Schmidt erinnerte daran, dass sich das Bezirksamt und die Bezirksverordnetenversammlung in den vergangenen Jahren nicht explizit für den Erhalt des Schwimmbads eingesetzt hätten. Dies sei auch eine Folge der verfehlten Liegenschaftspolitik und der damaligen Privatisierung des SEZ. Die anschließende Rückführung in den Besitz des Landes Berlin habe vor allem darauf abgezielt, das Gebäude zurückzugewinnen, ohne dabei eine umfassende Bürgerbeteiligung zu berücksichtigen. Während des Bebauungsplanverfahrens seien keine Veranstaltungen zur Frage der zukünftigen Nutzung durchgeführt worden. Er stellte klar, dass dies kein direkter Vorwurf sei, sondern eine Feststellung, die man im Blick behalten müsse.

Schmidt erläuterte, dass das aktuelle Baurecht den Erhalt des SEZ grundsätzlich ermögliche. Normalerweise gehöre zu einem Bebauungsplan auch eine Diskussion über die zukünftige Nutzung sowie die Einbindung eines Vorhabenträgers – dies sei jedoch nicht erfolgt. Im vergangenen Jahr sei dann die Entscheidung gefallen, die WBM mit der Entwicklung des Geländes zu beauftragen, wobei der Abriss als Grundlage dieser Planungen vorgesehen sei.

Abschließend machte Schmidt deutlich, dass das Bezirksamt ein Interesse daran habe, bezirkliche Infrastrukturen auf dem Gelände unterzubringen, und sich daher weiterhin aktiv in den Planungsprozess einbringe. Ein Rückzug aus Protest sei keine Option, da dies nicht der Rolle des Bezirksamts entspreche. Gleichzeitig betonte er jedoch, dass das Bezirksamt keinen Einfluss darauf habe, ob das SEZ letztendlich abgerissen werde oder nicht.

[\[02:43:20\]](#) **Johanna Sonnenburg, Moderation Runder Tisch Liegenschaftspolitik**, betonte die Bedeutung des heutigen Austauschs, der in der Vergangenheit nicht in dieser Form möglich gewesen sei. Sie hob hervor, dass das Thema kurzfristig auf die Tagesordnung genommen wurde, um eine Diskussion zu ermöglichen. Auch wenn der Bezirk in diesem Prozess nur begrenzte Handlungsmöglichkeiten habe, seien heute weitere Akteure anwesend, die die Anliegen weitertragen könnten.

Persönlich äußerte sich Sonnenburg emotional zu der Debatte um den Erhalt des SEZ. Als gebürtige Ostberlinerin empfinde sie es als besorgniserregend, dass zahlreiche große Bauwerke der DDR-Moderne und der DDR-Zeit zunehmend vom Abriss bedroht seien. Viele dieser Gebäude seien bereits verschwunden. In ihrer Zeit als Mitglied des Kuratoriums Berliner Mitte habe sie sich intensiv für den Erhalt und die Freihaltung von Flächen eingesetzt.

Das SEZ sei für sie nicht nur ein Gebäude mit einer rein funktionalen oder bautechnischen Bedeutung, sondern ein Ort voller Erinnerungen für viele Berlinerinnen und Berliner. Sie selbst habe dort Zeit verbracht, sei schwimmen gewesen und habe Eisbecher im Eiscafé Cascade gegessen. Zahlreiche Generationen seien



mit diesem Ort aufgewachsen, weshalb es nicht nur um eine Immobilie gehe, sondern auch darum, die betroffenen Menschen in die Entscheidung mit einzubeziehen.

Sonnenburg verwies zudem auf das Velodrom, das sich nur einen Steinwurf entfernt befindet. Dieses sei zwar ebenfalls ein Schwimmbad, doch mit einem völlig anderen Fokus – hier gehe es vor allem um Leistungssport, während das SEZ einen sozialen und gemeinschaftlichen Charakter habe. Sie stellte die Frage, wie sozialer Zusammenhalt organisiert werden könne und wo Jugendliche, Kinder und ältere Generationen gemeinsam Sport treiben oder sich mit Themen wie Ernährung beschäftigen könnten.

Abschließend zog sie einen Vergleich zur aktuellen Entwicklung am Holzmarkt, wo die landeseigene Berlinovo ein Schwimmbad mit darüber liegendem Wohnraum plane. Wenn dieses Modell als städtebauliche Errungenschaft gefeiert werde, dann müsse es ebenso möglich sein, das SEZ zu erhalten und es als Teil der Stadtgeschichte des geteilten Berlins zu bewahren. Sonnenburg unterstrich, dass diese Diskussion nicht nur eine emotionale, sondern auch eine architektonische und stadthistorische Dimension habe. Gebäude seien oft Träger vielschichtiger Bedeutungen – weit über das hinaus, was auf den ersten Blick ersichtlich sei.

6. Volksinitiative „Bauwende für Berlin - ökologisch und sozial“

[\[02:46:07\]](#) Ina Munzinger, Volksinitiative „Bauwende für Berlin - ökologisch und sozial“ stellte die Initiative und ihre Ziele vor. Gemeinsam mit ihrem Mitstreiter Fritz Clausmeier vertritt sie die Bewegung Klimaneustart, die sich als zivilgesellschaftliche Plattform versteht, um Bürgerinnen und Bürger, Wissenschaft und Politik auf Augenhöhe zusammenzubringen. Die Initiative hat bereits mehrere erfolgreiche Volksbegehren auf den Weg gebracht, darunter im vergangenen Jahr die Bauwende für Berlin.

Munzinger betonte, dass viele der Probleme, die diese Volksinitiative notwendig machen, bereits in der aktuellen Diskussion angesprochen wurden. Die wachsende Wohnungsnot in Berlin und die sich verschärfende Klimakrise erforderten einen grundlegenden Wandel in der Stadtplanung. Gemeinsam mit Experten wurden zentrale Forderungen formuliert:

1. Kein Abriss ohne vorherige Prüfung der Nutzungspotenziale.
2. Einführung eines Bestandsregisters zur digitalen Erfassung leerstehender und nutzbarer Gebäude.
3. Konsequente Sanktionierung von Leerstand.
4. Eine ganzheitliche Quartiersentwicklung, die Stadtgrün, Infrastruktur, Arbeit, Wohnen und Freizeit integriert – Stichwort „15-Minuten-Stadt“.
5. Einhaltung der Klimaziele durch ein begrenztes CO₂-Budget für Neubau- und Sanierungsprojekte gemäß dem Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm (BEK).

Zwischen Mai und September des vergangenen Jahres sammelte die Initiative Unterschriften in ganz Berlin und erhielt breite Unterstützung aus der Bevölkerung. Statt der erforderlichen 20.000 Unterschriften wurden schließlich 35.000 im Abgeordnetenhaus eingereicht. Dies zeigte, dass die Berlinerinnen und Berliner hinter der Bauwende stehen.



Im Februar fand eine Anhörung der Initiative vor drei Ausschüssen statt. Dabei erhielt sie Unterstützung von engagierten Vertrauenspersonen, darunter die Architektinnen Theresa Keilhacker und Elisabeth Broermann, Stefan Bartels vom Berliner Mieterverein und Friederike Thonke von der Triodos Bank. Die Volksinitiative wurde in den folgenden Ausschüssen weiter diskutiert, und aktuell laufen die Vorbereitungen für die Stellungnahmen im Plenum am 27. März.

Katalin Gennburg (Die Linke) betonte in der Ausschusssitzung für Stadtentwicklung am 17. März, dass mit dieser Volksinitiative das Thema Bauwende nun fest in der politischen Debatte verankert sei. Die Notwendigkeit eines Stadtumbaus in Zeiten der Klimakrise bleibe damit dauerhaft auf der Agenda. Auch Julian Schwarze, der die Initiative stark unterstützt, regte die Einrichtung eines Runden Tisches Bauwende an – ein Vorschlag, den Munzinger ausdrücklich begrüßte.

Parallel zur politischen Arbeit hat die Initiative in den vergangenen Wochen ein breites gesellschaftliches Bündnis mit rund 40 weiteren Initiativen ins Leben gerufen. Unter dem Namen „Bündnis – Unsere Stadt klimagerecht bauen und bezahlbar wohnen“ setzt sich dieses Netzwerk für ein lebenswertes Berlin ein. Auch die Initiative „SEZ für alle“ ist Teil dieses Bündnisses. Munzinger unterstrich, dass nur durch gemeinsames Handeln wirkliche Veränderungen erreicht werden können.

7. Abschluss

[\[02:49:27\]](#) **Johanna Sonnenburg, Moderation Runder Tisch Liegenschaftspolitik**, dankte allen Teilnehmenden für ihre Beiträge und gratulierte zur erfolgreichen Sammlung von Unterschriften für die Volksinitiative „Bauwende für Berlin“.

Zum Abschluss des Treffens fasste sie die wichtigsten Punkte der Diskussion zusammen und übergab anschließend an Martin Schwegmann für einen Ausblick auf die weiteren Schritte. Sie erinnerte daran, dass es sich zwar um einen „Runden Tisch“ gehandelt habe, diesmal jedoch ohne Tisch – eine Bemerkung, die zu Beginn gefallen war. Im Kern ging es darum, von einem „Nein, weil“ hin zu einem „Ja, wenn“ zu kommen, wie es im Verlauf des Gesprächs mehrfach formuliert wurde. Auch Matthias Kollatz habe betont, dass es nicht um die Frage des „Ob“, sondern um das „Wie“ gehe – ebenso sei aus der SEZ-Debatte hervorgegangen, dass nicht ein „Entweder-oder“, sondern ein „Sowohl-als-auch“ im Mittelpunkt stehen sollte.

Ein zentrales Thema des Tages war der sogenannte „Dritte Weg“ – die Rolle von Genossenschaften als gemeinwohlorientierte Akteure in der Stadtentwicklung. Diese nehmen eine Sonderstellung in öffentlich-privaten Kooperationen ein und bieten mit ihrer kleinteiligen Struktur eine sinnvolle Ergänzung zu den großen städtischen Wohnungsbaugesellschaften. Dabei wurde die Dringlichkeit betont, neue Prüfverfahren und Beteiligungsmöglichkeiten zu schaffen, um ihre Rolle zu stärken. Genossenschaften können dazu beitragen, eine gesunde soziale Mischung in der Stadt zu erhalten, indem sie ein Gegengewicht zur zunehmenden Dominanz großer Investoren bilden.

Darüber hinaus wurde viel über die Bedeutung von Vertrauen und Verbindlichkeit in der Stadtentwicklung gesprochen. In einer idealen Welt würde Transparenz herrschen, und es gäbe feste Rahmenbedingungen sowie Partnerschaften auf Augenhöhe. Doch häufig sei stattdessen politische Willkür zu beobachten – bis hin zu politisch motivierten Exempeln, die gesetzt würden, um bestimmte Entwicklungen zu steuern oder Akteure auszubremsen. Sonnenburg wies darauf hin, dass es leider kein „Immunisieren gegen politisches Handeln“ oder eine „Versicherung gegen politischen Unsinn“ gebe. Umso wichtiger seien verbindliche



Instrumente wie Gremienvorbehalte, die verhindern können, dass durch politische Entscheidungen wirtschaftlicher Schaden entsteht und Akteure dauerhaft von der Stadtentwicklung ausgeschlossen werden.

Auch finanzielle Aspekte spielten eine Rolle in der Diskussion. Es wurde angemerkt, dass bestehende Bewertungskriterien – beispielsweise in Bezug auf Bonität und Bilanzen – möglicherweise überarbeitet werden müssten, um neue Steuerungsmechanismen zu etablieren. Zudem müsse verhindert werden, dass einerseits von Senatsseite der „Motor schneller gedreht“ werden soll, während es auf Bezirksebene häufig das Gefühl gebe, dass wichtige Prozesse ausgebremst werden. Diese widersprüchlichen Dynamiken seien nicht tragbar, gerade angesichts der bestehenden Herausforderungen in den Bereichen Wohnen, Kunst, Kultur und Raumknappheit. Statt Blockaden zu erzeugen, müsse gemeinsam nach Lösungen gesucht werden.

Ein weiteres wichtiges Signal des Tages war die Offenheit der anwesenden Vertreterinnen und Vertreter – unter anderem der Investitionsbank Berlin (IBB) – für eine stärkere Berücksichtigung der Genossenschaften. Matthias Kollatz habe betont, dass 2025 ein entscheidendes Jahr sei, um genau diese Akteure in den Fokus zu rücken. Sonnenburg kündigte an, dieses Versprechen im Auge zu behalten und kritisch zu evaluieren, ob entsprechende Maßnahmen tatsächlich umgesetzt würden.

Abschließend griff sie einen prägnanten Satz auf, der während der Diskussion gefallen war: „Leben und Überleben in Berlin.“ Dies sei eine zentrale Fragestellung, die sich nicht nur auf städtebauliche Kür, sondern auf eine grundlegende Pflicht beziehe – nämlich die Gewährleistung von Daseinsvorsorge und Gemeinwohlorientierung in der Hauptstadt eines der reichsten Länder der Welt. Als Metropole mit europäischer Verantwortung müsse Berlin zeigen, wie ein zukunftsfähiges und solidarisches Zusammenleben gestaltet werden könne.

Mit diesen Gedanken übergab Sonnenburg das Wort an Martin Schwegmann, der über die nächsten Schritte im Beirat, dem Runden Tisch und der Koordinierungsstelle sprach.

[\[02:53:55\]](#) **Martin Schwegmann, Moderation Runder Tisch Liegenschaftspolitik**, bedankte sich abschließend bei allen Teilnehmenden für ihre Beiträge und insbesondere bei Johanna Sonnenburg für die Zusammenfassung der Diskussion. Ein besonderer Dank galt zudem Mathilde Skaaning, Kalina Agova und Simon Wöhr (Koordinierungsstelle Runder Tisch) für ihre Unterstützung bei der Organisation der Veranstaltung.

Er kündigte an, dass es mindestens einen weiteren Runden Tisch geben werde, voraussichtlich im Herbst. Dies sei zumindest die derzeitige Planung. Gleichzeitig betonte er, dass die Runde auch bewiesen habe, agil auf aktuelle Entwicklungen reagieren zu können. Ursprünglich sei das Treffen angesetzt worden, um mit den Verwaltungen über eine Novellierung der Liegenschaftspolitik und die Vorbereitung eines Senatsbeschlusses zu sprechen – doch dazu sei es nicht gekommen.

Daher sei aktuell unklar, wie es weitergehe. Schwegmann verwies darauf, dass verschiedene Ideen für weitere Runden Tische im Raum stünden. Es müsse nicht immer nur um Liegenschaften gehen – vielmehr könne das Format flexibel genutzt werden, um über verschiedene Themen der Stadtentwicklung zu diskutieren. Wichtig sei es nun, gemeinsam zu überlegen, welche Schritte als Nächstes anstünden.

Er hob hervor, dass es dringend verlässliche Ansprechpartner brauche, die sich aktiv in den Dialog einbringen und nicht zurückziehen. Dabei wünsche er sich insbesondere wieder eine stärkere Präsenz der Verwaltung für Stadtentwicklung und Finanzen bei künftigen Gesprächen.



41. RUNDER TISCH LIEGENSCHAFTSPOLITIK

Zum Abschluss wünschte er allen Anwesenden einen schönen Nachmittag und verabschiedete sich mit der Hoffnung auf ein baldiges Wiedersehen.

Der 42. Runde Tisch ist für den Herbst 2025 geplant.