

Paneldiskussion

Stadt, Boden, Zukunft - Liegenschaftspolitik zur Wahl

Datum: 19. Juni 2025

Ort: Café Nullpunkt



Panelist*innen:

- **Katrin Schmidberger** (MdA, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN) – Sprecherin für Wohnen und Mieten sowie Haushaltspolitik
- **Martin Hantke** (BSW) – Bezirksvorsitzender BSW Mitte & Mitglied der AG Stadtentwicklung des BSW Berlin
- **Johannes Martin** (MdA, CDU Berlin) – Sprecher für Bauen und Stadtentwicklung
- **Dr. Michael Efler** (MdA, Die Linke) – Sprecher für Klimaschutz und Stadtentwicklung
- **Mathias Schulz** (MdA, SPD Berlin) – Sprecher für Stadtentwicklung sowie Bundesangelegenheiten und Brandenburg

Moderation

Dr. Martin Schwegmann und
Dr. Johanna Sonnenburg,
Initiative StadtNeudenken

Fotograf:

Joe Miles



Synopse

Am 24. Juni 2026 lud die Initiative StadtNeudenken zu einer öffentlichen Paneldiskussion ins Café Nullpunkt ein. Moderiert wurde der Abend von Dr. Johanna Sonnenburg und Dr. Martin Schwegmann. Im Zentrum stand die Frage, wie Boden- und Liegenschaftspolitik in Berlin künftig gestaltet werden muss, um eine gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung zu ermöglichen – im Spannungsfeld von Bezahlbarkeit, Bodensicherung, Klimaschutz, Transparenz und demokratischer Beteiligung.

Auf dem Podium diskutierten fünf Abgeordnete aus unterschiedlichen politischen Parteien: Dr. Michael Efler (Die Linke), Katrin Schmidberger (Bündnis 90/Die Grünen), Mathias Schulz (SPD), Johannes Martin (CDU) und Martin Hantke (BSW). Entlang von vier Themenblöcken wurden zentrale Konfliktlinien und gemeinsame Schnittmengen sichtbar. Im zweiten Teil der Veranstaltung wurde das Publikum aktiv einbezogen. Bürger:innen, Initiativen und Fachakteur*innen konnten direkt auf die Positionen reagieren, Nachfragen stellen und eigene Erfahrungen aus der Berliner Praxis einbringen. Nach einem dichten Austausch – der in der vorliegenden Dokumentation entlang der Panelist:innen und Themenblöcke aus unterschiedlichen Perspektiven aufbereitet ist – bleibt eines klar erkennbar: Berlin steht vor entscheidenden Weichenstellungen. Zwischen Haushaltszwängen, Klimazielen und einer eskalierenden Mietbelastung braucht die Stadt politische Vision, Mut und Entschlossenheit, um Boden und Liegenschaften als öffentliche Ressource zu sichern.



Dokumentation

Teil I

Darstellung der politischen Positionen zu jedem Panel Thema

Thema 1:Nachhaltige Bodenpolitik

Thema 2:Gemeinwohlorientierte Stadtquartiere und soziokulturelle Räume

Thema 3:Klimaschutz

Thema 4:Transparenz und Partizipation

Thema: Nachhaltige Bodenpolitik



Mathias Schulz (SPD)

Strategischer Ankauf öffentlicher Liegenschaften

Schulz versteht „fokussierte Ankaufspolitik“ primär als gezielten Ankauf von Bestandswohnungen durch das Land, um den öffentlichen Wohnungsbestand zu stärken. Im Zentrum stehen Quartiere, in denen kaum noch landeseigene Wohnungen vorhanden sind oder in denen Mietpreisbindungen auslaufen und die Wohnungen sonst vollständig dem freien Mietmarkt überlassen würden. Ankauf soll dort passieren, wo ein klarer sozialer Mehrwert besteht und sich die Ausgaben über die Mieten refinanzieren lassen; „alles zu jedem Preis“ wird explizit abgelehnt.

Räumlich ist die Politik nicht auf bestimmte Bezirke festgelegt, sondern abhängig von Verkaufsbereitschaft und Qualität der Bestände. Schlechter Zustand und reine

„Abstoß-Sanierungsfälle“ sollen möglichst vermieden werden, dennoch ist die soziale Absicherung der dort wohnenden Haushalte zentrales Kriterium. Schulz betont, dass Berlin in der Vergangenheit viele Liegenschaften verkauft hat, die rot-schwarze Koalition 2014 dies gestoppt hat, und dass nun wieder Bodenbevorratung nötig ist – nicht nur für Wohnen, sondern auch für Kultur-, Naturschutz- und andere öffentliche Nutzungen.

Neubau und Deregulierung

Schulz widerspricht der Vorstellung, dass „bauen, bauen, bauen“ allein die Mieten senkt. Wegen hoher Baukosten lägen Neubaumieten deutlich über Fördermietniveaus (er nennt Größenordnungen bis etwa 20 €/m²), sodass Neubau zwar wichtig ist, aber nicht direkt zu sinkenden Mieten führt. Neubau ist für ihn ein Baustein zur Deckung des Wohnraumbedarfs, nicht die zentrale Antwort auf Mietpreisprobleme.

Bodensicherungsgesetz, Schutzmechanismen

Schulz äußert sich im Transkript nicht ausführlich zu einem eigenen Bodensicherungsgesetz, unterstützt aber die Linie, dass öffentlicher Boden nicht weiter verkauft werden soll. Er stellt den gültigen Volksentscheid „Deutsche Wohnen & Co enteignen“ als politisches Problem dar, weil er bislang nicht umgesetzt ist, und betont, dass die Regierung den Auftrag der Bevölkerung ernst nehmen müsse. Gleichzeitig verweist er auf haushaltsrechtliche Risiken und gerichtsfeste Ausgestaltung – was indirekt zeigt, dass für ihn Schutzmechanismen auch juristisch tragfähig und finanzierbar sein müssen.

Boden- und Liegenschaftsagentur

Zu einer eigenen Agentur äußert sich Schulz im Bodenblock nicht; er bleibt bei der Stärkung bestehender Instrumente (BIM, Vorkaufsrecht, Mietaufsicht).

Schutz vor Veräußerung in Zeiten knapper Kassen

Schulz setzt weniger bei Verfassungsänderungen an, sondern bei besseren Vollzugs- und Kontrollmechanismen. Er betont:

- Reparatur des kommunalen Vorkaufsrechts auf Bundesebene, um es wieder breiter anwenden zu können.
- Aufbau eines Mietenkatasters (Transparenz) und einer Landes-Mietenaufsicht, die das Wirtschaftsstrafgesetzbuch (§ 5 WiStG) und Mietwucher (§ 291 StGB) tatsächlich durchsetzt. Damit sollen Einnahmesteigerungen über Mietpreisüberhöhung verhindert werden, ohne dass zur Haushaltskonsolidierung wieder Bodenverkäufe herangezogen werden.

Johannes Martin (CDU)

Strategischer Ankauf öffentlicher Liegenschaften

Martin verweist auf die unter CDU-SPD Regierung gefällte Entscheidung von 2014, nämlich den Verkauf landeseigenen Liegenschaften zu stoppen, als „180°-Wende“ im Vergleich zur vorherigen Politik dar und betont, dass seitdem grundsätzlich keine Veräußerungen mehr stattfinden, sondern nur Einzelfallentscheidungen. Der strategische Ankauf ist für ihn kein zentrales Instrument: wegen der Haushaltslage sieht er „keine realistische Perspektive“, Ankäufe in größerer Größenordnung zu tätigen.

Einzelankäufe hält er weiter für möglich – etwa für Ausgleichsflächen, Infrastruktur oder Gewerbe –, aber nicht als Haupthebel der Wohnungspolitik. Vergangenheitsankäufe hätten gezeigt, dass der Gegenwert im Verhältnis zu den eingesetzten Mitteln gering sei; daraus leitet er Skepsis gegenüber flächendeckendem Ankauf ab.

Neubau und Deregulierung

Martin setzt klar auf Neubau und Vereinfachung der Verfahren als Hauptstrategien. Er nennt Verfahrensdauer als „allerteuerste“ Komponente und verweist auf das „Schneller-Bauen-Gesetz“ und einen „Einfachbauen“-Prozess, mit dem Planungs- und Genehmigungsverfahren beschleunigt werden sollen. Ziel ist „einfaches, schnelles, stringentes“ Bauen, um Kosten zu reduzieren und mehr Angebot zu schaffen; darin sieht er den Schlüssel zu stabileren bzw. günstigeren Mieten.

Er verweist auf landeseigene Flächenpotenziale (auch für Wohnbau) und deutet an, dass man in Quartieren wie Marzahn-Hellersdorf nicht jedes Bauvorhaben grundsätzlich infrage stellen dürfe, sondern einen gemeinsamen politischen Willen für neue Angebote brauche. Das Tempelhofer Feld wird als potenzielle Fläche erwähnt, aber nicht ausbuchstabiert.

Bodensicherungsgesetz, Schutzmechanismen

Ein eigenes Bodensicherungsgesetz lehnt Martin im Grunde als unnötig bzw. zweitrangig ab, weil er die schon praktizierte Nicht-Veräußerung öffentlicher Flächen als ausreichenden Schutzrahmen darstellt. Sein Fokus liegt eher auf Nutzung und Entwicklung vorhandener Flächen als auf zusätzlicher gesetzlicher Fixierung.

Boden- und Liegenschaftsagentur

Er nimmt zur vorgeschlagenen Agentur im übermittelten Ausschnitt nicht Stellung; seine Priorität bleibt bei der Optimierung und Beschleunigung bestehender Verfahren.

Schutz vor Veräußerung in Zeiten knapper Kassen

Martin argumentiert stark über Haushaltsrisiken: Vergesellschaftung (Enteignung) sei keine Option, weil sie extreme Entschädigungssummen erfordere und große Risiken für den Landeshaushalt berge, wie der Landesrechnungshof und landeseigene Wohnungsunternehmen hervorheben.^{youtube} Damit stellt er klar, dass finanzielle Stabilität Vorrang hat und bodenpolitische Maßnahmen nicht zu ausufernden Verpflichtungen führen dürfen. Verkäufe sollen vermieden, aber teure Vergesellschaftungen ebenfalls kritisch gesehen werden.



Michael Efler (Die Linke)

Bodensicherungsgesetz

Efler fordert explizit ein Bodensicherungsgesetz, das:

- ein Veräußerungsverbot für öffentlichen Grund und Boden festschreibt,
- die Vergabe öffentlicher Flächen vorzugsweise im Erbbaurecht regelt,
- und ein öffentliches Bodenkataster mit weitgehender Transparenz und zivilgesellschaftlicher Kontrolle verankert.

Für ihn ist Verfügbarkeit über Grund und Boden ein demokratisches Kerninstrument und ein zentrales soziales Gestaltungsmittel. Er hält Bodenspekulation – nicht Verfahrenskosten – für einen wesentlichen Treiber hoher Bau- und Mietpreise, die gemeinwohlorientierte Akteure (Genossenschaften, soziale Träger) aus dem Markt drängen.

Das Bodensicherungsgesetz soll neben dem Veräußerungsverbot einen Bodenbeirat verankern, in dem zivilgesellschaftliche Akteur:innen die Bodenpolitik kontrollieren und mitgestalten. Damit verbindet er Sicherung und Demokratisierung der Liegenschaftspolitik.

Strategischer Ankauf, Erbbaurecht

Efler setzt weniger auf Ankauf als auf Sicherung/Behalten und Erbbaurecht. Die öffentliche Hand soll Boden im Eigentum behalten und Nutzungen im Erbbaurecht vergeben, um hohe Kaufpreise zu vermeiden und langfristige Kontrolle zu behalten.

Neubau und Regulierung

Für Die Linke ist Neubau ein von mehreren Bausteinen, aber nicht der zentrale. Efler nennt:

- ein kommunales Wohnungsbauprogramm mit 7.500 neuen Wohnungen pro Jahr durch landeseigene Gesellschaften,
- zusätzliche Regulierung, etwa ein „Sicher-Wohnen-Gesetz“, das private Vermieter verpflichtet, einen Teil freiwerdender Wohnungen an WBS-berechtigte Haushalte zu vergeben. Dieses Instrument soll jährlich ca. 17.000 bezahlbare Wohnungen schaffen, ohne die öffentliche Hand zu belasten.

Vergesellschaftung / Deutsche Wohnen & Co enteignen

Efler stellt klar, dass es keinen „Diskussionsgegenstand“, sondern einen bindenden Volksentscheid gibt, der die Vergesellschaftung von etwa 220.000 Wohnungen vorsieht. Er kritisiert, dass dieser Beschluss nicht umgesetzt wurde, und sieht Vergesellschaftung als Instrument demokratischer Kontrolle über einen Teil der Daseinsvorsorge – vergleichbar mit der Rekommunalisierung von Stromnetzen.

Efler weist das Argument zurück, Vergesellschaftung schaffe „keine einzige Wohnung“, und ordnet sie als Antwort auf Mietenwahnsinn, mangelnde Instandhaltung, Outsourcing, Contracting und aggressive Geschäftsmodelle von Großkonzernen ein. Bauen bleibt wichtig, aber Regulierung und Vergesellschaftung sollen schnell wirken, während Neubau zeitverzögert kommt.

Schutz vor Veräußerung in Zeiten knapper Kassen

Efler setzt neben Bodensicherungsgesetz und Veräußerungsverbot auf eine Verfassungsänderung mit Privatisierungsbremse, die er bereits als Verfassungsänderungsvorschlag im Abgeordnetenhaus von Berlin eingebracht hat. Er befürwortet eine Änderung der Landesverfassung zur Festschreibung eines Privatisierungsverbots für Wohnraum und Boden. Damit soll verhindert werden, dass kommende Haushaltskrisen wieder zu Bodenverkäufen führen, wie nach der Bankenkrise.

Katrin Schmidberger (Bündnis 90/Die Grünen)

Boden- und Liegenschaftsagentur

Schmidberger sieht die bestehenden Strukturen (BIM, IBB, politische Steuerung) als zu langsam, intransparent und für gemeinwohlorientierte Akteure schwer zugänglich. Genossenschaften hätten teilweise drei bis vier Jahre versucht, an Grundstücke zu kommen – ein Zeichen für dysfunktionale Verfahren.

Da eine tiefgreifende Reform der BIM in einer Legislatur (5 Jahre) für sie unrealistisch ist, schlagen die Grünen eine Boden- und Liegenschaftsagentur mit Gemeinwohlausrichtung vor. Aufgaben:

- Durchführung von Konzeptverfahren nach klaren Kriterien,
- stärkere Fokussierung auf gemeinwohlorientierte Bewirtschaftung bestehender landeseigener Immobilien,
- Beschleunigung und Klarheit der Verfahren (Beispiel Buckower Felder, wo ein Konzeptverfahren durch eine landeseigene Wohnungsbaugesellschaft „schneller und besser“ lief).

Diese Agentur soll aber nur mit einem starken politischen Auftrag und klar definierten Regeln funktionieren; sie will explizit nicht, dass die Agentur politische Entscheidungen alleine trifft.

Bodensicherungsgesetz, Privatisierungsverbot, Schutzmechanismen

Schmidberger plädiert für ein Bodensicherungsgesetz, das Verfahren, Erbbauzinsen, Direktvergaben, Aufsichtsratsbesetzung von SODA, LIFO und BIM sowie Vergabekriterien regelt. Weiterhin plädiert sie für ein Privatisierungsverbot für Wohnraum und Boden in der Berliner Landesverfassung.

Sie sieht theoretisch eine Mehrheit dafür noch vor der Wahl und fordert, aus den „historischen Fehlern“ der Privatisierung zu lernen. Damit sollen zukünftige Haushaltskrisen nicht mehr mit dem Verkauf von Grundstücken beantwortet werden; Boden soll dauerhaft für das Gemeinwohl gesichert bleiben.

Strategischer Ankauf / Erbbauzins

Im Ausschnitt spricht sie weniger über klassischen Ankauf, sondern eher über das Regulieren der Nutzung und der Erbbauzinsen. Sie will klar definieren, wann Direktvergaben möglich sind, und dazu die Aufsichtsräte der öffentlichen Liegenschaftsakteure politisch neu strukturieren.

Martin Hantke (BSW)

Schutzmechanismen, Privatisierungsbremse

Hantke setzt sehr stark beim Schutz vor Veräußerung und bei der Vergesellschaftung an. Er beschreibt die Lage als dramatisch, mit Mietbelastungen bis zu 60–70 % des Einkommens, und stellt die Vergesellschaftung von ca. 220.000 Wohnungen (Deutsche Wohnen & Co) als zentrales Hebel-Instrument dar.

Er glaubt nicht daran, dass Berlin „plötzlich flüssig“ wird und Milliarden für Ankauf bereitstellen kann – weder kredit- noch haushaltsfinanziert. Entsprechend setzt er bewusst auf „Enteignung“, nicht auf Ankauf.

Hantke spricht sich klar für eine Privatisierungsbremse in der Verfassung aus, um zu verhindern, dass Boden- und Wohnungsbestände in Krisen erneut verkauft werden. Er benennt den Verkauf der GSW an einen US-Investor als „fundamentalen Fehler“ von SPD und PDS und fordert, daraus zu lernen.

Strategischer Ankauf / Neubau / Deregulierung

Hantke äußert sich im Ausschnitt nicht ausführlich zum Neubau- oder Deregulierungsansatz; seine Schwerpunktsetzung liegt auf Vergesellschaftung, Mietensicherung und Verfassungsänderung. Implizit lehnt er eine Fokussierung auf Ankauf als Hauptinstrument ab, da die Finanzierungsbasis dafür fehle.

Thema: Gemeinwohlorientierte Stadtquartiere und soziokulturelle Räume



Katrin Schmidberger (Bündnis 90/Die Grünen)

Quote für gemeinwohlorientierte Träger (mindestens 30%)

Schmidberger will bei landeseigenen Flächen eine Mindestquote von 30 % für gemeinwohlorientierte Nutzungen festschreiben. Darunter fallen Genossenschaften, Stiftungen, Mietshäuser Syndikat, Kulturprojekte und soziale Infrastruktur. Diese Quote soll in Vorgaben für Konzeptverfahren und in einem Bodensicherungsgesetz verankert werden, damit sie wirklich als Untergrenze und nicht als Obergrenze wirkt.

Die Festlegung soll über den Portfolioausschuss und klare Nutzungsvorgaben erfolgen; sie kritisiert dort fehlende Transparenz und verlangt, dass der zivilgesellschaftliche Beirat gestärkt wird, um sozial-kulturelle Nutzungen besser zu schützen. Außerdem fordert sie

„Unterwertvergaben“, also bewusste rentenpolitische Vorteile für gemeinwohlorientierte Träger, weil deren Mehrwert für die Stadt („Stadttrendite“) nicht in marktkonformen Mieten abbildbar ist.

Gemeinwohlorientierte Quartiersentwicklung und Kultur-/Sozialräume

Schmidberger kritisiert, dass in vielen neuen Quartieren Mischung sehr oberflächlich verstanden wird – Kitas, Spielplätze, Fahrradstellplätze – aber Kultur- und sozialräumliche Infrastruktur nicht von Beginn an planerisch gesichert wird. Sie fordert, dass solche Nutzungen früh in den städtebaulichen Konzepten festgelegt und in Juries von Konzeptverfahren explizit berücksichtigt werden.

Juries sollen stärker besetzt werden, um gemeinwohlorientierte, kulturelle und soziale Nutzungen als integralen Bestandteil der Quartiere zu garantieren. Damit ist für die Grünen klar: soziokulturelle Räume sind kein „Garnitur“, sondern Kernbestandteil gemeinwohlorientierter Stadtquartiere.

Rolle von IBB und Verfahren

Schmidberger kritisiert die Investitionsbank Berlin (IBB) scharf: sie habe kleine Genossenschaften teilweise „fast in die Insolvenz getrieben“ und Projekte trotz Zusage der Bonität nach Jahren doch nicht finanziert. Sie fordert eine viel bessere Verzahnung von Konzeptverfahren und Förderung: wer in Konzeptverfahren Flächen bekommt, muss verlässlich gefördert werden.

Die vorgeschlagene Boden- und Liegenschaftsagentur soll genau diese Schnittstellen verbessern, Verfahren beschleunigen und klarer machen, damit gemeinwohlorientierte Träger nicht durch bürokratische und finanzielle Brüche aus den Projekten fallen.

Mathias Schulz (SPD)

Konzeptvergaben, kooperatives Baulandmodell, Direktvergaben

Schulz sieht Konzeptvergaben und das kooperative Baulandmodell nicht als Gegensätze, sondern komplementär. Das Baulandmodell dient dazu, bei der Bebauung öffentlicher Flächen durch Dritte Mindestvorgaben festzuschreiben: bezahlbarer Wohnraum, soziale Einrichtungen, Erschließung, etc. Konzeptvergaben sollen dazu kommen, um Inhalte und Nutzungen jenseits des Preiswettbewerbs zu definieren.

Bei Direktvergaben ist Schulz sehr zurückhaltend: Vergaben ohne Wettbewerb seien problematisch, weil man dann nicht das „beste Konzept“ auswählen könne. Für ihn gehört eine qualitative Konkurrenz um Nutzungskonzepte zwingend zur gemeinwohlorientierten Vergabe, insbesondere wenn Flächen nicht an landeseigene Gesellschaften, sondern an externe Träger gehen.

Genossenschaften als gleichberechtigte Partner

Schulz betont, dass SPD Genossenschaften als gleichberechtigte Partner neben landeseigenen Wohnungsunternehmen anerkennen soll und noch stärker anerkennen muss. Er kritisiert, dass derzeit jährlich nur etwa 150 Genossenschaftswohnungen gebaut werden und sieht Zielwerte von mindestens dem Zehnfachen.

Er sieht mehrere Stellschrauben:

- Flächenverfügbarkeit: Genossenschaften brauchen verbindliche Zusagen, nicht dauernde Verschiebungen wie im Schumacher Quartier.
- Planungsverlässlichkeit: klare zeitliche Perspektiven, damit sie planen können.
- Finanzierung durch IBB: Anforderungen an Liquidität und Solidität dürfen Genossenschaften nicht „ungewollt den Hahn abdrehen“; es muss geprüft werden, welche bankrechtlichen Anforderungen zwingend sind und wo man gezielt Genossenschaften ermöglichen kann.

Er deutet an, dass in seltenen Einzelfällen auch Veräußerungen (z.B. zur Besicherung oder Liquidität) diskutiert werden müssten, um Genossenschaftsprojekte zu ermöglichen – aber betont, dass 99,9 % der Liegenschaften beim Land bleiben sollen.

Kooperation öffentliche Wohnungsbauunternehmen – Genossenschaften

SPD will ein „öffentliches Wohnungsbauprogramm“, das nicht nur landeseigene Unternehmen, sondern auch Genossenschaften umfasst. Ziel ist eine gemeinsame Kraftanstrengung dieser beiden demokratisch wirtschaftenden Akteursgruppen, um die Wohnungsfrage zu lösen. Schulz sieht hier eine Aufgabe für die nächsten fünf Jahre: bessere Förderung, bessere Grundstücksvergabe, bessere Finanzierungsstrukturen für Genossenschaften.

Michael Efler (Die Linke)

Konzeptvergaben und Zivilgesellschaft

Efler räumt ein, kein „Konzeptvergaben-Experte“ zu sein, macht aber deutlich, dass Die Linke Konzeptvergaben stärken und möglichst zum Grundsatz machen will. Er will die Verfahren gesetzlich absichern, etwa im Rahmen eines Bodensicherungsgesetzes, um sie weg von „ideenloser Höchstpreis-Politik“ hin zu inhaltlich bewerteten Konzepten zu entwickeln.

Die Einbindung der Zivilgesellschaft sieht er als zentral:

- gesetzlich verankerter Bodenbeirat, in dem zivilgesellschaftliche Akteur:innen mitberaten,

- Abkehr von reinen Preisverfahren und stärkere demokratische Kontrolle über Nutzung und Vergabe.

Damit ordnet Die Linke Konzeptvergaben klar als Instrument der Demokratisierung von Boden- und Stadtentwicklungspolitik ein.

Genossenschaften vs. landeseigene Unternehmen

Efler betont, dass der Hauptfokus der Linken weiterhin bei landeseigenen Wohnungsunternehmen liegt, weil der Staat dort als Eigentümer direkten Einfluss hat und „größere Power“ zur Steuerung sieht. Gleichzeitig will Die Linke Genossenschaften deutlich stärken und sieht sie als wichtige Akteure mit:

- Mitverantwortung und Mitbeteiligung der Nutzer:innen,
- besseren Chancen auf ökologische und sozialverträgliche Gestaltung von Beständen und Quartieren.

Efler kritisiert, dass Mieter:innen in öffentlichen Unternehmen sich häufig nicht als Teil der Gestaltung fühlen, etwa bei Nachverdichtungen; er erwartet von Genossenschaften mehr Beteiligungsqualität und bessere Klimaschutzorientierung. Deshalb will Die Linke ein kommunales Wohnungsbauprogramm (7.500 Wohnungen/Jahr) mit Schwerpunkt auf landeseigenen Unternehmen, aber zusätzlich Genossenschaften „in die Spur schicken“.



Johannes Martin (CDU)

Gemeinwohlorientierte Träger, Genossenschaften, Konzeptverfahren

Martin sieht Genossenschaften als zentrale Partner und fordert, sie stärker in die Stadtentwicklung einzubinden. Er kritisiert, dass Genossenschaften in der Vergangenheit politisch enttäuscht wurden (z.B. bei Mietendeckel-Regelungen) und nun misstrauisch sind. Daher brauche es verlässliche Rahmenbedingungen.

Zur Frage Erbpacht vs. Verkauf argumentiert er:

- Wenn Erbpacht für Genossenschaften nicht darstellbar sei, müsse man auch Veräußerung von Flächen an Genossenschaften erwägen.
- Die CDU-Fraktion habe dazu eine Beschlusslage, die mit gemeinnützigen und genossenschaftlichen Akteuren den Wohnungsmarkt gestalten will.

Bei Konzeptverfahren kritisiert Martin, dass sie derzeit weder verlässlich noch berechenbar sind; er fordert viel stringendere und kürzere Verfahren, inhaltliche Bewertung statt Höchstpreis und bessere Bedingungen für Genossenschaften, damit sie Konzeptvergaben als realistische Option sehen.

Er schlägt vor, Genossenschaften bei Teilnahme an Konzeptverfahren durch Erstattung von Planungskosten zu unterstützen, damit der Anfangsaufwand in unsicherer Phase kompensiert wird. Besonders große Genossenschaften sollen stärker eingebunden werden, weil sie verantwortungsvolle Praxis bewiesen hätten und über Bestände finanzieren könnten.

Dritte Orte, soziokulturelle Räume

In diesem Ausschnitt spricht Martin weniger konkret über konsumfreie, soziokulturelle Räume als eigenständiges politisches Feld; sein Fokus liegt auf Genossenschaften und Verfahren. Aus seiner Argumentation lässt sich aber ableiten: für die CDU sind gemeinwohlorientierte Akteure (inkl. große Genossenschaften) wichtige Partner, und Konzeptverfahren sollten genutzt werden, um Inhalte

jenseits des Höchstpreises zu definieren – was prinzipiell auch soziale und kulturelle Nutzungen einschließen kann.



Martin Hantke (BSW)

Gemeinwohlorientierte Träger und Förderprogramme

Hantke nimmt die Zahl von rund 150 Genossenschaftswohnungen pro Jahr als Symptom einer „Katastrophe“ und kritisiert, dass der Senat seine eigenen, bereits moderaten Neubauziele verfehlt. Er wirft der Politik vor, an den entscheidenden Stellschrauben (Bodenpreise, Kostentreiber) nicht intervenieren zu wollen, aber die Verantwortung dann auf die Genossenschaften abzuwälzen.

Aus Sicht des BSW braucht es:

- explizite Förderprogramme für Genossenschaften, analog zu jenen für landeseigene Unternehmen,
- massive Investitionen in gemeinwohlorientierten Bereich und eine finanzielle Untersetzung des Neubaus für diese Akteure.

Er widerspricht der Logik, Genossenschaften seien „schuld“, wenn sie nicht bauen, solange die Politik ihnen nicht die Bedingungen schafft (billigerer Boden, niedrigere Baukosten, stabile Förderung). Er sieht die Politik klar in der Verantwortung, die Rahmenbedingungen zu verändern, statt die Akteure „im Regen stehen zu lassen“.

Kooperation Gemeinwohl–Privat

Zu Kooperation zwischen gemeinwohlorientierten und privaten Akteuren sagt Hantke:

- Boden soll grundsätzlich nicht mehr veräußert, sondern im Erbbaurecht vergeben werden, wodurch die öffentliche Seite Steuerungsmöglichkeiten behält.

- Über Erbpacht und Preisgestaltung kann man Baukosten steuern und soziale, kultur- und gemeinwohlorientierte Nutzungen sichern.

Er betont, dass die Stadt wächst, der Senat seine Ziele nicht erreicht, und die Lösung nur in massiver Ausweitung des Neubaus bei gleichzeitig starker Förderung gemeinwohlorientierter Akteure liegen kann. Kooperation mit Privaten wird pragmatisch gesehen, aber immer unter der Prämisse, dass Gemeinwohllakteure nicht gegenüber rein renditeorientierten Entwicklern benachteiligt werden.

Thema: Klimaschutz

Katrin Schmidberger (Bündnis 90/Die Grünen)

Abrissmoratorium, Umbaukultur und Kreislaufwirtschaft

Schmidberger kritisiert, dass in Berlin intakter Wohnraum ohne echte ökologische Prüfung abgerissen werden kann und sieht das als klimapolitisches und wohnungspolitisches Problem. Zwar verlangt das Zweckentfremdungsrecht Ersatzwohnraum und mindestens 30 % bezahlbaren Wohnraum, aber es wird nicht betrachtet, wie viel CO₂ und Energie durch Abriss verschwendet werden.

Die Grünen haben deshalb das „am besten nicht Abreißengesetz“ vorgeschlagen – eine Änderung der Bauordnung, die den Lebenszyklus von Gebäuden verbindlich berücksichtigen soll. Ziel: Abriss nur noch in begründeten Ausnahmefällen, wenn der Erhalt nicht sinnvoll möglich ist, und grundsätzlich Priorität für Erhalt, Sanierung, Umbau und Weiterbauen im Bestand.

Sie verweist auf Abrisszahlen (teilweise 1.000–2.000 Wohnungen/Jahr), kritisiert frühere Abrisse auch landeseigener Wohnungsunternehmen und fordert, um jede bezahlbare Wohnung zu kämpfen, besonders in der Innenstadt. Milieuschutzgebiete (82 im Land, 50 % der Bevölkerung in Friedrichshain-Kreuzberg leben darin) werden als wichtiges Instrument hervorgehoben, weil dort Abrisse schon früh untersagbar waren.

Beim Gewerbe gibt es derzeit keine Abrissgenehmigungspflicht, was sie als „völlig unreguliert“ kritisiert und über städtebauliche Instrumente (Bebauungspläne, Milieuschutz, Umbauordnung) regulieren möchte.

Klimapolitisch verknüpft sie Abrissverhinderung mit:

- Schutz grauer Energie im Bestand,

- Umbaukultur statt Neubauorientierung,
- und einer Bauordnung, die Lebenszyklus und CO₂-Bilanzen zwingend mitprüft.

Johannes Martin (CDU)

Einfach-Bauen-Gesetz, Aufstockung und zirkuläres Bauen

Martin lehnt ein pauschales Abrissmoratorium ab und stellt stattdessen das Gesetz für einfaches Bauen (GEB) und das Schneller-Bauen-Gesetz als klimapolitische und baupolitische Instrumente vor. Diese Bauordnungsnovellen sollen:

- Umbau und Aufstockung erleichtern (Dachgeschossausbau, Aufstockungen, Umnutzung zu Wohnzwecken,
- rechtliche Anforderungen (Abstandsflächen, Brandschutz, Wärme-, Schall-, Erschütterungsschutz) im Bestand teilweise absenken, um Verdichtung im Bestand kostengünstiger zu machen,
- und zirkuläres Bauen in der Bauordnung verankern (Wiederverwertung von Baustoffen).

Für Martin ist das ein großer Beitrag zu Klimaschutz und nachhaltiger Stadtentwicklung, weil mehr Wohnraum im Bestand geschaffen wird, ohne in neue Flächen auszuweichen. Gleichzeitig stellt er klar: Ein generelles Abrissmoratorium sei kontraproduktiv, weil es auch Fälle gebe, in denen Bausubstanz nicht mehr wirtschaftlich oder technisch sinnvoll erhaltbar ist und schneller neuer Wohnraum benötigt werde.

Lebenszyklus-Betrachtung und Abriss

Martin zeigt sich offen für die Lebenszyklus-Betrachtung von Gebäuden (z.B. digitaler Zwilling, Erfassung verbauter Materialien), warnt aber vor deren Einsatz als harte Abrissperre. Für ihn ist entscheidend:

- Lebenszyklusdaten erfassen ja,
- aber keine Konstellation, in der der Abriss erstmal komplett unmöglich wird, bis umfassende Ökobilanzen erstellt sind.

Damit positioniert sich die CDU für die pragmatische Integration von Klima-Aspekten in die Bauordnung, ohne Abriss aus dem Instrumentenkasten zu streichen.

Mathias Schulz (SPD)

Abrissmoratorium, Bauordnung und graue Energie

Schulz nennt ein „Abrissmoratorium“ als sehr pauschal und endgültig, hält aber den Grundimpuls für richtig: Abriss muss deutlich seltener und deutlich schwerer möglich sein, sowohl bei Wohnraum als auch bei anderen Nutzungen. SPD unterstützt den Ansatz, über die Bauordnung für alle Gebäude ein Lebenszyklus-Prinzip einzuführen.

Er verweist auf frühere Diskussionen (u.a. Architektenkammer) und die Idee, § 3 Bauordnung Berlin so zu ändern, dass:

- Lebenszyklus-Betrachtung verankert wird,
- graue Energie, Ökobilanz und bisherige Investitionen systematisch bewertet werden,
- und die wirtschaftliche Verwertbarkeit nicht mehr alleiniger Maßstab ist.

Schulz sieht darin den Schlüssel, eine Umbaukultur zu etablieren und Fälle wie das SEZ anders anzugehen: mit Teilerhalt, Umbau und Vereinbarkeit von Wohnungsentwicklung und Bestand, statt abzureißen und Blockrandbebauung zu errichten. Er kritisiert, dass die Umbau-Stadt bislang nicht fest im Mindset und Handeln der Verwaltung verankert sei.

Michael Efler (Die Linke)

Netto-Null-Versiegelung, Bauwende, Kleingärten

Efler ordnet Klimaschutz deutlich zentral in die Bau- und Wohnungspolitik ein und erinnert daran, dass 30–40% der CO₂-Emissionen aus dem Bausektor stammen. Er bekräftigt:

- Unterstützung für Abrissstopps und -erschwerung, wie von Schmidberger beschrieben,
- und die Notwendigkeit einer umfassenden Bauwende.

Die Linke fordert Netto-Null-Versiegelung und den Schutz von Grünflächen und Kleingärten. Für Efler heißt das:

- primär auf versiegelten Flächen bauen und möglichst keine neuen unversiegelten Flächen in Anspruch nehmen,
- alle Potenziale im Bestand (Umbau, Aufstockung, Umnutzung) ausschöpfen,
- illegal entzogenes Wohnraum-Potenzial (Ferienwohnungen, möbliertes Wohnen auf Zeit) wieder dem Mietmarkt zuführen, bevor neu gebaut wird.

Er sieht große Spannungen zwischen Wohnraum-, Gewerbe-, Kultur- und Energieinfrastruktur-Bedarfen, hält aber den aktuellen Senat noch weit entfernt von einer echten Bauwende. Einerseits werden Umbau- und Klimaschutzdiskurse (z.B. auf Architektentreffen) bejaht, andererseits werden weiterhin klassische Bebauungspläne mit Versiegelung unversiegelter Flächen beschlossen.

Efler benennt klar:

- Bestand entwickeln statt Neubau auf Grünflächen,
- Abrissstopps und Wiederverwendung,
- Tempelhofer Feld als „total No-Go“ für Bebauung – auch mit Verweis auf fehlende bezahlbare Mieten dort.

Damit verbindet Die Linke Klimaschutz mit einer stark flächenschonenden und bestandsorientierten Stadtentwicklung.

Johannes Martin (CDU)

Zusatzkommentar zu Klimaschutz und Steuerung

Martin reagiert auf Efler mit Skepsis gegenüber pauschalen Zahlen (z.B. „tausende Ferienwohnungen“) und verweist darauf, dass Berlin das Zweckentfremdungsrecht im Zuge einer EU-Richtlinie verschärft habe, um Kurzzeitvermietung restriktiver zu regeln. Er will die Wirkung dieser neuen Regeln abwarten und warnt davor, mit ungesicherten Zahlen zu argumentieren.

Damit macht er deutlich:

- Klimaschutz- und Flächenfragen sollen über konkrete rechtliche Anpassungen (Bauordnung, Zweckentfremdung) und belegbare Daten gesteuert werden,
- nicht über groß angelegte politische Narrative ohne belastbare Zahlen.

Thema: Transparenz und Partizipation



Michael Efler (Die Linke)

Offenes Bodenkataster und Daten als Grundlage von Partizipation

Efler will ein offenes, datenschutzkonformes Boden- und Liegenschaftskataster. Inhaltlich betont er, dass die Verwaltung häufig nicht weiß, wem Gebäude und Flächen gehören oder wie hoch der Energieverbrauch und Sanierungsstand ist; diese Datenlücken erschweren Planung und Kontrolle. Außerdem betont er die Wichtigkeit belastbarer Daten über Eigentum, Nutzung und Zustand für eine effektive Kontrolle von Mietwucher, Sanierungsrückständen und Klimaschutz.

Das geplante Mietkataster sieht er als wichtigen Schritt: es soll Mietdaten systematisch erfassen und damit die Durchsetzung von Mietrecht und Wirtschaftsstrafrecht erleichtern. Transparente Kataster sind für ihn ein Kontrollinstrument der Öffentlichkeit und des Parlaments gegenüber der Regierung,

sowie eine Voraussetzung für evidenzbasierte Politik und sinnvolle Partizipation: Information ist die Basis, damit Menschen überhaupt mitreden können.

Katrin Schmidberger (Bündnis 90/Die Grünen)

Flächenregister / Bodenkataster

Schmidberger unterscheidet zwischen einem landesweiten Flächenregister/Bodenkataster und einem Miet-/Wohnungskataster. Beim Flächenregister kritisiert sie:

- Das jetzige Kataster zeigt zwar oft, ob etwas dem Land gehört, aber nicht, was dort geplant ist oder wie man als gemeinwohlorientierter Träger an Flächen kommt.
- Kulturprojekte, Initiativen und soziale Träger müssen mühsam durch Gremien und Verwaltungen „hinterherlaufen“, um überhaupt herauszufinden, welche kleinen Flächen verfügbar und in welchem Zustand sie sind.

Sie sieht es für sinnvoll, das Flächenregister so auszubauen, dass u.a. Leerstände und baulicher Zustand; Potenziale für Umbau/Umnutzung; Vergaben an soziale Träger und deren Flächen erfasst werden. Damit soll ein öffentliches Flächenkataster/Flächenregister entstehen, das Gemeinwohl Akteuren den Zugang zu Räumen erleichtert und Umbaupotenziale sichtbar macht.

Miet- und Wohnungskataster („Wohnkataster“)

Schmidberger hält ein reines Mietkataster für unzureichend und fordert ein Wohnungs-/Mietkataster mit deutlich erweiterten Informationen:

- Jede Wohnung soll eine eigene ID erhalten, um technisch und analytisch arbeiten zu können.
- Eigentumsinformationen müssen verknüpft werden, nicht nur über das (oft fehlerhafte) Grundbuch.
- Phänomene wie möbliertes Wohnen auf Zeit, umgewandelte Wohnungen und drohende Eigenbedarfskündigungen sollen erfasst werden.

Begründung:

Sie erlebt häufig, dass nach erfolgreicher Mietsenkung wegen Wucher später Eigenbedarfskündigungen folgen; sie sieht ein Geschäftsmodell bei möblierten Kurzzeitvermietungen mit sehr hohen Mieten. Ohne räumlich differenzierte Daten („wo sind Probleme, wo sind Potenziale?“) bleibe die Politik in Schätz- und Streitdebatten über die Problemgröße.

Transparenz im Wohnungs- und Flächenbereich soll evidenzbasierte Politik ermöglichen und klar zeigen, in welchen Bezirken und in welchen Häusern eingegriffen werden muss. Die Teilhabe und Partizipation sollen dadurch gestärkt werden, wenn Betroffene und Initiativen wissen, was vor Ort passiert.

Martin Hantke (BSW)

Transparenz über Eigentum und kritische Nutzungen

Hantke fordert klar: „Es muss Transparenz geben, wem was in der Stadt gehört“, um überhaupt politisch eingreifen zu können. Fehlende Transparenz verursacht aus seiner Sicht erhebliche Schwierigkeiten – ähnlich wie von anderen beschrieben (Unklarheit über Eigentum, Nutzungen, Zuständigkeiten).

Er ergänzt eine konfliktive Dimension:

Am Beispiel der Granatenfabrik von Rheinmetall am Humboldthain kritisiert er die fehlende Bürgerbeteiligung und Beteiligung der organisierten Zivilgesellschaft bei der Ansiedlung, sowie die fehlende Diskussion über die Nutzung (friedenspolitisch und stadtverträglich). Für das BSW heißt Transparenz daher nicht nur „Kataster“, sondern auch ein kritischer Umgang mit bestimmten Flächennutzungen und verbindliche Beteiligungsprozesse bei solchen Projekten, statt faktisch vollendeter Tatsachen. Partizipation soll aus seiner Sicht ermöglichen, solche Nutzungskonflikte früh sichtbar zu machen und politisch zu verhandeln, nicht erst, wenn Stacheldraht und Sicherheitsinfrastruktur bereits stehen.

Johannes Martin (CDU)

Liegenschaftskataster und „gebündelte Bürgerbeteiligung“

Martin verweist darauf, dass bereits ein Liegenschaftskataster (ALKIS, Geoinformationsportal) existiert und technisch viel möglich ist: Visualisierung von Bebauungsplanverfahren, Stadien, geplanten Nutzungen. Die CDU will diese Potenziale stärker ausschöpfen, um Planungen niedrigschwelliger zu visualisieren und Bürger:innen frühzeitig zu informieren, damit sie Stellung nehmen können („Hey, müsst auf das und das achten“).

Er nennt als Beispiel aus seinem Bezirk:

Eine Initiative von SPD/Grünen/Linken wollte Innenhöfe bebauen, Beteiligung beschränkte sich auf die Mitteilung „wir legen dann und dann los“. Die CDU habe sich dagegen gestellt,

Bebauungsplanverfahren initiiert und damit formale Beteiligung gesichert. Bürgerbeteiligung „stärker bündeln“ heißt für ihn Verfahren über Bebauungspläne und digitale Visualisierung zu strukturieren und eine Beteiligung klar im Rahmen dieser Verfahren zu verankern.

Gleichzeitig stellt er deutlich klar: Die CDU steht ausdrücklich zum Eigentum und zum Recht der Eigentümer, ihr Eigentum zu entwickeln. Es werde „keinerlei öffentliche Auflistung jedes einzelnen Eigentümers jeder einzelnen Fläche“ geben. Transparenz soll also v.a. Planungen und Verfahren betreffen, nicht die vollständige Offenlegung aller Eigentümerdaten gegenüber der allgemeinen Öffentlichkeit.

Volks- und Bürgerentscheide

Im Ausschnitt wird kurz angesprochen, dass die CDU Volks- und Bürgerentscheide begrenzen und Bürgerbeteiligung bündeln will. Martin konkretisiert das vor allem über die Stärkung formaler Verfahren (Bebauungspläne mit Beteiligung) und digitale/datenbasierte Information über diese Verfahren. Die Grundlinie: Beteiligung ja, aber klar gerahmt, und Eigentumsrechte bleiben ein harter Rahmen.

Mathias Schulz (SPD)

Miet- und Wohnungskataster

Schulz beschreibt das Mieten- und Wohnungskataster als ein zentrales Projekt der aktuellen Koalition: Es soll in der Plenarsitzung am 2. Juli beschlossen werden. Das Ziel ist, dass alle ca. 1,8 Mio. Mietverträge in Berlin erfasst werden, deren Aufbau dauern wird, aber ein „ziemlich großer Sprung“.

Zum Inhalt:

- Erfassung von Miethöhen, Ausstattung, Mietdauer usw.
- Diese Kombination erlaubt z.B. das Herausfiltern von möblierten, befristeten Vermietungen (wichtig für Genehmigungspflichten in Milieuschutzgebieten).
- Das Kataster dient sowohl Mietenfragen als auch der Frage, wie Wohnungen genutzt und vermietet werden.

Damit soll das Kataster die Durchsetzung von Mietrecht, Wirtschaftsstrafrecht und Zweckentfremdungsrecht erheblich erleichtern.

Transparenzgesetz und Transparenzregister

SPD will darüber hinaus ein Transparenzgesetz und -register für staatliches Handeln, orientiert an Vorbildern wie Hamburg: Staatliche Entscheidungen und Verträge (z.B. städtebauliche Verträge zu

Bebauungsplänen) sollen zentral hinterlegt und öffentlich auffindbar sein. Das Ziel ist eine breitere Transparenz als nur für B-Pläne, kein isoliertes Instrument für einen Vertragstyp, sondern ein System für „alle verwaltungsbehördlichen Entscheidungen“.

Schulz räumt allerdings ein, dass dieses Gesetz in der laufenden Wahlperiode wohl nicht mehr kommt, hält die Idee aber politisch für richtig.

Sicherheitsdebatte und abgestufte Zugänge

Zu Sicherheitsbedenken bei offenen Daten schlägt Schulz ein dreistufiges Zugriffssystem vor:

1. Ebene Öffentlichkeit: Informationen, die für demokratische Kontrolle und Partizipation nötig sind.
2. Ebene Fachplanung: weitergehende Daten (z.B. technische Details), zugänglich etwa für Planer:innen und Architekt:innen, aber nicht für alle.
3. Ebene kritische Infrastruktur: sensible Daten nur für interne Verwaltungsvorgänge.

Damit will SPD Transparenz und Sicherheit verbinden: alle Daten können im System liegen, aber mit unterschiedlichen Zugriffsebenen je nach Rolle.

Teil II

Diskussion mit dem Publikum

Block 1 – Bodenwert, Mietspiegel, Mietkataster, Brandenburg



Frage 1: Was sind die politischen Einflussmöglichkeiten auf die Bodenwertermittlung? Warum berücksichtigt der Mietspiegel nur die letzten 6 Jahre, obwohl Verträge viel älter sind?

Dr. Michael Efler (Die Linke) erklärt, dass er die genaue technische Herleitung der Bodenwerte zwar nicht im Detail beurteilen kann, aber einen wichtigen politischen Unterschied zwischen Städten hervorhebt: In Berlin fließt der Bodenwert stärker in den Mietspiegel ein als etwa in Hamburg. Dort wurde dieser Anteil bewusst reduziert, um die Mietentwicklung zu dämpfen. Eine ähnliche Anpassung fordert er auch für Berlin, da sich so Mieten zumindest stabilisieren ließen. Zudem kritisiert er deutlich die Begrenzung des Mietspiegels auf sechs Jahre. Diese Regelung hält er für unzureichend und reformbedürftig, auch wenn die konkrete Ausgestaltung einer längeren Betrachtung nicht trivial sei.

Mathias Schultz (SPD) betont, dass die Bodenwertermittlung im Wesentlichen durch Bundesrecht geregelt ist, insbesondere durch die Immobilienwertermittlungsverordnung. Dennoch sieht er hier politischen Diskussionsbedarf. Zentral sei die Frage, ob bei der Wertermittlung weiterhin der maximal erzielbare Ertrag zugrunde gelegt werden soll oder ob ein sozial orientierter Bewirtschaftungswert stärker berücksichtigt werden könnte. Auch beim Mietspiegel spricht er sich klar für eine Verlängerung des Betrachtungszeitraums aus. Eine Ausweitung auf etwa 10 bis 20 Jahre würde die Realität deutlich besser abbilden, auch wenn die konkrete Umsetzung noch geprüft werden müsse.

Katrin Schmidberger (Bündnis 90/Die Grünen) sieht die Einflussmöglichkeiten ebenfalls vor allem auf Bundesebene, verweist aber zusätzlich auf Handlungsspielräume im Land. Sie bringt den Gutachterausschuss ins Spiel, der regelmäßig Bodenrichtwerte festlegt, und regt an, sowohl dessen Zusammensetzung als auch die Häufigkeit der Anpassungen politisch zu hinterfragen. Beim Mietspiegel unterstreicht sie, dass Berlin durchaus die Möglichkeit hat, den Einfluss des Bodenwerts zu reduzieren – ähnlich wie es beim Mietendeckel praktiziert wurde. Die Begrenzung auf sechs Jahre bewertet sie ebenfalls kritisch und hält eine deutlich längere Betrachtung für sinnvoll.

Martin Hantke (BSW) macht das Problem der kurzen Betrachtungszeiträume anhand eines persönlichen Beispiels anschaulich: Sein eigener Mietvertrag stammt aus dem Jahr 2011 und würde im Mietspiegel somit gar nicht berücksichtigt. Das verdeutlicht aus seiner Sicht die Verzerrung der Datengrundlage. Er fordert daher dringend eine politische Initiative auf Bundesebene, um den Betrachtungszeitraum deutlich auszuweiten.

—

Frage 2: In einem Vermietermarkt könnte ein Mietkataster Vermietern helfen, Lücken zu nutzen – wie soll ein Mietkataster konkret den Mietern nützen, welche „Marktsimulationen“ gibt es dazu?

Mathias Schultz (SPD) beschreibt das Mietkataster in erster Linie als Instrument zur Herstellung von Transparenz und als Grundlage für staatliches Handeln. Der unmittelbare Nutzen für einzelne Mieter sei möglicherweise begrenzt. Der eigentliche Vorteil liege vielmehr darin, dass die Verantwortung für die Durchsetzung des Mietrechts teilweise von den Mietern auf die Behörden übergeht. Wenn die Verwaltung über verlässliche Daten verfügt, kann sie

eigenständig gegen überhöhte Mieten vorgehen, ohne dass Betroffene selbst aktiv werden müssen. Dies würde insbesondere die Hürden für die Rechtsdurchsetzung deutlich senken.



**Katrin Schmidberger
(Bündnis 90/Die Grünen)**

äußert sich deutlich kritischer zur konkreten Ausgestaltung eines Mietkatasters. Sie verweist auf datenschutzrechtliche Bedenken, da es sich bei Mietverträgen um zivilrechtliche Vereinbarungen handelt, und spricht sich gegen ein öffentlich zugängliches

Kataster aus. Stattdessen plädiert sie für eine behördliche Lösung, die kontrolliert genutzt wird und Missbrauch verhindert. Zudem lehnt sie es ab, ein solches Kataster als Grundlage für die Erstellung des Mietspiegels zu verwenden.

—

Frage 3: Wie wird die Hauptstadtregion als Gesamtsystem gedacht (inkl. Dörfer, kleine Städte mit Leerständen, regionale Autarkie, Landwirtschaft, Arbeitsplätze, Verarbeitung)? Inwieweit denkt Berlin „brandenburgisch“ mit – auch mit Blick auf Klimafragen?

Katrin Schmidberger (Bündnis 90/Die Grünen) räumt ein, dass sie sich in der Tiefe nicht als Expertin für die Berlin-Brandenburg-Perspektive sieht, verweist aber auf zentrale Probleme. Besonders kritisch sieht sie die Tendenz, ökologische Ausgleichsflächen zunehmend nach Brandenburg zu verlagern. Gerade in einer dicht bebauten Stadt wie Berlin sei es jedoch wichtig, auch innerhalb der Stadt Flächen zu entsiegeln und ökologische Funktionen zu stärken, anstatt diese Verantwortung ins Umland auszulagern.

Martin Hantke (BSW) hebt die Bedeutung einer integrierten Stadt- und Regionalentwicklung hervor. Er warnt davor, dass ein unzureichender Wohnungsbau in Berlin zu einer Verdrängung ins Umland führen könnte. Dies würde langfristig ein Modell fördern, bei dem Menschen außerhalb der Stadt wohnen und täglich pendeln müssen – vergleichbar mit der Struktur rund um Paris. Die Folge wären stärkere soziale Spaltungen, steigender Verkehr und zunehmende Zersiedlung in Brandenburg. Aus seiner Sicht sollte Stadtentwicklung daher darauf abzielen, Wohnen innerhalb Berlins zu ermöglichen und solche Entwicklungen zu vermeiden.

Block 2 – Agentur für Konzeptvergabe, Commons, Baukultur, Bodenwert, Erbbauzins, Dritte Orte



Frage 4: Warum sollte eine neue Agentur für Konzeptvergabe funktionieren, wenn die Senatsverwaltung es bisher nicht tut? Wie wird diese Agentur mit den Bezirken verzahnt?

Katrin Schmidberger (Bündnis 90/Die Grünen) beschreibt die Idee einer neuen Flächenagentur vor allem als pragmatische Zwischenlösung, weil eine grundlegende Reform der BIM kurzfristig nicht realistisch erscheint. Aus ihrer Sicht liegt ein strukturelles Problem auch darin, dass die BIM derzeit bei der Senatsverwaltung für Finanzen angesiedelt ist, wodurch eine stadtentwicklungspolitische Perspektive zu kurz kommt. Sie plädiert dafür, diese stärker bei der Stadtentwicklungsverwaltung zu verankern. Gleichzeitig betont sie, dass die Bezirke bislang zu wenig eingebunden sind. Zwar sind sie punktuell beteiligt, etwa im Portfolioausschuss, aber oft nicht von Anfang an und teilweise auch ohne ausreichendes Gewicht gegenüber anderen Senatsverwaltungen. Künftig sollten Bezirke früher und verbindlicher eingebunden werden. Zusätzlich bringt sie die Idee ein, zivilgesellschaftliche Akteure stärker zu integrieren, etwa durch eine Beteiligung in Aufsichtsgremien.

Frage 5: Welche konkreten Modelle von Commons Public Partnerships werden in der Politik berücksichtigt? Wie kann Zusammenarbeit zwischen Gemeinwohl, Public und Private aussehen, auch mit Blick auf SPD-Ansatz einer „wettbewerbsfähigen Stadt“?

Mathias Schultz (SPD) nähert sich der Frage eher grundsätzlich und betont, dass Städte nicht primär im Wettbewerb zueinander stehen sollten. Gleichzeitig erkennt er an, dass wirtschaftliche Akteure konkurrenzfähig sein müssen und dass Politik hierfür Rahmenbedingungen schaffen sollte. Er macht jedoch deutlich, dass Berlin gerade von gemeinwohlorientierten Strukturen profitiert – insbesondere im Bereich Kunst, Kultur und nicht-profitorientierter Nutzung. Diese tragen nicht nur zur Lebensqualität bei, sondern auch zur Attraktivität der Stadt insgesamt. In diesem Sinne widerspricht er einer strikten Gegenüberstellung von Gemeinwohl und wirtschaftlicher Wettbewerbsfähigkeit.

Dr. Michael Efler (Die Linke) legt den Fokus stärker auf konkrete Beteiligungsformen und kritisiert, dass zivilgesellschaftliche Akteure in der Stadtentwicklung häufig erst spät oder gar nicht einbezogen werden. Für ihn ist eine echte Zusammenarbeit im Sinne von Commons Public Partnerships nur möglich, wenn Beteiligung frühzeitig, ergebnisoffen und verbindlich

organisiert wird. Fehlende Beteiligung untergrabe Vertrauen und letztlich auch demokratische Prozesse. Er verweist darauf, dass es bereits Ansätze wie Leitlinien für Bürgerbeteiligung gab, diese aber aktuell nicht ausreichend wirksam seien. Hier sieht er klaren politischen Handlungsbedarf.

Frage 6: Es gibt keine klare Zuständigkeit für Baukultur in Berlin – was steht in den Parteiprogrammen dazu, was schlagen Sie vor? Konkreter Vorwurf an CDU/SPD: Ein Antrag zum Erhalt von Holz-Kastenfenstern liegt seit 1,5 Jahren fest – warum wird der nicht weitergeleitet?

Katrin Schmidberger (Bündnis 90/Die Grünen) räumt ein, dass Baukultur bislang kein stark ausgearbeitetes politisches Feld ist, verweist aber auf einzelne Maßnahmen wie ein früheres Förderprogramm zum Erhalt von Doppelkastenfenstern. Dieses wurde eingeführt, weil deren Austausch häufig mit hohen Kosten und steigenden Mieten verbunden ist. Allerdings wurde das Programm ihrer Einschätzung nach nicht ausreichend genutzt. Darüber hinaus bringt sie einen erweiterten Blick auf Baukultur ein, etwa mit Blick auf den Umgang mit Hitze: Während im Neubau Hitzeschutz eine Rolle spielt, werde er bei der Sanierung von Bestandsgebäuden bislang kaum berücksichtigt, was sie kritisch sieht.

Mathias Schultz (SPD) geht auf den konkreten Vorwurf zum liegengebliebenen Antrag ein, kann jedoch keine inhaltliche Auskunft zum spezifischen Verfahren geben. Stattdessen erklärt er die grundsätzlichen Abläufe innerhalb von Koalitionen: Anträge werden zwischen den Fraktionen abgestimmt, häufig existieren parallele Vorschläge, die zusammengeführt werden müssen. Dieser Abstimmungsprozess könne dazu führen, dass sich Verfahren verzögern, da politische Mehrheiten und gemeinsame Linien erst ausgehandelt werden müssen.



Frage 7: Wie haben sich die Werte des bebauten Bodens in Berlin entwickelt und wer hat davon profitiert? Wie viel hätte Berlin über eine Bodenwertsteuer abschöpfen können, die zur Finanzierung von Mietwohnungen einfließen hätte können?

Katrin Schmidberger (Bündnis 90/Die Grünen) verdeutlicht die Problematik steigender Bodenwerte anhand eines Beispiels aus der Berliner Liegenschaftspolitik: Große Flächen wurden in der Vergangenheit zu vergleichsweise niedrigen Preisen verkauft, während ein Rückkauf heute um ein Vielfaches teurer wäre. Dies zeigt aus ihrer Sicht, wie stark Bodenwerte gestiegen sind und wie gering der finanzielle Nutzen für die öffentliche Hand im Verhältnis war. Die Debatte um eine Bodenwertsteuer verortet sie allerdings klar auf Bundesebene. Auf Landesebene sieht sie eher Ansatzpunkte bei der Weiterentwicklung der Grundsteuer, etwa durch sozial ausgerichtete Regelungen oder Entlastungen für bestimmte Nutzungen.

Mathias Schultz (SPD) unterstützt die Idee einer Bodenwertsteuer ausdrücklich und argumentiert, dass Wertsteigerungen von Grund und Boden häufig ohne eigenes Zutun der Eigentümer entstehen, etwa durch öffentliche Investitionen. Diese sogenannten leistungslosen Gewinne sollten aus seiner Sicht stärker abgeschöpft und für die Stadtentwicklung reinvestiert werden. Gleichzeitig macht er deutlich, dass die Umsetzung auf Bundesebene bislang politisch nicht durchsetzbar war.

Dr. Michael Efler (Die Linke) ergänzt konkrete landespolitische Instrumente zur Abschöpfung von Bodenwertgewinnen. Neben der ebenfalls befürworteten Bodenwertsteuer auf Bundesebene nennt er die Einführung der Grundsteuer C für unbebaute, aber bebaubare Grundstücke, um Spekulation entgegenzuwirken. Darüber hinaus schlägt er eine höhere Besteuerung hochpreisiger Immobilienverkäufe vor, etwa durch Aufschläge auf die Grunderwerbsteuer bei sehr teuren Transaktionen.

—

Frage 8: Erbbauzinsen steigen durch Kopplung an Bodenrichtwerte drastisch (Beispiel: Anstieg von ca. 27.000 €/Jahr auf ca. 91.000 €/Jahr in 10 Jahren). Treibt das den Mittelstand aus der Stadt? Plant die Politik Änderungen an der Berechnung?

Johannes Martin (CDU) erkennt das Problem stark steigender Erbbauzinsen an und betont, dass diese wirtschaftliche Entwicklung nicht behindern dürfen. Ziel müsse es sein, Rahmenbedingungen zu schaffen, die wirtschaftliche Aktivität ermöglichen und nicht durch steigende Kosten abwürgen. Er verweist auf bestehende Differenzierungsmöglichkeiten und

signalisiert politischen Handlungswillen, bleibt jedoch bei der konkreten Ausgestaltung eher allgemein.

Martin Hantke (BSW) argumentiert grundsätzlicher und sieht die Gefahr, dass steigende Kosten – etwa durch Erbbauzinsen – dazu führen, dass produktive und gewerbliche Nutzungen aus der Stadt verdrängt werden. Er kritisiert eine Entwicklung hin zu einer einseitig dienstleistungsorientierten Stadt und fordert, Berlin bewusst als Ort vielfältiger Produktion und wirtschaftlicher Aktivitäten zu erhalten. Entsprechend müsse Politik aktiv gegen Kostensteigerungen vorgehen, die solche Nutzungen gefährden.

Dr. Michael Efler (Die Linke) bringt einen konkreten Reformvorschlag ein: Erbbauzinsen sollten stärker an der jeweiligen Nutzung ausgerichtet werden, insbesondere an dem, was politisch gewollt ist und welche Erträge damit realistisch erzielt werden können. Dadurch könnten gemeinwohlorientierte Projekte, etwa Genossenschaften, deutlich entlastet und wirtschaftlich tragfähiger gemacht werden.

Frage 9: Was haben Sie für Ideen zu „dritten Orten“ für spezifische Bedarfsgruppen (z.B. im Umfeld des Maßregelvollzugs), damit dort gute Behandlung und Therapie stattfindet? Es werden gerade „Sternhäuser“ abgerissen; sie vermutet, dass Bauten mit demokratischer Entstehung besonders zurückgebaut werden – gibt es eine politische Dimension?

Mathias Schultz (SPD) gibt offen an, dass er zu spezifischen Fragen rund um Maßregelvollzug und entsprechende Nutzungskonzepte keine detaillierte Auskunft geben kann und verweist auf andere Zuständigkeiten innerhalb der Politik.

Dr. Michael Efler (Die Linke) äußert sich klar zum Thema Abriss und lehnt den Rückbau von Gebäuden wie den angesprochenen „Sternhäusern“ grundsätzlich ab. Er ordnet dies in eine breitere Kritik an Abrisspolitik ein und spricht sich generell gegen großflächige Rückbauansätze aus, da diese aus seiner Sicht stadtentwicklungspolitisch problematisch sind.

Ja/Nein Fragen

Im Anschluss wurden den Panelist*innen drei kurze Ja/Nein-Fragen gestellt. Die Antworten sind in den folgenden drei Grafiken dargestellt.

