

42. Runder Tisch Liegenschaftspolitik

Gemeinwohl als Chance - Potenziale gemeinwohlorientierter Akteur:innen in der Dauerkrise

11. November 2025 | 10–13 Uhr | Abgeordnetenhaus Berlin, Raum 176

Moderation: Martin Schwegmann & Johanna Sonnenburg

Protokoll: Kalina Agova



Ablauf

- 10:00 Begrüßung & Abstimmung zur Aufnahme neuer Mitglieder**
- 10:15 Berichterstattung des zivilgesellschaftlichen Beirats Liegenschaftspolitik von Jürgen Zschornack**
- 10:35 Update zum SEZ von Carl Waßmuth (Initiative Gemeingut in BürgerInnenhand und Initiative SEZ für alle)**
- 10:55 Gemeinwohl als Chance in der Krise – Best Practices und Aktuelle Liegenschaftsfälle:**
- **Dachgenossenschaft Wohnen Tübingen eG** vorgestellt von Julia Hartmann und Axel Burkhardt (Wohnraumbeauftragten der Stadt Tübingen)
 - **Impulsvortrag GSE gGmbH** von Philipp Strom (Geschäftsführer GSE gGmbH)
 - **Impulsvortrag ExRotaprint gGmbH** von Daniela Brahm (Mitgründerin)
 - **Grußworte der Montag Stiftung Urbane Räume** von Sascha Kullak (Referent Gemeinwohl und Konzeptverfahren)
 - **Liegenschaftsfall: Brückenstr. 20** vorgestellt von Gerd Maack (Eins von Vielen e. V.)
- 12:30 Die Klimakrise und die Auswirkungen der Haushaltskürzungen in Berlin**
vorgestellt von Theresa Keilhacker (Bündnis Klimastadt Berlin 2030, Klimaschutzrat 2030, ehem. Präsidentin der Architektenkammer Berlin)
- 13:00 Abschluss**

Abkürzungsverzeichnis

BENE - Berliner Programm für Nachhaltige Entwicklung
BIM - Berliner Immobilienmanagement GmbH
GEHAG - Gemeinnützige Heimstätten AG
gGmbH - gemeinnützige GmbH
GRW - Gemeinschaftsaufgabe "Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur"
IBB - Investitionsbank Berlin
ICC - Internationale Congress Centrum Berlin
LDA - Landesdenkmalamt
SEZ - Sport- und Erholungszentrum
SteA - Steuerungsausschuss
WBM - Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte

Protokoll

Executive Summary

Der 42. Runde Tisch Liegenschaftspolitik am 11. November 2025 fand erneut im Berliner Abgeordnetenhaus mit großer Beteiligung statt und unterstrich die Bedeutung dieses Formats für die Stadtentwicklung. Unter dem Motto „Gemeinwohl als Chance – Potenziale gemeinwohlorientierter Akteur:innen in der Dauerkrise“ wurden inspirierende Beispiele und Ansätze vorgestellt. Dazu zählten ein Blick nach Tübingen zur Dachgenossenschaft mit Solidarfonds als Modell für sozial gerechte Stadtentwicklung. Außerdem betonten Beiträge der GSE Gesellschaft für Stadtentwicklung gGmbH und ExRotaprint gGmbH die Bedeutung der Sicherung bezahlbarer Räume und Boden für gemeinwohlorientierte Projekte. Die Montag Stiftung Urbane Räume aus Bonn kommentierte die Bedeutung von gemeinwohlorientierter Stadtentwicklung auch nicht zuletzt als relevant für die Förderung von Demokratie. Mit einem Blick auf die aktuellen Entwicklungen zum SEZ und den geplanten Abrissmaßnahmen, sowie auf das Mietshäuser Syndikat-Projekt Brückenstraße 20 mit seinen Herausforderungen bei Förderlogiken und Finanzierung legte der Runde Tisch Liegenschaftspolitik den Fokus auch auf umstrittene Themen auch den Finger in aktuelle Wunden der Berliner Stadtentwicklungspolitik.

Berichterstattung des zivilgesellschaftlichen Beirats Liegenschaftspolitik

Jürgen Zschornack, Mitglied des zivilgesellschaftlichen Beirats Liegenschaftspolitik, berichtet über sieben Steuerungsausschuss-Sitzungen (SteA) seit April 2025, an denen der Beirat teilnahm. Der SteA legt Kriterien für Konzeptvergaben landeseigener Liegenschaften fest, mit Fokus auf stadtentwicklungspolitische Ziele wie Mietpreisquoten; Themen umfassten ICC-Verhandlungen, Finanzierungsprobleme (z. B. Brückenstraße 20), Jury-Teilnahmen und Vereinfachung der Verfahren, die der Beirat begrüßt. In der 109. SteA-Sitzung (9.10.2025) wurde die Beiratsarbeit als produktiv gelobt, Fortführung ehrenamtlich gefordert, doch ohne Haushaltsmittel unrealistisch; offene Briefe an Senator:innen zielen auf Finanzierungssicherung für Beirat und Koordinierungsstelle ab. Zschornack warnt vor Stocken der „Zahnrad“-Struktur (Beirat–SteA–Runder Tisch) durch fehlende Mittel, wirbt für Neumitglieder trotz pessimistischer Aussichten und kritisiert zögerliche

Konzeptverfahren (Kurt-Schumacher-Quartier, Molkenmarkt) sowie Einstellung der Koordinierungsstelle Konzeptverfahren ohne Nachfolge.

Update zum SEZ

Carl Waßmuth, Initiative Gemeingut in BürgerInnenhand und „SEZ für alle“, beschreibt die SEZ-Lage als „extrem verfahren“: Das Landesdenkmalamt lehnte den Erhalt in Rekordzeit ab (Begründung: „innen alles kaputt“), trotz fachlicher Erhaltenswürdigkeit; er kritisiert mangelnde Unabhängigkeit des Landeskonservators. Der vom Bündnis einberufene SEZ-Runde Tisch (fünf Sitzungen) fand keine Resonanz auf Landesebene (Absagen u. a. durch Senator Gaebler), was die Gesprächsbereitschaft der Regierung bezweifelt. Waßmuth hebt die stadtgesellschaftliche/ostdeutsche Bedeutung des SEZ als „Schlüsselbau“ der späten DDR mit sozialer Nutzung hervor, betont den akuten Sport-/Schwimmbedarf in Friedrichshain (kein Schwimmbad mehr) und kritisiert die WBM-Machbarkeitsstudie, die den Erhalt ignoriert und nur Neubau (Wohnen/Gewerbe) prüft; parallel laufen die Pumpen still, der Keller flutet – irreversible Tatsachen werden schaffen.

Gemeinwohl als Chance in der Krise – Best Practices und Aktuelle Liegenschaftsfälle

Julia Hartmann und Axel Burkhardt, Dachgenossenschaft Wohnen Tübingen eG, berichteten, dass die Genossenschaft als Antwort auf hohen Mietdruck und fehlende dauerhafte Bindungen in Tübingen gegründet wurde. Aus dem Wunsch nach dauerhaft bezahlbarem, gemeinschaftlichem und generationengerechtem Wohnen entstand eine Dachgenossenschaft, die kleine Projekte organisatorisch und finanziell entlastet und über einen Solidarfonds auch Haushalten ohne eigenes Vermögen Zugang zu Genossenschaftswohnungen ermöglicht. Seit 2020 entstehen so flächeneffiziente, teils sozialgebundene und energetisch ambitionierte Neubau- und Bestandsprojekte mit gemeinschaftlichen, lebensphasenflexiblen Wohnformen.

Philipp Strohm, Geschäftsführer der GSE gGmbH, beschreibt die GSE als aus den Auseinandersetzungen um Kahlschlagsanierung und Hausbesetzungen hervorgegangene Treuhänderin des Landes Berlin, die rund 120 Liegenschaften – davon 45 im unentgeltlichen Treuhandvermögen – für sozial benachteiligte Gruppen zu Kostenmieten sichert und vom Leitbild „Hilfe zur Selbsthilfe“ geprägt ist. Über ein solidarisches Treuhandmodell mit internen, zinslosen Darlehen und schrittweiser Selbstverwaltung durch Mieter:inneninitiativen werden Häuser langfristig dem spekulativen Markt entzogen; Beispiele wie im Selbstbau sanierte Wohnungen, das Projekt „TierSchGarten 14“ und Ahornstraße 15a zeigen, wie durch Nießbrauchsverträge, Selbstbauanteile und günstige Darlehen leistbare Warmmieten, Jugend- und Kulturoste sowie gemeinwohlorientierte Nutzungen entstehen, an denen sich Initiativen aktiv beteiligen können.

Daniela Brahm, ExRotaprint gGmbH, stellt ExRotaprint als gemeinwohlorientiertes Projekt vor, das seit 2007 ein ehemaliges Industriegelände im Wedding über ein 99-jähriges Erbbaurecht mit den Stiftungen trias und Edith Maryon dauerhaft der Spekulation entzieht; Gebäude gehören der gGmbH, der Boden den Stiftungen, Gewinne fließen satzungsmäßig in Erhalt, Denkmalschutz, Kunst und Kultur. Trotz Sanierungsinvestitionen von rund acht Millionen Euro kann ExRotaprint so dauerhaft sehr niedrige Durchschnittsmieten von etwa 4,50 Euro/qm netto kalt anbieten, kritisiert zugleich die extreme Bodenwertdynamik und fordert, gemeinwohlorientierte Modelle wie Erbbaurecht und Projekte à la ExRotaprint oder Haus der Statistik vom Leuchtturm zur Regel zu machen und Bodenpolitik zur „Chefsache“ zu erklären.

Sascha Kullak, Montag Stiftung Urbane Räume, hebt hervor, dass in Krisen nicht Geld, sondern stabile soziale Netze und lokale Gemeinwohlakteur:innen entscheidend sind und dass Gebäude als Ankerpunkte für Beziehungen, Nachbarschaftshilfe und selbstbestimmte Biografien wirken, die Resilienz und demokratische Alltagserfahrungen im Quartier stärken. Er warnt vor hohen politischen und finanziellen Folgekosten nicht verhandelter Großprojekte und betont, dass Berlin mit Ko-Produktion, Bodensicherung, Konzeptverfahren, Vorkaufsrecht, demokratischer Praxis und Protest bereits über starke Instrumente verfügt, die konsequent weiterentwickelt werden sollten.

Gerd Maack, Eins von Vielen eG, beschreibt Brückenstraße 20 als gemeinwohlorientiertes Miethäuser-Syndikats-Projekt mit Clusterwohnungen, 330 m² WBS-gebundenem Wohnraum für soziale Träger, Kiezcafé, Gesundheitsangeboten und Projekträumen, geplant als Passivhaus ohne Eigentumsbildung und mit langfristig nicht renditeorientierten Mieten. Durch massive Kostensteigerungen, reduzierte WBF-Förderung, zusätzliche Trümmergrundstückskosten und enge Förder- und Vertragskorridore steigen die kalkulierten Mieten im freifinanzierten Teil jedoch von rund 11 auf etwa 22 Euro/m², sodass die Gruppe trotz hohen Eigenengagements und politisch gewünschtem Konzept ohne mehr Flexibilität bei Erbbauzinsen, Förderung und Anerkennung von Eigenleistungen keine tragfähige Umsetzungsperspektive sieht und die Frage stellt, wie zivilgesellschaftliche Projekte unter solchen Bedingungen den von der Stadtpolitik erwarteten Beitrag leisten sollen.

Die Klimakrise und die Auswirkungen der Haushaltskürzungen in Berlin

Theresa Keilhacker, Klimaschutzrat Berlin / Bündnis Klimastadt 2030, warnt, dass die Berliner Haushaltskürzungen zentrale Klimaziele und gesetzliche Reduktionspfade verfehlen und kofinanzierte Programme wie BENE- und GRW-geförderte Schwammstadt- und Biodiversitätsprojekte gefährden, bei denen sonst auch EU- und Bundesmittel verloren gingen. Sie fordert, diese Programme prioritär zu sichern und bittet zugleich um politische Unterstützung für die Mieter:innen der Habersaathstraße 40–48, wo jahrelanger Leerstand, unterlassene Instandhaltung und ein aktueller Heizungsausfall eine akute soziale Krise ausgelöst haben.

Ausblick

Johanna Sonnenburg betonte, dass gemeinwohlorientierte Projekte und Akteure zentrale Bausteine einer demokratiestärkenden Stadtentwicklung sind, aber verlässliche politische und finanzielle Unterstützung brauchen. **Martin Schwegmann** hob die große Beteiligung und Relevanz des Formats Runder Tisch Liegenschaftspolitik hervor, kündigte die Fortsetzung der Arbeit des Runden Tisches an und machte zugleich deutlich, dass diese von der Verfestigung der Koordinierungsstelle abhängt.

Der 43. Runde Tisch ist für Frühjahr 2026 vorgesehen.

Forderungen

- Absicherung des zivilgesellschaftlichen Beirats Liegenschaftspolitik im Steuerungsausschuss Konzeptverfahren und Wiederherstellung einer Koordinierungsstelle Konzeptverfahren.
- Prüfung alternativer Entwicklungsszenarien für das SEZ, einschließlich Erhalt, Zwischennutzung und Sicherung der Bausubstanz.
- Anpassung von Bank- und Finanzierungsbedingungen an gemeinwohlorientierte Träger: u. a. niedrigere Eigenkapitalanforderungen, Anerkennung solidarischer Finanzierungsmodelle (z. B. Syndikats- oder Genossenschaftsstrukturen), längere Kreditlaufzeiten sowie Einbezug der sozialen Rendite in Risiko- und Bewertungslogiken. Diese Punkte sollen u.a. dringend in der kommenden Wohnungsbauförderrichtlinie 2026 parlamentarisch angepasst werden.

0. Begrüßung

[00:00:00] **Johanna Sonnenburg, Moderation Runder Tisch Liegenschaftspolitik**, begrüßt die Teilnehmenden des 42. Runden Tisches im Abgeordnetenhaus sowie im Zoom und verweist auf den Titel der Sitzung „Gemeinwohl als Chance – Potenziale gemeinwohlorientierter Akteur:innen in der Dauerkrise“. Sie stellt sich als Mitglied im Lenkungskreis der Initiative StadtNeudenken vor, dankt der Koordinierungsstelle für die Organisation des hybriden Formats und erläutert kurz die Rolle gemeinwohlorientierter Akteurinnen in der aktuellen „Dauerkrise“, von der auch der Runde Tisch und die Koordinierungsstelle betroffen sind.

[00:00:50] **Martin Schwegmann, Moderation Runder Tisch Liegenschaftspolitik**, schließt sich der Begrüßung an, stellt sich ebenfalls als Mitglied im Lenkungskreis vor und erinnert daran, dass der Runde Tisch nur etwa alle acht Monate tagt und dazwischen politisch viel passiert. Er berichtet kurz über Aktivitäten seit dem letzten Runden Tisch, darunter eine Paneldiskussion, ein Sommerinterview mit Finanzsenator Stefan Evers sowie ein Policy Paper zu Konzeptverfahren und Gremienvorbehalt, und hebt hervor, dass der Runde Tisch zivilgesellschaftlich getragen ist, aber durch unsichere Finanzierung der Koordinierungsstelle weiterhin prekarisiert bleibt.

1. Abstimmung der Aufnahme neuer Mitglieder

[00:06:20] **Martin Schwegmann, Moderation Runder Tisch Liegenschaftspolitik**, erläutert, nach der Vorstellung des Tagesablaufs durch Johanna Sonnenburg, den formalen Tagesordnungspunkt zur Aufnahme neuer Mitglieder am Runden Tisch Liegenschaftspolitik. Er erklärt das Verfahren: Bestehende Mitglieder können neue Organisationen vorschlagen, über deren Aufnahme in der nächsten Sitzung per Abstimmung entschieden wird, und stellt die vorgeschlagenen neuen Mitglieder kurz vor (Spaceholder e.V., Bündnis Junge Genossenschaften, Tiny Foundation, Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz BLN sowie Bernhard Kotowski als natürliche Person). Schwegmann stellt fest, dass das erforderliche Quorum erreicht ist, verzichtet pragmatisch auf Stimmkarten und führt eine offene Abstimmung per Handzeichen durch. Da es keine Gegenstimmen und keine Enthaltungen gibt, werden alle vorgeschlagenen Mitglieder einstimmig aufgenommen; Schwegmann begrüßt sie offiziell als neue Mitglieder des Runden Tisches Liegenschaftspolitik.

2. Berichterstattung des zivilgesellschaftlichen Beirats Liegenschaftspolitik

[00:13:48] **Johanna Sonnenburg, Moderation Runder Tisch Liegenschaftspolitik**, leitet zum nächsten festen Tagesordnungspunkt, der Berichterstattung des zivilgesellschaftlichen Beirats Liegenschaftspolitik. Sie stellt Jürgen Zschornack als Gast vor, Mitglied des Beirats und erfahrenen Architekten mit Stationen in München und Berlin, der junge Architekturbüros in Planungs- und Wettbewerbsverfahren unterstützt; zugleich verweist sie darauf, dass die Lage des Beirats vermutlich schwierig ist und bittet Zschornack um eine Einschätzung, was geschehen muss, damit der Beirat – vor dem Hintergrund der anstehenden Neuwahl des Beirats – fortbestehen und weiterhin die gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung in Berlin unterstützen kann.

[00:14:46] **Jürgen Zschornack, Mitglied des zivilgesellschaftlichen Beirats Liegenschaftspolitik**, beginnt seinen Bericht mit der Vorstellung des sechsköpfigen Beirats: Online zugeschaltet sind die Urbanistinnen Laura Margaret Bertelt und Ulrike Damerau, im Saal sitzen neben ihm Susanne Jahn und Ulrike Hamann-Onnerz, sowie im Publikum Narges Lankarani; er ergänzt kurz seine eigene Rolle als Architekt. Anschließend schildert er die Arbeit des Beirats seit dem 41. Runden Tisch am 21. März 2025: Zwischen April 2025 und heute fanden sieben weitere Sitzungen des Steuerungsausschusses Konzeptverfahren (SteA) statt, jeweils monatlich per

Videokonferenz mit etwa 25–30 Teilnehmenden aus Senatsverwaltungen, Bezirken, Senatskanzlei, BIM und dem Beirat, an denen der Beirat regelmäßig teilgenommen hat.

Zschornack erläutert für weniger vertraute Zuhörer:innen zunächst die Aufgaben des Steuerungsausschusses im Rahmen der transparenten Liegenschaftspolitik: Der SteA legt Kriterien und Bewertungsmatrix für Konzeptvergaben landeseigener Liegenschaften fest, verknüpft konzeptionelle Qualität mit stadtentwicklungspolitischen Zielen und definiert z. B. Quoten für mietpreis- oder belegungsgebundene Wohnungen; die BIM organisiert und protokolliert die Sitzungen, weitere ständige Mitglieder sind Vertreter:innen der Senatsverwaltungen für Finanzen, Stadtentwicklung, Wirtschaft sowie der betroffenen Bezirke und der zivilgesellschaftliche Beirat, bei Bedarf ergänzt um weitere Fachverwaltungen.

Als wichtige Themen der letzten sieben Sitzungen nennt er u. a. den laufenden Bewerbungs- und Verhandlungsprozess zum ICC (regelmäßiger Kurzbericht zum Verfahrensstand), die Finanzierungsschwierigkeiten des Projekts Brückenstraße 20, bei dem die IBB zunächst die Eigenmittelstruktur des Mietshäuser Syndikats nicht akzeptierte, sowie die Teilnahme von Beiratsmitgliedern an Jury-Sitzungen (z. B. Narges Lankarani bei der Skalitzer Straße), deren Ergebnisse im SteA positiv aufgenommen und bestätigt wurden. Ebenso hebt er die im Juli 2025 von der BIM vorgestellte Vereinfachung der Konzeptverfahren hervor, die der Beirat ausdrücklich begrüßt, weil jede Entlastung und Beschleunigung den Beteiligten zugutekommt; zudem lobt er die ausführliche und schnelle Dokumentation der Veranstaltungen und Diskussionen durch die Koordinierungsstelle Runder Tisch Liegenschaftspolitik, die für die Beiratsarbeit sehr hilfreich sei.

Besonders wichtig ist für Zschornack die 109. Sitzung des SteA vom 9. Oktober 2025, in der der Beirat ein Stimmungsbild zur eigenen Arbeit einholte: Die Arbeit des Beirats wurde von allen Seiten als notwendig und produktiv bewertet, und eine Fortführung über 2025 hinaus ausdrücklich gewünscht, gleichzeitig jedoch mit dem Hinweis verbunden, dass eine Fortsetzung nur ehrenamtlich möglich sei, falls keine Haushaltsmittel bereitgestellt werden; auch die ursprünglich zugesagte Evaluierung der Beiratsarbeit könne mangels Mitteln nicht stattfinden. Vor diesem Hintergrund schildert er die gemeinsamen offenen Briefe von Beirat und StadtNeudenken an Senator:innen und weitere Entscheidungsträger, mit denen in den Haushaltsverhandlungen eine gesicherte Finanzierung für den Beirat und die Koordinierungsstelle Runder Tisch Liegenschaftspolitik erreicht werden soll.

Zschornack erinnert daran, dass der Beirat als fachliches, zivilgesellschaftliches Bindeglied zwischen dem Steuerungsausschuss und dem Runden Tisch konzipiert ist und nur in Kombination mit einer professionell ausgestatteten Koordinierungsstelle sinnvoll arbeiten kann; bricht in dieser „Zahnrad“-Struktur ein Element weg, gerate der gesamte Mechanismus ins Stocken, schon bei einfachen Abstimmungen von Terminen, Tagesordnungen oder internen Positionen. Da das aktuelle Mandat des Beirats Ende 2025 ausläuft, wirbt er grundsätzlich für neue Mitglieder, weist aber zugleich darauf hin, dass angesichts der ungeklärten Finanzierung die Aussicht auf Neuberufungen realistisch gegen null gehe, was er als „gelinde gesagt sehr pessimistisch“ beschreibt.

Abschließend formuliert Zschornack zentrale Fragen des Beirats an Politik und Verwaltung: Warum im Kurt-Schumacher-Quartier und am Molkenmarkt Konzeptverfahren nur zögerlich und in sehr begrenztem Umfang angelegt werden; warum die Koordinierungsstelle Konzeptverfahren (bisher von Stattbau eG geführt) ohne nahtlose Nachfolge eingestellt wurde, obwohl sie als neutrale, kostenlose Beratungsinstanz für Genossenschaften, Initiativen und soziale Träger gerade für den Zugang zu Konzeptverfahren essenziell sei; und ob die Senatsverwaltung künftig selbst die Beratung übernehmen wolle oder ob die Einschätzung stimme, der

damalige Senator Gaebler halte die Koordinierungsstelle nur für ein Instrument zur Bedienung von Partikularinteressen. Er schließt mit dem Fazit, dass der Beirat in den vergangenen Monaten erheblich mehr Energie in den Erhalt der eigenen Strukturen und der Koordinierungsstelle als in seine eigentliche fachliche Aufgabe investieren musste, und appelliert deutlich an Politik und Verwaltung, tragfähige Lösungen zu entwickeln, da es „so nicht weitergehen“ könne.

[00:29:55] Martin Schwegmann, Moderation Runder Tisch Liegenschaftspolitik, dankt Jürgen Zschornack für den Einblick in die Arbeit und Lage des zivilgesellschaftlichen Beirats und ordnet dessen Rolle politisch ein. Er bezeichnet den Beirat und die Koordinierungsstelle Konzeptverfahren als innovatives Governance-Instrument für die kooperative Stadtentwicklung. Dieses wurde 2019 aus einer Werkstatt des Runden Tisches mit Unterstützung der damaligen Senatorin Katrin Lompscher und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung eingerichtet. Er betont, dass die vielen „Trippelschritte“ im Steuerungsausschuss genau die kontinuierliche Arbeit sind, die Berlin für eine verlässliche Kooperation braucht, aber bislang strukturell unzureichend abgesichert ist. Anschließend bittet er Sascha Menig (Senatsverwaltung für Finanzen) um eine Einordnung und um eine Perspektive zur zukünftigen Absicherung dieser Strukturen.

[00:31:21] Sascha Menig, Senatsverwaltung für Finanzen, hebt zunächst die gewachsene, vertrauensvolle Zusammenarbeit zwischen Verwaltung, BIM und Beirat hervor und bedankt sich ausdrücklich für die konstruktive Rolle des Beirats. Zugleich verweist er auf seine begrenzten Aussagemöglichkeiten zur künftigen Finanzierung: Er kennt den öffentlich dokumentierten Änderungsantrag von CDU und SPD zum Haushalt 2026/27, der die bisherige Struktur absichern soll, kann aber noch nicht sagen, wie die Mittel im Detail bewirtschaftet werden, da der Titel in der Stadtentwicklungsverwaltung liegt und zwischen den Häusern abgestimmt werden muss; für die Koordinierung des Beirats sei die Fortsetzung der Arbeit prinzipiell erwünscht, derzeit aber nur unter den bestehenden, eingeschränkten Bedingungen anzubieten.

Zu inhaltlichen Nachfragen erklärt Menig, dass er zum Stand der Konzeptverfahren im Kurt-Schumacher-Quartier und am Molkenmarkt nur auf die laufende Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung verweisen könne; der Unterausschuss Vermögensverwaltung des Hauptausschusses werde regelmäßig informiert, detaillierte Kenntnisse habe er selbst nicht. Zur eingestellten Koordinierungsstelle Konzeptverfahren betont er erneut sein Bedauern über das Auslaufen der Finanzierung und würdigt die Arbeit von STATTBAU Stadtentwicklungsgesellschaft mbH [STATTBAU hat bis Anfang 2025 die Koordinierungsstelle Konzeptverfahren betrieben] als wichtige, niedrigschwellige Beratungsinstanz, die Aufgaben übernommen habe, die die BIM im formellen Rahmen der Verfahren nicht leisten könne; er verweist darauf, dass der Haushaltänderungsantrag zur Finanzierung des Beirats vorliegt, dessen weitere Behandlung aber in den anstehenden Haushaltsberatungen geklärt werden müsse.

[00:34:38] Matthias Schulz, Sprecher für Stadtentwicklung (MdA, SPD), beschreibt die Einbringung des Änderungsantrags für den Haushalt als „relativ schwere Geburt“, stellt aber klar, dass nun Mittel in der bisherigen Höhe von 80.000 Euro pro Jahr vorgesehen sind. Über die konkrete Verwendung dieser Mittel (z. B. für Koordinierung, Sitzungsgelder oder andere Bausteine der Struktur) werde letztlich die zuständige Verwaltung im Rahmen der Zweckbestimmung entscheiden; die Parlamentarier:innen kündigen an, das Verwaltungshandeln an dieser Stelle aufmerksam zu begleiten.

[00:35:12] Martin Schwegmann, Moderation Runder Tisch Liegenschaftspolitik, präzisiert, dass mit dem Änderungsantrag zumindest die Koordinierung des zivilgesellschaftlichen Beirats für die kommenden zwei Jahre

gesichert erscheinen könnte, sofern der Haushalt wie vorgeschlagen beschlossen wird. Zugleich betont er, dass die Frage von Sitzungsgeldern für Beiratsmitglieder weiterhin ungelöst sei und es dabei weniger um „Geld“ im engeren Sinne gehe, sondern um Anerkennung und Wertschätzung zivilgesellschaftlicher Facharbeit, die strukturell in die Liegenschaftspolitik eingebunden ist.

[00:35:49] **Matthias Grünzig, Initiative Offene Mitte Berlin**, korrigiert eine zuvor aufgekommene Annahme zum Molkenmarkt und stellt klar, dass dort nie Konzeptverfahren mit Vergabe an Dritte vorgesehen waren: Die landeseigenen Grundstücke sollen per Einbringungsvertrag an landeseigene Wohnungsbaugesellschaften übertragen werden, die dort bezahlbaren Wohnraum errichten; er regt an, den Austausch mit Initiativen wie der Offenen Mitte zu suchen, da diese beim Molkenmarkt sehr tief im Verfahren stecken.

[00:36:30] **Matthias Kollatz, Sprecher für Bau und Denkmalschutz (MdA, SPD)**, ergänzt, dass zu den Planungen am Molkenmarkt noch im laufenden Jahr eine Anhörung im zuständigen Ausschuss des Abgeordnetenhauses stattfinden wird, voraussichtlich in einer der nächsten beiden Sitzungen, sodass die offenen Fragen zu Verfahren und Vergabestrategie dort vertieft behandelt werden können.

3. Update zum SEZ

[00:36:46] **Johanna Sonnenburg, Moderation Runder Tisch Liegenschaftspolitik**, leitet zum nächsten Tagesordnungspunkt über, einem Update zum Sport- und Erholungszentrum (SEZ) an der Landsberger Allee, da sich seit dem letzten Runden Tisch Liegenschaftspolitik im März neue Entwicklungen ergeben haben. Sie skizziert kurz den Hintergrund: Das in den 1980er Jahren von einem schwedischen Architekturbüro errichtete, stadtbildprägende Sport- und Freizeitbad ist aktuell dem Abriss durch die landeseigene WBM zugedacht, obwohl es als wichtiger Ort für Gemeinwohl, Sport- und Schwimminfrastruktur in einem hochverdichten Umfeld gilt; ein Denkmalschutzantrag wurde vom Landesdenkmalamt mit Verweis auf den Zustand des Innenraums abgelehnt, während gleichzeitig wohnungspolitische Ziele mit Neubau an diesem Standort begründet werden.

[00:39:37] **Theresa Keilhacker, ehem. Präsidentin der Architektenkammer Berlin**, bekräftigt, dass die Architekt:innenschaft das SEZ fachlich als erhaltenswertes Bauwerk einschätzt und den Denkmalschutzantrag unterstützt hat. Sie kritisiert, dass der Landeskonservator Dr. Rauhut aus ihrer Sicht politisch unter Druck stehe, spricht von einem „vorsätzlichen“ Herbeiführen der Abrisswürdigkeit durch unterlassene Instandhaltung (Abschalten von Strom und Pumpen, Kündigung von Zwischennutzer:innen), und zieht Parallelen zu anderen Fällen (z. B. [Schule Putbusser Straße](#)), in denen Liegenschaften durch Vernachlässigung systematisch heruntergewirtschaftet wurden.

Sonnenburg ergänzt, dass das Landesdenkmalamt – trotz Einladung – nicht am Runden Tisch teilnimmt, was sie als deutliches Signal wertet.

[00:41:44] **Florian Schmidt, Baustadtrat Friedrichshain-Kreuzberg**, erläutert per Videobotschaft die Haltung des Bezirksamts, das den Abriss kritisch sieht und die Möglichkeit betont, Erhalt des SEZ und Wohnungsbau zu kombinieren; ein von der WBM ausgelobter Wettbewerb habe bereits gezeigt, dass ein solches Kombinationsmodell technisch möglich ist. Er warnt vor einem vollständigen Abriss, fordert eine politische Entscheidung mit Beteiligung des „Souveräns“ im Lichte der anstehenden Wahlen und berichtet zudem kurz

über die verteidigte genossenschaftliche Quote auf dem Dragoner-Areal sowie eine bevorstehende Konferenz zu Umwandlung von Wohnraum und Eigenbedarfskündigungen.

[00:46:30] **Carl Waßmuth, Initiative Gemeingut in BürgerInnenhand und „SEZ für alle“**, schildert die Lage als „extrem verfahren“ und gliedert seine Kritik in mehrere Ebenen: Beim Denkmalschutz habe das Landesdenkmalamt in Rekordzeit mit der Begründung „innen alles kaputt“ negativ entschieden, obwohl aus Sicht der Fachwelt Erhaltenswertes vorliege; er wirft dem Landeskonservator mangelnde Unabhängigkeit vom politischen Dienstherrn vor. Parallel habe ein vom Bündnis einberufener SEZ-Runder Tisch mit fünf Sitzungen kaum Resonanz der Landesebene gefunden (Absagen u. a. durch Senator Gaebler), was aus Sicht der Initiative die Gesprächsbereitschaft der Regierung in Frage stelle.

Waßmuth betont die stadtgesellschaftliche und ostdeutsche Erinnerungsebene des SEZ als „Schlüsselbau“ der späten DDR mit stark sozial orientierter Nutzung und verweist auf den massiven Bedarf an Sport- und Schwimminfrastruktur in Friedrichshain, wo derzeit kein einziges Schwimmbad mehr existiert. Er kritisiert, dass die von der WBM beauftragte Machbarkeitsstudie den Erhalt des Bestands gar nicht untersucht, sondern ausschließlich Neubauszenarien für Wohnen und Gewerbe betrachtet, während gleichzeitig im laufenden Betrieb durch abgestellte Pumpen der Keller vollläuft und so faktisch Tatsachen geschaffen werden; er warnt vor einem eskalierenden zivilgesellschaftlichen Konflikt und fordert, das Gespräch (z. B. an einem eigenen SEZ-Runden Tisch) wieder aufzunehmen.

Sonnenburg hebt in ihrer Reaktion die Bedeutung des SEZ sowohl als sozialer Infrastruktort (Fehlen von Schwimmbädern für Familien) als auch als Symbol in der Ost-West-Debatte hervor und übergibt das Wort an Matthias Kollatz (SPD), der als früherer Finanzsenator die Rückholung des SEZ in öffentliches Eigentum betrieben hatte.

[00:54:50] **Matthias Kollatz, Sprecher für Bau und Denkmalschutz (MdA, SPD)**, erinnert daran, dass das Land das Gebäude gegen Widerstände des damaligen Privateigentümers zurückgeholt habe [Die Rückübertragung erfolgte per Zwangsvollstreckung für 1€, was der ursprüngliche Kaufpreis war], weil vertraglich zugesagte Schwimmbadnutzungen nicht eingehalten und gewinnorientierte Entwicklungspläne verfolgt wurden; parallel sei ein Bebauungsplan mit deutlichem „Abwehrcharakter“ gegen rein privatwirtschaftliche Nutzungen aufgestellt worden, der Wohnen als zentrale Nutzung vorsieht. In der aktuellen Situation sieht er den entscheidenden Hebel in der von der WBM vergebenen Machbarkeitsstudie: Deren Ergebnisse müssten kritisch diskutiert werden, insbesondere falls sie die Erwartungen an Erhalt und Sportnutzung nicht erfüllen; in diesem Fall sei ein „zweiter Anlauf“ mit veränderter Weichenstellung nötig. Er betont, dass Teilerhalt und Teilnutzung des Bestands in Ausschreibung und Konzepten grundsätzlich als Option gesehen wurden, und dass das Parlament auf Basis der Studie Einfluss nehmen müsse.

[00:59:57] **Theresa Keilhacker, ehem. Präsidentin der Architektenkammer Berlin**, ergänzt, dass der gültige Bebauungsplan den Abriss nicht erzwinge, sondern auch den Erhalt des Gebäudes zulasse. Sie kritisiert die Ausschreibungspraxis der WBM, weil dort der Erhalt nicht als Ziel benannt werde: Wenn in der Aufgabenstellung kein „maximaler Erhalt“ gefordert sei, liefere eine Machbarkeitsstudie erwartbar Abrisslösungen; sie wirbt daher grundsätzlich für „Pro-Erhalt“-Machbarkeitsstudien, die Baukultur, Ressourcen- und Kostenvorteile systematisch mitprüfen.

[\[01:01:13\]](#) **Gisela Otto, Initiative „SEZ für alle“**, formuliert die Position der Bürgerinitiative klar: Kein Abriss, Zwischennutzung, Erhalt und Wiedereröffnung des SEZ als Ganzes. Sie schildert die große Verunsicherung und Demokratieskepsis, die ihr am wöchentlichen Infotisch vor Ort begegnet, und verweist als Architektin darauf, dass das Gebäude konstruktiv erhaltungsfähig sei; Wohnhochhäuser oder „Türmchen“ auf dem Grundstück lehnt die Initiative ab und versteht das SEZ als eigenständigen Solitär, dessen Wiederbelebung der gesamten Stadtgesellschaft zugutekäme.

[\[01:02:53\]](#) **Julian Schwarze, Sprecher für Stadtentwicklung, Tourismus und Clubkultur (MdA, Bündnis 90/Die Grünen)**, interpretiert Kollatz' Ausführungen als Hinweis, dass bei unbefriedigenden Studienergebnissen auch ein Stopp der Umsetzung möglich wäre, was er als potenzielle Abkehr von der bisherigen Linie von WBM und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen & Wohnen und als Chance zur Verhinderung des Abrisses versteht. Er bittet Matthias Schulz (SPD) um Klarstellung, ob dies tatsächlich eine Option sei, um eine alternative Entwicklung zugunsten des Erhalts einzuleiten.

[\[01:04:03\]](#) **Matthias Schulz, Sprecher für Stadtentwicklung (MdA, SPD)**, macht deutlich, dass er Kollatz nicht „interpretieren“ könne, aber eine gemeinsame Linie sehe: Die Koalition habe versucht, eine Studie zu beauftragen, die zumindest Erhaltsteile prüft, und die Erwartung der SPD sei, dass möglichst viel des Bestands gesichert werde. Eine Komplettanwendung im Sinne eines voll funktionsfähigen SEZ sei haushalterisch derzeit nicht abbildungbar, weshalb die Fraktion keine Forderungen erheben könne, die finanziell nicht hinterlegt sind; dennoch sei das Ziel, mehr Substanz zu erhalten, als derzeit öffentlich suggeriert wird. Über die Studie werde in SPD-Fraktion und Koalition intensiv zu beraten sein; eine Mehrheit für einen grundsätzlich anderen Kurs gebe es bislang nicht, die Bewertung hänge vom konkreten Ergebnis ab.

[\[01:05:58\]](#) **Steffen Zillich, Sprecher für Haushalt und Finanzen (MdA, die Linke)**, weist auf zwei strukturelle Probleme hin: Die Grundstücksübertragung an die WBM sei in Rekordtempo erfolgt, sodass die Finanzverwaltung sich nun demonstrativ für „nicht mehr zuständig“ erkläre und die Verantwortung vollständig bei der WBM liege – einem Unternehmen, dessen Kernkompetenz nicht im Sanieren von Schwimmhallen liegt. Zudem sei die Wirtschaftlichkeit des geplanten Wohnungsbaus fraglich, da Abriss- und Erschließungskosten erheblich seien; er regt an, genau diese wirtschaftliche Fragilität des Neubauprojekts offensiv zu thematisieren, um Alternativnutzungen (einschließlich Bestandserhalt) politisch anschlussfähig zu halten, räumt aber zugleich ein, dass es derzeit weder ein Finanzierungskonzept noch Mittel für eine wirtschaftliche Nutzung des Bestands gibt.

[\[01:08:10\]](#) **Enrico Schönberg, ZusammenStelle (Modellprojekt Rathausblock)**, richtet eine konkrete Frage an Schulz: Wie soll das Parlament sicherstellen, dass während der laufenden politischen Debatte und vor Abschluss der Studie nicht durch unterlassene Instandhaltung (abgeschaltete Pumpen, Wasserschäden) die bauliche Substanz irreversibel zerstört wird? Er fordert sinngemäß, „die Pumpen wieder anzustellen“, um keine vollendeten Tatsachen zu schaffen.

[\[01:08:24\]](#) **Matthias Schulz, Sprecher für Stadtentwicklung (MdA, SPD)**, antwortet, dass er die Pumpen nicht persönlich einschalten könne, die Botschaft aber verstanden sei und das Thema mit WBM und Senat besprochen werde.

[01:08:48] **Johanna Sonnenburg, Moderation Runder Tisch Liegenschaftspolitik**, fasst zusammen, dass am SEZ-Konflikt über die Gebäudeebene hinaus Vertrauen in Demokratie, politische Verantwortlichkeit und verwaltungsrechtliche Unabhängigkeit auf dem Spiel steht. Sie verweist auf die breiteren gesellschaftlichen Spannungen und kündigt an, Waßmuth für ein kurzes Schlusswort noch einmal das Wort zu geben, bevor die Sitzung zum nächsten Tagesordnungspunkt übergeht.

[01:09:16] **Carl Waßmuth, Initiative Gemeingut in BürgerInnenhand und „SEZ für alle“**, betont abschließend, dass wirtschaftliche Argumente bisher nur selektiv genutzt würden: Weder seien Abrisskosten, Quadratmeterpreise für geplanten Wohnungsbau noch die Wirtschaftlichkeit eines öffentlich geförderten Sport- und Erholungsbetriebs seriös untersucht worden; das Argument der Unwirtschaftlichkeit des SEZ sei daher sachlich nicht gedeckt. Er erinnert daran, dass das Tragwerk als bauliche Ressource bereits vorhanden ist und gerade in Zeiten wachsender Gesundheits- und Bewegungsprobleme öffentliche Mittel in Sportinfrastruktur sinnvoll investiert sind. Mit Blick auf den beginnenden Wahlkampf fordert er ein Moratorium, das weitere Schädigung der Bausubstanz verhindert, und plädiert dafür, den grundsätzlichen Kurs – Abriss mit Wohn- und Gewerbebau versus Erhalt und Sportnutzung – zur bewussten Entscheidung der Wähler:innen zu machen, statt im Vorfeld irreversible Fakten zu schaffen.

4. Gemeinwohl als Chance in der Krise – Best Practices und Aktuelle Liegenschaftsfälle

[01:12:28] **Martin Schwemann, Moderation Runder Tisch Liegenschaftspolitik**, leitet nach dem SEZ-Block zum nächsten Tagesordnungspunkt über und kündigt den „Blick über den Tellerrand“ nach Tübingen an, um ein gemeinwohlorientiertes Instrument aus einer anderen Stadt kennenzulernen. Er beschreibt die Tübinger Dachgenossenschaft Wohnen als kooperative Struktur, in der Stadt und Land mit Genossenschaften und zivilgesellschaftlichen Akteuren zusammenarbeiten, um langfristig bezahlbare, gemeinwohlorientierte Flächen zu sichern, und übergibt an Julia Hartmann und Axel Burkhardt, die den Tübinger Baubürgermeister Cord Soehlke vertreten und ihre Erfahrungen digital zugeschaltet mitteilen.

[01:14:10] **Julia Hartmann & Axel Burkhardt, Dachgenossenschaft Wohnen Tübingen eG**, stellen gemeinsam die Dachgenossenschaft Wohnen Tübingen eG vor und verorten das Modell in der lokalen Ausgangslage: eine wachsende Universitätsstadt mit starkem Nachfrage- und Mietdruck, langjähriger Erfahrung mit Konzeptvergaben und Baugemeinschaften, aber begrenzter langfristiger Mietpreisbindung. Aus dem Wunsch nach dauerhaft bezahlbarem, gemeinschaftlichem und generationengerechtem Wohnen entstand die Idee einer Dachgenossenschaft, die kleine Projekte entlastet, indem sie Gründung, Verwaltung, Finanzierung und laufendes Management bündelt, gleichzeitig über einen Solidarfonds den Eigenkapitalbedarf für einkommensschwächere Haushalte reduziert und so Genossenschaftswohnen auch ohne eigenes Vermögen ermöglicht. Hartmann erläutert die Struktur (Eigen- und Fremdkapital, Solidarfonds, Landes- und Kommunalförderung), die bisherigen Schritte (Gründung ab 2020, erste Projekte ab 2021/22) und zeigt an zwei realisierten Projekten, wie mit kleinen, flächeneffizienten und teilweise sozialgebundenen Neubauten und Bestandsankäufen neue, gemeinschaftliche Wohnformen entstehen, die flexibel auf Lebensphasen reagieren und zugleich flächensparend und energetisch ambitioniert sind.

[PDF Präsentation Dachgenossenschaft Wohnen Tübingen](#)

[\[01:25:38\]](#) **Martin Schwegmann, Moderation Runder Tisch Liegenschaftspolitik**, dankt nach Tübingen für die inspirierende Vorstellung und verweist darauf, dass es bereits Austausch mit jungen Genossenschaften und der Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung gebe; er regt an, über Übertragbarkeit und Skalierung des Modells nachzudenken und eröffnet eine kurze Fragerunde.

[\[01:26:38\]](#) **Andreas Barz, Bündnis Junge Genossenschaften und Studentendorf Schlachtensee eG**, würdigt Tübingen als Vorreiterin einer bewohnerorientierten Stadtentwicklung, in der Konzeptvergaben seit Jahrzehnten funktionieren, und erinnert daran, dass Berlin mit der historischen GEHAG selbst einst eine Art Dachgenossenschaft kannte, deren Bestände bis heute als bezahlbarer Wohnraum wirken. Er plädiert dafür, dass Berlin mutig von anderen Städten lernt, anstatt das Rad neu zu erfinden, und unterstreicht angesichts der Schwierigkeiten kleiner Genossenschaften (hohe Grundstückspreise, verzögerte Verfahren, gescheiterte Projekte wie poi eG oder Eine für Alle eG), wie wichtig eine übergeordnete Struktur wäre, die kleinere Akteure organisatorisch und finanziell stützt und so gemeinwohlorientierten Wohnungsbau tatsächlich ermöglicht.

[\[01:29:42\]](#) **Enrico Schönberg, ZusammenStelle (Modellprojekt Rathausblock)**, fragt nach der Rolle der Stadt in der Genossenschaftsstruktur und zeigt sich überrascht, dass die Kommune selbst Mitglied und im Aufsichtsrat vertreten ist; er bittet um Erläuterung, wie dies konkret organisiert ist und warum es gut funktioniert. **Matthias Grünzig, Initiative Offene Mitte Berlin**, erkundigt sich ergänzend, ob Bewohner:innen in Sozialwohnungen Baukostenzuschüsse bzw. Genossenschaftsanteile leisten müssen oder vollständig entlastet werden.

[\[01:30:40\]](#) **Axel Burkhardt, Dachgenossenschaft Wohnen Tübingen eG**, erläutert, dass es weitere Dachgenossenschaftsmodelle gibt (z. B. in NRW, der Schweiz und Freiburg) und dass Tübingen sich bewusst an bestehenden Vorbildern orientiert. Die Stadt Tübingen ist Mitglied der Genossenschaft und per Satzung berechtigt, zwei von sechs Aufsichtsratsmandaten (durch eine Stadträtin und den Baubürgermeister) zu besetzen; Mitarbeitende der Verwaltung sind ebenfalls im Aufsichtsrat vertreten, jedoch ohne Stimmrecht, was genossenschaftsrechtlich zulässig und vom Prüfungsverband akzeptiert ist. Aus Sicht der Stadt sichert diese Konstruktion eine enge, kooperative Begleitung eines als strategisch wichtig betrachteten Projekts, ohne die genossenschaftliche Autonomie zu unterlaufen; Burkhardt betont, dass es in Tübingen keine Konkurrenz, sondern enge Zusammenarbeit u. a. mit dem Mietshäuser Syndikat gibt und man sich gegenseitig Flächen und Projekte ermöglicht.

[\[01:32:22\]](#) **Julia Hartmann, Dachgenossenschaft Wohnen Tübingen eG**, beantwortet die Nachfrage zum Solidarfonds: Grundsätzlich bringen alle Mitglieder Genossenschaftsanteile ein, aber bei Haushalten mit geringen Einkommen werden zunächst alle Fördermöglichkeiten (Landeszuschüsse, KfW-Darlehen für Genossenschaftsanteile) ausgeschöpft; reicht dies nicht aus, springt der Solidarfonds ein und finanziert den verbleibenden Eigenanteil ganz oder teilweise. So wohnen bereits heute Menschen ohne eigenes Vermögen in den Projekten, deren Anteile vollständig durch öffentliche Zuschüsse und Mittel aus dem Solidarfonds gedeckt sind, ohne dass zusätzliche Darlehen notwendig sind, wenn die finanzielle Leistungsfähigkeit dies nicht zulässt.

PAUSE

[\[01:34:21\]](#) **Martin Schwegmann, Moderation Runder Tisch Liegenschaftspolitik**, spannt nach dem Blick nach Tübingen den Bogen zurück nach Berlin und kündigt an, weitere Praxisbeispiele gemeinwohlorientierter Stadtentwicklung vorzustellen, um „Gemeinwohl als Chance“ vertieft zu beleuchten. Er verweist auf die Grenzen

rein zivilgesellschaftlicher Akteure bei der Stadtentwicklung, betont aber deren erhebliche Wirkungspotenziale und leitet damit zum Block über gemeinnützige Träger in Berlin über.

[01:35:38] **Johanna Sonnenburg, Moderation Runder Tisch Liegenschaftspolitik**, begrüßt Philipp Strohm, Geschäftsführer der Gesellschaft für Stadtentwicklung gGmbH (GSE), und skizziert seine berufliche Laufbahn sowie die Rolle der GSE als seit Jahrzehnten aktiver Träger zur Sicherung von Wohn- und insbesondere Gewerbeflächen für besondere Bedarfsgruppen in Berlin. Sie hebt hervor, dass die GSE als gemeinnützige GmbH und Treuhänderin Berlins ein interessantes Strukturmodell darstellt, mit dem gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung langfristig betrieben werden kann.

[01:36:49] **Philipp Strohm, Geschäftsführer GSE gGmbH**, erläutert, dass die GSE Ende der 1980er Jahre aus den Auseinandersetzungen um Kahlschlagsanierung, Hausbesetzungen und selbstorganisierte Instandsetzung hervorgegangen ist und bis heute stark von der Idee „Hilfe zur Selbsthilfe“ geprägt bleibt. Als Treuhänderin des Landes Berlin verwaltet die GSE derzeit rund 120 Liegenschaften, davon 45 im Treuhandvermögen; diese landeseigenen Grundstücke werden der GSE im unentgeltlichen Nießbrauch überlassen, damit dort Wohn- und Gewerberäume zu Kostenmieten für Gruppen bereitgestellt werden können, die auf dem regulären Markt kaum Chancen haben (u. a. Träger der Jugend- und Sozialhilfe, Selbsthilfegruppen, soziokulturelle Projekte, einkommensschwache Haushalte).

Strohm beschreibt das solidarische Treuhandvermögen: Jedes Haus soll wirtschaftlich mindestens eine „schwarze Null“ erreichen, zugleich können über einen internen Darlehenskreislauf zinslose Hilfen gewährt werden, etwa wenn unerwartete Investitionen (Heizung, Instandsetzung) anfallen. Langfristiges Ziel vieler Projekte ist Selbstverwaltung: Mieter:innen-Initiativen professionalisieren sich schrittweise und übernehmen auf Basis von Selbstverwaltungsverträgen Betrieb und Bewirtschaftung ihrer Häuser, sodass ganze Objekte dauerhaft dem spekulativen Immobilienmarkt entzogen und gemeinwohlorientiert genutzt werden.

Anhand aktueller Beispiele zeigt Strohm, wie Selbstbau heute funktionieren kann: Eine stark heruntergekommene Wohnung wurde mit einem jungen Planungskollektiv und Studierenden im Selbstbau saniert, überwiegend mit wiederverwendeten Materialien; so entstanden zusätzliche WG-Zimmer mit sehr niedrigen Warmmieten, während die eingebrachte „Muskelhypothek“ der Bewohner:innen über langfristig reduzierte Mieten ausgeglichen wird. Ähnlich setzt die GSE bei Projekten wie dem ehemaligen Jugendclub „TierSchGarten 14“ auf Selbstbau-Ateliers für Künstler:innen und plant mit einem Nießbrauchsvertrag sowie einem zinslosen Instandsetzungsdarlehen Warmmieten um etwa acht Euro pro Quadratmeter, um sowohl leistbare Räume als auch Beteiligung an der Instandsetzung zu kombinieren.

Weitere Perspektiven eröffnet das Projekt Ahornstraße 15a in Steglitz-Zehlendorf, wo ein historisch bedeutender ehemaliger Jugendclub und Versammlungsort zum Jugendkulturhaus mit darüberliegenden Jugendwohnungen entwickelt werden soll; auch hier ist ein Selbstbauanteil vorgesehen, da öffentliche Mittel begrenzt sind, und die GSE arbeitet mit der zuständigen Senatsverwaltung an einem tragfähigen Konzept. Strohm lädt Initiativen ausdrücklich ein, sich an solchen Prozessen zu beteiligen und verweist auf Informationsangebote der GSE.

[PDF Präsentation GSE gGmbH](#)

[01:52:24] Daniela Brahm, ExRotaprint gGmbH, knüpft daran an und stellt ExRotaprint als weiteres Berliner Gemeinwohlprojekt vor, das seit 2007 im Wedding ein ehemaliges Industriegelände über ein 99-jähriges Erbbaurecht mit zwei bodenpolitischen Stiftungen (trias und Edith Maryon) aus der Spekulation herausgelöst hat. Die Gebäude sind im Eigentum der gemeinnützigen ExRotaprint gGmbH, der Boden gehört den Stiftungen; durch diese Trennung von Grund und Gebäude sowie eine satzungsmäßig festgelegte Gewinnverwendung (Denkmalschutz, Kunst und Kultur) werden Verkauf und renditegetriebene Verwertung ausgeschlossen, während Überschüsse konsequent in Erhalt und Entwicklung des denkmalgeschützten Areals reinvestiert werden.

Brahm erläutert, dass ExRotaprint mit einer klaren Nutzungsmischung aus Gewerbe, sozialen Einrichtungen und Kunst/Kultur arbeitet und trotz umfangreicher Sanierungsinvestitionen von rund acht Millionen Euro brutto dauerhaft sehr niedrige Durchschnittsmieten von etwa 4,50 Euro netto kalt pro Quadratmeter halten kann. Dies gelingt, weil der vergleichsweise niedrige Erwerbs- bzw. Erbbaurechtszeitpunkt Mitte der 2000er Jahre und die gemeinnützige Struktur den Kaufpreisvorteil langfristig in den Mieten „konservieren“, statt ihn in Wertsteigerungsgewinne umzuwandeln.

Sie kritisiert die extreme Bodenwertdynamik, bei der insbesondere die Baulandpreise ohne reale Leistung stark gestiegen sind, und weist darauf hin, dass sowohl Mieter:innen als auch die öffentliche Hand über die Wohnungsbauförderung diese Bodenrenten mitfinanzieren. Instrumente wie Erbbaurecht und gemeinnützige Träger böten hier systemische Gegenmodelle, litten aber unter mangelndem Vertrauen und unzureichender Akzeptanz im Finanzsektor, da Banken oft zurückhaltend auf Erbbaurechte, gGmbHs und niedrige Mieten reagieren.

Brahm fordert, den Gemeinwohlsektor deutlich auszuweiten, Leuchtturmpunkte wie ExRotaprint, Haus der Statistik oder gemeinwohlorientierte Areale nicht als Ausnahme, sondern als Regel zu etablieren und Boden- und Erbbaurechtspolitik zur „Chefsache“ zu machen. Abschließend betont sie, dass höhere heutige Bodenpreise kein Argument gegen gemeinwohlorientierte Modelle seien: Hätte man sie vor fünf oder zehn Jahren breiter umgesetzt, würden sie heute bereits stabilisierend wirken – und dieselbe Logik gelte für entschlossene Entscheidungen in der Gegenwart.

[PDF Präsentation ExRotaprint gGmbH](#)

[02:02:23] Martin Schwegmann, Moderation Runder Tisch Liegenschaftspolitik, greift diesen Punkt auf und formuliert die Leitlinie „aus der Nische in den Mainstream“: Vom Einzelprojekt hin zu quartiersbezogenen, flächendeckenden gemeinwohlorientierten Strukturen. Er verweist darauf, dass die GSE auf der Stadtkartenebene bereits andeutet, wie so etwas aussehen könnte, und kündigt als nächsten Beitrag einen Kommentar der Montag Stiftung Urbane Räume an, die mit gemeinwohlorientierten Konzeptverfahren und Initialkapital-Projekten in verschiedenen Städten (insbesondere in NRW) arbeitet und Gemeinwohlintwicklung als alltägliche Praxis versteht.

[02:03:23] Sascha Kullak, Montag Stiftung Urbane Räume, betont in seinem Kurzimpuls, dass in Krisen nicht Geld, sondern tragfähige soziale Netze und lokale Gemeinwohlakteur:innen entscheidend sind. Anhand von Projekten wie dem „Bob Campus“ in Wuppertal und weiteren Stiftungsvorhaben beschreibt er Gebäude vor allem als Ankerpunkte für Beziehungen, Nachbarschaftshilfe und selbstbestimmte Biografien; Resilienz entstehe durch solche „emotionalen Gravitationskerne“ vor Ort, die demokratische Erfahrungen im Alltag ermöglichen und Hoffnung im Quartier stiften.

Im zweiten Argument warnt er vor den Folgekosten nicht verhandelter Großprojekte: Was nicht ex ante in Beteiligung und Aushandlung eingebracht werde, tauche ex post vor Gericht wieder auf und belaste Kommunen finanziell wie politisch stark. Er schließt mit einem ermutigenden Zitat seiner Kollegin, das die Rolle der Berliner Stadtentwicklungsszene hervorhebt: von Co-Produktion über Bodensicherung, Konzeptverfahren, Vorkaufsrecht bis hin zu demokratischer Praxis und Protest – all dies seien bereits vorhandene Potenziale, die konsequent weiterentwickelt werden sollten.

[PDF Präsentation Montag Stiftung Urbane Räume](#)

[02:09:46] **Martin Schwegmann, Moderation Runder Tisch Liegenschaftspolitik**, greift diese Perspektive auf und liest gemeinwohlorientierte Projekte ausdrücklich als demokratiestärkende Infrastruktur, die Konflikte früh klärt und damit effektiver und kostengünstiger sein kann als spätere Gerichtsverfahren. Er verweist auf die zuvor diskutierten Beispiele (GSE, ExRotaprint, Montag-Stiftungsprojekte) als Belege dafür, dass der Übergang von der „Nische in den Mainstream“ möglich ist, und leitet zum aktuellen Liegenschaftsfall Brückenstraße 20 über, bei dem Finanzierungsfragen, Konzeptverfahren und Kooperation mit IBB und BIM exemplarisch sichtbar werden.

[02:11:18] **Johanna Sonnenburg, Moderation Runder Tisch Liegenschaftspolitik**, kündigt den Fall Brückenstraße 20 als aktuellen Schwerpunkt an und stellt die beteiligten Akteure vor: Gerd Maack und Felix Marlow von Eins von Vielen e.V. / Ein Haus von Vielen GmbH, die das Projekt tragen; die Investitionsbank Berlin (IBB) mit Bereichsleiter Andreas Tied; die BIM als landeseigene Liegenschaftsverwaltung; sowie ein Unterstützungsbrief von MdA Katrin Schmidberger und ein Video-Statement der zuständigen Bezirksstadträtin Claudia Leistner aus Treptow-Köpenick. Ziel des Blocks ist, entlang dieses konkreten Projekts Finanzierungs- und Verfahrenshürden gemeinwohlorientierter Konzeptvergaben sichtbar zu machen.

[02:13:17] **Gerd Maack, Eins von Vielen eG**, stellt Brückenstraße 20 als langjährig gewachsene, stark gemischte Hausgruppe vor (15 Erwachsene, 2 Kinder, mit Kompetenzen von Architektur und Stadtplanung über soziale Arbeit bis Handwerk und Kunst), die seit vielen Jahren zusammen lebt und seit sieben Jahren das Projekt verfolgt. Das Konzept, aus einem gewonnenen Konzeptverfahren hervorgegangen, verbindet auf engem Raum zahlreiche gemeinwohlorientierte Elemente: Clusterwohnen und flexible Grundrisse auf rund 500 Quadratmetern, davon 330 Quadratmeter WBS-gebundene Wohnungen für Träger wie Xenion und Querraum, ein halböffentlichtes Erdgeschoss mit Kiezcafé, Gesundheitsangeboten und Projekträumen sowie eine vorgelagerte Aufenthaltsfläche; architektonisch geplant als Passivhaus mit Solarenergie, Laubengängen und Begrünung.

Das Projekt soll als Miethäuser-Syndikats-Haus realisiert werden, also ohne Bildung von Eigentumswohnungen, mit unverkäuflicher Struktur und langfristig stabilen, nicht renditeorientierten Mieten, wie sie vergleichbare Häuser in Berlin bereits praktizieren. Maack schildert jedoch eine sich zusätzliche Finanzierungslage: Die anfängliche Kostenkalkulation von 4,3 Millionen Euro ist auf etwa 4,9 Millionen gestiegen; die ursprünglich erwartete WBF-Förderung von rund 770.000 Euro wurde im Verlauf der Gespräche mit der IBB auf etwa 375.000 Euro reduziert. Parallel wirken Baukosten- und Zinssteigerungen sowie zusätzliche Kosten von ca. 300.000 Euro, weil sich erst nach Zuschlag herausstellte, dass es sich um ein Trümmergrundstück handelt, was eine neue Gründung und Anpassungen im Regenwasserkonzept erforderlich macht.

Durch das Verhältnis von geförderter zu freifinanzierter Wohnfläche (330 m² WBS zu 500 m² Gesamtwohnfläche) führen Mehrkosten überproportional zu steigenden Mieten im freifinanzierten Teil; laut Maack steigt die kalkulierte Miete dort von ursprünglich etwa 11 Euro je Quadratmeter auf derzeit rund 22 Euro, ohne dass

bislang überhaupt gebaut wurde. Hinzu kommen Unsicherheiten, ob Direktkredite als Eigenkapital anerkannt werden, und Vorschläge, die de facto auf kaum realistische Konditionen (30-jährige zins- und tilgungsfreie Direktkredite) hinausliefen. Die Gruppe erlebt sowohl beim Erbbaurechtsvertrag als auch bei der Förderpraxis sehr enge Spielräume und sieht ohne zusätzliche Kooperation und Flexibilisierung – etwa bei Erbbauzinsen, Förderhöhe, Anerkennung von Eigenleistungen oder Anpassung des baulichen Konzepts – keine tragfähige Perspektive.

Maack und Marlow verweisen darauf, dass die Gruppe mit erheblichem privatem Kapital ein Projekt realisieren möchte, das zentrale Ziele des Senats (soziale Wohnraumversorgung, Gesundheitsinfrastruktur, gemeinwohlorientierte Eigentumsmodelle) unterstützt. Ihre Ratlosigkeit speist sich aus der Erfahrung, trotz jahrelanger, qualifizierter Arbeit an einem politisch gewollten Konzept nun an engen Förderkorridoren, Kostenexplosionen und fehlenden Verhandlungsspielräumen zu scheitern – und sie stellen die grundsätzliche Frage, wie unter solchen Bedingungen engagierte zivilgesellschaftliche Gruppen den Beitrag leisten sollen, der von der Stadtpolitik öffentlich eingefordert wird.

[PDF Präsentation Brückenstraße 20](#)

[02:25:18] **Claudia Leistner, Bezirksstadträtin Treptow-Köpenick, per Videobotschaft**, unterstützt das Projekt Brückenstraße 20 ausdrücklich als vorbildliches Ergebnis eines Landes-Konzeptverfahrens, entwickelt nach dem Modell des Mietshäuser Syndikats. Sie hebt den hohen Anteil an WBS-Wohnungen, die Einbindung sozialer Träger für besonders benachteiligte Zielgruppen, die Mischung unterschiedlicher Wohnformen sowie eine kiezorientierte Erdgeschossnutzung hervor und warnt, dass ein Scheitern an Finanzierungsfragen sowohl eine konkrete Chance für bezahlbaren, nicht-spekulativen Wohnraum als auch das Vertrauen in Konzeptverfahren insgesamt beschädigen würde.

[02:29:18] **Johanna Sonnenburg, Moderation Runder Tisch Liegenschaftspolitik**, leitet daraus die Frage ab, wie die IBB als landeseigene Förderbank mit den aktuellen Richtlinien der Wohnungsbauförderung 2023 (WFB 2023) umgeht und welche Spielräume für Projekte wie Brückenstraße 20 bestehen. **Andreas Tied, IBB**, erläutert daraufhin, dass die Bank zwar für genossenschaftliche und nicht renditeorientierte Projekte offen ist, aber zugleich strengen betriebswirtschaftlichen und aufsichtsrechtlichen Vorgaben unterliegt: Förderdarlehen müssten tragfähig sein, die Rückzahlung (inklusive Zins und Tilgung) plausibel gesichert und die geforderten Eigenkapitalquoten – etwa 20% nach WFB 2023 – eingehalten werden. Eigenkapitalersetzende Nachrangdarlehen könnten nur anerkannt werden, wenn sie auf Rückzahlung und Zins verzichten und voll im Risiko stehen; andernfalls gälten sie als Fremdkapital, was die Spielräume begrenzt.

[02:36:21] **Andreas Barz, Bündnis Junge Genossenschaften und Studentendorf Schlachtensee eG**, kritisiert, dass sich hier die Logik von Konzeptverfahren und Förderpraxis widerspreche: Grundstücke würden im Erbbaurecht vergeben, dieses Erbbaurecht aber nicht als Eigenkapital anerkannt, wodurch kleinere Genossenschaften und Baugemeinschaften systematisch benachteiligt würden. Er appelliert an die anwesenden Abgeordneten, die Eigenkapitalanforderung und die Behandlung von Erbbaurechten in der kommenden Wohnungsbauförderrichtlinie 2026 parlamentarisch anzupassen, damit die IBB den politischen Willen auch praktisch umsetzen könne.

[02:38:00] **Julian Schwarze, Sprecher für Stadtentwicklung, Tourismus und Clubkultur (MdA, Bündnis 90/Die Grünen)**, bestätigt, dass die beschriebenen Probleme seit längerem bekannt und in mehreren Fällen

sichtbar geworden sind, ohne dass es bisher gelungen sei, Mehrheiten für die nötigen Regeländerungen zu organisieren. Offene Briefe – wie der von Katrin Schmidberger an den Senat zur Brückenstraße – blieben oft ohne konkrete Antwort; Zusagen aus Gesprächen mit der Exekutive führten teils zu Lösungen, die in der Praxis nicht trügen. Er betont den politischen Handlungsdruck, endlich von der bloßen Problembeschreibung zur Umsetzung der bekannten Lösungen zu kommen und die Rahmenbedingungen so zu ändern, dass gemeinwohlorientierte Konzeptverfahren nicht an der eigenen Förderarchitektur scheitern.

[02:41:02] **Angela Deppe, BIM**, erläutert die Doppelrolle der BIM als Dienstleisterin für Portfolio- und Steuerungsausschuss sowie als Geschäftsführerin großer Landesvermögen (u. a. SILB, SODA), was zu einem Spannungsfeld zwischen Verfahrensstrenge und Einzelfallflexibilität führe. Sie räumt ein, dass die BIM in Konzeptvergaben oft „zäh“ wahrgenommen werde, betont aber laufende Bemühungen, Verfahren gemeinsam mit Senatsverwaltungen und Beirat anzupassen und signalisiert Bereitschaft, die von der Brückenstraße-Gruppe eingebrachten Vorschläge gemeinsam mit der IBB zu prüfen.

[02:43:53] **Gerd Maack, Ein von Vielen eG**, stellt die enge Definition von Eigenkapitalersatz in Frage und verweist auf gängige Praxis in anderen Banksegmenten (Bauspar-Nachrangdarlehen, Unternehmensanleihen), die als eigenkapitalähnliche Instrumente fungieren und Kreditzugänge erleichtern. **Andreas Tied, IBB**, antwortet, dass das bankaufsichtsrechtliche Verständnis von Nachrangdarlehen und Eigenkapitalersatz komplex sei, verweist auf erleichterte Eigenkapitalanforderungen für Genossenschaften (Reduktion auf 10% bei entsprechender Wirtschaftlichkeit) und lädt zu frühzeitigen Beratungsgesprächen ein, um Engpässe bereits in frühen Projektphasen zu erkennen; zugleich kündigt er einen engeren, frühzeitigen Dialog zwischen IBB und BIM im Kontext künftiger Konzeptverfahren an.

[02:47:21] Zum Abschluss dieses Blocks hält **Martin Schwegmann, Moderation Runder Tisch Liegenschaftspolitik**, fest, dass die Fragen rund um Eigenkapital, Förderlogik und Konzeptverfahren grundlegend noch nicht gelöst sind, aber am Runden Tisch sichtbar gemacht wurden. Er überleitet an Theresa Keilhacker (Klimaschutzrat Berlin / Klimabündnis Berlin 2030), die im folgenden Beitrag die Auswirkungen aktueller Haushaltskürzungen auf Klimaschutz- und Transformationsmaßnahmen des Landes Berlin thematisieren wird.

5. Die Klimakrise und die Auswirkungen der Haushaltskürzungen in Berlin

[02:48:10] **Theresa Keilhacker, Klimaschutzrat Berlin, Bündnis Klimastadt 2030**, warnt, dass die aktuellen Berliner Haushaltskürzungen zentrale Klimaschutzziele und gesetzlich verankerte Reduktionspfade verfehlten lassen und zugleich kofinanzierte Programme wie BENE- und GRW-geförderte Schwammstadt- und Biodiversitätsprojekte gefährden, bei denen mit Landesmitteln auch EU- oder Bundesgelder verloren gingen. Sie verweist auf eine Pressemitteilung des Klimaschutzrads vom 9.10.2025, kritisiert insbesondere Kürzungen bei Grün Berlin GmbH und ruft dazu auf, kofinanzierte Klima- und Anpassungsprogramme prioritär zu sichern; zudem bittet sie um politische Unterstützung für die Mieter:innen der Habersaathstraße 40–48, wo trotz intakter Bausubstanz seit Jahren Leerstand, unterlassene Instandhaltung und nun Heizungsausfall zu einer akuten sozialen Krise führen.

6. Zusammenfassung und Ausblick

[02:51:46] **Johanna Sonnenburg** fasst den 42. Runden Tisch Liegenschaftspolitik zusammen: Inmitten einer Mehrfachkrise wurden Gemeinwohlakteure (GSE, ExRotaprint, Montag Stiftung, Dachgenossenschaft Tübingen) und konkrete Konfliktfälle (SEZ, Brückenstraße 20, weitere Konzeptverfahren) als Bausteine einer gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung sichtbar, die nachgeahmt und skaliert werden könnten. Sie betont die doppelte Rolle Berlins als Lernende und Vorreiterin, die Notwendigkeit, europäische Vernetzung und Instrumente wie Solidarfonds oder Gemeinwohlfonds auszubauen, und unterstreicht, dass gemeinwohlorientierte Projekte demokratiestärkend wirken, Engagement und Ehrenamt aber nicht selbstverständlich sind und politisch wie finanziell verlässlich unterstützt werden müssen.

[02:55:28] **Martin Schwegmann** schließt mit einem positiven Ausblick: Die anhaltend hohe Beteiligung, neue Mitglieder am Runden Tisch und breite Unterstützung aus Zivilgesellschaft, Politik und Verwaltung zeigten die Relevanz des Formats. Er kündigt an, die erarbeiteten „Hausaufgaben“ zu bündeln und die Arbeit des Runden Tisches fortzusetzen, verweist aber auf die noch ausstehende endgültige Sicherung der Koordinierungsstelle Runder Tisch Liegenschaftspolitik im Haushalt und appelliert an Politik und Verwaltung, zivilgesellschaftliche Strukturarbeit dauerhaft zu stärken, damit der Runde Tisch auch künftig als Ort des Austauschs über Liegenschaftsfälle und grundsätzliche Weichenstellungen der Berliner Boden- und Stadtentwicklungsstadtpolitik wirken kann.

Der 43. Runde Tisch Liegenschaftspolitik wird voraussichtlich im Frühling 2026 stattfinden.