

AG Wohnen – Whitepaper

Ergebnisse der AG Wohnen und des Runden Tisches Wohnen aus den Jahren 2024-2026

Die AG Wohnen bringt als Initiative der Stiftung Zukunft Berlin im Format des Runden Tisches Vertreter:innen aus Politik, Wissenschaft, Verwaltung, Zivilgesellschaft, Wohnungswirtschaft, Mietervertretung sowie Planung und Architektur zusammen, um gemeinsam Lösungen für den Berliner Wohnungsmarkt zu besprechen, die Kooperation zwischen verschiedenen Akteursgruppen zu fördern und Handlungskorridore für mehr bezahlbaren Wohnraum aufzuzeigen.

Die regelmäßig stattfindenden Runden Tische sind das zentrale Diskussionsforum der AG und werden von der Steuerungsgruppe der AG Wohnen vor- und nachbereitet, die eine breite fachliche Expertise im Themenfeld Bauen und Wohnen vereint. In ihrer interdisziplinären Zusammensetzung bringen die Gruppenmitglieder der Steuerungsgruppe vielfältige Perspektiven ein, von mieten- und klimapolitischen Fragestellungen über Städtebau und Finanzierung bis hin zu innovativen Wohnformen und immobilienwirtschaftlichen Themen.

Insgesamt wurden seit der Neugründung der AG 2024 Runde Tische zu folgenden Themen organisiert:

1. Genehmigungsverfahren (*Juli 2024*)
2. Bauen im Bestand (*Oktober 2024*)
3. Vergesellschaftung (*Dezember 2024*)
4. Soziale Wohnraumförderung (*März 2025*)
5. Milieuschutz (*Juni 2025*)
6. Flächenmanagement (*November 2025*)
7. Umnutzung von Büroflächen in Wohnraum (*Februar 2026*)

Dieses Whitepaper bündelt die zentralen Erkenntnisse aus den Runden Tischen der AG Wohnen und ergänzt diese um Handlungsempfehlungen.

1. Verfahren beschleunigen, Wohnungsbau ermöglichen

Lange Verwaltungsverfahren, insbesondere bei Planung und Genehmigung, sind ein zentrales Hemmnis für die Schaffung von neuem Wohnraum. Verzögerungen führen zu Kostensteigerungen, Planungsabbrüchen und Investitionszurückhaltung auf Seiten der Bauträger. Genehmigungs- und Planungsverfahren müssen deutlich verkürzt, besser koordiniert und verlässlicher ausgestaltet werden. Vorhandene rechtliche Spielräume auf Seiten der Verwaltung werden nicht konsequent genutzt. Zu Beginn eines Bauverfahrens sollten alle Verwaltungen zusammengebracht werden, damit sich Verfahren nicht in die Länge ziehen. Politische Zuverlässigkeit und die Einhaltung von realistisch formulierten Bearbeitungsfristen sind notwendig für die Bauplanung und müssen eingefordert bzw. nachgewiesen werden können. Die Beteiligung der Bürger:innen bei neuen Vorhaben muss immer möglich, ehrlich, transparent und nachvollziehbar sein (vgl. Berlin Forum vom 25. November 2025), die Verfahren sollten dabei jedoch gestrafft und Rückkopplungsschleifen einschränkt werden. Um Nachforderungen zu vermeiden, braucht es eine engere Abstimmung zwischen Bauaufsicht und Antragsteller, ergänzt um Schulungen von Architekt:innen in bauordnungsrechtlichen Grundlagen.

Handlungsempfehlungen:

- Verpflichtende, frühzeitige Gesamtkoordination aller beteiligten Fachverwaltungen zu Beginn von Bauverfahren, mit klar definierter Federführung und verbindlichen Abstimmungsprozessen
- Einhaltung verbindlicher, realistischer und überprüfbarer Bearbeitungsfristen entlang des gesamten Genehmigungsprozesses, verbunden mit klar zugewiesenen Zuständigkeiten

2. Verwaltung zur Ermöglicherin machen

Neben der Verfahrensdauer stellt die Ausrichtung der Verwaltung ein wesentliches Hindernis dar. Die Verwaltung muss strukturell, digital und kulturell in die Lage versetzt werden, Wohnungs(um)bau aktiv zu ermöglichen, statt ihn primär zu kontrollieren. Es braucht einen Paradigmenwechsel in der Haltungsfrage und einen Kulturwandel in der Verwaltung, hin zu einem Mindset des Möglichmachens. Es braucht eine Mentalität des Wollens, des Ermöglichens und des Entscheidens mit einer Output- statt Prozessorientierung. Dies umfasst mehr Mut für die Kompetenzausübung im Bereich des Ermessens. Maßnahmen wie Fast-Track-Verfahren für innovative Projekte oder eine One-Stop-Agency als zentrale Anlaufstelle für Wohnungsneubau sollten geprüft werden. Zu diskutieren wäre der Nachweis einer Nutzung von Ermessensspielräumen in der Verwaltung, um konkrete Ermöglichung zu gewährleisten. Stärkere Anstrengungen im Bereich Digitalisierung und KI sind ebenso erforderlich. Stärker projektorientierte, ressortübergreifende Arbeitsweisen in Verwaltung und Planung mit klarer Entscheidungskompetenz und gemeinsamer Außenkommunikation sollten umgesetzt werden.

Handlungsempfehlungen:

- Ausrichtung der Verwaltung auf eine aktive Ermöglichung von Wohnraumschaffung, mit einem Kulturwandel hin zu Entscheidungsorientierung und Nutzung von Ermessensspielräumen
- Begründungspflicht bei Nichtausübung von Ermessen zur Stärkung einer ermöglichenden Verwaltungspraxis
- Etablierung ressortübergreifender, projektbezogener Arbeitsstrukturen mit klaren Entscheidungskompetenzen und verbindlicher Zusammenarbeit

3. Regelungen vereinfachen, Bauen erleichtern

Die große Regelungsdichte und die hohen Standards bei Bauvorhaben schränken die Dynamik im Wohnungsbau stark ein. Pragmatische Vereinfachungen nach dem Hamburger Standard können Baukosten senken und zusammen mit dem Gebäudetyp „E“ mehr bezahlbaren Wohnungs(um)bau ermöglichen. Bestehende Standards sollten auf Sinnhaftigkeit hin zu kostengünstigem Bauen geprüft werden. Das „Gesetz für einfaches Bauen“ könnte ein erster Schritt in diese Richtung sein. Es braucht einen Abbau übermäßiger Detailregulierung zugunsten klarer, handhabbarer Leitplanken. Insbesondere bei Bestandssanierung, Umnutzungen, Aufstockung und Nachverdichtung können standardisierte Verfahren und realistische Anforderungen (z.B. im Brand- und Schallschutz) zu größerer Dynamik führen. Das (Um-)Bauen im Bestand muss insgesamt als Ergänzung zu Neubau stärker priorisiert und rechtlich wie organisatorisch erleichtert werden. Baumaßnahmen im Bestand müssen als zentrale Säule der Wohnraumschaffung gestärkt werden, insbesondere auch aufgrund ihrer ökologischen Vorteile gegenüber Neubau auf unversiegelten Flächen.

Handlungsempfehlungen:

- Systematische Überprüfung bestehender Baustandards auf Praxistauglichkeit und Notwendigkeit, mit dem Ziel, kostentreibende Anforderungen zu reduzieren
- Vereinfachung von Maßnahmen im Bestand durch den gezielten Abbau übermäßiger Detailregulierung und die stärkere Nutzung standardisierter Verfahren

4. Soziale Wohnraumförderung breiter und gerechter aufstellen

In der sozialen Wohnraumförderung stößt der bestehende Instrumentenkasten in Berlin an seine Grenzen. Der Fokus auf den klassischen Wohnberechtigungsschein reicht nicht aus. Um eine soziale Durchmischung zu erhalten und Abwanderung ins Umland zu verhindern, muss auch der Bedarf von mittleren Einkommensgruppen stärker berücksichtigt werden. Aktuelle Berliner Förderstrukturen setzen derzeit vor allem auf Objektförderung, bei der das Geld in die Immobilie fließt. Das lässt Spielräume für sozial gerechtere Modelle ungenutzt. Es sollten daher andere Modelle geprüft werden wie eine einkommensorientierte Förderung (EOF) nach Bayrischem Vorbild als Instrument der Subjektförderung mit Zuschüssen zur Miete. Darüber kann auch eine Fehlbelegung ausgeschlossen werden. Alternativ sollte die Reaktivierung der Fehlbelegungsabgabe geprüft werden, die helfen könnte, Förderziele gezielter umzusetzen und gleichzeitig eine bessere soziale Steuerung im Bestand zu ermöglichen. Beim Bau neuer Wohnungen können gezielte Programme für Bedarfsgruppen wie Azubis eine wichtige Ergänzung sein. Fördermodelle zum Mitarbeiterwohnen in Kooperation mit öffentlichen oder sozialen Trägern könnten zur Entlastung beitragen und zugleich den Fachkräftemangel abfedern. Die Klimakrise erfordert ebenso eine Integration von Klimazielen über den gesamten Lebenszyklus von Gebäuden in die Förderprogramme.

Handlungsempfehlungen:

- Prüfung und Weiterentwicklung alternativer Fördermodelle, wie einer einkommensorientierten Förderung nach bayrischem Vorbild, zur zielgenaueren Unterstützung unterschiedlicher Haushaltsgruppen
- Ausweitung der Wohnraumförderung auf mittlere Einkommen sowie gezielte Förderung von Werkwohnungen und spezifischen Bedarfsgruppen

5. Milieuschutz weiterentwickeln und praxistauglich machen

Milieuschutzgebiete sind ein zentrales Instrument der Berliner Wohnraumpolitik, das wirksam vor Verdrängung schützen, aber auch in Konflikt mit Klimazielen und notwendiger Sanierung treten kann. Das Instrument muss wirksam reformiert werden, weg von Ausführungsvorschriften die sowohl von Bezirks- als auch von Eigentümerseite als zu starr und praxisfern wahrgenommen werden. Das bedeutet, dass mehr Ermessensspielraum für die Bezirke möglich sein muss und energetische Sanierungen im Sinne der Klimaneutralität auch unbürokratisch genehmigt werden sollten. Baumaßnahmen, die allein den Auflagen klimaneutralen Bauens dienen, müssen möglich sein. Auch Maßnahmen im Sinne der Barrierefreiheit oder für die Schaffung von zeitgemäßer Ausstattung sollten stärker ermöglicht werden. In Milieuschutzgebieten bietet sich zudem die Möglichkeit, möblierte Kurzzeitvermietung rechtssicher zu regulieren, um langfristigen Wohnraum zu sichern. Dafür müssen sich die Bezirke entsprechend aufstellen. Bestehende Gremien wie die AG Milieuschutz sollen gestärkt und durch kleinere, praxisnahe Formate ergänzt werden, die das Wissen aus der Umsetzung stärker einbeziehen.

Handlungsempfehlungen:

- Entwicklung klarer und praxistauglicher Ausführungsvorschriften für Milieuschutzgebiete, die sowohl Schutzwirkungen sichern als auch notwendige Anpassungen ermöglichen
- Sicherstellung der Genehmigungsfähigkeit von energetischen Sanierungen, Maßnahmen zur Barrierefreiheit und zeitgemäßen Ausstattung in Milieuschutzgebieten

6. Flächen effizient nutzen, Zielkonflikte steuern

Berlin steht vor der großen Herausforderung, mit seinen begrenzten Flächen und den Bedarfen an neuem Wohnraum, Industrie und Gewerbe, sozialer Infrastruktur sowie Grünflächen clever zu haushalten. Die Betrachtung der Praxis zeigt, dass viele theoretische Flächenpotenziale praktisch nicht realisierbar sind. Neue Ausweisungen sind oft langwierig und erzeugen zusätzliche Nutzungskonflikte. Zusätzlich wächst die dazugehörige Infrastruktur, insbesondere des ÖPNVs, nicht mit. Die Wohnungsbaupolitik muss sich stärker auf die Aktivierung und Priorisierung von realistisch umsetzbaren Wohnbaupotenziale, insbesondere auf schon versiegelten Flächen, konzentrieren, statt primär neue Flächen auszuweisen. Die Schaffung von neuem Wohnraum ist zentral, doch gewerbliche und produktive Nutzungen sind Wertschöpfungsfaktoren für die Stadt. Nutzungsmischungen können beide Formen verbinden, sollten allerdings nicht isoliert auf Einzelgrundstücken, sondern strategisch auf Quartiersebene geplant werden. Angesichts vielfältiger Zielkonflikte, etwa zwischen Wohnen und Gewerbe, Klima- und Naturschutz versus Dichte oder zwischen Bezirks- und Landesebene, braucht es mehr Transparenz. Entscheidungen werden für alle Beteiligten nachvollziehbarer, wenn rechtliche Rahmenbedingungen, Abwägungskriterien und Verfahrenszwänge klar kommuniziert werden. Frühzeitige Abstimmungen, offene Kommunikation und beschleunigte Entscheidungswege sind dabei zentrale Hebel.

Handlungsempfehlungen:

- Konsequente Priorisierung der Aktivierung und Entwicklung realistisch umsetzbarer Flächenpotenziale für den Wohnungsbau, insbesondere auf landeseigenen Flächen
- Transparente Kommunikation und nachvollziehbare Abwägung von Zielkonflikten

7. Leere Büros zu Wohnungen machen

Bei rund 2 Millionen Quadratmetern leerstehender Bürofläche in Berlin ist die Umnutzung in Wohnraum ein innovativer Ansatz im Bestand. Dieses Instrument sollte stärker genutzt und politisch gefördert werden. Dazu braucht es belastbare, differenzierte Daten zum Büro-Leerstand und zum tatsächlichen Umnutzungspotenzial über eine grundstücksscharfe Erfassung von Leerstandspotenzialen, flankiert von entsprechenden Förderprogrammen für privates Kapital. Die Schaffung eines Katasters geeigneter Büroflächen sollte geprüft werden. Die rechtlichen Rahmenbedingungen durch den Bauturbo und das Schneller-Bauen-Gesetz eröffnen neue Spielräume für die Umnutzung und bieten Instrumente, um Planungs- und Genehmigungsverfahren zu beschleunigen. Dabei braucht es Rückendeckung für Ermessensentscheidungen in der Verwaltung. Einzelfallentscheidungen sollten dabei nicht als Präzedenzfälle herangezogen werden. Die Wirtschaftlichkeit einer Umnutzung bleibt der zentrale Hebel. Ohne tragfähige Kalkulation wird nicht investiert. Der Verlust des Bestandsschutzes, hohe Umbaukosten sowie die Berliner Sozialwohnungsquote stehen oft im Konflikt mit Renditeerwartungen oder auch der Zielsetzung, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Insbesondere bei dem Thema Umwandlung braucht es strukturierten Kooperation zwischen Verwaltung, Investoren, Wirtschaft und Zivilgesellschaft, eine transparente Kommunikation von Best-Practice-Beispielen sowie Verwaltungsstrukturen, die Umsetzung ermöglichen.

Handlungsempfehlungen:

- Grundstücksscharfe Erfassung von Büroleerständen und Umnutzungspotenzialen, um eine belastbare Datengrundlage für politische und wirtschaftliche Entscheidungen zu schaffen
- Aufbau strukturierter Kooperationsformate zwischen Verwaltung, Investoren, Wirtschaft und Zivilgesellschaft sowie Entwicklung wirksamer Kommunikationsstrategien zur Aktivierung von Umnutzungspotenzialen

8. Transparenz stärken, Kommunikation verbessern, Vertrauen schaffen

Die Handlungsoptionen im Themenfeld Bauen und Wohnen werden in Berlin kontrovers diskutiert. Konflikte sind zwischen den verschiedenen Akteursgruppen oft nur schwer aufzulösen. Über alle Runden Tische hinweg zeigt sich: Es besteht die Notwendigkeit eines strukturierten Schulterschlusses zwischen Verwaltung, öffentlicher und privater Wohnungswirtschaft, Mietervertretungen und Zivilgesellschaft. Die Kommunikation von Best-Practice-Beispielen sowie Dialogplattformen könnten helfen, Vertrauen aufzubauen und Probleme frühzeitig anzugehen. Mangelnde Transparenz ist konfliktverschärfend, unklare Zielprioritäten und Kommunikation untergraben Vertrauen und Planungssicherheit. Die offene Kommunikation mit höchstmöglicher juristischer und wirtschaftlicher Transparenz ist besonders relevant bei grundlegenden Weichenstellungen wie einer Vergesellschaftung. Hier muss sich die Öffentlichkeit ein klares Bild zu finanziellen Auswirkungen für den Landeshaushalt bilden können. Zudem muss klar und rechtssicher festgehalten werden, dass gemeinnützige und kirchliche Wohnungsunternehmen von einer möglichen Enteignung ausgenommen wären.

Handlungsempfehlungen:

- Sicherstellung transparenter Entscheidungsprozesse durch frühzeitige Kommunikation, klare Darstellung von Zielkonflikten und nachvollziehbare Begründung politischer Maßnahmen
- Förderung einer offenen, faktenbasierten Debatte bei grundlegenden wohnungspolitischen Weichenstellungen, insbesondere durch transparente Darstellung finanzieller und rechtlicher Auswirkungen