



Frank Schmeichel, Verleger BERLINboxx | © BERLINboxx

100 Köpfe für 100 Baustellen: Berlin braucht nach der Wahl keine neue Behörde, sondern eine schlagkräftige Wohnungsbau-Taskforce

21. September 2026

Ein Kommentar von Frank Schmeichel, Verleger der BERLINboxx

Berlin hat gewählt – und beim Thema Wohnen ist die Botschaft unüberhörbar: Die Geduld der Menschen ist aufgebraucht, was der Linken den Wahlsieg gesichert hat. Deren Spitzenkandidatin Elif Eralp will als Antwort auf die Wohnungsnot erst einmal eine neue Behörde mit 100 Beschäftigten schaffen, die gegen Mietwucher vorgehen soll. Das Anliegen, rechtswidrig überhöhte Mieten konsequent zu verfolgen, ist legitim. Doch eine

neue Kontrollbehörde schafft keine einzige zusätzliche Wohnung.

Berlins grundlegendes Problem ist der Mangel. Solange zu wenige Wohnungen auf einen stetig wachsenden Bedarf treffen, bleiben die Mieten unter Druck. Deshalb sollten die geplanten 100 Stellen anders eingesetzt werden: für eine schlagkräftige Wohnungsbau-Taskforce, die Senat und Bezirke, private Projektentwickler und kommunale Wohnungsunternehmen an einen Tisch bringt, Baurecht schafft und festgefahrene Vorhaben entscheidungsreif macht.

Eine solche Taskforce braucht eine verbindliche Liste prioritärer Projekte, klare Fristen und einen direkten Eskalationsweg in den Senat. Ihre Leistung muss an erteiltem Baurecht, Baubeginnen, Fertigstellungen und der Zahl neuer, bezahlbarer Wohnungen gemessen werden – nicht an Sitzungen und Absichtserklärungen. Der abgewählte Senat hatte im Maßnahmenpaket zum Gesetz für einfaches Bauen bereits eine Taskforce zur Anwendung des Bau-Turbos angekündigt. Diese Struktur sollte nicht durch eine neue Behörde kontrastiert, sondern mit den 100 Fachkräften zu einer echten Umsetzungseinheit ausgebaut werden.

Denn an Gesetzen mangelt es nicht. Mit dem Berliner Schneller-Bauen-Gesetz, dem Gesetz für einfaches Bauen, der Verwaltungsstrukturereform samt Landesorganisationsgesetz und dem Bau-Turbo des Bundes steht ein beachtlicher Werkzeugkasten bereit. Er soll Verfahren verkürzen, Standards vereinfachen und Abweichungs- sowie Ermessensspielräume zugunsten des Wohnungsbaus erweitern.

Selbst im oftmals hinderlichen Natur- und Denkmalschutz wurden konkrete Spielräume geschaffen. Wo früher das Einvernehmen verschiedener Behörden erforderlich war, genügt teilweise das Benehmen; Ausnahmen und eine bevorzugte Bearbeitung von Wohnungsbauvorhaben wurden erleichtert. Diese Möglichkeiten müssen aber auch genutzt werden. Noch zu oft behandelt die Verwaltung neue Instrumente defensiv oder ignoriert ihre Möglichkeiten. Politische Beschleunigungsrhetorik bleibt wirkungslos, wenn sie den Verwaltungsvollzug nicht erreicht. Nach der Wahl braucht Berlin deshalb keinen weiteren Gesetzeswettbewerb, sondern einen Vollzugauftrag.

Die Zahlen zeigen das Problem: 2025 wurden in Berlin 13.754 Wohnungen genehmigt, 40,7 Prozent mehr als im Jahr zuvor. Gleichzeitig sank die Zahl der fertiggestellten Wohnungen um 28,2 Prozent auf 11.027. Das ist kein Beweis für die Wirkung oder Wirkungslosigkeit eines einzelnen Gesetzes. Es zeigt jedoch die entscheidende Lücke zwischen Genehmigung, Baubeginn und bezugsfertiger Wohnung. Genau diese Lücke muss eine Taskforce schließen.

Der erfolgsversprechendste Weg liegt in der systematischen Zusammenarbeit von Privatwirtschaft und landeseigenen Wohnungsunternehmen. Private Unternehmen

bringen Grundstücke, Entwicklungskompetenz, Kapital und Realisierungsgeschwindigkeit ein. Die Kommunalen sichern langfristige Bestandshaltung, soziale Bindungen und bezahlbare Mieten. Berlin muss diese Stärken zusammenführen, statt beide Lager gegeneinander auszuspielen.

Wie das funktionieren kann, zeigt das Projekt an der Walkürenstraße in Karlshorst. Vor wenigen Wochen feierten die INTER STADT AG und die STADT UND LAND dort Richtfest. Die private INTER STADT AG errichtet das Vorhaben, die landeseigene STADT UND LAND übernimmt es nach der schlüsselfertigen Fertigstellung dauerhaft in ihren Bestand. So entstehen 234 Mietwohnungen, davon 230 öffentlich gefördert. Die Bezugsfertigkeit ist für Ende 2027 vorgesehen.

Auch Projekte wie „Paule Panke“ mit Kondor Wessels oder das Wohn- und Einzelhandelsprojekt in der Weinstraße in Friedrichshain-Kreuzberg folgen diesem Prinzip. STADT UND LAND-Geschäftsführerin Natascha Klimek hat die Konsequenz daraus auf den Punkt gebracht: Durch den Ankauf schlüsselfertiger Projekte in Kombination mit eigener Bautätigkeit könne schneller neuer Wohnraum geschaffen werden.

Aus solchen Modellprojekten muss eine Berliner Strategie werden. Das Ziel sollte sein, die Zahl dieser öffentlich-privaten Kooperationen mindestens zu verdoppeln. Und zwar nicht als Ersatz für eigenen Neubau der landeseigenen Gesellschaften, sondern als wirkungsvolle Ergänzung. Die Kommunalen allein können den Bedarf nicht decken, und die privaten Unternehmen allein können die soziale Aufgabe nicht erfüllen. Gemeinsam können sie Tempo und Bezahlbarkeit verbinden.

Fazit: Wohnungsnot lässt sich nur überwinden, indem gebaut wird. Deshalb gehören die 100 Stellen dorthin, wo aus Grundstücken Baurecht und aus Baurecht Wohnungen werden. Wer auch immer künftig im Roten Rathaus regiert, sollte eines beherzigen: Berlin braucht keine neue Behörde für die Verwaltung des Mangels. Berlin braucht endlich eine unideologische, konzertierte Aktion für mehr Wohnungsbau.