



BERLINboxx-Verleger Frank Schmeichel | Bild: Dirk Lässig

Wenn Ameisen das Bautempo bestimmen

12. März 2026

Ein Kommentar von BERLINboxx-Verleger Frank Schmeichel

Berlin steht vor einer der größten wohnungspolitischen Herausforderungen seiner jüngeren Geschichte. Die Stadt wächst – und mit ihr der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum. Der politische Wille, mehr Wohnungen zu bauen, ist klar formuliert und wiederholt bekundet. Darin sind sich der Regierende Bürgermeister [Kai Wegner](#) (CDU) und SPD-Bausenator [Christian Gaebler](#) über Parteigrenzen hinweg einig. Letzterer hatte auf der morgen zu Ende gehenden Immobilienmesse [MIPIM](#) in Cannes die Hauptstadt sogar als Schrittmacher für schnelles Bauen präsentiert. Doch auf dem Weg von der politischen Zielsetzung zur Realität liegen häufig Hindernisse – und manchmal sind diese erstaunlich klein.

Aktuell sorgt ein Fall am südlichen Stadtrand von Berlin für Schlagzeilen in den Medien und Unverständnis bei den Menschen: Ein großes Wohnungsbauvorhaben mit rund 2.000 geplanten Wohnungen ist behördlicherseits abrupt gestoppt worden, weil ein Nest der besonders geschützten kahlrückigen Waldameise (sic!) entdeckt wurde. Der Projektentwickler Thomas Groth zieht die Konsequenzen – und verkauft sein Zukunftsprojekt. Nach 14 Jahren Dauerplanung, unzähligen Genehmigungsverfahren und ökologischen Auflagen war für ihn das Maß verständlicherweise voll. Kleine Ursache, große Wirkung.

Priorität: Wohnen

Der Fall steht exemplarisch für ein strukturelles Problem, das viele Projektentwickler in Berlin seit Jahren beklagen. Der Koalitionsvertrag der Berliner Landesregierung aus CDU und SPD hat das Thema Wohnungsbau zur zentralen Aufgabe erklärt: „Die Schaffung von Wohnraum ist eine der wichtigsten sozialen Fragen unserer Zeit. Die Koalition wird den Wohnungsbau deutlich beschleunigen und alle notwendigen Maßnahmen ergreifen, um mehr bezahlbare Wohnungen zu schaffen.“ Schätzungen zufolge benötigt die Hauptstadt in den kommenden Jahren rund 50.000 zusätzliche Wohnungen, um Nachfrage und Wachstum der Stadt zu bewältigen. Mit dem „Schneller-Bauen-Gesetz“, dem „Bauturbo“, stärkerer Koordination zwischen Senat und Bezirken sowie Baulandmobilisierung und Nachverdichtung hat der Wegner-Senat die Voraussetzungen geschaffen.

Wenn Verwaltung den politischen Willen aushebelt

Doch zwischen politischem Anspruch und administrativer Realität klafft weiterhin eine erhebliche Lücke. Während der Senat beim Bautempo erkennbar Gas gibt, werden Projekte auf Bezirksebene immer wieder durch naturschutzrechtliche Einwände gebremst oder vollends verhindert. Der aktuelle Ameisen(be)fall ist dabei kein Einzelfall. So verzögerte beim Projekt Pankower Tor die Quartiersuche für Feldlerchen und Kreuzkröten den Bau von ebenfalls rund 2.000 Wohnungen, auf dem Gelände der ehemaligen Karl-Bonhoeffer-Nervenklinik blockiert der Fund eines seltenen Käfers den Bau von über 500 Wohnungen. Und in einem anderen Projekt mussten Zauneidechsen aufwendig umgesiedelt werden. Nach Angaben des Stadtentwicklungssenats spielen Artenschutzfragen aktuell bei 17 Wohnungsbauprojekten mit etwa 12.300 (!) Wohnungen eine Rolle, bei elf Projekten kommt es bereits zu Verzögerungen.

Natürlich ist Artenschutz ein wichtiges Gut. Niemand stellt ernsthaft infrage, dass Biodiversität geschützt werden muss. Doch Gesetze enthalten bewusst Ermessensspielräume, um Interessen abzuwägen. Und genau hier liegt das Problem. Die Branche gewinnt zunehmend den Eindruck, dass diese Spielräume in der Praxis nie zugunsten des Wohnungsbaus genutzt werden, sondern fast ausschließlich zugunsten eines maximal strengen Naturschutzes. Oder anders gesagt: Die Ameise zählt mehr als der

Mensch.

Berlin braucht einen Wohnungsbau-Koordinator

Doch Wohnen ist kein Luxusgut, es ist ein Grundbedürfnis. Wenn der Bau dringend benötigter Wohnungen über Jahre verzögert oder ganz verhindert wird, weil ein Insektennest nicht umgesetzt werden darf, gerät das Gleichgewicht der Interessen aus den Fugen. Angesichts dieser strukturellen Blockaden stellt sich eine grundsätzliche Frage: Reichen politische Programme aus, wenn sie auf Verwaltungsebene immer wieder ausgebremst werden? Eine Lösung könnte die Einsetzung eines Sonderbeauftragten für Wohnungsbau sein. Seine Aufgabe wäre es, Konflikte zwischen Naturschutz, Bauverwaltung und Bezirken zu moderieren, Verfahren zu beschleunigen – und somit politischen Prioritäten zur Umsetzung zu verhelfen.

Artenschutz darf nicht zum stillen Vetorecht gegen Wohnungsbau werden. Berlin braucht deshalb wieder stärker das, was in vielen Genehmigungsverfahren verlorengegangen zu sein scheint – gesunden Menschenverstand. Am Ende muss eine Stadt entscheiden, welche Priorität sie setzt. Doch derzeit wirkt es manchmal so, als wären in Berlin Ameisen wichtiger als das Grundrecht auf Wohnen. Kai Wegner, übernehmen Sie!