



Berlin, 07. Oktober 2026

11 Punkte für die Bauwende in Berlin 2026–2031

Impulse von Architects for Future Berlin für die Sondierungs- und Koalitionsgespräche

Berlin braucht mehr bezahlbaren Wohnraum und zugleich Antworten auf Klimakrise, zunehmende Hitze, Flächenknappheit, Ressourcenverbrauch und soziale Ungleichheit. Diese Aufgaben dürfen nicht gegeneinander ausgespielt werden.

Die vorhandene Stadt ist unsere wichtigste Ressource. Die kommende Koalition sollte deshalb einen Paradigmenwechsel einleiten: vom Flächen- und Ressourcenverbrauch hin zum Weiterbauen, Umbauen und besseren Nutzen der bestehenden Stadt.

Die von Architects for Future initiierte „Ganzheitliche Systemanalyse des Bau- und Gebäudebereichs“¹ zeigt, dass die Bauwende veränderte politische, wirtschaftliche und institutionelle Rahmenbedingungen erfordert. Besonders wirksame Hebel liegen in der Gesetzgebung, der öffentlichen Förderung und auf kommunaler Ebene.

Berlin kann dabei auf eine engagierte Fachwelt und eine gewachsene Zusammenarbeit zwischen Politik, Verwaltung, Kammern und Zivilgesellschaft aufbauen.

1. Bezahlbaren Wohnraum im Bestand schaffen und sichern

Berlin muss die erheblichen Potenziale der bestehenden Stadt systematisch erfassen und mobilisieren: Büroleerstand und andere untergenutzte Gebäude umnutzen, Dächer ausbauen, Gebäude aufstocken und bereits versiegelte Flächen überbauen. Auch der Bestand muss wieder unter sozialen Bedingungen vermietet werden: Auslaufende Sozialbindungen werden gesichert, bei größeren Wohnungsunternehmen gelten faire Mieten und hohe WBS Anteile. Wohnungspolitik darf ihren Erfolg nicht allein an Neubauzahlen messen. **Entscheidend ist, wie viel bedarfsgerechter und dauerhaft bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung steht.**

2. Berlin braucht eine Umbauordnung

Die 2026 begonnenen Erleichterungen für einfaches Bauen werden **zu einer Berliner Umbauordnung weiterentwickelt**. Umbau, Nutzungsänderung, Aufstockung und Weiterbauen im Bestand werden gegenüber Abriss und Ersatzneubau erleichtert - ohne Brandschutz, Barrierefreiheit, Gesundheitsschutz und Klimaanpassung gegeneinander auszuspielen.

Für die Umsetzung braucht es ausreichend ausgestattete Bau- und Planungsverwaltungen, digitale und transparente Verfahren sowie interdisziplinäre Kompetenzen für das Planen und Bauen im Bestand.

¹ <https://www.zukunftbau.de/projekte/forschungsforderung/1008187-2243>

3. Umbau vor Abriss

Bei öffentlichen Gebäuden gilt verbindlich: **Bestand prüfen vor Neubau, Umbau prüfen vor Abriss**. Bei größeren privaten Abrissvorhaben werden Erhaltungs- und Umbaualternativen sowie die Klima- und Ressourcenwirkungen verbindlich geprüft und bei der Entscheidung über einen Abriss berücksichtigt. Bauteilerkundung, selektiver Rückbau und Wiederverwendung werden zum Standard.

Öffentliche Förderprogramme, Ausschreibungen und Vergabeverfahren müssen konsequent auf Bestandserhalt, Umbau, Kreislaufwirtschaft und die Reduktion von Treibhausgasemissionen und Ressourcenverbrauch über den gesamten Lebenszyklus ausgerichtet werden. Dabei müssen auch die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen so gestaltet werden, dass Umbau und Weiterbauen gegenüber Abriss und Ersatzneubau nicht systematisch benachteiligt werden.

4. Zweckentfremdung und Leerstand konsequent angehen

Wohnraum muss Wohnraum bleiben. Die Bezirke werden personell und technisch so ausgestattet, dass illegale Ferienwohnungen und Kurzzeitvermietungen sowie längerfristiger Wohnungsleerstand konsequent erfasst, kontrolliert und geahndet und Wohnungen wieder dem regulären Wohnungsmarkt zugeführt werden können. Berlin verfügt zudem über erhebliche leerstehende Büro- und Gewerbeflächen. Deren Eignung für eine Umnutzung zu Wohnraum muss systematisch geprüft, die Umwandlung geeigneter Gebäude durch gezielte bauordnungsrechtliche Erleichterungen und eine Berliner Umbauordnung unterstützt werden.

5. Boden ist Gemeingut und Grundlage einer sozialen Stadtentwicklung

Landeseigene Grundstücke werden grundsätzlich im öffentlichen Eigentum gehalten und für gemeinwohlorientierte Nutzungen eingesetzt oder im Erbbaurecht vergeben. Strategischer Bodenankauf, Konzeptvergaben und eine aktive Bodenbevorratung stärken die langfristige Handlungsfähigkeit Berlins. Bodenwertsteigerungen, die durch öffentliche Planung und Investitionen entstehen, müssen stärker der Allgemeinheit zugutekommen.

Auch die Eigentumsverhältnisse auf dem Wohnungsmarkt sind entscheidend für eine gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung. **Der demokratische Auftrag aus dem Volksentscheid „Deutsche Wohnen & Co. enteignen“ von 2021 muss durch die Erarbeitung eines rechtssicheren Vergesellschaftungsgesetzes aufgegriffen und umgesetzt werden**. Dabei sind die verfassungsrechtlichen, finanziellen und wohnungswirtschaftlichen Auswirkungen transparent zu klären und die dauerhafte Gemeinwohlorientierung der betroffenen Wohnungsbestände sicherzustellen.

6. Innenentwicklung ohne Verlust unserer blau-grünen Infrastruktur

Innenentwicklung bedeutet zuerst, **bereits bebaute und versiegelte Flächen besser zu nutzen**. Klimawirksame Freiräume, Frischluftkorridore, Stadtgrün, Gewässer und gewachsene Bäume werden als unverzichtbare blau-grüne Infrastruktur geschützt und vernetzt. Dabei müssen auch die Biodiversität, Lebensräume für Tiere und Pflanzen sowie die ökologische Durchlässigkeit der Stadt bei Planung, Umbau und Nachverdichtung konsequent berücksichtigt werden. **Neuversiegelung wird reduziert und Entsiegelung vorangetrieben**.

Am Beispiel der **Urbanen Mitte am Gleisdreieck** zeigt sich, wie wichtig eine gemeinwohlorientierte Abwägung zwischen Bebauung, Freiraumschutz und Klimaanpassung ist. Die Planungen müssen hinsichtlich ihres Beitrags zu dauerhaft bezahlbarem Wohnraum, ihrer Auswirkungen auf das Stadtklima und ihrer zusätzlichen Flächenversiegelung kritisch überprüft werden.

7. Straßenraum wird Klimaraum

Der öffentliche Straßenraum ist eine der großen Flächenressourcen Berlins. Der Flächenverbrauch des ruhenden und fließenden Autoverkehrs wird schrittweise reduziert und **Raum für großkronige Bäume, Grün, Entsiegelung, Regenwassermanagement, sichere Fuß- und Radwege und Aufenthaltsflächen zurückgewonnen**. Gleichzeitig werden ÖPNV und Umweltverbund konsequent gestärkt.

8. Hitzeschutz ist Gesundheitsschutz

Berlin verankert **Hitzeschutz als Aufgabe der Daseinsvorsorge** - im Quartier und im Gebäude. Verschattung, Stadtbäume, Entsiegelung, erreichbare Grünräume und kühle öffentliche Orte werden ebenso vorangetrieben wie passive Maßnahmen zum sommerlichen Wärmeschutz im Gebäudebestand, insbesondere außenliegender Sonnenschutz, natürliche Nachtlüftung und klimaangepasste Bauweisen. Dabei haben **bauliche und passive Lösungen Vorrang vor energieintensiver technischer Kühlung**. Mieter:innen dürfen mit den Kosten notwendiger Klimaanpassung nicht allein gelassen werden.

9. Eine soziale und inklusive Stadt braucht Freiräume ohne Konsumzwang

Parks, Plätze, Spiel- und Bewegungsräume sowie Kultur-, Jugend- und Nachbarschaftsorte werden **als soziale Infrastruktur gesichert und ausgebaut**. Eine lebenswerte Stadt muss allen offenstehen. Barrierefreiheit, bezahlbares Wohnen, Klimaschutz, Bestandserhalt und Baukultur werden gemeinsam geplant statt gegeneinander ausgespielt.

10. Wohnen und Bildung gehören zusammen:

Bildungsbauten erhalten und zukunftsfähig sanieren

Eine wachsende Stadt braucht nicht nur bezahlbaren Wohnraum, sondern auch eine leistungsfähige öffentliche Bildungsinfrastruktur. Schulen und Hochschulen müssen zukunftsfähig ausgestattet sein und im Bestand mitwachsen. Wartung, Sanierung und Weiterbauen müssen dabei Vorrang vor Abriss und Ersatzneubau haben.

Die bauliche Infrastruktur der TU Berlin zeigt exemplarisch den dringenden Handlungsbedarf: Seit dem 9. Mai 2026 ist das Hauptgebäude gesperrt, weitere Schließungen folgten. Der Sanierungsstau beträgt nach Schätzungen rund 2,4 Milliarden Euro. Die kommende Koalition muss deshalb eine **verlässliche Finanzierung und einen verbindlichen Sanierungsfahrplan** mit Fokus auf ressourcenschonende Lowtech-Sanierung im Bestand sicherstellen. Denn eine Stadt, die ihre Universität verfallen lässt, verspielt ihre Zukunft.

11. Die Bauwende an konkreten Orten sichtbar machen – IBA 2034–2037

Die geplante IBA Berlin 2034–2037 sollte zum internationalen Labor für Umbau, Weiterbauen und die sozial-ökologische Transformation der bestehenden Stadt werden. Berlin verfügt bereits heute über Orte, an denen sich diese neue Planungskultur konkret zeigen kann:

Das **SEZ** ist ein bedeutendes Kulturgut der Berliner Sozial-, Alltags- und Architekturgeschichte und **muss erhalten werden**. Seine Weiterentwicklung kann exemplarisch zeigen, wie Bestandserhalt, öffentliche Nutzungen und zusätzlicher Wohnraum miteinander verbunden werden können.

Der **Hafenplatz** bietet die Chance, ein bestehendes innerstädtisches Wohnquartier sozialverträglich weiterzuentwickeln und zu einem Modellprojekt für Sanierung, Umbau und Weiterbauen im Bestand zu machen.

Das Tempelhofer Feld und sein Umfeld stehen exemplarisch dafür, Wohnraumschaffung und Freiraumschutz nicht gegeneinander auszuspielen. Der Volksentscheid von 2014 und das daraus hervorgegangene Gesetz zum Erhalt des Tempelhofer Feldes müssen respektiert und konsequent umgesetzt werden. **Der klimatisch, ökologisch und sozial wertvolle Freiraum bleibt in seiner Gesamtheit erhalten.** Gleichzeitig werden die Potenziale der bereits bebauten und erschlossenen Stadt in seinem Umfeld durch Umbau, Aufstockung, Umnutzung und qualifizierte Innenentwicklung genutzt.

Diese Orte sollten als **Reallabore einer gemeinwohlorientierten Bauwende in die IBA** einbezogen und gemeinsam mit Bewohner:innen, Nutzer:innen, Fachwelt und Zivilgesellschaft weiterentwickelt werden.

Die Ausrichtung der IBA entscheidet sich jedoch nicht allein an ihren Projekten, sondern ebenso an ihren Strukturen, Verfahren und personellen Besetzungen. Architects for Future Berlin setzt sich gemeinsam mit weiteren Fachverbänden und zivilgesellschaftlichen Organisationen für **transparente Entscheidungsprozesse, eine breite und institutionalisierte Beteiligung sowie eine gemeinwohlorientierte Ausrichtung der IBA** ein. Die konkreten Forderungen und einen Formulierungsvorschlag für den Koalitionsvertrag enthält das beigefügte gemeinsame Positionspapier zur IBA Berlin 2034–2037.

Berlin weiterbauen statt verbrauchen.

Mehr bezahlbarer Wohnraum. Mehr Umbau und Bestandserhalt. Mehr Grün und weniger Versiegelung. Mehr Raum für klimafreundliche Mobilität. Mehr öffentliche und konsumfreie Räume. Und eine Bodenpolitik, die Berlin langfristig handlungsfähig hält.

Architects for Future Berlin bringt sich seit Jahren konstruktiv in den fachlichen und politischen Dialog zur Bauwende ein – im Austausch mit Senat, Verwaltung und Zivilgesellschaft sowie durch die aktive Mitgestaltung der Architektenkammer Berlin, in deren Vertreterversammlung A4F seit der Wahl 2025 die stärkste Gruppierung stellt.

Wir möchten diese Zusammenarbeit fortsetzen und stehen den demokratischen Parteien für die Sondierungs- und Koalitionsgespräche sowie für die Erarbeitung konkreter Vereinbarungen im Koalitionsvertrag gerne als fachliche Ansprechpartner:innen zur Verfügung.

Herzliche Grüße von **ARCHITECTS FOR FUTURE | OG BERLIN + AG POLITIK**

Architects for Future ist seit 2019 Teil des For Future-Netzwerks, das die Einhaltung der Pariser Klimaschutzziele, die Wahrung der planetaren Grenzen und Beachtung der Generationengerechtigkeit fordert. Die Mitglieder der Bewegung setzen sich ehrenamtlich für die ökologische, klima- und sozialgerechte Bauwende ein und arbeiten kooperativ auf allen Ebenen zusammen, um das Bauen zukunftsfähig zu machen.

Kontakt

Architects for Future Deutschland e.V.
Ortsgruppe Berlin | AG Politik

www.architects4future.de
berlin@architects4future.de | politik@architects4future.de