

Wachstum gestalten statt Chancen deckeln Für eine Berliner Wohnraumoffensive

Konzeptpapier der CDU Berlin | 23.01.2020

Wachstum gestalten statt Chancen deckeln – Für eine Berliner Wohnraumoffensive

Berlin ist attraktiv und wächst. Wir wollen und unterstützen die dynamische Entwicklung unserer Stadt. Sie ist die Grundlage für wachsenden Wohlstand, steigende Steuereinnahmen und somit auch für ein solidarisches Miteinander in der Stadt. Wir wissen aber zugleich, dass viele Menschen Sorgen haben – vor Verdrängung und steigenden Mieten, vor eingeschränkter Mobilität, vor fehlenden Kita- und Schulplätzen, vor sinkender Lebensqualität. Diese Bedenken müssen wir ernst nehmen. Die Antwort auf diese Sorgen kann aber nicht sein, die Stadt zu deckeln. Stattdessen müssen wir das Wachstum aktiv gestalten – und zwar so, dass alle Berlinerinnen und Berliner davon profitieren.

Eine der zentralen Herausforderungen ist das bezahlbare Wohnen. Es ist höchste Zeit, die Diskussion über hohe Wohnkosten vom Kopf auf die Füße zu stellen. Wenn über Jahre rund 40.000 Menschen jährlich in die Hauptstadt ziehen, demgegenüber aber nur 16.000 Wohnungen gebaut werden, entsteht zwangsläufig Druck auf die Mieten. Da helfen weder Mietendeckel noch Enteignungen, da hilft nur eine massive Ausweitung des Wohnungsangebotes. Jeder Senat, der ein wirkliches Interesse daran hat, das Problem steigender Mieten zu lösen, müsste an diesem Punkt ansetzen und alles dafür tun, dass mehr, schneller und günstiger gebaut wird. Es ist höchste Zeit, in Berlin die Baubremsen zu lösen.

Wir wollen sicherstellen, dass alle Bevölkerungsgruppen in Berlin angemessenen, bezahlbaren und bedarfsgerechten Wohnraum finden – große Familien, Alleinerziehende und Alleinstehende, Senioren und Studenten, Geringverdiener und die arbeitende Mitte der Gesellschaft. Dafür müssen wir die Potenziale der stadtbildverträglichen Nachverdichtung und des Dachgeschossausbaus konsequent nutzen. Wir müssen aber auch ganz neue Stadtquartiere entwickeln.

Bei den neuen Quartieren setzen wir auf eine funktionale und soziale Mischung und eine Stadt der kurzen Wege. Die verkehrliche Anbindung der neuen Quartiere muss von Anfang an mitgeplant werden. Bei Sanierungen von Beständen wollen wir bauhistorische Besonderheiten erhalten und den digitalen Ausbau integrieren. Die Metropolregion Berlin-Brandenburg bildet schon lange einen funktionalen Raum für Wohnen, Wirtschaft und Arbeiten – mit Verkehrsinfrastruktur als verbindendem Element. Die Planungen dürfen daher an Landesgrenzen nicht Halt machen.

300.000 neue Wohnungen bis zum Jahr 2035

Unser Ziel lautet, bis zum Jahr 2035 insgesamt 300.000 neue Wohnungen zu errichten. Das bedeutet ein jährliches Bauvolumen von 20.000 Wohnungen. Wir setzen dafür auf ein breites Bündnis mit allen Akteuren der Wohnungs- und Immobilienbranche. Die

Herausforderungen beim bezahlbaren Wohnen und Bauen bewältigen wir nicht gegeneinander, sondern nur miteinander. Wir brauchen die städtischen Wohnungsgesellschaften, die Genossenschaften und die privaten Bauherren bzw. Wohnungsunternehmen für den Mietwohnungsbau und die Eigeninitiative jener, die in ein Eigenheim oder in eine Eigentumswohnung investieren wollen. Vor allem brauchen wir endlich wieder eine politische Führung, die den Willen zum Gestalten hat.

Neben dem frei finanzierten Wohnungsbau wollen wir in Berlin eine starke und wirkungsvolle soziale Wohnraumförderung sicherstellen. Mit dem Berliner Mietergeld wollen wir zudem beispielsweise den Feuerwehrmann und die Busfahrerin entlasten, die keinen Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein haben, sich aber die aktuellen Angebotsmieten nur schwer leisten können.

Auch das Wohneigentum wollen wir wieder verstärkt fördern. Gerade die Entwicklung des Mietwohnungsmarktes der letzten Jahre zeigt, wie wertvoll eine wesentlich höhere Eigentumsquote für den sozialen Frieden in der Stadt sein würde.

Unsere Vision einer modernen Stadtentwicklungspolitik

Berlin wächst bezahlbar. Berliner Kieze und Quartiere verfügen über ausreichend bezahlbare Miet- und Eigentumswohnungen. Neubau zeichnet sich durch Kreativität in der integrierten Entwicklung von Klimagerechtigkeit, Barrierefreiheit, Digitalisierung und durch eine gute soziale Mischung aus. Zielkonflikte bei Neubau und Sanierung gehören der Vergangenheit an. Neue Wohn- und Gewerbegebiete sind gemeinsam entwickelt worden, sind von genossenschaftlichem, privatem und öffentlichem Bau und von städtebaulicher Vielfalt gekennzeichnet.

Berlin ist nachhaltig und eine Stadt des Wassers. Die Bezirke haben grüne Lungen, in den Kiezen gibt es Bereiche, in denen man sich gern gemeinsam auch im Grünen aufhält. Wege zur Schule und Kindergarten, Einzelhandel und Ärzten sind kurz. Nachhaltigkeit wird kiezübergreifend gelebt. Junge Familien, Alleinlebende und Senioren – alle finden die Wohnsituation, die sie brauchen. Die Wasserwege werden deutlich mehr als bisher genutzt, mit Wassertaxen und -shuttles. Auch der Erholungseffekt durch die Nähe zum Wasser wird mehr genutzt, indem Promenaden und Uferwege in die Quartiersentwicklung integriert und neue Wohnräume auf dem Wasser geschaffen werden.

Berlin geht nur gemeinsam - Kieze für Zusammenhalt. Wir wollen die Vielfalt und Charakteristika der Kieze und Quartiere Berlins erhalten und fortschreiben. Dafür wollen wir die Städtebauförderung des Bundes noch effektiver einsetzen, auch zur Verwirklichung lokaler Ideen im Kiez oder Quartier. Wir setzen auf ein stolzes Wir-Gefühl der Bewohner, indem wir Nachbarschaftsinitiativen, Bürger- und Unternehmensnetzwerke und kleinteilige Strukturen fördern. Auch der Bau- und Wohnungswirtschaft wollen wir mit einer hohen Investitionsquote und frühzeitigen Planung verlässliche Perspektiven bieten.

Berlins Skyline ist geprägt von einzigartigen Bauten. Nicht nur Funk- und Fernsehturm, Gründerzeit- und Plattenbauten prägen das Stadtbild. Berlin hat gelernt, seine Besonderheit des Zusammenwachsens von Ost und West mit den verschiedenen Baustilen zu kultivieren. Auch neuen Bauformen gegenüber zeigen sich die Stadt und ihre Bevölkerung aufgeschlossen. Ob Holzbauweise, Architektenquartiere, sozialer Wohnungsbau oder Hochhäuser – alles findet in Berlin seinen Platz. Berlin wächst in die Höhe und zeigt sich offen für alle Wohn-, Arbeits- und Lebensformen, vernachlässigt dabei aber nie den Aspekt der Baukultur.

Wohnen für alle Lebensformen und Generationen. Wir wollen die Wohnsituationen mehr auf die Bedürfnisse der Bewohner abstimmen. Wir werden uns für den Neu- und Umbau von Wohnhäusern einsetzen, die vorzugsweise so konstruiert sind, dass sie den Ansprüchen von Single- und Zwei-Personen-Haushalten gerecht werden. Dies umfasst insbesondere Studentenwohnheime, aber auch altersgerechtes Wohnen. So schaffen wir auch wieder mehr und bezahlbaren Wohnraum für Familien.

Berlin kann nur nachhaltig und sozial wachsen. Wir wollen das Wachstum und die Entwicklung der Stadt im Sinne des Gemeinwohls voranbringen. Wir setzen auf Bürgerdialoge, um Akzeptanz für alle notwendigen Maßnahmen zu fördern sowie Sorgen und Ängste vor Wandel und Veränderung zu nehmen. Wir wollen den sozialen Wohnungsbau fördern und gleichzeitig für anderweitigen bezahlbaren Wohnraum sorgen. Die Eigentumsquote der Berliner und Berlinerinnen wollen wir erhöhen.

Viele Zentren machen Berlin. Wir wollen Quartiers- und Stadtteilzentren wiederbeleben, lebenswert gestalten und gleichzeitig die Chance ergreifen, aus den Zentren Motoren für unsere Wirtschaft zu machen. Bausteine hierfür sind intelligente Verkehrsflüsse unter Berücksichtigung aller Verkehrsmittel, Fußgängerzonen mit einer lebendigen Mischung aus Lokalen und Geschäften, der nutzungsoffene Ausbau von Erdgeschossen, Ansiedlung von Kleingewerbe und Einzelhandel, Dienstleistern und sonstiger Nahversorgung. Aber auch wohnortnahe Kinderbetreuung, Schulen, Ärztehäuser und Arbeitsplätze tragen zu lebenswerten und vielgestaltigen Quartieren bei. Hierzu gehört für uns auch ein aktives Management von Geschäftsstraßen.

Maßnahmen unserer Berliner Wohnraumoffensive

Berlin baut mehr.

- Berlin wächst und braucht mehr Wohnraum. Angesichts steigender Bevölkerungszahlen und der versäumten Neubauten der letzten Jahre – die 20.000 angepeilten Wohnungen pro Jahr werden regelmäßig verfehlt – ist ein erheblicher Neubau von Wohnungen der einzige Weg, steigenden Mieten nachhaltig entgegenzuwirken.
- Wir wollen ein Bündnis für Neubau und bezahlbares Wohnen schließen. Alle Akteure auf dem Berliner Wohnungsmarkt sollen in diesem sachbezogenen Bündnis konstruktive Lösungen für bezahlbares Wohnen und Bauen erarbeiten. Es gilt, gemeinsam die notwendigen Voraussetzungen und Anreize für Wohnungsbau zu schaffen.
- Um mehr Wohnungsbau zu realisieren, muss die personelle Ausstattung der Bauämter und der beteiligten Fachämter in den Bezirken verbessert werden. Pro Bezirk sollten in einem ersten Schritt zehn neue Stellen geschaffen werden.
- Den Kauf von Tausenden Wohnungen durch die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften lehnen wir ab – er kostet viel Geld, das den Gesellschaften für Neubau fehlt und schafft keine einzige zusätzliche Wohnung.
- Leitlinie für die Wohnungsbaugesellschaften muss vielmehr der Neubau von sozialem und bezahlbarem Wohnraum auf landeseigenen Grundstücken sein. Die zur Verfügung stehenden Finanzmittel des Landes Berlin sollen konsequent in Neubauvorhaben statt in den Bestanderwerb investiert werden.

Berlin baut schneller.

- Senat und Bezirke müssen sich politisch konsequent für den notwendigen Neubau aussprechen, die Führungskräfte der Stadtentwicklungsämter diesen Geist an ihre Mitarbeiter weitertragen und sie ermutigen, Bebauung zu ermöglichen.
- Dazu müssen weitere Kapazitäten in den Behörden geschaffen werden. Stadtentwicklungs- und Hochbauämter erhalten genügend Planstellen und Anreize, um schnell qualifizierte Mitarbeiter zu rekrutieren und sie umfassend fortzubilden. Vorübergehend werden die finanziellen Ressourcen, um Planungsleistung auszulagern, erhöht.
- Größere Quartiere und Bauprojekte werden unter gleichzeitiger Beteiligung aller Fachressorts von Projektteams in einem integrierten Verfahrensmanagement geplant, um schnell und abgestimmt genehmigen und bauen zu können. Langwierige Abstimmungen zur Verkehrsinfrastruktur oder zur Genehmigung von Kitas, Schulen und sozialer Intrastruktur sollen der Vergangenheit angehören.

- Die Prüfzeiträume der Rechtskontrolle durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung sollen im Regelfall verkürzt und nur in begründeten Ausnahmen in bisherigem Umfang ausgeschöpft werden. Zudem sollte die Planreifeerklärungen für Bauvorhaben innerhalb eines Bebauungsplanentwurfes in unproblematischen Fällen ausnahmsweise bereits nach der Trägerbeteiligung erteilt werden.
- Bebauungsplanverfahren für große Bauprojekte müssen allgemein beschleunigt und vereinfacht werden.
- Außerdem hält das BauGB schon jetzt Regeln für vereinfachtes Baurecht vor, die viel großzügiger genutzt werden müssen: Befreiungen von bestimmten Festsetzungen des B-Plans (§ 31 BauGB) und Genehmigungen im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB). Dies ermöglicht Flexibilität und schnellere Verfahren, um zeitnah auf sich verändernde Wohnbedürfnisse zu reagieren.
- Das vereinfachte, beschleunigte Verfahren zur Überplanung von Außenbereichsflächen nach § 13b BauGB muss im Fall seiner Verlängerung in Berlin endlich stärker zur Anwendung gelangen. Gleiches gilt für die Nutzung von Außenbereichssatzungen. Dies ermöglicht die zeitnahe Schaffung von Baurecht am Rand bestehender Siedlungen.
- Das „Urbane Gebiet“ ermöglicht es, Wohnen, Arbeiten und Freizeit besser miteinander zu kombinieren. Diese Möglichkeiten müssen in Berlin viel konsequenter genutzt werden.
- Wir wollen die Landesbauordnung von allen überflüssigen Berliner „Extras“ befreien und auf die zwischen den Ländern abgestimmte Musterbauordnung reduzieren. Langfristig unterstützen wir eine Bundesbauordnung, durch die einheitliche Standards und Verfahren für ganz Deutschland geschaffen werden. Dadurch wird Planen und Bauen für alle Beteiligten einfacher, schneller und tendenziell günstiger.
- Die Bauordnungspraxis muss in allen Bezirken stärker vereinheitlicht werden, denn je nach Bezirk werden Bauantragsverfahren unterschiedlich bearbeitet. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen könnte Verwaltungsvorschriften auf Grundlage des § 86 LBauO vorgeben.
- Das Berliner Vergaberecht ist unnötig bürokratisch. Es darf nicht ideologisch überfrachtet, sondern muss entschlackt werden. Wir wollen ein schlankes Vergaberecht nach dem Vorbild von Sachsen und Nordrhein-Westfalen. Auch für kleine und mittlere Bauunternehmen muss es endlich wieder attraktiv sein, sich zu beteiligen.
- Die Genehmigungserfordernisse im Naturschutz, Waldrecht, Artenschutz und Wasserrecht sind für viele Bauherren nicht zu überblicken. Für Bauwillige muss daher ein zentraler Ansprechpartner für alle Genehmigungen beratend zur Verfügung stehen und ein integriertes Genehmigungsverfahren vorgebracht werden.

Berlin baut kostengünstiger.

- Indem das Land Berlin die Kosten für soziale Infrastruktur grundsätzlich als Staatsaufgabe übernimmt, werden die Bauträger von Kosten entlastet, die sich mittelbar auf die Mieten auswirken. Die unmittelbaren Infrastrukturkosten für Straßen, Gehwege, Grünflächen und Spielplätze verbleiben beim Bauträger.
- Berlin soll zukünftig noch mehr auf kostengünstige Baumaterialien wie Holz zurückgreifen. Dieses ist nicht nur nachhaltig, sondern aufgrund seiner Vorfertigungsmöglichkeiten auch ein schnelles und kostengünstiges Baumaterial, das sich besonders gut für die Nachverdichtung in den Innenstadtlagen eignet.
- Entschlackung der Landesbauordnung – Insbesondere die Vorschriften zur Barrierefreiheit, Standsicherheit, Zwischendecken, Brand- und Schallschutz, Schnee-, Sturm- und Erdbebensicherheit sollten vor dem Hintergrund von Kosten und Nutzen kritisch überprüft und in der Anwendung der Bezirke vereinheitlicht werden.
- Keller und Tiefgaragen als primäre Kostenfaktoren sind bei sämtlichen Bauvorhaben auf ihre Notwendigkeit zu überprüfen. Keller könnten dabei durch ebenerdige Abstellräume ersetzt werden. An Orten mit guter ÖPNV-Anbindung kann der Stellplatz-Schlüssel reduziert werden. Garagen könnten ggf. auf Geschossebene 0 realisiert werden.
- Der Senat muss alle Gesetze und Verordnungen auf ihre Auswirkungen auf die Baukosten und den Bauablauf überprüfen. Auch sämtliche Gebühren, Abgaben und Ausgleichszahlungen, die die Baukosten nach oben treiben, müssen auf den Prüfstand.
- Wohnungsbaupolitische Interessen müssen im Rahmen der denkmalschutzrechtlichen Abwägung besser zu Geltung kommen. Die auseinanderfallende Zuständigkeit im Senat sollte aufgehoben werden.
- Ein kontinuierliches Baukostenreporting und die Beobachtung und Analyse der Wohnraumsituation von Haushalten mit mittleren und unteren Einkommen ermöglicht zukünftig eine bessere Aussteuerung des Wohnraumbedarfs.

Berlin betreibt eine aktive Bodenpolitik

- Größter Kostentreiber für Neubaumieten ist der Preis für Baugrundstücke, der sich in den vergangenen fünf Jahren versiebenfacht hat. Hier will die CDU ansetzen und eine gezielte Baulandpolitik und vorausschauendes Grundstücksmanagement betreiben.
- Voraussetzung einer verlässlichen Bodenpolitik ist ein genaues Bild über freie Bau- und Ausgleichsflächen Berlins in einem digitalen Baulandkataster.
- In einem kooperativen Planungsprozess sind geeignete Bebauungsflächen mit allen Akteuren der Wohnungswirtschaft gemeinsam zu identifizieren und mobilisieren.

- Eigene Liegenschaften sind konsequent vergünstigt für bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Bebaubare Flächen im Eigentum des Landes Berlin, die nicht kurzfristig von öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften entwickelt werden können, sollten Genossenschaften oder privaten Immobilienentwicklern zur sozialverträglichen Wohnbebauung übertragen werden.
- Qualitativ ausgerichtete Konzeptvergaben sind konsequent anzuwenden, um soziale, wohnungsbaupolitische und städtebauliche Ziele umzusetzen.
- Mögliche weitere Bauflächen (oder Umnutzungsobjekte) können mit potentiellen Partnern wie Kirchen, Stiftungen, dem Bund oder Unternehmen identifiziert und gemeinsam entwickelt werden.

Berlin erschließt neue Quartiere.

- Wir wollen bestehende Industriebrachen, leerstehende Bürogebäude, Krankenhäuser oder Lagerplätze weiterentwickeln und wieder mit Leben füllen. Je nach Größe können integrierte Wohn- und Arbeitsquartiere entwickelt werden.
- Nötig sind dafür zunächst die Identifikation entsprechender Brachen und Bürogebäude und die konstruktive Gesprächsaufnahme mit den jeweiligen Eigentümern über wirtschaftliche Zukunftsentwicklungen.
- Wohnen soll auch auf dem Wasser möglich werden. Berlin bietet mit seinen unzähligen Wasserflächen- und -straßen ein erhebliches Erschließungspotenzial.
- Für die Entwicklung neuer Quartiere und die Revitalisierung von Brachflächen muss Berlin auch Mittel der Städtebauförderung des Bundes einsetzen und mit eigenen Geldern unterlegen. Für neue und moderne Impulsprojekte soll neben Landesmitteln auch das Bundesprogramm „Experimenteller Städte- und Wohnungsbau“ genutzt werden.
- Wir wollen die Menschen parallel zur Abgeordnetenhauswahl 2021 über eine behutsame Randbebauung des Tempelhofer Feldes befragen. Hier sollen die Stadtquartiere der Zukunft errichtet werden – nachhaltig, klimagerecht, sozial gemischt, mit kurzen Wegen, smart vernetzt und reich an Stadtgrün.
- Wir wollen die historische Mitte Berlins weiter konsequent rekonstruieren, damit das Teilstück zwischen der Straße Unter den Linden und dem Alexanderplatz schließen und setzen dabei auch auf eine Wohnbebauung.
- Andere Gebiete, die sich für eine Weiterentwicklung eignen, sind beispielsweise der Berliner Westhafen sowie Verkehrsinfrastruktur-Resträume oder Industriebrachen wie in Niederschöneweide oder Reinickendorf

Berlin denkt Wohnen neu.

- Projektgrößen der Bauvorhaben sollten verdichtet und ressourcensparend entwickelt werden, so dass mehr Wohnraum pro Projekt entstehen kann.
- Der Bau kompakterer Wohneinheiten ist nicht nur kostensparend, sondern orientiert sich an den Bedürfnissen vieler Einwohner Berlins, spart Flächen, eignet sich zur Lückenbebauung und erhöht die Flexibilität der Nutzung.
- Wohnkonzepte mit „ausgelagerten“ Gemeinschaftsräumen entsprechen den Bedürfnissen vieler Single-Haushalte, Studenten, zeitweise in Berlin lebenden Mitarbeitern von Unternehmen und Rentnern.
- Ideen zum Mikrowohnen und zur Umnutzung von Wohnräumen wollen wir fördern, indem wir Architekten und Planer ermuntern, ihre Ideen von großstädtischem Wohnen auf kleineren Flächen voranzutreiben.
- Berlin muss im Zusammenspiel mit den großen Berliner Arbeitgebern eine neue Ära der Werkwohnungen einleiten. Auch für Beschäftigte des Landes und seiner Unternehmen sollen Werkwohnungen gebaut werden. Das entlastet den Wohnungsmarkt und bindet Fachkräfte langfristig an Berlin.
- Wir wollen die Expertise öffentlicher Institutionen, Universitäten und Fachhochschulen viel stärker nutzen, um Berlin auf dem Weg in die moderne und zukunftsfähige Stadt zu begleiten. So können beispielsweise kreative Konzepte von Studenten für stadt- und quartiersplanerische Entwicklungen entworfen und in die Entscheidungsprozesse eingebracht werden.

Berlin denkt größer und höher.

- Wir wollen Großstadt groß und hoch denken. Hochhäuser sollen ihren Platz in Berlin finden. Durch ihre effiziente Flächenausnutzung schonen sie nicht nur die Ressourcen. Sie können neben Wohnraum auch Gemeinschaftsräume, soziale Einrichtungen, Co-Working-Spaces, Einkauf- und Sportmöglichkeiten beherbergen.
- Wie Hochhäuser harmonisch in bestehende Stadtgefüge eingefügt werden können, soll in einem Hochhauskonzept erarbeitet werden. Neben geeigneten Orten wie Alexanderplatz, Potsdamer Platz, Hauptbahnhof und City West könnten insbesondere Verkehrsknotenpunkte am S-Bahn-Ring und Wohnhochhäuser in besonderen Lagen, z.B. als Randfassungen an inneren und äußeren Freiräumen sowie Wasserlagen identifiziert werden.
- Wir wollen die Berliner Traufhöhe anheben, um auch in den Gründerzeitvierteln ein weiteres vollständiges Dachgeschoss realisieren zu können, ohne den historisch gewachsenen Charakter aufzuheben.
- Wohngebäude sollen aufgestockt werden können, insbesondere vor dem Hintergrund moderner Möglichkeiten der Feuerwehr.

- Supermärkte und ihre Parkplätze sollen mit Wohnungen überbaut werden, weil hier ein enormes Nachverdichtungspotenzial besteht. Konkrete Voraussetzungen dafür soll ein Bündnis von Senat, Bezirken und dem Berliner Einzelhandel ausarbeiten.

Berlin gestaltet gemeinsam.

- Wir wollen Sorgen und Ängsten vor Wandel und Veränderung vorausschauend begegnen. Über Bürgerdialoge sollen die Akzeptanz für notwendige Maßnahmen gefördert und Ideen der Bürger einbezogen werden.
- Wir werden einen umfassenden Dialog mit Architekten, Planern, Wohnungs-, Immobilien- und Bauwirtschaft und der gesamten Stadtgesellschaft führen, auch über innovative Bauweisen, zukunftsfähige experimentelle und zugleich wirtschaftlich tragfähige Konzepte.
- Das Stadtforum, ein offenes Dialogforum zwischen Stadtgesellschaft, Politik und Verwaltung soll zu einem echten Debattenforum weiterentwickelt werden.
- Die Formen der Bürgerbeteiligung und Projektkommunikation sollen im Sinne eines schnellen Bauens weiterentwickelt werden. Um Bauvorhaben nicht unnötig zu verzögern, sind Akzeptanzfragen früh im Planungsprozess zu stellen. Potenziale der Partizipation müssen nutzbar gemacht werden, statt Ressourcen zu verschwenden.
- Berlin liegt inmitten einer Metropolregion. Die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg und den angrenzenden Kommunen bei Wohnbaulandentwicklung, Raumordnung und Regionalplanung soll erheblich ausgebaut werden. In Brandenburg liegende stadtnahe Flächen des Landes Berlin sollen auf ihre Eignung zur Bebauung geprüft werden. Chancen sollen gemeinsam genutzt und gestaltet werden. Für Wohnbebauung wie Infrastruktur gilt, dass das Denken nicht an der Landesgrenze aufhören darf.

Berlin baut für alle.

- Berlin verfügt derzeit nur noch über knapp 100.000 geförderte Wohnungen. Das Land Berlin muss die Gelder des Bundes vollumfänglich sachgerecht nutzen und zusätzlich mit ausreichenden eigenen Mitteln unterlegen.
- Die CDU Berlin steht für eine neues Quartiersmodell, indem die mittleren Einkommen besser gewichtet werden: In neuen Quartieren sollen 25 Prozent Mietwohnungen mit einer max. Kaltmiete von 6,50 Euro pro qm entstehen, 25 Prozent mit max. 13 Euro pro qm und 10 Prozent Eigentumswohnungen. Zusätzlich können mit Eigentümern langfristige Belegungsbindungen vereinbart werden.
- Unterstützungsmaßnahmen wie das Wohngeld wirken für Haushalte mit unterem Einkommen. Aber auch bei Mieterinnen und Mietern mit mittlerem Einkommen sollte der Anteil der Miete nicht mehr als 30 Prozent des monatlichen Haushaltseinkommens ausmachen. Deshalb werden wir ein „Berliner Mietergeld“

einführen, das im Mietpreissegment von 8 bis 13 Euro pro qm gewährt wird. Dies sichert die soziale Balance in den Wohnquartieren und versetzt dem Mietwohnungsbau im mittleren Preissegment einen zusätzlichen Schub.

Berlin greift durch.

- Rechtliche Instrumente gegen überzogene Mieten gibt es: Mietpreisbremse, qualifizierter Mietspiegel, Wucherparagraph, Sittenwidrigkeit. Diese Instrumente müssen aber auch durchgesetzt werden. Hierzu müssen Behörden und Justiz ertüchtigt und Mieter aufgeklärt werden. Wo es Missbrauch gibt, muss dieser aufgedeckt, beendet und geahndet werden.
- Berlin soll sich über den Bundesrat zudem dafür einsetzen, Mietwucher besser zu bekämpfen.
- Bodenspekulationen zeichnen für 10 bis 20 Prozent des Bauüberhangs verantwortlich. Sie müssen durch das Instrument des Baugebots konsequent verhindert werden. Auch die Möglichkeiten der neuen Grundsteuer C müssen konsequent genutzt werden, um Wohnbebauung auf baureifen, aber unbebauten Grundstücken voranzutreiben. Damit werden Eigentümer von bebaubaren freien Grundstücken motiviert, zu investieren. Gleichzeitig wird spekulatives Verhalten finanziell bestraft.
- Am Berliner Landgericht sollen Spezialkammern für Bau- und Architektenrecht eingerichtet werden, um Rechtsstreitigkeiten rund um Bauplanungen schneller zu bearbeiten.

Berlin fördert Eigentum.

- Die Wohneigentumsquote in Berlin wollen wir erhöhen, weil sie mit 15 Prozent im Gegensatz zu 52 Prozent im Bundesdurchschnitt zu niedrig ist. Die Eigentumsquote muss erhöht werden, auch durch ein Landesprogramm „Baukindergeld plus“, durch Familienbaudarlehen und attraktive Finanzierungen durch die Investitionsbank Berlin für eine selbstgenutzte Immobilie.
- Die Nebenerwerbskosten müssen reduziert werden. So wollen wir die Grunderwerbssteuer für die erste selbstgenutzte Eigentumswohnung reduzieren. Über eine Bundesratsinitiative sollen Freibeträge bei der Grunderwerbsteuer beim Ersterwerb selbstgenutzten Wohneigentums ermöglicht werden.
- Baugruppen sollen bei der Planung von Quartieren stärker berücksichtigt und auch Genossenschaftsmodelle gefördert werden.