

Anlage zu den Tagesordnungspunkten

6 und 9

Leitantrag

43. Landesparteitag der CDU Berlin

am 13. Oktober 2018

Gegenstand des Antrages:

**Zuhause in Berlin – Gut wohnen. Gut leben.
Masterplan Wohnen der CDU Berlin**

Der Landesparteitag möge beschließen:

- 1 Berlin ist attraktiv. Immer mehr Menschen kommen in unsere Stadt, um hier zu leben und zu
- 2 arbeiten. Seit Jahren wächst dadurch nicht nur die Zahl der Berlinerinnen und Berliner, sondern
- 3 auch die Wirtschaft in unserer Stadt. Gleichzeitig hat die Berliner Wirtschaft eine neue und
- 4 positive Dynamik entwickelt. Auch für Gäste aus der ganzen Welt wird Berlin immer interessanter.
- 5 Über diese Entwicklung freuen wir uns.
- 6
- 7 Die Inaktivität des rot-roten Senats in den Jahren 2001 bis 2011 hat vor diesem Hintergrund zu
- 8 einem großen Ungleichgewicht auf dem Berliner Wohnungsmarkt und einem Fehlbestand von
- 9 mehr als 50.000 Wohnungen geführt. Nach den Prognosen des Senats werden bis 2030 mindestens
- 10 260.000 Menschen neu nach Berlin ziehen, so dass bis zu diesem Jahr insgesamt rund 190.000 neue
- 11 Wohnungen gebaut werden müssen. Mit dem bestehenden Fehlbedarf benötigen wir also bis 2030
- 12 mindestens 250.000 zusätzliche Wohneinheiten in Berlin. Schon diese Zahlen hält die CDU Berlin
- 13 aufgrund des starken Bevölkerungswachstums für zu niedrig, denn in den vergangenen Jahren sind
- 14 allein zwischen 40.000 und 50.000 Menschen jährlich nach Berlin gezogen. Dies belegt, dass wir
- 15 noch deutlich mehr Wohnungen als vom Senat prognostiziert für Berlin brauchen.
- 16
- 17 Dieses Wachstum bringt große Veränderungen und Herausforderungen mit sich und muss
- 18 vernünftig gestaltet werden, ansonsten werden die einkommensschwächeren Berliner Opfer dieser
- 19 Entwicklung werden. Viele Berlinerinnen und Berliner haben heute bereits Ängste und Sorgen,
- 20 dass sie aufgrund des Zuzugs der Neuberlinerinnen und Neuberliner in Zukunft keine bezahlbare
- 21 Wohnung mehr finden. Die CDU Berlin sieht deshalb die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum
- 22 als entscheidende soziale Frage für Berlin an.
- 23
- 24 Ein Bauvolumen von jährlich mindestens 30.000 Wohneinheiten ist ohne private Investoren im
- 25 Wohnungsneubau nicht möglich, deshalb setzen wir für die Zukunft in Berlin wieder verstärkt auf
- 26 private Investoren, die in den letzten Jahren bereits die wesentliche Stütze des Neubaus waren.
- 27
- 28 Mehr als 300.000 Wohnungen in 10 Jahren sind realistisch nicht allein in Berlin realisierbar.
- 29 Deshalb müssen dringend Erweiterungsflächen mit den Berliner Umlandgemeinden geplant und
- 30 die entsprechende Infrastruktur, insbesondere eine leistungsfähige Verkehrsanbindung durch den
- 31 ÖPNV, mit dem Land Brandenburg gemeinsam realisiert werden.

32 Berlin braucht ein Bündnis für Wohnen und Neubau. Dabei gehören die Unternehmen und
33 Verbände der Bauindustrie genauso an einen Tisch wie die Unternehmen und Verbände der
34 privaten Wohnungsentwickler, die Wohnungsbaugenossenschaften, die öffentlichen
35 Wohnungsbaugesellschaften sowie die Mieter- und Vermieterverbände. Hier müssen gemeinsame
36 Ziele vereinbart werden. Außerdem soll ein Koordinierungsgremium beim Regierenden
37 Bürgermeister Konfliktfälle mit den Bezirken und Senatsverwaltungen verhandeln und
38 entscheiden.

39

40 **1. Bündnis für Wohnen und Neubau mit allen Partnern**

41

42 Die CDU Berlin fordert, ein breites Bündnis mit möglichst allen Partnern der Wohnungs- und
43 Bauwirtschaft zu schließen. Ziel muss es sein, die Bestandsmieten möglichst stabil zu halten und
44 den Neubau von Wohnungen zu beschleunigen und anzukurbeln. Alle Unternehmen und
45 Institutionen, die sich diesen klaren Zielen verpflichten und sich an diesem Projekt beteiligen
46 möchten, sind eingeladen, sich in dem Bündnis als Partner zu engagieren. Die Bündnispartner
47 treffen sich mindestens zweimal im Jahr beim Regierenden Bürgermeister, um sowohl den
48 aktuellen Stand als auch die weitere Entwicklung gemeinsam zu besprechen und Meilensteine zu
49 verabreden.

50

51 Die Wohnungsbaugenossenschaften haben in Berlin eine starke Tradition und bis heute nichts an
52 ihrer Attraktivität verloren. Sie sind auch für uns von entscheidender Bedeutung, da sie in
53 besonderer Weise den gesellschaftlichen Zusammenhalt stärken und in Berlin mehr zum Neubau
54 beitragen könnten. Dennoch hat der Senat bisher nichts unternommen, um die Genossenschaften
55 an der Grundstücksvergabe zu beteiligen.

56

57 Auch die öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften leisten einen großen Beitrag, um bezahlbaren
58 Wohnraum für Mieterinnen und Mieter mit geringen und mittleren Einkommen zur Verfügung zu
59 stellen. Es ist abzusehen, dass die Gesellschaften ab dem Jahr 2020 wieder in eine schwierige Lage
60 kommen werden, da die Verschuldungsraten akut ansteigen. Der Bau von Eigentumswohnungen
61 bei Neubauvorhaben ist deshalb auch für die öffentlichen Gesellschaften wichtig, um eine gute
62 soziale Mischung beizubehalten und die Verschuldung der Gesellschaften nicht weiter ansteigen
63 zu lassen.

64

65 Um den hohen Bedarf an bezahlbaren Neubauwohnungen auch realisieren zu können, wird die
66 CDU neben dem verstärkten Einsatz von Bundesmitteln den sozialen Wohnungsbau für geringe
67 und mittlere Einkommen zusätzlich mit jährlich 250 Millionen Euro aus Landesmitteln finanzieren.
68 Dies ist bei Haushaltsüberschüssen von rund 2 Milliarden Euro problemlos finanzierbar.

69

70 Die CDU Berlin fordert zudem, im Zusammenspiel mit den großen Berliner Arbeitgebern eine neue
71 Ära der Werkwohnungen einzuleiten. Das entlastet den Wohnungsmarkt und bindet Fachkräfte
72 langfristig an Berlin.

73

74 Die vom rot-rot-grünen Senat eingeführte Wohnraumversorgung Berlin (WVB) – Anstalt
75 öffentlichen Rechts verfolgt keine klare Zielsetzung und verursacht nur hohe Kosten. Wir werden
76 diese daher auflösen und vollständig in die zuständige Senatsverwaltung integrieren.

77

78 Das Stadtforum, welches in den 1990er Jahren als offenes Dialogforum zwischen der
79 Stadtgesellschaft sowie der Politik und Verwaltung initiiert wurde, ist unter der derzeitigen

80 Koalition zu einem Vortragsforum verkümmert. Die CDU Berlin will dieses Forum als „Berlin-
81 Forum“ zu einem echten Diskussionsort für die Debatten um die Stadtentwicklungs- und
82 Verkehrspolitik der Stadt machen. Unser Ziel ist es, aus dem „Berlin Forum“ heraus einen
83 Fachbeirat zu gründen, der dem Senat außerhalb des Bündnisses für Wohnen und Neubau als
84 Stimme der Stadtgesellschaft regelmäßig beratend zur Seite steht. Diesem sollen Vertreter der
85 Mieterverbände, Experten aus der Bau- und Wohnungswirtschaft sowie Multiplikatoren der
86 Stadtgesellschaft angehören.

87
88

89 **2. Flächen für den Wohnungsneubau bereitstellen und aktivieren**

90

91 **2.1 Wohnungsneubau auf landeseigenen Flächen für alle Bauherren ermöglichen**

92 Die öffentlichen Bauflächen sind in unserer Stadt nicht nur ein immer knapper werdendes Gut,
93 sondern werden zugleich oftmals auch nicht schnell genug bebaut, um neuen Wohnraum zu
94 schaffen.

95

96 Landeseigene Flächen, die bereits im Besitz öffentlicher Wohnungsbaugesellschaften sind oder
97 ihnen übertragen werden sollen, aber nicht schnellstmöglich (innerhalb von 12 Monaten)
98 entwickelt werden können, sollen deshalb zur Entwicklung von Geschosswohnungsbauvorhaben
99 auch Wohnungsbaugenossenschaften oder privaten Immobilienentwicklern angeboten werden.

100 Für den Zuschlag sind die nachfolgenden Kriterien ausschlaggebend:

- 101 • Ein Viertel der Wohnungen entsteht für den Mietwohnungsneubau mit einer Kaltmiete von
102 6,50 Euro pro qm.
- 103 • Ein weiteres Viertel der Wohnungen entsteht für den Mietwohnungsneubau mit einer
104 Kaltmiete von maximal 13 Euro pro qm.
- 105 • Mindestens 10 Prozent entstehen als Eigentumswohnungen für einen maximalen Preis von
106 3.000 Euro pro qm Fläche für Familienbaudarlehensberechtigte.
- 107 • Freiwillig gewährte längere Bindungsdauer der Wohnungen
- 108 • Realisierungsgeschwindigkeit (mit Sicherungsinstrumenten untersetzt)
- 109 • Nachweisliche Erfahrungen des Landes mit der Vertragstreue des Bieters
- 110 • Begrenzung des Mietenanstiegs in sonstigen Bestandswohnungen des Bieters

111

112 Dadurch wird ein klarer Anreiz zur Verwirklichung der wohnungspolitischen Zielsetzungen des
113 Landes gesetzt. Das klare Entscheidungsraster trägt außerdem dazu bei, Vergabeentscheidungen
114 zu beschleunigen.

115

116 Flächen des Landes Berlin sind daraufhin zu überprüfen, ob sie nach diesem Modell
117 sinnvoll für den Wohnungsneubau aktiviert und möglichst zeitnah der Entwicklung zugeführt
118 werden können. Dies gilt insbesondere auch für stadtnahe Flächen jenseits der Landesgrenze. Das
119 Land Berlin ist der größte Flächeneigentümer in Brandenburg. Wir wollen, dass dieses Potential
120 nicht ungenutzt bleibt. Deshalb streben wir mit dem Land Brandenburg eine Vereinbarung darüber
121 an, diese Flächen unter den oben genannten Voraussetzungen für den Wohnungsbau zu aktivieren.
122 Wo dies aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht in Betracht kommt, wollen wir
123 Verhandlungen über mögliche Grundstückstausche führen mit dem Ziel, für den Wohnungsbau
124 besser geeignete Flächen erschließen zu können. Auch der Erwerb von Flächen soll in diesem
125 Zusammenhang möglich sein.

126

127 **2.2 Ein neues Quartiersmodell für die Entwicklung stabiler Kieze**

128 Die CDU schlägt ein neues Berliner Quartiersmodell vor, um die nachhaltige Entwicklung stabiler
129 Kieze zu gewährleisten. Dieses Modell ersetzt das bisherige „Berliner Modell“. Wir rücken damit
130 die soziale Nachhaltigkeit des Quartiers in den Mittelpunkt. Ab sofort übernimmt das Land Berlin
131 die Kosten des Neubaus der sozialen Infrastruktur bei Kitas und Schulen. In vielen anderen
132 Großstädten, wie beispielsweise in Hamburg, ist dies bereits heute geübte Praxis. Indem wir diese
133 Staatsaufgabe wieder dem Land Berlin übertragen, wird auch der Bauträger von Kosten entlastet.
134 Es bleibt indes dabei, dass Investoren die unmittelbare Infrastruktur wie Straßen, Gehwege,
135 Grünflächen (nach BauO), Spielplätze, Stellplätze für Fahrräder und PKW etc. zur Verfügung stellen
136 müssen.

137
138 Dennoch müssen Investoren auch weiterhin die Möglichkeit haben, im Rahmen von
139 Vereinbarungen die Baudurchführung von Kindertagesstätten und Schulen, insbesondere beim
140 Neubau von größeren Wohngebieten, mit zu übernehmen.

141
142 Grundsätzlich streben wir an, neue Quartiere mit einem Anteil von 25 Prozent an Mietwohnungen
143 mit einer Kaltmiete von maximal 6,50 Euro pro qm, weiteren 25 Prozent an Mietwohnungen mit
144 einer Kaltmiete von maximal 13,00 Euro pro qm und mindestens 10 Prozent an
145 Eigentumswohnungen für Familienbaudarlehensberechtigte zu entwickeln. Damit soll nicht nur
146 eine gute soziale Durchmischung gesichert werden; es entstehen insbesondere Entlastungseffekte
147 im mittleren Mietwohnungssegment. Zusätzlich hat das Land Berlin die Möglichkeit, mit den
148 Eigentümern den Ankauf von langfristigen Belegungsbindungen für Sozialwohnungen zu
149 vereinbaren.

150
151 Mit einer Objektförderung für den Wohnungsneubau wollen wir sicherstellen, dass der 25 Prozent
152 Anteil günstiger Wohnungen denjenigen zu Gute kommen, die weniger Einkommen haben und für
153 die dieser preiswerte Neubau gezielt gebaut wurde. Eine Zweckentfremdungsabgabe kommt für
154 uns nicht in Frage. Deswegen werden wir für bestimmte Einkommensgruppen die Mieten zwischen
155 6,50 und maximal 8,- Euro staffeln, um Fehlentwicklungen nach dem erstmaligen Bezug
156 entgegenzuwirken.

157
158 In Einzelfällen kann es sinnvoll sein, von diesen grundsätzlichen Kriterien abzuweichen. Aus diesem
159 Grund muss es möglich sein, differenzierte Festlegungen zu treffen. Sämtliche Vorhaben sollten
160 zwingend mit einer Studie zu den sozialen Verhältnissen in den umliegenden Kiezen und den
161 Auswirkungen des Neubaus mit den neuen Sozialwohnungen begleitet werden. In Kiezen mit einer
162 schwierigen sozialen Situation müssen weniger Sozialwohnungen entstehen. Auf diese Weise
163 wollen wir sicherstellen, dass durch den großflächigen Neubau keine neuen sozialen Brennpunkte
164 geschaffen werden.

165

166

167 **3. „Berliner Wohngeld“ – Subjekt- statt Objektförderung für die Mitte unserer**
168 **Gesellschaft**

169

170 Die CDU Berlin wird die bestehende Neubauförderung um ein neues Fördermodell für Mieterinnen
171 und Mieter mit mittleren Einkommen ergänzen. Bereits seit über 50 Jahren werden die
172 Wohnkosten von Mieterinnen und Mietern mit geringem Einkommen mit dem Wohngeld
173 bezuschusst. Diese Leistung unseres Sozialstaats hat sich bewährt, sie ist für Geringverdiener

174 unverzichtbar. Wir begrüßen, dass die unionsgeführte Bundesregierung Reichweite und
175 Leistungsniveau des Wohngeldes erhöhen will.

176
177 Aufgrund der Bau-Verhinderungspolitik des rot-rot-grünen Senats und der Wohnungsknappheit
178 stehen nun jedoch auch immer mehr Durchschnittsverdiener in unserer Stadt vor dem Problem, die
179 Kosten für ihre Wohnung aus eigener Kraft zu tragen.

180
181 Die CDU Berlin hält es angesichts dieser angespannten Marktsituation daher für geboten, auch
182 Haushalte mit mittlerem Einkommen direkt zu unterstützen. Zukünftig sollen alle Haushalte mit
183 mittlerem Einkommen einen laufenden Zuschuss zu ihren Wohnkosten erhalten – ganz gleich, ob
184 die Mietwohnung bei einer Genossenschaft, öffentlichen Gesellschaft oder einem privaten
185 Eigentümer gemietet wird. Wir wollen Menschen aus der Mitte der Gesellschaft auch zukünftig
186 ermöglichen, in allen Stadtteilen in bezahlbaren Mietwohnungen leben zu können. Gleichzeitig
187 wird das „Berliner Wohngeld“ den Mietwohnungsneubau in diesem Preissegment erheblich
188 ankurbeln.

189
190 Die Fördersystematik ist einfach erklärt: Bis zu einem bestimmten Einkommen werden Mieter
191 durch ein „Berliner Wohngeld“ unterstützt - unter der Voraussetzung, dass die Nettokaltmiete
192 ihrer Wohnung 8 Euro überschreitet und weniger als 13 Euro beträgt. Außerdem gilt abhängig von
193 der Haushaltsgröße ein bestimmtes Limit für die Wohnfläche. Die Einkommensgrenzen für den
194 Bezug des neuen „Berliner Wohngelds“ liegen ca. ein Drittel oberhalb der heutigen
195 Voraussetzungen für den Bezug von Wohngeld. Damit kommt diese Förderung auch in der Mitte
196 der Bevölkerung an. Andere Förderungen werden angerechnet, die Voraussetzungen für den Bezug
197 des „Berliner Wohngelds“ werden alle zwei Jahre überprüft. Mit dem „Berliner Wohngeld“ erhalten
198 die Bezieher mittlerer Einkommen endlich eine wirksame und zielgerichtete Unterstützung. Denn
199 sie sind es, die bisher am stärksten unter der einseitigen Wohnungspolitik und den von Rot-Rot-
200 Grün in die Höhe getriebenen Mieten zu leiden haben. Das „Berliner Wohngeld“ passt gut in eine
201 Zeit, in der zu wenige neue Wohnungen gebaut werden und die Nachfrage deutlich das Angebot
202 übersteigt.

203

204

205 **4. Wohneigentum fördern – Eigentumbildung für Familien in Berlin erleichtern**

206

207 In Berlin leben mit Blick auf die Alterssicherung und auch die Stabilität der Quartiere zu wenig
208 Menschen in den eigenen vier Wänden. Diese Quote ist in Berlin mit rund 15 Prozent im
209 Bundesvergleich extrem niedrig.

210

211 Laut Berliner Verfassung fördert das Land Berlin die Bildung von Wohnungseigentum. Diesen
212 klaren Verfassungsauftrag wollen wir noch besser umsetzen. Dabei wollen wir nicht nur den
213 klassischen Erwerb, sondern auch die gemeinschaftliche Schaffung von Wohnraum über
214 Baugruppen und auch Genossenschaftsmodelle (z.B. Förderung für den Erwerb von
215 Genossenschaftsanteilen) fördern.

216

217 Wir wollen auch die Gründung neuer Wohnungsbaugenossenschaften fördern. Hierzu wollen wir
218 prüfen, ob das Land Berlin das hierfür benötigte Eigenkapital durch das Einbringen des
219 Grundstücks zur Verfügung stellen kann. Zudem erscheint eine KfW-Eigenkapitalförderung mit
220 zinsgünstigen Darlehen für Neugründungen als vielversprechender Ansatz.

221

222 Wir wollen insbesondere Familien das Wohnen im Eigentum in der Stadt finanziell erleichtern.
223 Hierzu bildet das Baukindergeld des Bundes eine gute Basis. Außerdem wollen wir durch einen
224 Verzicht auf die Grunderwerbssteuer für den Erwerb des selbstgenutzten Wohneigentums in Berlin
225 den Eigentumserwerb fördern. Dabei soll auf den Kaufpreisanteil bis zu 300.000 Euro keine
226 Grunderwerbsteuer anfallen. Das Wohneigentum ist dann mindestens 10 Jahre durch den Erwerber
227 selbst zu nutzen; bei vorzeitiger Umnutzung ist der Steuervorteil anteilig zurückzuzahlen.

228

229 Mit einem Familienbaudarlehen soll die häufig geringe Eigenkapitalquote gestärkt werden. Dies
230 gilt für den Erwerb im Rahmen der o.g. Grenzen einer neuen oder einer Bestandsimmobilie. Das
231 Darlehen beträgt bis zu 60.000 Euro je Vorhaben und ist innerhalb von 25 Jahren zurückzuzahlen.
232 Die IBB kann damit bis zu 100 Prozent des Kaufpreises bzw. der Errichtungskosten finanzieren. In
233 den ersten zehn Jahren wird das Darlehen zinslos vergeben – es sind nur die Tilgungsleistungen zu
234 erbringen. Dadurch wird Familien der Erwerb von Wohneigentum weiter erleichtert.

235

236 Die CDU Berlin möchte solventen Mietern, die sich den Traum vom Eigentum erfüllen möchten, in
237 Berlin ausreichende Perspektiven bieten. Deshalb soll insbesondere an den Stadträndern auch eine
238 relevante Anzahl von Gebieten für Einfamilienhaus- und Reihenhaussiedlungen ausgewiesen
239 werden.

240

241 Aufgrund der hohen Baupreise wird das Baukindergeld in Berlin einen geringeren Anteil an den
242 Gesamtkosten eines Bauvorhabens ausmachen als in ländlichen Regionen. Deshalb setzt sich die
243 CDU Berlin dafür ein, durch ein Landesprogramm „Baukindergeld plus“ den vorgesehenen Betrag
244 des Bundes um 300 Euro pro Kind jährlich über 10 Jahre deutlich zu erhöhen. So erleichtern wir
245 noch mehr Berliner Familien den Sprung ins Wohneigentum.

246

247 Für Familien und Haushalte, die sich neu in Berlin gründen, keinen Anspruch auf Hartz IV haben
248 und kein Wohneigentum erwerben, wird das Familiengründungsdarlehen wieder aufgelegt.
249 Dadurch wird in unkomplizierter Weise die Gründung des Haushaltes unterstützt. Dabei können je
250 Haushalt bis zu 15.000 Euro Darlehen gewährt werden. Das Darlehen ist innerhalb von 60 Monaten
251 zurückzuzahlen und wird zinslos durch die IBB zur Verfügung gestellt.

252

253

254 **5. Spekulation besteuern**

255

256 Ein immer größer werdendes Problem ist die Spekulation mit Grundstücken, die entweder
257 langfristig unbebaut gehalten oder womöglich immer wieder verkauft werden. Teilweise wird
258 bewusst darauf verzichtet, bestehendes Baurecht zu nutzen. Durch dieses Vorgehen wird nicht nur
259 der Wohnungsneubau verhindert, sondern es werden auch die Verkehrswerte der Grundstücke
260 künstlich erhöht, was zu Verwerfungen des Marktes führt. Dies wiegt angesichts der durch den rot-
261 rot-grünen Senat verschärften Wohnungsknappheit in unserer Stadt natürlich umso schwerer.

262

263 Die CDU Berlin will diese Spekulation mit Grundstücken eindämmen. Wir wollen eine
264 bundesgesetzliche Regelung schaffen, die solche Grundstücksverkäufe unwirtschaftlich macht.
265 Diese könnte eine Spekulationssteuer auf Grundstücksverkäufe sein. Möglich wäre auch, die
266 Baugenehmigungen mit dem Weiterverkauf der Grundstücke erlöschen zu lassen, sodass diese neu
267 beantragt werden müssen. Zusätzlich ist zu prüfen, ob die konsequente Anwendung von
268 Baugeboten nach dem Baugesetzbuch in Berlin die Grundstücksspekulation eindämmen kann.

269 Leerstehende bebaubare Flächen, sollten im Rahmen der Grundsteuer so besteuert werden, als
270 wären sie bebaut.

271

272

273 **6. Wohnen ist eine zentrale soziale Frage in Berlin, deshalb hat Mieterschutz für die CDU**
274 **höchste Priorität**

275

276 Deutschland verfügt über ein differenziertes und sozial ausgewogenes Mietrecht. Es ist eines der
277 besten in Europa. Die Interessen von Mieterinnen und Mietern und von Vermieterinnen und
278 Vermietern werden nicht gegeneinander ausgespielt, sondern in einen sozialen Ausgleich
279 gebracht. Das wollen wir beibehalten.

280

281 Berlin ist eine Mieterstadt. Rund 85 Prozent der Menschen wohnen hier zur Miete. Neben den
282 vielen privaten Kleinvermietern hat die CDU Berlin insbesondere diese Menschen im Blick. Eine
283 Wohnung ist kein Gut wie jedes andere. Sie ist Lebensmittelpunkt, persönlicher Rückzugsraum und
284 ein Stück Heimat. Dieser existenziellen Bedeutung des Wohnens tragen wir mit unserer Politik
285 Rechnung.

286

287 Beim Mieterschutz steht Berlin an der Spitze. In der ganzen Stadt gilt eine verschärfte
288 Kappungsgrenze, Mieterhöhungen in laufenden Mietverhältnissen sind nur eingeschränkt möglich.
289 Auch die Mietpreisbremse gilt flächendeckend. Auch auf Initiative der CDU sind zudem weitere
290 mieterschützende Regelungen von der Großen Koalition eingeführt worden:

291

292

293

294

295

296

297

298

299

- die Verlängerung des Schutzes vor Eigenbedarfskündigungen bei umgewandelten Mietwohnungen von 7 auf 10 Jahre,
- die Zweckentfremdungsverbotsverordnung mit dem Ziel, Ferienwohnungen wieder dem Mietwohnungsmarkt zuzuführen,
- die Ausweisung von sozialen Milieuschutzsatzungen nach dem Baugesetzbuch durch die Berliner Bezirke zum Schutz gegen Gentrifizierung und
- eine Umwandlungsverordnung, die spekulative Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen verhindern soll.

300

301

302

303

304

305

306

307

308

Ungeachtet dieser Maßnahmen sind die Mieten in Berlin in den vergangenen Jahren stark gestiegen. Viele Menschen treibt die Sorge um, dass sie sich ihre Wohnung nicht mehr leisten können. Für die CDU Berlin ist klar: Wir wollen nicht, dass Menschen und insbesondere junge Familien aus ihren angestammten Kiezen verdrängt werden. Gelingen kann dies auf Dauer nur, wenn auf dem Wohnungsmarkt Angebot und Nachfrage wieder in ein ausgeglichenes Verhältnis kommen. Die Ursache steigender Mieten ist, dass wir zu wenig bezahlbaren Wohnraum haben. Deswegen setzen wir uns mit aller Kraft dafür ein, dass mehr, schneller und kostengünstiger gebaut werden kann.

309

310

311

Der Neubau von Wohnungen braucht aber Zeit. Politik darf daher nicht abwarten, sondern muss handeln. Deswegen unterstützt die CDU Berlin die im Koalitionsvertrag von CDU/CSU und SPD vereinbarten Maßnahmen zur Verbesserung des Mieterschutzes:

312

313

314

315

- Auskunftspflicht für Vermieter - wir wollen mehr Transparenz auf dem Wohnungsmarkt, so dass Mieterinnen und Mieter ihre Rechte auch tatsächlich zur Geltung bringen können
- qualifizierte Rügepflicht abschaffen - Verstöße gegen die Mietpreisbremse sollen einfacher geltend gemacht werden können

- 316 • schwarze Schafe unter den Vermietern bestrafen – wer versucht, Mieterinnen und Mieter
317 bewusst und zielgerichtet aus ihrer Wohnung herauszumodernisieren wird künftig mit
318 einem Bußgeld belegt und macht sich schadensersatzpflichtig
- 319 • Modernisierungen sozialverträglich gestalten - die Modernisierungsumlage wird von elf auf
320 acht Prozent abgesenkt, die maximale Mieterhöhung wird innerhalb von sechs Jahren auf
321 drei Euro pro Quadratmeter begrenzt

322
323 Viele Mietpreissteigerungen sind durch Modernisierungsmaßnahmen verursacht. Wenn wir unsere
324 Klimaschutzziele erreichen wollen, brauchen wir die energetische Modernisierung des
325 Wohnungsbestandes. Angesichts des demographischen Wandels ist auch der altersgerechte
326 Umbau von Wohnungen unabdingbar. Beides sind wichtige gesamtgesellschaftliche Ziele, die wir
327 als CDU Berlin unterstützen. Die gesetzlichen Rahmenbedingungen müssen daher so gestaltet
328 sein, dass Investitionen an dieser Stelle nicht verhindert werden. Gleichzeitig sehen wir, dass
329 Modernisierungsmaßnahmen teuer sind und Mieterinnen und Mieter belasten. Die CDU Berlin will
330 daher, dass das Land Berlin ein eigenes Programm auflegt, das Modernisierungsmaßnahmen
331 fördert. Der geförderte Anteil der Modernisierungskosten kann nicht auf die Miete umgelegt
332 werden. Das entlastet Mieterinnen und Mieter unmittelbar.

333
334 Die CDU Berlin will zudem das Instrument des Mietspiegels stärken. Dieser muss einen
335 repräsentativen Überblick über den Wohnungsmarkt geben und rechtssicher ausgestaltet sein. Nur
336 so kann er verlässlicher Orientierungspunkt für Mieter und Vermieter sein, Transparenz schaffen
337 und so die Durchsetzung des geltenden Mietrechts gewährleisten. Nach den Ergebnissen des
338 Wohngipfels von CDU/CSU und SPD auf Bundesebene ist zudem zu erwarten, dass sich der
339 Betrachtungszeitraum bei der ortsüblichen Vergleichsmiete auf 6 Jahre verlängern wird.

340
341 Um die Interessenvertretung der zahlreichen Mieterinnen und Mieter in der CDU Berlin zu stärken,
342 gründet die CDU Berlin eine „Mieterunion“ mit dem Status eines Arbeitskreises. Die Mieterunion
343 soll durch Beratungsangebote und Informationsmaterialien insbesondere die Durchsetzung von
344 Mieterrechten forcieren und dazu regelmäßige kostenfreie Mietersprechstunden durchführen.

345
346 Auch viele gemeinnützige und soziale Einrichtungen wie Vereine, Kita-Läden oder Einrichtungen
347 für Obdachlose sind mit stark steigenden Mieten konfrontiert und werden aus den Kiezen
348 verdrängt. Als gewerbliche Mieter kommt ihnen ein nur eingeschränkter Kündigungsschutz
349 zugute. Die CDU will prüfen, ob eine Änderung des Gewerbemietrechts für soziale Einrichtungen
350 und sonstige kieznahe Infrastruktur einen Beitrag dazu leisten kann, um lebendige und vielfältige
351 in allen Stadtteilen zu erhalten.

352

353

354 **7. Neue Stadtquartiere entwickeln**

355

356 Die neuen Stadtquartiere müssen Berlins vorhandene Kieze ergänzen. Sie dürfen nicht gegen die
357 Nachbarn in den Stadtteilen entwickelt werden, sondern müssen mit ihnen gedacht werden. Dazu
358 sind die mittel- und langfristigen Ziele ehrlich vorzustellen und zu diskutieren.

359

360 Die soziale Infrastruktur wie Kitas, Schulen und Verkehrsanbindung sind vor Baubeginn der
361 Wohnquartiere zu planen und zu bauen. Die Akzeptanz und Funktionalität der neuen
362 Stadtquartiere hängt wesentlich davon ab.

363

364 Die CDU Berlin gibt der Nachverdichtung der Innenstadt sowie der Außenbezirke Berlins
365 grundsätzlich den Vorzug vor grenzenloser Außenerweiterung in das Berliner Umland. Die
366 Herausforderungen des Bevölkerungswachstums werden dennoch nicht zu bewältigen sein, ohne
367 dass neue Stadtquartiere die vorhandenen Kieze ergänzen. Hierbei leiten sich aus den teils höchst
368 problematischen Erfahrungen mit dem Berliner Großsiedlungsbau der 1970er und 1980er Jahre
369 wichtige Leitsätze der Quartiersentwicklung ab. Die Verdichtung in unterschiedlichen Berliner
370 Stadtbezirken mit insgesamt rund 300.000 Neubauwohnungen muss aber auch die prognostizierte
371 klimatische Erwärmung der Region Berlin-Brandenburg mit berücksichtigen, damit in der Berliner
372 Innenstadt nicht in den Sommermonaten klimatisierte Wohnungen zum Normalfall werden.

373

374 Das wachsende Berlin braucht lebendige Kieze mit einer gesunden und robusten Mischung
375 unterschiedlicher sozialen Schichten und einer vielfältigen Nutzungsmischung. Das
376 Nebeneinander von Wohnen, Arbeiten und Freizeit im Quartier muss in neuen Stadtquartieren
377 zum Miteinander werden. Stadtleben ist für uns urbane Mischung, das Leitbild monofunktionaler
378 Wohnquartiere ist zu überwinden. Wir streben integrierte Planungskonzepte für gemischt
379 genutzte Bauten und Quartiere an.

380

381 Mieter und Wohnungseigentümer sollen darin gleichermaßen zu sozial verträglichen Bedingungen
382 ein Zuhause finden. Landeseigene Wohnungsbaugesellschaften, Wohnungsbaugenossenschaften
383 und private Bauträger sind zu gleichen Teilen in die Entwicklung neuer Quartiere einzubinden. Ein
384 festgelegter Anteil preisgebundener Miet- und Eigentumswohnungen für untere und mittlere
385 Einkommensschichten und insbesondere junge Familien ist durch städtebauliche Verträge und
386 verbindliche Vorgaben für die öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften sicherzustellen.

387

388 Neue Stadtquartiere müssen sich verträglich in das nachbarschaftliche Umfeld einfügen, um
389 gesellschaftliche Akzeptanz zu finden. Die Voraussetzungen dafür sind in geordneten
390 Beteiligungsverfahren gemeinsam mit den Anwohnern zu erarbeiten. Wirtschaftliche
391 Rahmenbedingungen, quartiersbezogene Entwicklungsziele und politische
392 Entscheidungsspielräume sind dabei von Anfang an aufrichtig zu kommunizieren. Klarheit und
393 Wahrheit der begleitenden Kommunikation und die laufende Einbindung der Anwohnerschaft in
394 die Stadtteilplanung und -entwicklung sind zu jeder Zeit zu gewährleisten.

395

396 Sichere und günstige Mobilität ist die vielleicht wichtigste Grundvoraussetzung einer integrierten
397 Stadtentwicklung. Die zur Erschließung neuer Stadtquartiere erforderliche Verkehrsinfrastruktur
398 ist vor Baubeginn planerisch und finanziell abzusichern. Im Idealfall entsteht sie vor Baubeginn,
399 spätestens aber gleichzeitig mit der Entwicklung des Stadtteils. Soziale Infrastruktur wie Kitas,
400 Schulen sowie Sport- und Erholungsflächen sind in ausreichendem Maße einzuplanen und sollen
401 grundsätzlich auch Versorgungslücken jenseits des Stadtteils zu schließen in der Lage sein.
402 Akzeptanz und Funktionalität der Quartiersentwicklung hängen ganz wesentlich von diesen
403 Parametern ab.

404

405 Der Senat von Berlin lässt wichtige Entwicklungspotenziale der Stadt derzeit buchstäblich „links
406 liegen“. Ein Beispiel dafür ist die ideologisch motivierte Ablehnung, Berlins Historische Mitte für
407 die Stadt zurückzugewinnen und die Stadtbrache zwischen Fernsehturm und künftigem
408 Humboldtforum auf Grundlage des historischen Stadtgrundrisses zu einem lebendigen urbanen
409 Stadtquartier zu entwickeln. Die CDU Berlin tritt dafür ein, unverzüglich einen städtebaulichen
410 Ideenwettbewerb auszuloben mit dem Ziel, die öffentliche Debatte über eine mögliche

411 Wiederbebauung des Areals bis Mitte 2019 abzuschließen und anschließend die Realisierung von
412 Berlins „Neuer Mitte“ voranzutreiben.

413

414 Auch für den Bereich des Inneren Spreebogens wird bisher jede Entwicklungsmöglichkeit vom
415 Senat gelehnt. Der sogenannte „Spreebogenpark“ ist derzeit nicht mehr als ein anonymer
416 Durchgangsraum zwischen Hauptbahnhof und Regierungsviertel. Die CDU Berlin setzt sich dafür
417 ein, unverzüglich eine Machbarkeitsstudie mit dem Ziel der Realisierung eines neuen
418 Stadtquartiers in Anlehnung an den Zuschnitt des historischen Alsenviertels. Die Rückgewinnung
419 dieses Stadtraums zwischen dem „Band des Bundes“ und der Spree wäre ein städtebaulicher
420 Beitrag dazu, Bundesregierung und Bundestag an das Herz der Stadt anzubinden und neues Leben
421 in das Regierungsviertel zu bringen.

422

423 Der Masterplan für den Campus der Universitäten in der City-West wird derzeit zwar auf Druck der
424 CDU auf den Prüfstand gestellt, das Verfahren und die Ziele des Senats allerdings bleiben bisher im
425 Unklaren. Für die CDU Berlin steht fest, dass die zehn Jahre alten Überlegungen von Bezirk und
426 Senat durch die rasante Entwicklung Berlins überholt ist. Für uns steht das Areal im Fokus neuer
427 Überlegungen für innerstädtische Hochhausstandorte. Darüber hinaus sollten anders als
428 ursprünglich geplant erhebliche Wohnungsanteile in das Campus-Quartier integriert werden, um
429 insbesondere studentisches Wohnen im Universitätscampus zu ermöglichen und das Leben,
430 Arbeiten, Lernen und Lehren im Kiez städtebaulich miteinander zu verknüpfen. Wir erwarten, dass
431 hierfür bis zum ersten Quartal 2019 in einem transparenten und offenen Format die
432 Grundstückseigentümer, die betroffenen Bezirke und der Senat von Berlin eine verbindliche
433 Verabredung treffen. Die immer wieder vorgetragenen denkmalfachlichen Bedenken insbesondere
434 gegen ein Hochhaus auf der Fläche der BIMA halten wir für vorgeschoben, gerade zur
435 Hardenbergstraße hin sollte das Areal maximal verdichtet werden.

436

437 Die sogenannte „Elisabeth-Aue“ im Bezirk Pankow gehört zu den größten landeseigenen
438 Wohnungsbaupotenzialen, gleichzeitig sind die Rahmenbedingungen integrierter
439 Stadtentwicklung an diesem Standort denkbar ungünstig und insbesondere die verkehrliche
440 Erschließung eine immense Herausforderung. Umso weniger verständlich ist es, dass der rot-rot-
441 grüne Senat seine Überlegungen zur Entwicklung des Areals vollständig auf Eis gelegt hat. Die
442 CDU Berlin bekennt sich grundsätzlich zum Wohnungspotenzial des Plangebiets. Wir plädieren
443 dafür, insbesondere die Machbarkeit der Verkehrserschließung unverzüglich zu untersuchen und in
444 einen ergebnisoffenen Dialog mit den Anwohnern darüber einzutreten, in welcher städtebaulich
445 verträglichen Weise hier eine Quartiersentwicklung möglich und sinnvoll ist.

446

447 Eines der wichtigsten innerstädtischen Potenzialgebiete zur Entlastung des Wohnungsmarkts
448 durch insbesondere günstigen Wohnungsneubau landeseigener Gesellschaften bleibt zweifellos
449 der Rand des Tempelhofer Feldes. Im Unterschied zum Regierenden Bürgermeister achten wir
450 jedoch das Ergebnis des Volksentscheids, das eine dauerhafte Bebauung von Teilflächen
451 ausschließt.

452

453 Wir halten es jedoch grundsätzlich für angezeigt, fünf Jahre nach dem Volksentscheid über die
454 Zukunft des Tempelhofer Feldes neu darüber zu entscheiden, ob hier unter strengen
455 Voraussetzungen dringend erforderlicher Wohnungsbau ermöglicht werden soll. Im Rahmen einer
456 Randbebauung besteht hier die Chance, in Zusammenarbeit mit den Berliner Hochschulen Ideen
457 für smarte, nachhaltige, sozial und funktional gemischte Zukunftsquartiere zu entwickeln. Dank
458 innovativer Stadtplanung kann hier die Stadt von morgen entstehen. Für die CDU Berlin ist aber

459 klar, dass große Teile der Fläche des Tempelhofer Feldes dauerhaft als Grünfläche
460 bauplanungsrechtlich zu sichern sind.

461
462 Das letzte Wort darüber muss allerdings bei den Wählerinnen und Wählern in Berlin liegen. Hierfür
463 sollte das Berliner Abstimmungsgesetz zukünftig um die Möglichkeit einer Volksbefragung ergänzt
464 werden, deren Anwendungsbereich allerdings strikt begrenzt wird auf die Änderung oder
465 Aufhebung von Volksentscheiden bzw. durch Volksentscheide zustande gekommenen Gesetzen.
466 Eine solche Befragung sollte frühestens fünf Jahre nach einem Volksentscheid möglich sein und
467 nur dann durchgeführt werden dürfen, wenn zwei Drittel der Mitglieder des Abgeordnetenhauses
468 ihr zustimmen. Eine solche Volksbefragung sollte parallel zu öffentlichen Wahlen durchgeführt
469 werden, dann hätte ihr Ergebnis eine gesellschaftlich befriedende Wirkung und würde
470 beispielsweise bei einer neuen Entscheidung über die mögliche Bebauung der Ränder des
471 Tempelhofer Felds zusätzliche Legitimität verschaffen.

472
473 Die CDU Berlin unterstützt darüber hinaus weiterhin die schnellstmögliche Realisierung der unter
474 unserer Regierungsbeteiligung vorangetriebenen Quartiersentwicklungen wie beispielsweise die
475 Europacity in Mitte, die Planungen für Johannisthal/Adlershof in Treptow-Köpenick, die Inselstadt
476 Gartenfeld in Spandau oder das neue Stadtquartier in Lichterfelde-Süd.

477

478

479 **8. Plädoyer für eine Internationale Bauausstellung (IBA) 2030**

480

481 Die Berliner Stadtentwicklungspolitik lässt seit über 20 Jahren ein übergeordnetes Leitbild
482 vermissen. Gleichzeitig sind die Herausforderungen so groß wie seit der Wiedervereinigung nicht
483 mehr: Unsere Stadt wächst in jedem Jahr um zehntausende neue Bewohnerinnen und Bewohner,
484 Wohnungen und Büroflächen werden knapp, das Mobilitätsverhalten verändert sich zunehmend
485 und die Internationalität Berlins nimmt stetig zu. Die Menschen interessieren sich für die Zukunft
486 ihrer Stadt; der Senat bleibt bisher die Antwort auf ihre Fragen schuldig.

487

488 Die CDU-Landesvorstände Berlin und Brandenburg haben deshalb im Frühjahr dieses Jahres
489 vorgeschlagen, für das Jahr 2030 eine gemeinsame IBA zu initiieren und in diesem Rahmen
490 wichtige Zukunftsthemen und -visionen für den Metropolraum Berlin-Brandenburg zu bearbeiten.
491 Eine IBA ist zu beschreiben als ein stadtentwicklungspolitischer Ausnahmezustand, der Raum für
492 Experimente und exemplarische Lösungen eröffnet. Sie soll möglichst unabhängig von der gerade
493 in Berlin äußerst trägen Verwaltung planerische Innovationen erzeugen und zu neuen Verfahren
494 und Planungsinstrumenten führen. Hierfür ist möglichst zeitnah und spätestens bis zum Jubiläum
495 der Gründung Groß-Berlins im Jahr 2020 der organisatorische Rahmen in Form einer IBA-
496 Gesellschaft der Länder Berlin und Brandenburg zu schaffen.

497

498 Eine IBA 2030 wird nur funktionieren, wenn sie zu einer Angelegenheit aller Bewohner von Berlin
499 und Brandenburg wird. Sie ist nicht als Elitenprojekt oder für ein Fachpublikum gedacht, sondern
500 auf die Entwicklung gemeinsamer Visionen für den Metropolraum angelegt. Nachdem inzwischen
501 auch Vertreter anderer Parteien den Impuls der CDU aufgenommen haben, wollen wir die Idee in
502 den kommenden Monaten weiterentwickeln und die Diskussion über Themen, Ziele und Orte
503 parteiübergreifend voranbringen.

504

505 Im Rahmen der IBA 2030 wollen wir untersuchen, ob sich Teile des Areals des heutigen Westhafens
506 in der langfristigen Perspektive kommender Jahrzehnte für den Ausbau einer Berliner HafenCity

507 eignen - einem neuen, hoch verdichteten innenstadtnahen Zentrum für innovative logistknahe
508 Dienstleistungen, aber auch für Forschung und Wohnen. Schon heute ist mit der Umwandlung
509 ehemaliger Lagergebäude, z.B. in Eventflächen, der Strukturwandel des Westhafens augenfällig -
510 ein Blick über den Tellerrand heutiger Planungen hinaus soll zu einer völlig neuen Vision für ein
511 Stadtquartier der Zukunft führen.

512

513 Noch viel eher konkret werden hoffentlich die Überlegungen von Siemens, in der Spandauer
514 Siemensstadt einen Forschungscampus zu entwickeln und hierfür erhebliche Investitionen zu
515 tätigen. Um eine solche Planung zu beschleunigen und insbesondere experimentelle Vorhaben zu
516 ermöglichen bzw. zu befördern, kann eine Einbindung des Projekts in die IBA 2030 sinnvoll sein.
517 Schließlich soll die IBA gerade den Nachweis erbringen, wie die Verbindung von Digitalisierung,
518 Produktion, Forschung und Wohnen in der Stadt der Zukunft gestaltet werden kann.

519

520 Digitales Bauen, ein kostensenkendes, innovatives Baurecht, neue Finanzierungsformen,
521 städtebauliche Leitlinien für die Nachverdichtung im innerstädtischen Bestand, die Entwicklung
522 neuer Stadtquartiere sowie die Verbesserung der allgemeinen Mobilität empfehlen sich aus
523 unserer Sicht als thematische Schwerpunkte einer IBA 2030.

524

525

526 **9. Die Rolle der öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften Berlins**

527

528 In Berlin sind die öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften bei der Schaffung von bezahlbarem
529 Wohnraum, insbesondere für Berlinerinnen und Berliner mit geringen Einkommen, von
530 herausgehobener Bedeutung. Ziel der CDU Berlin ist es deshalb, den Bestand der öffentlichen
531 Wohnungsbaugesellschaften von 300.000 auf 400.000 Wohnungen bis zum Jahr 2025 zu erhöhen.
532 Die Privatisierung der GSW durch den rot-roten Senat war ein folgenschwerer Fehler für die
533 Berlinerinnen und Berliner. Ein Verkauf landeseigener Wohnungen kommt daher für uns
534 grundsätzlich nicht in Frage.

535

536 Wir sehen die öffentlichen Wohnungen nicht nur als einen Beitrag für stabile Mieten, sondern auch
537 als ein wichtiges Element, um eine gute soziale Mischung in den Berliner Bezirken zu wahren. Die
538 Wohnungsbaugesellschaften werden sich deshalb auch nicht an Spekulationen und dem völlig
539 überteuerten Aufkauf von Immobilien beteiligen. Die Ausübung von Vorkaufsrechten werden wir
540 nur in Ausnahmefällen dulden, um Immobilienpreise nicht weiter in die Höhe zu treiben.

541

542 Die Plattform des Berliner Senats für den Tausch von Wohnungen innerhalb des Bestandes der
543 sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften muss optimiert werden. Insbesondere die
544 Einführung eines Ringtausches zwischen drei oder noch mehr Tauschpartnern kann dazu beitragen,
545 dass mehr Mieter von einem Wohnungstausch profitieren können. Zu prüfen ist, ob unter
546 bestimmten Bedingungen wieder eine Umzugsprämie ausgezahlt werden kann.

547

548

549 **10. Bauen beschleunigen - Hürden abbauen**

550

551 Die Baukosten sind im Zeitraum von 2000 bis 2018 um 55 Prozent gestiegen, was wiederum zu
552 erhöhten Wohnkosten führte. Hohe Baupreise sind auf die erhöhte Nachfrage auf dem Baumarkt
553 und die daraus resultierenden gestiegenen Rohstoff-, Material- und Deponiekosten
554 zurückzuführen. Ein erheblicher Teil der Baukosten aber resultiert auch aus gesetzlichen Vorgaben,

555 zum Beispiel aus der Umsetzung des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes, der
556 Heizanlagenverordnung, der Wärmeschutzverordnung, der Energieeinsparungsverordnung (EnEV)
557 oder des Abfallrechts.

558
559 Deswegen darf das Land Berlin kein Bremser und Kostentreiber beim Wohnungsbau durch
560 überzogene baurechtliche Standards sein. Wir fordern, dass Verschärfungen der bundesrechtlichen
561 Vorgaben durch spezifische Berliner Bauauflagen systematisch zurückgeführt werden. Dazu soll
562 die Berliner Bauordnung entschlackt und auf den Inhalt der Musterbauordnung des Bundes
563 reduziert werden. Landesrechtliche Vorschriften zu Stellplätzen, Rettungswegen,
564 Naturschutzmaßnahmen, Lärmschutz etc. sollen auf den Prüfstand gestellt werden mit dem Ziel,
565 kostentreibende Vorgaben wo immer vertretbar abzuschaffen.

566
567 Wann immer es sinnvoll erscheint, sollen Neubauvorhaben bauplanungsrechtlich nach §34 des
568 Baugesetzbuches erfolgen. Das kann eine zeitsparende und damit grundsätzlich vorzugswürdige
569 Alternative zu den oft langwierigen Bebauungsplanverfahren sein.

570
571 Im Bereich des Wohnungsbaus werden beschränkte oder freihändige Vergaben als gesetzlicher
572 Regelfall auch für öffentliche Auftraggeber eingeführt. Die derzeitige Erarbeitung von
573 Ausschreibungsunterlagen dauert bis zu 16 Monate. Erst danach kann überhaupt gebaut werden.
574 Ein völlig entschlacktes Vergaberecht, das weder Verwaltung noch Bauherren und Planer
575 überfordert, hätte direkte Auswirkungen auf die Bautätigkeit und damit den Wohnungsmarkt.

576
577 Die CDU wird in den kommenden Monaten einen Katalog an Regelungen aus der Bauordnung
578 Berlins und Vorschriften vorlegen, die aus unserer Sicht Hemmnisse beim Wohnungsneubau
579 darstellen. Dabei werden wir auch alle Beteiligte an diesem Prozess, von den
580 Baugenehmigungsbehörden über Architekten und Projektentwickler, anhören und ihre
581 Erfahrungen in unsere Vorlagen für das Abgeordnetenhaus mit einfließen lassen.

582
583 Bevor eine neue Berliner Vorschrift eingeführt wird, die mittelbare oder unmittelbare
584 Auswirkungen auf die Bau- und Wohnkosten haben könnte, soll sie zukünftig systematisch und
585 belastbar daraufhin geprüft werden. Dadurch sollen dem Gesetzgeber die mit der Anwendung der
586 Norm verbundenen Auswirkungen transparent gemacht werden.

587
588

589 **11. Kultur in der Bauverwaltung neu denken**

590

591 Trotz Wohnungsknappheit dauert es im Land Berlin immer länger, Bebauungspläne für Gebiete
592 festzusetzen, auf denen Wohnungen neu gebaut werden könnten. So lag die durchschnittliche
593 Bearbeitungsdauer eines sogenannten B-Plans in unserer Stadt im Jahr 2017 bei durchschnittlich
594 über 12 Jahren.

595

596 Die öffentliche Hand in Berlin tut sich schwer, die zur Verfügung stehenden Mittel schnell und
597 effizient zu verbauen. Die Gründe hierfür sind komplizierte Genehmigungsprozesse, starke
598 Formalisierung, Zuständigkeitsdschungel und verkrustete Ämterstrukturen – all dies überfordert
599 die Prozessbeteiligten innerhalb und außerhalb der Verwaltung.

600

601 Die CDU Berlin will diesen Gordischen Knoten endlich durchschlagen. Behörden müssen sich
602 zukünftig als Dienstleister der Baubeteiligten verstehen. Sie werden endlich wieder auskömmlich

603 ausgestattet. Für die CDU Berlin bedeutet dies auch, dass die Besoldung für technische Berufe auf
604 ein wettbewerbsfähiges Niveau angehoben wird. Außerdem sollen neue eigene Bauingenieure
605 ausgebildet und die Haushaltsmittel für den dualen Studiengang Bauingenieurwesen an der
606 Hochschule für Recht und Wirtschaft verstetigt werden. Darüber hinaus wird ein Bauvorhaben
607 zukünftig ganzheitlich betrachtet: Ein Amt fungiert als Ansprechpartner des Bauherrn und regelt
608 für diesen sämtliche weitere Genehmigungsprozesse im Hintergrund.

609

610

611 **12. Mut zum Hochhausbau**

612

613 Die Zeiten, in denen in Berlin ein Überfluss an Bauflächen herrschte, sind vorbei. Die knappe
614 Ressource innerstädtischer Flächen muss sinnvoll bewirtschaftet werden. Dazu gehört – wie in
615 allen Metropolen Europas und der Welt – auch der Bau von Hochhäusern.

616

617 Die Stadtentwicklungssenatorin sieht Hochhäuser in erster Linie an den Rändern der Stadt, um
618 dort das Wohnen und vor allem das soziale Wohnen zu konzentrieren. Wir wollen aber keine
619 Ghettos mit all den Problemen, die wir aus der Geschichte der Großsiedlungen der 1960er und
620 1970er Jahre kennen. Unser Ziel ist die Erhaltung – und Erneuerung – der „Berliner Mischung“ auch
621 innerhalb des S-Bahn-Rings.

622

623 Wo Hochhäuser in innerstädtischen Lagen schon heute möglich sind, müssen sie schnell
624 genehmigt werden. Liegen die Voraussetzungen für eine beschleunigte Planung vor – wie praktisch
625 überall innerhalb des S-Bahn-Rings –, sind sämtliche Instrumente des Baurechts konsequent zu
626 nutzen, anstatt immer neue Hindernisse aufzubauen.

627 Berlin hat vor anderen Metropolen den Vorteil, dass die Stadt außerhalb der gründerzeitlichen
628 Kieze noch Platz für neue Hochhäuser bietet. Neben dem Alexanderplatz, der seit 25 Jahren
629 planungsrechtlich für weitere Hochhäuser offengehalten wird, weist die Stadt auch andere
630 vorgeprägte Standorte und Verdichtungsflächen auf, etwa nördlich des Bahnhofs Zoo, an der
631 Hardenbergstraße oder um den Ernst-Reuter-Platz und andernorts in der City-West. Daneben
632 bieten sich „Torsituationen“ an den großen Ausfallstraßen, vor allem zum BER, an, die es im
633 Zusammenwirken des Senats mit den Bezirken kurzfristig zu evaluieren und aktiv zu entwickeln
634 gilt.

635

636 Seit Jahren wird in Berlin zäh über das Ob und Wie eines Hochhausentwicklungsplans diskutiert,
637 wie es ihn beispielsweise in Frankfurt a.M. schon seit den 50er Jahren des vergangenen
638 Jahrhunderts gibt. Ein solcher vorbereitender Plan, der Grundlage für jede verbindliche
639 Bauleitplanung ist, kann als Basis und Instrument einer vorausschauenden Planung und
640 Entwicklung genutzt werden – das setzt allerdings voraus, dass endlich konsequent daran
641 gearbeitet wird. Aus Sicht der CDU Berlin liegen alle notwendigen Erkenntnisse dafür vor, die
642 Arbeit am Berliner Hochhausentwicklungsplan voranzutreiben und im ersten Halbjahr 2019
643 abzuschließen. Damit die Planungen nicht aufgrund unwirtschaftlicher Parameter zu
644 Luftschlössern werden, sind gemeinsam mit den betroffenen Bezirken, Grundstückseigentümern,
645 Architekten und den relevanten Trägern öffentlicher Belange konkrete Entwicklungsziele für die in
646 Frage kommenden Standorte zu verabreden. Wir fordern ausdrücklich eine Ermöglichungs- und
647 keine rot-rot-grüne Verhinderungsplanung.

648

649

650

651 **13. Sozialen Zusammenhalt stärken**

652

653 In den letzten Jahren hat sich Berlin intensiv um seine Problemgebiete gekümmert. Mit Hilfe des
654 Programms der „Sozialen Stadt“ konnte hier eine teilweise Stabilisierung erreicht werden. Vor
655 allem durch die Aktivierung und Beteiligung seiner Bewohnerinnen und Bewohner, aber auch
656 durch entsprechenden Mitteleinsatz, ist es gelungen, mehr Identifikation mit dem Kiez und eine
657 Stärkung des nachbarschaftlichen Miteinanders zu fördern. Allerdings sind diese Erfolge nicht
658 immer nachhaltig wirksam. Nötig ist vor allem, von einer – defensiven – Strategie des Reagierens
659 auf Probleme zu einer – offensiven – Strategie der Stärkung der Berliner Kieze zu kommen. Es fehlt
660 an einer übergeordneten Strategie zur langfristigen Stabilisierung dieser Gebiete und an
661 Angeboten zur Prävention in (noch) weniger belasteten Quartieren und der Erkenntnis, dass die
662 Erhaltung und Entwicklung stabiler Kieze zu einer (politischen) Grundaufgabe einer Metropole wie
663 Berlin gehört. Es geht nicht nur um die Stabilisierung in sozialen Brennpunkten, sondern auch um
664 den Erhalt und die Entwicklung stabiler Kieze in allen Berliner Bezirken. Es geht um die Steigerung
665 der Leistungsfähigkeit im Interesse ihrer Bewohner und der gesamten Stadt. Dabei sind folgende
666 Punkte wichtig, um diese Ziele zu erreichen:

667

668 • Stabile Kieze zeichnen sich ganz konkret durch eine angemessene soziale Infrastruktur,
669 eine ausreichende Nahversorgung und eine gute Anbindung an den öffentlichen
670 Nahverkehr aus.

671

672 • Stabile Kieze sind sichere und saubere Kieze. Saubere und gepflegte öffentliche Räume
673 erhöhen das Wohlbefinden und das subjektive Sicherheitsgefühl. Mittel, die für die
674 Grünflächenpflege bestimmt sind, dürfen nicht zweckentfremdet werden und die
675 vorhandene Beleuchtung von wichtigen Wegen in Parkanlagen und Grünflächen muss
676 erhalten bleiben.

677

678 • Stabile Kieze brauchen Kümmerer. Lokales bürgerschaftliches Engagement braucht
679 Unterstützung und Betreuung. Je nach Betreuungs- oder Förderbedarf ist hierfür ein
680 Quartiersmanagement, Stadtteil- oder Stadtmanagement einzusetzen. Diese Aufgaben
681 können aber auch von ehrenamtlich organisierten Bürgervereinen übernommen werden.

682

683 • Stabile Kieze brauchen Orte der Begegnung und des gemeinschaftlichen Handelns. Das
684 können sowohl Gemeindezentren, Nachbarschaftsheime / Gemeinwesenvereine oder
685 Mehrgenerationsprojekte sowie interkulturelle Einrichtungen sein.

686

687 • Stabile Kieze brauchen die Vielfalt von Jungen und Älteren, Familien und Singles, gut
688 Situierten und sozial Schwachen. In allen Kiezen muss es guten und bezahlbaren
689 Wohnraum für alle geben. Hierbei stehen die kommunalen Wohnungsbaugesellschaften
690 genauso in der Verantwortung wie private Investoren und Vermieter.

691

692 • Stabile Kieze brauchen Kiezexperten. Bürgerinnen und Bürger wollen in ihrer Rolle als
693 „Kiezexperten“ ernst genommen werden. Nur dann sind sie bereit, sich für ihren Kiez, für
694 die Gemeinschaft zu engagieren. Sie müssen zu Fragen und Sachthemen, die auf lokaler
695 Ebene stattfinden, nicht nur informiert, sondern auf Augenhöhe und gleichberechtigt in
696 den Entscheidungsprozess mit einbezogen werden.

697

698 • Stabile Kieze sind keine Inseln im Stadtgefüge, sie brauchen Strategie und Vernetzung. Sie
699 stehen in ständiger Wechselwirkung mit den benachbarten Quartieren. Darüber hinaus
700 sind sie den Einflüssen der gesamtstädtischen Entwicklung ausgesetzt. Mit den
701 Aktionsräumen plus wurden zwar erste gebietsübergreifende Konzeptionen zur
702 Stabilisierung von Problemgebieten entwickelt, es fehlt aber eine ausreichende
703 Verzahnung zwischen den Planungs- und Handlungsebenen und eine Verbindlichkeit der
704 Zielerreichung. Die Aktionsräume sind weiterzuentwickeln. Es ist ein Strategieraum
705 „Stabile Kieze“ in jedem Bezirk einzurichten.

706

707 • Stabile Kieze gehen nicht ohne Finanzierung. Zur Umsetzung der in den Strategieräumen
708 festgesetzten Maßnahmen erhalten die Bezirke aus dem Landeshaushalt zweckgebunden
709 Haushaltsmittel für einen Strategiefonds.

710

711 Die „Berliner Mischung“ hat sich bewährt, Verhältnisse wie in Pariser Randgebieten wollen wir in
712 unserer Stadt auch künftig nicht haben. Deshalb bekennt sich die CDU Berlin mit dieser
713 Positionsbestimmung zu den Instrumenten der Städtebauförderung inklusive der „Sozialen Stadt“.
714 Mit den o.g. Positionen für „Stabile Kieze“ soll eine zukunftsfähige, verlässliche und nachhaltige
715 Neuausrichtung der Förderung und eine Besinnung auf die Lebensräume, -wirklichkeiten und -
716 notwendigkeiten der Berlinerinnen und Berliner erreicht werden – auf lebendige, leistungsfähige
717 und stabile Kieze.