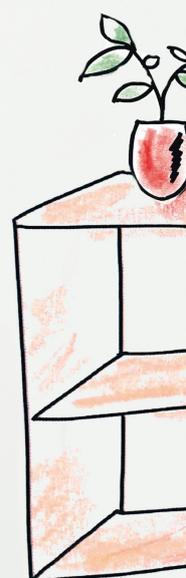
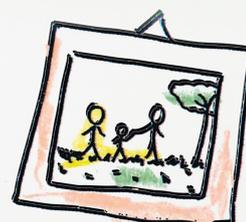
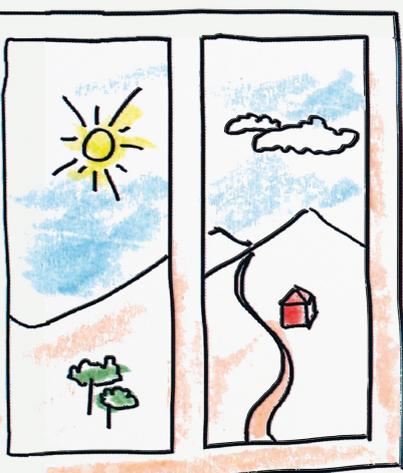


# Zuhause in Berlin.

## Gut wohnen.

## Gut leben.



**CDU** BERLIN

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

Berlin ist attraktiv. Immer mehr Menschen kommen in unsere Stadt, um hier zu leben und zu arbeiten. Seit Jahren wächst dadurch nicht nur die Zahl der Berlinerinnen und Berliner, sondern auch die Wirtschaft in unserer Stadt. Gleichzeitig hat die Berliner Wirtschaft eine neue und positive Dynamik entwickelt. Auch für Gäste aus der ganzen Welt wird Berlin immer interessanter. Über diese Entwicklung freuen wir uns.

Die Inaktivität des rot-roten Senats in den Jahren 2001 bis 2011 hat vor diesem Hintergrund zu einem großen Ungleichgewicht auf dem Berliner Wohnungsmarkt und einem Fehlbestand von mehr als 50.000 Wohnungen geführt. Nach den Prognosen des Senats werden bis 2030 mindestens 260.000 Menschen neu nach Berlin ziehen, so dass bis zu diesem Jahr insgesamt rund 190.000 neue Wohnungen gebaut werden müssen. Mit dem bestehenden Fehlbedarf benötigen wir also bis 2030 mindestens 250.000 zusätzliche Wohneinheiten in Berlin. Schon diese Zahlen hält die CDU Berlin aufgrund des starken Bevölkerungswachstums für zu niedrig, denn in den vergangenen Jahren sind allein zwischen 40.000 und 50.000 Menschen jährlich nach Berlin gezogen. Dies belegt, dass wir noch deutlich mehr Wohnungen als vom Senat prognostiziert für Berlin brauchen.

Dieses Wachstum bringt große Veränderungen und Herausforderungen mit sich und muss vernünftig gestaltet werden, ansonsten werden die einkommenschwächeren Berliner Opfer dieser Entwicklung werden. Viele Berlinerinnen und Berliner haben heute bereits Ängste und Sorgen, dass sie aufgrund des Zuzugs der Neuberlinerinnen und Neuberliner in Zukunft keine bezahlbare Wohnung mehr finden. Die CDU Berlin sieht deshalb die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum als entscheidende soziale Frage für Berlin an.

Ein Bauvolumen von jährlich mindestens 30.000 Wohneinheiten ist ohne private Investoren im Wohnungsneubau nicht möglich, deshalb setzen wir für die Zukunft in Berlin wieder verstärkt auf private Investoren, die in den letzten Jahren bereits die wesentliche Stütze des Neubaus waren.

Mehr als 300.000 Wohnungen in 10 Jahren sind realistisch nicht allein in Berlin realisierbar. Deshalb müssen dringend Erweiterungsflächen mit den Berliner Umlandgemeinden geplant und die entsprechende Infrastruktur, insbesondere eine leistungsfähige Verkehrsanbindung durch den ÖPNV, mit dem Land Brandenburg gemeinsam realisiert werden.

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

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

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

Private Eigentümer sind vielerorts prägend für das Bild unserer Stadt und vieler Kieze. Sie stemmen den Großteil der Wohnraumversorgung in allen Preissegmenten für die Berlinerinnen und Berliner. Als Kapitalgeber sind die privaten Eigentümer zwar zentraler Impulsgeber für den Wohnungsbau. Aber bis heute versäumt der Senat es, diese wichtige Gruppe auch wieder für den eigenständigen Geschosswohnungsbau zu mobilisieren.

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

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

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

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

Die Planungen der Bundesregierung, die Wohnraumversorgung für Bundesbedienstete durch eigene Bauvorhaben wiederzubeleben, wird von der Berliner CDU ausdrücklich begrüßt.

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

Das Stadtforum, welches in den 1990er Jahren als offenes Dialogforum zwischen der Stadtgesellschaft sowie der Politik und Verwaltung initiiert wurde, ist unter der derzeitigen Koalition zu einem Vortragsforum verkümmert. Die CDU Berlin will dieses Forum als „Berlin-Forum“ zu einem echten Diskussionsort für die Debatten um die Stadtentwicklungs- und Verkehrspolitik der Stadt machen. Unser Ziel ist es, aus dem „Berlin Forum“ heraus einen Fachbeirat zu gründen, der dem Senat außerhalb des Bündnisses für Wohnen und Neubau als Stimme der Stadtgesellschaft regelmäßig beratend zur Seite steht. Diesem sollen Vertreter der Mieterverbände, Experten aus der Bau- und Wohnungswirtschaft sowie Multiplikatoren der Stadtgesellschaft angehören.

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

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

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

Landeseigene Flächen, die bereits im Besitz öffentlicher Wohnungsbaugesellschaften sind oder ihnen übertragen werden sollen, aber nicht schnellstmöglich (innerhalb von 12 Monaten) entwickelt werden können, sollen deshalb zur Entwicklung von Geschosswohnungsbauvorhaben auch Wohnungsbaugenossenschaften oder privaten Immobilienentwicklern und Bauherren angeboten werden. Für den Zuschlag sind die nachfolgenden Kriterien ausschlaggebend:

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

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

Flächen des Landes Berlin sind daraufhin zu überprüfen, ob sie nach diesem Modell sinnvoll für den Wohnungsneubau aktiviert und möglichst zeitnah der Entwicklung zugeführt werden können. Dies gilt insbesondere auch für stadtnahe Flächen jenseits der Landesgrenze. Das Land Berlin ist der größte Flächeneigentümer in Brandenburg. Wir wollen, dass dieses Potential nicht ungenutzt bleibt. Deshalb streben wir mit dem Land Brandenburg eine Vereinbarung darüber an, diese Flächen unter den oben genannten Voraussetzungen für den Wohnungsbau zu aktivieren. Wo dies aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht in Betracht kommt, wollen wir Verhandlungen über mögliche Grundstückstausche führen mit dem Ziel, für den Wohnungsbau

besser geeignete Flächen erschließen zu können. Auch der Erwerb von Flächen soll in diesem Zusammenhang möglich sein.

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

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

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

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

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

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

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

Die CDU Berlin wird die bestehende Neubauförderung um ein neues Fördermodell für Mieterinnen und Mieter mit mittleren Einkommen ergänzen. Bereits seit über 50 Jahren werden die Wohnkosten von Mieterinnen und Mietern mit geringem Einkommen mit dem Wohngeld bezuschusst. Diese Leistung unseres Sozialstaats hat sich bewährt, sie ist für Geringverdiener unverzichtbar. Wir begrüßen, dass die unionsgeführte Bundesregierung Reichweite und Leistungsniveau des Wohngeldes erhöhen will.

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

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

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

### **4. Wohneigentum fördern – Eigentumsbildung für Familien in Berlin erleichtern**

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

Laut Berliner Verfassung fördert das Land Berlin die Bildung von Wohnungseigentum. Diesen klaren Verfassungsauftrag wollen wir noch besser umsetzen. Dabei wollen wir nicht nur den klassischen Erwerb, sondern auch die gemeinschaftliche Schaffung von Wohnraum über

Baugruppen und auch Genossenschaftsmodelle (z.B. Förderung für den Erwerb von Genossenschaftsanteilen) fördern.

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

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

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

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

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

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

## **5. Spekulation besteuern**

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

Die CDU Berlin will diese Spekulation mit Grundstücken eindämmen. Wir wollen eine bundesgesetzliche Regelung schaffen, die solche Grundstücksverkäufe unwirtschaftlich macht. Spekulationsgewinne auf Grundstücksverkäufe müssen konsequenter besteuert werden. Modelle zur Umgehung der Grunderwerbsteuer und zur Vermeidung der Offenlegung von Spekulationsgewinnen müssen bekämpft werden. Möglich wäre auch, die Baugenehmigungen mit dem Weiterverkauf der Grundstücke erlöschen zu lassen, sodass diese neu beantragt werden müssen. Zusätzlich ist zu prüfen, ob die konsequente Anwendung von Baugeboten nach dem Baugesetzbuch in Berlin die Grundstücksspekulation eindämmen kann. Leerstehende bebaubare Flächen, sollten im Rahmen der Grundsteuer so besteuert werden, als wären sie bebaut.

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

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

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

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

- 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.

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.

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:

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

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

Die Berliner CDU unterstützt die Planungen der Bundesregierung, spätestens im Jahre 2020 steuerliche Anreize für energetische Sanierungsmaßnahmen einzuführen.

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

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

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

## **7. Neue Stadtquartiere entwickeln**

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

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

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

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

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

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

Sichere und günstige Mobilität ist die vielleicht wichtigste Grundvoraussetzung einer integrierten Stadtentwicklung. Die zur Erschließung neuer Stadtquartiere erforderliche Verkehrsinfrastruktur ist vor Baubeginn planerisch und finanziell abzusichern. Im Idealfall entsteht sie vor Baubeginn, spätestens aber gleichzeitig mit der Entwicklung des Stadtteils. Soziale Infrastruktur wie Kitas, Schulen sowie Sport- und Erholungsflächen sind in ausreichendem Maße einzuplanen und sollen grundsätzlich auch Versorgungslücken jenseits des Stadtteils zu schließen in der Lage sein.

Akzeptanz und Funktionalität der Quartiersentwicklung hängen ganz wesentlich von diesen Parametern ab.

Der Senat von Berlin lässt wichtige Entwicklungspotenziale der Stadt derzeit buchstäblich „links liegen“. Ein Beispiel dafür ist die ideologisch motivierte Ablehnung, Berlins Historische Mitte für die Stadt zurückzugewinnen und die Stadtbrache zwischen Fernsehturm und künftigem Humboldtforum auf Grundlage des historischen Stadtgrundrisses zu einem lebendigen urbanen Stadtquartier zu entwickeln. Die CDU Berlin tritt dafür ein, unverzüglich einen städtebaulichen Ideenwettbewerb auszuloben mit dem Ziel, die öffentliche Debatte über eine mögliche Wiederbebauung des Areals bis Mitte 2019 abzuschließen und anschließend die Realisierung von Berlins „Neuer Mitte“ voranzutreiben.

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

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

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

Eines der wichtigsten innerstädtischen Potenzialgebiete zur Entlastung des Wohnungsmarkts durch insbesondere günstigen Wohnungsneubau landeseigener Gesellschaften bleibt zweifellos der Rand des Tempelhofer Feldes. Im Unterschied zum Regierenden Bürgermeister achten wir

jedoch das Ergebnis des Volksentscheids, das eine dauerhafte Bebauung von Teilflächen ausschließt.

Wir halten es jedoch grundsätzlich für angezeigt, fünf Jahre nach dem Volksentscheid über die Zukunft des Tempelhofer Feldes neu darüber zu entscheiden, ob hier unter strengen Voraussetzungen dringend erforderlicher Wohnungsbau ermöglicht werden soll. Im Rahmen einer Randbebauung besteht hier die Chance, in Zusammenarbeit mit den Berliner Hochschulen Ideen für smarte, nachhaltige, sozial und funktional gemischte Zukunftsquartiere zu entwickeln. Dank innovativer Stadtplanung kann hier die Stadt von morgen entstehen. Für die CDU Berlin ist aber klar, dass große Teile der Fläche des Tempelhofer Feldes dauerhaft als Grünfläche bauplanungsrechtlich zu sichern sind.

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

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

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

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

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

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

Im Rahmen der IBA 2030 wollen wir untersuchen, ob sich Teile des Areals des heutigen Westhafens in der langfristigen Perspektive kommender Jahrzehnte für den Ausbau einer Berliner HafenCity eignen - einem neuen, hoch verdichteten innenstadtnahen Zentrum für innovative logistknahe Dienstleistungen, aber auch für Forschung und Wohnen. Schon heute ist mit der Umwandlung ehemaliger Lagergebäude, z.B. in Eventflächen, der Strukturwandel des Westhafens augenfällig - ein Blick über den Tellerrand heutiger Planungen hinaus soll zu einer völlig neuen Vision für ein Stadtquartier der Zukunft führen.

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

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

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

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

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

Die Plattform des Berliner Senats für den Tausch von Wohnungen innerhalb des Bestandes der sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften muss optimiert werden. Insbesondere die Einführung eines Ringtausches zwischen drei oder noch mehr Tauschpartnern kann dazu beitragen,

dass mehr Mieter von einem Wohnungstausch profitieren können. Zu prüfen ist, ob unter bestimmten Bedingungen wieder eine Umzugsprämie ausgezahlt werden kann.

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

Die Baukosten sind im Zeitraum von 2000 bis 2018 um 55 Prozent gestiegen, was wiederum zu erhöhten Wohnkosten führte. Hohe Baupreise sind auf die erhöhte Nachfrage auf dem Baumarkt und die daraus resultierenden gestiegenen Rohstoff-, Material- und Deponiekosten zurückzuführen. Ein erheblicher Teil der Baukosten aber resultiert auch aus gesetzlichen Vorgaben, zum Beispiel aus der Umsetzung des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes, der Heizanlagenverordnung, der Wärmeschutzverordnung, der Energieeinsparungsverordnung (EnEV) oder des Abfallrechts.

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

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

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

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

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

Beispielsweise Aufstockungen und Dachgeschossausbau im Gebäudebestand haben für Berlin ein erhebliches Wohnraumpotenzial. Wir werden die Bauordnung und Vorschriften so gestalten, dass die Eigentümer dieses Potenzial heben können.

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

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

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

Die CDU Berlin will diesen Gordischen Knoten endlich durchschlagen. Behörden müssen sich zukünftig als Dienstleister der Baubeteiligten verstehen. Sie werden endlich wieder auskömmlich ausgestattet. Für die CDU Berlin bedeutet dies auch, dass die Besoldung für technische Berufe auf ein wettbewerbsfähiges Niveau angehoben wird. Außerdem sollen neue eigene Bauingenieure ausgebildet und die Haushaltsmittel für den dualen Studiengang Bauingenieurwesen an der Hochschule für Recht und Wirtschaft verstetigt werden. Darüber hinaus wird ein Bauvorhaben zukünftig ganzheitlich betrachtet: Ein Amt fungiert als Ansprechpartner des Bauherrn und regelt für diesen sämtliche weitere Genehmigungsprozesse im Hintergrund.

## **12. Mut zum Hochhausbau**

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

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

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

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

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

### **13. Sozialen Zusammenhalt stärken**

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

- Stabile Kieze zeichnen sich ganz konkret durch eine angemessene soziale Infrastruktur, eine ausreichende Nahversorgung, ein umfangreiches Kulturangebot und eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr aus.
- Stabile Kieze sind sichere und saubere Kieze. Saubere und gepflegte öffentliche Räume erhöhen das Wohlbefinden und das subjektive Sicherheitsgefühl. Mittel, die für die Grünflächenpflege bestimmt sind, dürfen nicht zweckentfremdet werden und die vorhandene Beleuchtung von wichtigen Wegen in Parkanlagen und Grünflächen muss erhalten bleiben.
- Stabile Kieze brauchen Kümmerner. Lokales bürgerschaftliches Engagement braucht Unterstützung und Betreuung. Je nach Betreuungs- oder Förderbedarf ist hierfür ein Quartiersmanagement, Stadtteil- oder Stadtmanagement einzusetzen. Diese Aufgaben können aber auch von ehrenamtlich organisierten Bürgervereinen übernommen werden.

- Stabile Kieze brauchen Orte der Begegnung und des gemeinschaftlichen Handelns. Das können sowohl Gemeindezentren, Nachbarschaftsheime / Gemeinwesenvereine oder Mehrgenerationsprojekte sowie interkulturelle Einrichtungen sein.
- Stabile Kieze brauchen die Vielfalt von Jungen und Älteren, Familien und Singles, gut Situierten und sozial Schwachen. In allen Kiezen muss es guten und bezahlbaren Wohnraum für alle geben. Hierbei stehen die kommunalen Wohnungsbaugesellschaften genauso in der Verantwortung wie private Investoren und Vermieter.
- Stabile Kieze brauchen Kiezexperten. Bürgerinnen und Bürger wollen in ihrer Rolle als „Kiezexperten“ ernst genommen werden. Nur dann sind sie bereit, sich für ihren Kiez, für die Gemeinschaft zu engagieren. Sie müssen zu Fragen und Sachthemen, die auf lokaler Ebene stattfinden, nicht nur informiert, sondern auf Augenhöhe und gleichberechtigt in den Entscheidungsprozess mit einbezogen werden.
- Stabile Kieze sind keine Inseln im Stadtgefüge, sie brauchen Strategie und Vernetzung. Sie stehen in ständiger Wechselwirkung mit den benachbarten Quartieren. Darüber hinaus sind sie den Einflüssen der gesamtstädtischen Entwicklung ausgesetzt. Mit den Aktionsräumen plus wurden zwar erste gebietsübergreifende Konzeptionen zur Stabilisierung von Problemgebieten entwickelt, es fehlt aber eine ausreichende Verzahnung zwischen den Planungs- und Handlungsebenen und eine Verbindlichkeit der Zielerreichung. Die Aktionsräume sind weiterzuentwickeln. Es ist ein Strategieraum „Stabile Kieze“ in jedem Bezirk einzurichten.
- Stabile Kieze gehen nicht ohne Finanzierung. Zur Umsetzung der in den Strategieräumen festgesetzten Maßnahmen erhalten die Bezirke aus dem Landeshaushalt zweckgebunden Haushaltsmittel für einen Strategiefonds.

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