

# FAIRES WOHNEN FÜR ALLE

Positionspapier der  
CDU-Fraktion Berlin

15. Oktober 2022



**CDU** FRAKTION  
BERLIN

# Faires Wohnen für alle

## Inhaltsverzeichnis

1. Intro.....	3
2. Aktuelle Ausgangslage .....	5
- 2.1 Mangel an Mietwohnungen.....	5
- 2.2 Durch diese Maßnahmen hat die rot-grün-rote Regierung keineswegs den Wohnungsmarkt beruhigen können, sondern vielmehr die Situation noch verschlechtert.....	5
3. Was muss getan werden?.....	7
- 3.1 Mieten – Mieter schützen, Stillstand aufbrechen, bezahlbare Energie- und Nebenkosten, Raumpotentiale heben .....	9
3.1.1 Volle Transparenz – Zeit für ein Mietenkataster / keine Mietbindung an Inflation .....	9
3.1.2 Unabhängige Mieten-Prüfstelle und Schiedsstelle.....	10
3.1.3 Modernisierungsumlage neu denken, kein Mietenbooster .....	10
3.1.4 Schluss mit inflationären Inflationsmieten.....	11
3.1.5 WBS 240 und falsche Belegung von Sozialwohnungen.....	11
3.1.6 Belegungsrechte ankaufen für die Mittelschicht .....	12
3.1.7 Für bezahlbare Energie & bezahlbare Nebenkosten .....	12
3.1.8 Studentisches Wohnen muss wieder bezahlbar und verfügbar sein ...	14
3.1.9 Mietwucher wirksam bekämpfen.....	15
3.1.10 Mieter vor besonderen Härten schützen.....	15
3.1.11 Tauschen per Gesetz: Oma Inge darf mit Familie Kowalski tauschen ..	17
- 3.2 Bauen – Tempo beim Bau.....	18
3.2.1 Discounterüberbauung / Nachverdichtung .....	18
3.2.2 Central Park können wir auch. Ein Teil-Ring um das Feld: Randbebauung des Tempelhofer Feldes 2.0.....	19
3.2.3 Ein neuer 13. Bezirk für Berlin .....	19
3.2.4 Kein Problem, sondern Lösung: Schneller sozialer Wohnungsbau durch Sonderbaurecht .....	21

3.2.5	Schnelle Genehmigungen: Prüfarchitekt/-in .....	22
3.2.6	Genehmigt? Dann auch bauen! Reduktion des „Bauüberhangs“ .....	23
3.2.7	Einmal Genosse, immer sicher. Zumindest beim Wohnen: Neubau von Genossenschaftswohnungen.....	23
3.2.8	Besteller bezahlt – Bauordnung Berlin und Milieuschutz .....	24
3.2.9	Förderung energetischer Sanierungen.....	25
3.2.10	Nachhaltiges Bauen muss auch belohnt werden.....	26
3.2.11	Volle Energie vor Ort.....	27
3.2.12	Baustoffpreise, Lieferketten, Zinsen.....	28
- 3.3	Fördern – Werden wir zusammen wohlhabend: Beteiligung an Wertschöpfung.....	28
3.3.1	Erwerb selbstgenutzten Wohnraums fördern und wer bauen kann, soll auch bauen. Spekulation bekämpfen.....	29
3.3.2	Klimaresilienz erreichen.....	30
4.	Schlussbemerkungen .....	30
5.	Anhang.....	31

## 1. Intro

*Berlin im Jahr 2030.*

*Miteinander in grünen Kiezen. Mieter, Eigentümer, Genossen bevölkern Gemeinschaftsflächen und grillen auf grünen Dächern. Berlin feiert, entspannt, arbeitet, wohnt in der eigenen Wohnung – zusammen und flexibel. Dafür sind neue Orte geschaffen worden, Berlin ist gewachsen aber weiterhin nicht erwachsen. Berlin hat sich entwickelt und bleibt doch echt Berlin.*

*Die Eltern mussten noch zittern. Da war ein verrückter russischer Mächtegernimperialist. Sein Eroberungsfeldzug machte Strom, Gas, Öl zu Goldstaub. Die Augen rieben wir uns auch bei Modernisierung und Miethöhe. Ständig wurde es teurer, wenn es besonders schlecht lief mit Inflationsaufschlag. Die Wohnungssuche: vergiss es. Bei dem kleinen Angebot war das Lotto spielen an Wohnungstüren. Wenn die Taschen nicht voll Geld waren, wurde es richtig eng ohne sozialen Wohnungsbau. Und für die Kinder war kein Platz. Dafür die Oma im vierten OG ohne Aufzug – alle unglücklich.*

*Das wurde alles besser.*

*Wir haben das Gegeneinander aufgelöst. Dringend brauchten wir mehr Platz, mehr Raum, mehr Wohnungen. Aber auch mehr Schulen, mehr Kitas, mehr...! Wir lebten in Berlin – da ließen wir keinen draußen. Wir machten nicht zu. Closed-shop war nicht so unser Ding. Und Berlin war cool. Das zog Menschen an. Fanden wir auch gut.*

*Also haben wir Platz geschaffen. Sogar mit Grün auf den Dächern und an den Fassaden. Konnte sich auch keiner so richtig vorstellen, was das fürs Stadtklima ausmacht in einer sich ständig aufheizenden Metropole.*

*Und öffentliche Dachgärten im Kiez. Das ist wichtig. Wir wollten doch auch mal ins Grüne, ohne eine Stunde nach Brandenburg zu fahren. Tatsache kann man auch im vierten OG auf dem Dach den Grill anschmeißen. Ist nicht so übel mit dem Blick auf den Alex.*

*In Pilotprojekten konnten wir dann bestehende Kleingärten unterbauen – da hatten wir wieder ein bisschen mehr Platz für alle gefunden und keine einzige Parzelle verloren – im Gegenteil.*

*Am Ende war das alles gar nicht so schwierig. Miteinander statt gegeneinander. Und möglichst vielen Berlinerinnen und Berlinern sollte möglichst viel von Berlin gehören - wer hat, der kann entspannt geben & leben.*

*Also haben wir vor einigen Jahren mal aufgehört zu quatschen, die Lauscher nach oben gestellt und gemacht. Omas konnten mit wachsenden Familien tauschen, bis es für beide passte. Ein Mietenkataster haben wir als Grundlage für den Mietspiegel eingeführt. Da musste nicht mehr ein Kreis von Experten mutmaßen, was die ortsübliche Miete wohl sein könnte – wir wussten es. Hat viel Streit gespart. Ja, die Vermieter haben ein wenig gezuckt, haben sich dann aber auch beruhigt, weil sie ja überhaupt keinen Nachteil hatten. So wurde der jahrelange bleierne Stillstand im Wohnungsmarkt aufgebrochen. Und wie schnell.*

*Dazu haben wir die Mittelschicht endlich auch mit preiswertem Wohnraum versorgt. Gab es ja vorher gar nicht. Zu viel im Monat für einen Anspruch auf eine geförderte Wohnung und viel zu wenig, um sich eine andere leisten zu können. So war das. Wir haben eine neue Anspruchsgrundlage für die arbeitende Bevölkerung mit so mittelguten Gehältern geschaffen – und jetzt funktioniert die soziale Durchmischung in ganz Berlin.*

*Aus dem Tempelhofer Feld haben wir einen Central Park gemacht – da können die Kollegen aus Big Apple nur neidisch rüberschauen. Na gut. Aber Augenhöhe haben wir locker. Ein großartiger, grüner Riesenpark und rundum Wohnungen, Kultur, Gastro – Leben, Metropole pur. Und zwar nicht so mäusemäßig. Richtig hoch und mächtig. Wir sind doch nicht in Hintertupfingen. Ist klasse geworden.*

*Ja, und dann haben wir noch oben und unten, arm und reich zusammengemischt. Ist ja eh so einer Berliner Nummer, dass egal ist, mit wem man – ob reich oder arm - abends am Tresen steht oder am Grill sitzt. Wenn er keinen Müll quatscht, ist alles fein. Und so haben wir dann alle so gut wie möglich an allem beteiligt. Nicht mehr nur die ganz Armen haben preiswertere Wohnungen bekommen, sondern alle, die arbeiten und sich trotzdem gerade nichts gut leisten konnten. Viele konnten auch selbst was kaufen und blieben in unseren Kiezen, kümmerten sich, hatten keine Sorgen mehr vor Mietsteigerungen oder Altersarmut – machte das Leben echt entspannter.*

*Muss irre schwer gewesen sein für die damals; zum Glück haben wir zusammen mal richtig Tempo gemacht und nicht immer nur auf die Bedenken geachtet.*

## 2. Aktuelle Ausgangslage

### 2.1 Mangel an Mietwohnungen

Die Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt ist desolat. Die hohe Nachfrage und das geringe Angebot haben zu erheblichen Steigerungen des Mietzinses bei Neuvermietungen geführt (siehe Anhang). Wer in Berlin eine neue Wohnung will oder braucht, wird von diesem rot-grün-roten Senat alleingelassen.

Während im Jahr 2010 die Berlinerinnen und Berliner im Durchschnitt zwölf Jahre in ihrer Wohnung wohnten, stieg dieser Wert im Jahr 2020 auf 20 Jahre (Angaben laut Mitgliedsunternehmen des BBU). Wer in Berlin Bestandsmieter ist, wird von diesem Senat alleingelassen.

Berlin ist ein Magnet für Zuzügler und Flüchtlinge. Wir wollen und müssen würdigen Wohnraum für alle schaffen – allein 70.000 Flüchtlinge aus der Ukraine wollen in Berlin bleiben und brauchen neue Wohnungen. Die Aufgabe wird größer. Wer in Berlin neu ist, wird von diesem Senat alleingelassen.

#### **Baugenehmigungen und Baufertigstellungen sinken.**

Seit 2016 fallen die Baugenehmigungszahlen. Folgerichtig fallen die Baufertigstellungszahlen, während die zwar genehmigten, aber nicht gebauten Wohnungen (Bauüberhang) nachhaltig hoch bleiben – gestiegen seit 2015 um rund 20.000 Wohnungen. Dabei handelt es nicht um ein bundeseinheitliches Phänomen, sondern ist in Berlin hausgemacht. Die Zahl der Grundsteinlegungen sank im Jahr 2021 im Vergleich zum Vorjahr um rund 30%. 20% der geplanten Neubauvorhaben werden nicht mehr umgesetzt. Gleichzeitig stieg und steigt der Bedarf an Wohnungen in Berlin deutlich.

Die verfehlte Wohnungspolitik der rot-rot-grünen bzw. rot-grün-roten Regierungen hat diese Effekte leider nur verstärkt, anstatt den Wohnungsmarkt zu entspannen (Weiteres dazu im Anhang).

### 2.2 *Durch diese Maßnahmen hat die rot-grün-rote Regierung keineswegs den Wohnungsmarkt beruhigen können, sondern vielmehr die Situation noch verschlechtert*

Die Koalition aus SPD, Grünen und Linken hat in ihrer bisherigen Regierungszeit folgende Maßnahmen ergriffen und entsprechende Effekte erzielt:

- Der von Rot-Rot-Grün beschlossene Berliner Mietendeckel wurde im März 2021 für verfassungswidrig erklärt. Tausende Mieterinnen und Mieter mussten Mietrückstände nachzahlen.
- Die Gültigkeit des Mietspiegels ist gerichtlich umstritten. Es fehlt die sichere Rechtsgrundlage für die Begrenzung des Mietanstiegs. Ein rechtssicherer Mietspiegel steht in den Sternen. Der Senat kann nicht sagen, wann die Berliner Mieterinnen und Mieter zusammen mit den Vermieterinnen und Vermietern endlich wieder Rechtssicherheit haben.
- Die von Rot-Rot-Grün in der letzten Legislaturperiode beschlossenen Förderrichtlinien für den sozialen Wohnungsbau wurden vollkommen am Bedarf vorbei konzipiert, ausschließlich von landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften auf Anweisung des Senats abgerufen. Die Anzahl der Sozialwohnungen sinkt in Berlin dramatisch. *„Die Zahl der Sozialmietwohnungen ist in den letzten Jahren stark zurückgegangen und würde ohne Neuförderung auch in der Zukunft voraussichtlich stark zurückgehen (bis Anfang 2028 auf voraussichtlich rd. 59.000 Wohnungen).“<sup>1</sup>* Fast 1 Millionen Berlinerinnen und Berliner haben Anspruch auf einen WBS. Demnach fehlen in Berlin hunderttausende Sozialwohnungen. Die aktuelle Förderrichtlinie ist wieder am Bedarf vorbei konzipiert und führt nicht zum Bau von mehr Sozialwohnungen.
- Rot-Grün-Rot will privates Eigentum enteignen, das heißt für sehr viel Geld zu Marktpreisen kaufen. Fast 40 Milliarden Euro wird das kosten – mehr als ein ganzer Jahreshaushalt des Landes Berlin. Aber Rot-Grün-Rot weiß nicht wie. Deswegen wird die Enteignung privater Wohnungsbestände durch eine sogenannte Expertenkommission geprüft. Dabei ist sicher, dass diese Enteignung keine neuen Wohnungen bringen, die Miethöhen nicht reduzieren und unbezahlbar sein wird. Mit hoher Wahrscheinlichkeit ist diese rot-grün-rote Enteignungsfantasie verfassungswidrig, ganz sicher teuer und wirkungslos für die Lösung des Mietenproblems.
- Das von Rot-Grün-Rot angekündigte Wohnungsbündnis ist nicht über eine Marketingveranstaltung hinausgekommen. Es geht aber nicht um schöne Fotos von Amtsträgern mit großformatigen Schlüsseln, sondern um echte Lösungen für die Berliner Mieterinnen und Mieter. Wesentliche Verbände haben die Vereinbarung nicht unterschrieben, so der Berliner Mieterverein, der DGB aber auch bspw. Haus & Grund. Das Bündnis für bezahlbares Bauen und Wohnen wurde erst verschleppt,

---

<sup>1</sup> [https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/sozialer\\_wohnungsbau/](https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/sozialer_wohnungsbau/)

dann von Frau Giffey halbherzig zusammengetrommelt und ist nach dem PR-Termin gescheitert. Auch hier braucht es einen echten Neustart. Wir wollen ein Bündnis aller Wollenden mit echten Beschlüssen und kein Bündnis von Sollenden ohne echte Ergebnisse.

Verständlicherweise sind die privaten Vermieter maximal verunsichert. Insbesondere die private Wohnungswirtschaft hält sich stark zurück beim Bau neuer Wohnungen, die aktuellen Lieferprobleme und Preisentwicklungen verstärken diesen Trend deutlich. Es gibt kein funktionierendes Förderprogramm für neue Wohnungen mit Mieten unter 10 Euro pro Quadratmeter. Landeseigene Wohnungsbaugesellschaften wurden zum Abruf von Fördermitteln aus ungeeigneten Programmen gezwungen.

Ebenso ausschließlich landeseigene Wohnungsbaugesellschaften erstellen aktuell auf vom Land überlassenen Grundstücken neuen Wohnraum zu Preisen zwischen 10 und 12 Euro ohne Wohnberechtigungsschein (WBS). Das deckt in keiner Weise den Bedarf. Größere Entwicklungsgebiete werden koalitionsintern behindert. Bebauungspläne dauern in Berlin mitunter erschreckende acht bis zwanzig Jahre. All dies resultiert in einem massiven Unterangebot an Mietwohnungen. Neubauangebote bewegen sich nahezu ausschließlich im Bereich zwischen 12 und 19 Euro pro Quadratmeter.

Die Wohnungspolitik von SPD, Grünen und Linken ist somit in hohem Maße unsozial. Wer genug Geld hat, mietet und/oder kauft sich schöne Wohnungen. Dabei gehen die Normalverdienerin bzw. der Normalverdiener leer aus. Niemand traut sich umzuziehen – wohin auch ohne Angebot?

### **3. Was muss getan werden?**

Es gibt viel zu tun, aber auch viele Möglichkeiten, die Probleme zu lösen. Die CDU-Fraktion Berlin legt in dem Konzept „Faires Wohnen für Alle“ detaillierte Lösungsvorschläge vor. Für uns ist ein Dreiklang entscheidend aus Miete(rschutz), Bau-Tempo und Eigentumsförderung mit Spekulationsbekämpfung.

1. Wir bekennen uns zu einer neuen Stufe des Mieterschutzes und nehmen dabei die in den Blick, die heute in Berlin wohnen. Mieterinnen und Mieter schützen, Stillstand aufbrechen, bezahlbare Energie- und Nebenkosten sicherstellen und Raumpotentiale heben, dazu machen wir ein Dutzend Vorschläge und stellen unsere Ideen vor.

2. Alleine mehr Angebot würde den Wohnungsmarkt auf Dauer entspannen, erst recht, weil Berlin laut neuester Prognose wieder wächst und auf dem Weg zu 4 Millionen Einwohnern ist. Also heißt es: Tempo beim Bauen, nach oben, zur Seite und auf geeigneten Flächen. Wir denken an den sozialen Wohnungsbau genauso wie an genossenschaftliches Wohnen und erhöhen mit konkreten Maßnahmen die Umsetzungsgeschwindigkeit. Umgesetzt wird dies von landeseigenen sowie privaten Wohnungsunternehmen und bewährten Genossenschaften.
3. Die dritte Säule bildet die Förderung von Eigentum und Nachhaltigkeit. Werden wir also gemeinsam wohlhabend und beteiligen die Berlinerinnen und Berliner an der Wertschöpfung. Dabei gilt für uns: der Erwerb von selbstgenutztem Wohnraum wollen wir mit neuen Förderinstrumenten unterstützen und die Grunderwerbsteuer dafür abschaffen, die unternehmerische Spekulation mit Berliner Wohnungsbeständen massiv besteuern und Share Deals abschaffen. Um die Klimaresilienz zu erhöhen, wollen wir energetische Sanierungen am Bestand ohne Modernisierungsumlageprinzip auf die Mieterinnen und Mieter durch öffentliche Förderprogramme sicherstellen.

Unsere Konzeption richtet sich an ganz Berlin. An die Innenstadt und Randbezirke. An die vom Senat vergessene gesellschaftliche Mitte genauso wie an jene, die auf öffentliche Unterstützung angewiesen sind. Wir formulieren ein Angebot an die Wirtschaft und unterstützen die Baubranche. Uns sind Mieterinnen und Mieter sowie kleine und große Eigentümerinnen und Eigentümer wichtig. Wer aber egoistisch mit unserer Stadt spekuliert, der verdient auch keine Unterstützung.

Für die CDU-Fraktion Berlin gilt:

1. Mieter-Hilfe, die funktioniert statt leerer Versprechungen.
2. Das richtige Angebot entlastet alle und macht Berlin attraktiv.
3. Der Fleißige darf nicht der Dumme sein. Auch und gerade die Mittelschicht braucht bezahlbaren Wohnraum.

In diesem Sinne geht es jetzt an die Details.

### 3.1 *Mieten – Mieter schützen, Stillstand aufbrechen, bezahlbare Energie- und Nebenkosten, Raumpotentiale heben*

Berlin hat rund 2 Millionen Wohneinheiten und bald 4 Millionen Einwohner. Und Berlin ist eine Mieterstadt, hier sind die größten Probleme zu lösen und deshalb rücken wir die Mieterschaft in den Mittelpunkt unseres politischen Handelns. Es geht immer auch darum, politische Lösungen für die Berlinerinnen und Berliner zu gestalten, die schon in der Stadt leben und nicht ausschließlich den Zuzug zu organisieren und zu versorgen. Das geht aber nicht mit einem „Weiter so“, sondern nur mit einem neuen, unverstellten Blick auf die Wohnsituation vieler Berlinerinnen und Berliner. Es gilt, Stillstand aufzubrechen, Raumpotentiale zu heben, Fluktuation zu ermöglichen und jedem Berliner und jeder Berlinerin die Sicherheit für ein Zuhause zu geben sowie ein Wohnumfeld zu schaffen, in dem sie und er gut und gerne lebt.

Wohnungsleerstand von etwa einem Prozent ist kein Zeichen eines stabilen und gesunden Wohnungsmarkts – im Gegenteil. Ein Wohnungsleerstand von einem Prozent bedeutet nichts anderes, als dass niemand umzieht, geschweige denn umziehen kann, wenn es nicht unbedingt sein muss. Die Bilder von 100 Meter langen Schlangen bei Wohnungsbesichtigungen sind allen geläufig.

Darüber hinaus nutzen wir das Raumpotenzial nicht effizient. Mangelnde Gemeinschaftsräumlichkeiten, zum Teil zu große Wohnungen für zu wenige Menschen. All das sind Probleme eines angespannten Wohnungsmarktes, die wir anpacken werden.

#### **3.1.1 Volle Transparenz – Zeit für ein Mietenkataster / keine Mietbindung an Inflation**

Der aktuelle Mietenspiegel steht in der Kritik, es ist unklar, ob er rechtlich wirksam ist oder nicht. Einen rechtssicheren Mietspiegel wird der Senat auch im Jahr 2023 nicht sicherstellen können. Und immer wieder gibt es Streit zwischen den Mietparteien darüber, ob und in welcher Höhe die Miete erhöht werden darf. Ohne rechtssicheren Mietspiegel stehen die Mieterinnen und Mieter ohne Schutz da.

Die CDU-Fraktion Berlin setzt sich für ein Modell mit fairen und transparenten Mieten ein.

Wir möchten ein **Mietenkataster** installieren, in dem im Ergebnis die Mietzinsen aller in Berlin vermieteten Wohnungen festgehalten werden. Das Register soll öffentlich und die Grundlage für den Mietspiegel bzw. die örtlich übliche Vergleichsmiete bilden. Jeder kann über eine Adresssuche herausfinden, welche Mietgrenzen für eine Wohnung innerhalb eines Wohnblocks relevant sind. Natürlich wird dabei auch die Ausstattung der

Wohnung (Stichwort: wohnwerterhöhende und wohnwertmindernde Merkmale) berücksichtigt. Das Mietenkataster ist eine transparente, belastbare und anonymisierte Übersicht als Grundlage für einen Mietspiegel. Streitigkeiten darüber, ob ein Mietspiegel wissenschaftlich erstellt wurde oder ob er qualifiziert ist, dürfen dann entfallen. Hinzu kommt die Möglichkeit, dass Mieterinnen und Mieter anonymisierte Daten einsehen können, die auch den eigenen Wohnblock einbeziehen – ohne dabei die konkreten Mieten der Nachbarn zu erfahren. Transparent sind weder die Merkmale einzelner Wohnungen noch die Miethöhe einer einzelnen Wohnung, eines Hauses – die Betrachtung erfolgt öffentlich ausschließlich blockweise.

### **3.1.2 Unabhängige Mieten-Prüfstelle und Schiedsstelle**

Und an wen soll man sich wenden, wenn man denkt, die Miete im Vertrag sei zu hoch angesetzt? In vielen Bezirken wird von Mietervereinen und anderen Organisationen in den Bezirksämtern eine Mieterberatung durchgeführt. Wir möchten einerseits diese Beratungsleistungen stärken und fördern und andererseits ein neues Instrument hinzufügen: Eine unabhängige Schiedsstelle für die Miethöhe.

Damit sich die Mietparteien nicht (gerichtlich) auseinandersetzen müssen, übernimmt die **Schiedsstelle** die Vermittlung zwischen den Vertragspartnern. Ist das Ergebnis der Beratung, dass die Miete zu hoch oder ein Mieterhöhungsverlangen unzulässig ist, kann man sich also danach direkt an die Schiedsstelle wenden, anstatt den Weg zum Anwalt gehen zu müssen. Der Blick in das neue Mietenkataster erleichtert für beide Seiten zusammen mit der Schiedsstelle die Lösungsfindung. In die Höhe der Miete spielt auch hinein, ob und in welcher Höhe die Wohnung modernisiert ist.

### **3.1.3 Modernisierungsumlage neu denken, kein Mietenbooster**

Aus Sicht der CDU-Fraktion Berlin muss das bestehende Konstrukt der **Modernisierungsumlage** umstrukturiert werden. Wir möchten das bisherige Modell anpassen, bei dem die Kosten der Modernisierungsmaßnahme auf die Miete umgelegt werden können. Das Ergebnis der Modernisierung selbst soll ein Qualitätsmerkmal darstellen und nach einem entsprechenden Schlüssel in die Miete einfließen.

An dieser Stelle schließt sich ein Kreis mit dem Mietenkataster, in dem die Qualitätsmerkmale aufgeführt werden. Grundlage dafür ist das bekannte Prinzip der wohnwerterhöhenden und wohnwertmindernden Merkmale, erweitert um zusätzliche Merkmale, gerade auch energetische Standards.

### **3.1.4 Schluss mit inflationären Inflationsmieten**

Wie die aktuelle Situation zeigt, sind Inflationsraten und Lebenshaltungskosten unberechenbar geworden. Laut dem Amt für Statistik Berlin-Brandenburg haben sich im September 2022 die Verbraucherpreise im Vergleich zu September 2021 in Berlin um 9,6 Prozent erhöht. Eine ähnliche Entwicklung ist bei der **Inflationsrate** zu verzeichnen. Daher möchten wir, dass Mietverträge für das private Wohnen nicht mehr an die Inflationsrate oder andere Indizes gekoppelt werden dürfen. Gerade Mieterinnen und Mieter mit kleineren oder mittleren Einkommen werden dadurch vor unliebsamen Überraschungen bewahrt.

### **3.1.5 WBS 240 und falsche Belegung von Sozialwohnungen**

Im Jahr 2021 gab es etwa 97.000 Sozialwohnungen für WBS-berechtigte Menschen. Nach Angaben der Senatsverwaltung wird die Anzahl ohne besondere Maßnahmen in den nächsten Jahren auf rund 59.000 Sozialwohnungen sinken.

Sozialwohnungen brauchen wir für finanziell schwache Menschen möglichst viele, so dass jeder Mensch würdig leben kann. Diese Sozialwohnungen werden von der Gemeinschaft finanziert – alle tun etwas dafür, damit finanziell schwächer aufgestellte Menschen gut leben können. Das ist gut und sinnvoll.

Das Problem, keine bezahlbare Wohnung zu finden, haben aber auch Menschen, die wenig, aber zu viel für einen WBS verdienen. Für diese Menschen führen wir den WBS 240 ein, der den Zugang zum Wohnungsmarkt für die Mittelschicht sicherstellt. Bezieherinnen und Bezieher dieses WBS erhalten Anrecht auf eine geförderte Wohnung mit einer Nettokaltmiete von neun Euro pro Quadratmeter.

WBS 240 bedeutet, dass wir 240 % der vom Bund vorgegebenen Einkommensgrenzen als Obergrenze für das Einkommen verwenden. Bereits jetzt nutzen verschiedene Bundesländer (auch Berlin) verschiedene Multiplikatoren, um den regionalen Unterschieden bei Einkommen und Mieten gerecht zu werden. In Zahlen bedeutet dies als Obergrenze beim Nettoeinkommen jeweils etwa 2.400 Euro für einen Single-Haushalt, 3.600 Euro für einen Zwei-Personen-Haushalt und 4.500 Euro für einen Zwei-Personen-Haushalt mit Kind.

Nicht sinnvoll ist, dass Sozialwohnungen von Menschen bewohnt werden, die diese nicht brauchen. Die CDU-Fraktion Berlin beabsichtigt deshalb, eine Nachweispflicht einzuführen. Die Mietpartei einer Sozialwohnung muss jedes Jahr nachweisen, dass sie die einkommenstechnischen Voraussetzungen für die Nutzung der Wohnung nach wie vor erfüllt. Bringt die Mietpartei einer Sozialwohnung diesen Nachweis nicht, wird automatisch

eine Fehlbelegungsquote erhoben. Mit dieser Abgabe wird zum einen der Neubau von Sozialwohnungen gefördert.

### **3.1.6 Belegungsrechte ankaufen für die Mittelschicht**

Mit dieser Abgabe werden zum anderen Belegungsrechte erworben, d.h. das Land Berlin kauft vom Eigentümer einer Wohnung das Recht, die Wohnung mit bspw. einem WBS-Berechtigten zu belegen. Dadurch wird insgesamt der Bestand an sozialem Wohnraum vergrößert.

Vorsichtig geschätzt sind etwa 20 % der Sozialwohnungen in Berlin von Mieterinnen und Mietern belegt, die keinen Anspruch auf einen WBS haben. Wir wollen dies über eine Fehlbelegungsabgabe ausgleichen und neue Wohnungen für den WBS 240 zugänglich machen.

Mit einer „falsch“ belegten Sozialwohnung kann man eine Wohnung finanzieren, in die ein WBS 240-Berechtigter einziehen kann. Wie geht das? Ganz einfach, hier ist ein Rechenbeispiel:

Ausgehend von den 20 % ergibt das etwa eine Gesamtzahl von 18.000 Wohnungen bei einem angenommenen Bestand von 90.000 Wohnungen. Die Mieterinnen und Mieter in diesen Wohnungen zahlen beispielsweise eine Fehlbelegungsabgabe von einem Euro pro Monat pro Quadratmeter. Ein Vermieter, der eine freiwerdende Wohnung zur ortsüblichen Vergleichsmiete an einen WBS 240-Berechtigten vergibt, erhält als Anreiz dafür einen Euro pro Quadratmeter. Im Ergebnis ist das ein Nullsummenspiel. Die Anzahl der Wohnungen, die an WBS-Berechtigte vergeben werden können, steigt. Und das, ohne zusätzliches Geld in die Hand nehmen zu müssen. Gleichzeitig gleichen wir die Zahl der fehlbelegten Wohnungen aus und schaffen einen Anreiz, aus der fehlbelegten Wohnung auszuweichen.

Der administrative Aufwand für die Belegungsverträge und die Fehlbelegungsabgabe ist sinnvoll investiert: Denn dieser Aufwand ist um ein Vielfaches geringer, als wenn man die im Beispiel genannten 18.000 Wohnungen neu bauen würde – wir bauen aber dennoch zusätzlich.

### **3.1.7 Für bezahlbare Energie & bezahlbare Nebenkosten**

Unser Ziel ist klar: Energie muss bezahlbar sein – für alle Berliner Haushalte, für Unternehmen und Selbstständige, für soziale und öffentliche Einrichtungen. Nur mit einer verlässlichen Energieversorgung zu wettbewerbsfähigen Preisen werden wir unseren

Wohlstand nachhaltig sicherstellen können. Und wir wollen auch erreichen, dass jede Mieterin und jeder Mieter seine Nebenkostenabrechnung sofort versteht, weil sie transparent und bürokratiearm ist und nicht aus einem Durcheinander besteht.

### **Preisbremse auf dem Strommarkt einführen**

Der Strompreis explodiert. Grund ist die sehr teure Gasverstromung, die den Marktpreis für Strom bestimmt. Die Ampel-Regierung und die EU-Kommission müssen schnellstmöglich handeln und kurzfristig entschlossen gegensteuern, um diese krisenbedingten Verzerrungen auszugleichen. Es sollte geprüft werden, ob der Großhandelspreis für Strom europäisch gedeckelt wird (Price Cap). Über diese zeitlich eng zu befristenden Notfallinstrumente hinaus, bedarf es einer grundsätzlichen Reform der Preissetzung im Europäischen Strommarkt, welche extreme Preisverwerfungen einzelner Energieträger antizipiert. Grundsätzlich muss das marktwirtschaftliche Design des europäischen Strommarktes erhalten bleiben, um verlässliche Anreize für notwendige Investitionen zu setzen.

### **Energiegrundversorgung einführen**

Strom, Gas und Heizöl müssen für alle Menschen bezahlbar bleiben. Hier sind dringend Entlastungen nötig. Die Berlinerinnen und Berliner brauchen vor Beginn des Winters Planungssicherheit und Verlässlichkeit bei den Strom- und Gaspreisen. Daher fordern wir einen Preisdeckel für einen normalen Grundbedarf an Strom, Gas und Heizöl für private Haushalte.

Insbesondere die kriegsbedingte Knappheit von Gas führt dazu, dass die Preisbildungsmechanismen des Marktes kurzfristig nicht die Grundversorgung der Menschen mit Energie zu akzeptablen Preisen gewährleisten werden. Vor diesem Hintergrund haben wir bereits vor Wochen den Senat aufgefordert, sich für einen zeitlich befristeten Energiepreisdeckel einzusetzen. Die Gaspreiskommission hat nun einen Deckel für Gas gefordert, die Einbeziehung von Strom und Heizöl ist bislang offen. Für alle Stromkunden und 500.000 Berlinerinnen und Berliner, die mit Heizöl heizen, würde dies bedeuten, dass Sie von der Entlastung nicht profitieren und weiterhin die exorbitant hohen Energiepreise zahlen müssen. Hier muss dringend nachgebessert werden.

Für den Grundbedarf an Strom, Gas und Heizöl müssen sich die Verbraucherpreise am mittleren Preisniveau des Jahres 2021 orientieren. Darüber hinaus sollte dann der derzeitige Marktpreis bezahlt und keine Mondpreise aufgerufen werden. Als Grundbedarf sollen 75 Prozent des Vorjahresverbrauchs gelten. Dadurch werden Menschen mit kleinen und mittleren Verbräuchen überproportional entlastet.

Auf die Gaspreisbremse der Ampel können die Berlinerinnen und Berliner in dieser Heizperiode offenbar nicht zählen, da sie nach Empfehlung der Kommission erst ab März ziehen soll. Es geht jetzt um schnelle Entlastungen, kurzfristige Hilfe und wirksame Zuschüsse für die Berlinerinnen und Berliner sowie ortsansässige Unternehmen.

Wir brauchen auch einen Preisdeckel beim Heizöl, denn in Berlin werden rund 320.000 Wohnungen mit Öl beheizt. 590.000 Berlinerinnen und Berliner haben nichts vom bisher diskutierten Energiepreisdeckel ohne Heizöldeckel. Handlungsbedarf besteht auch hier, denn die Heizölpreise haben sich in einem Jahr mehr als verdoppelt (+103,8 %, Stand: 30. September 2022).

### **EEG-Milliarden für Entlastung bei Stromkosten nutzen**

Während die Berlinerinnen und Berliner sowie unsere Wirtschaft unter den hohen Energiepreisen ächzen, sitzt die Ampel-Regierung auf EEG-Mitteln aus Fördertopf und Haushalt von fast 25 Mrd. Euro. Über viele Jahre haben die Bürgerinnen und Bürger mit der EEG-Umlage ihren Teil zum Ausbau der Erneuerbaren beigetragen. Gerade in dieser schweren Lage ist es angebracht, nunmehr die Bürgerinnen und Bürger mit Mitteln aus dem EEG-Topf bei den Stromkosten zu entlasten. Die Netzentgelte für 2023 sind vollständig auszusetzen und die Stromsteuer auf den EU-Mindestsatz zu senken. Zudem sollte die Energiesteuer auf Flüssiggas, Erdgas und Heizöl befristet reduziert werden.

### **Strom- und Gassperren verhindern**

Auf die Berlinerinnen und Berliner kommen hohe Heizkostennachzahlungen zu. In der derzeit besonders schwierigen Lage müssen wir verhindern, dass Nachzahlungsforderungen besonders negative Folgen haben. Wir fordern für die nächsten sechs Monate ein Kündigungsmoratorium für alle privaten Strom- und Gaslieferverträge sowie den Verzicht von Wohnungsräumungen durch die Vermieterinnen und Vermieter auf Grund von nicht bezahlten Nebenkosten. Das ging bei Corona und sollte heute auch möglich sein. Keine Mieterin, kein Mieter darf in dieser schwierigen Zeit aus diesen Gründen seine Wohnung verlieren.

### **3.1.8 Studentisches Wohnen muss wieder bezahlbar und verfügbar sein**

Zum Start des Wintersemesters 2022 warten 3282 Studenten auf einen Platz in einem studentischen Wohnheim. Das entspricht in keiner Weise den Ansprüchen, die Berlin an seine universitäre Ausbildung stellt. Zum Vergleich: im bundesweiten Durchschnitt liegt die Versorgungsquote mit studentischem Wohnraum bei etwa 10 %. Berlin kommt hierbei

auf gerade einmal 5,56 %. Laut Senatsbeschluss aus 2013 sollten bis 2020 5.000 zusätzliche Plätze geschaffen werden, geworden sind es bis einschließlich 2022 weniger als die Hälfte. Berlin muss perspektivisch auf die 10 % Versorgungsquote kommen.

Um das zu schaffen wollen wir neben der später beschriebenen Entbürokratisierung von Genehmigungsverfahren, bestehende Wohnheime ertüchtigen, um mittels Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen Plätze kurzfristig zu reaktivieren. Darüber hinaus plädiert die CDU-Fraktion Berlin für die Einrichtung einer Koordinierungsstelle „studentisches Wohnen“ beim Studierendenwerk. Selbstverständlich müssen wir hierbei die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften einbinden. Dafür möchten wir einen runden Tisch etablieren, dem die zuständigen Senatsverwaltungen, Bezirksverwaltungen, Hochschulen, WBG, Berlinovo, BIM, BimA sowie das Studierendenwerk angehören sollen. Dieser Runde Tisch dient der Identifizierung neuer Flächen und dem Erreichen des 10 %-Ziels.

### **3.1.9 Mietwucher wirksam bekämpfen**

Die CDU-Fraktion Berlin setzt sich dafür ein, konsequenter gegen schwarze Schafe unter den Vermieterinnen und Vermietern vorzugehen. Wir wollen den bestehenden Mietwucher-Paragrafen scharfstellen. Für Mieterinnen und Mieter muss es leichter werden, Mietwucher zu belegen. Da kann die von uns vorgeschlagene unabhängige Mieten-Prüfstelle und Schiedsstelle helfen. Dafür soll es künftig ausreichen, dass die vereinbarte Miete die ortsübliche Vergleichsmiete um 20 Prozent übersteigt und das Angebot an günstigerem Wohnraum gering ist. Zudem müssen die Bußgelder spürbar erhöht werden. Wer seine Position am Wohnungsmarkt missbraucht, darf nicht auf ein Wegsehen oder die Milde des Rechtsstaats rechnen.

### **3.1.10 Mieter vor besonderen Härten schützen**

Mieterinnen und Mieter verdienen Sicherheit. Sie müssen vor besonderen Härten geschützt werden und die Kündigung von Mietverhältnissen darf nur rechtssicher und transparent erfolgen. Dazu drei konkrete Vorschläge, die die CDU-Fraktion Berlin durch eine Bundesratsinitiative umsetzen will.

- Nach derzeitiger Rechtslage gilt, dass die außerordentliche fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzug der Miete unwirksam wird, wenn die Mieterin oder der Mieter innerhalb einer bestimmten Zeit (der sog. Schonfrist) die Mietschulden begleicht. Alternativ kann auch eine Verpflichtungserklärung einer öffentlichen Stelle

zur Mietschulden- und Mietpreisübernahme vorgelegt werden. Für die häufig hilfsweise gleichzeitig erklärte ordentliche Kündigung greift diese Regelungen aber nicht. Diese bleibt wirksam. Die Mieterin oder der Mieter verliert, trotz Zahlung des rückständigen Teils der Miete oder Übernahme der Miete durch die öffentliche Hand die Wohnung. Dies ist nicht nur systemwidrig, sondern auch vor dem Hintergrund unverständlich, dass die Vorschrift zur Schonfristzahlung Wohnungslosigkeit vermeiden sollte. Deshalb sollte die Wirkung der sog. Schonfristzahlung auf die ordentliche Kündigung übertragen werden. Hierbei sind die systematischen Unterschiede zwischen der ordentlichen und der außerordentlichen Kündigung insbesondere mit Blick auf die längeren Fristen der ordentlichen Kündigung zu berücksichtigen.

- Anders als bei der ordentlichen Kündigung ist bei der außerordentlichen fristlosen Kündigung keine Härtefallprüfung vorgesehen. Die Mieterin bzw. der Mieter kann also nicht der Kündigung der Vermieterin bzw. des Vermieters widersprechen und die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen, wenn die Beendigung des Mietverhältnisses für die Mieterin bzw. den Mieter, seine Familie oder einen anderen Angehörigen seines Haushalts eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen der Vermieterin bzw. des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist. Diese Prüfung hat aber ohnehin später, im Rahmen der Räumungsklage und Vollstreckung nach §§765a, 721 ZPO, zu erfolgen. Im Falle eines einmaligen Zahlungsverzugs über eine Monatsmiete hinaus sollten Härtefallgründe also auch bei der außerordentlichen Kündigung geprüft werden. Dies schafft frühzeitige Rechtssicherheit für beide Parteien. Wird der Mieterin bzw. dem Mieter aber wegen Beleidigungen oder gar Gewalttaten gegenüber anderen Mieterinnen und Mietern fristlos gekündigt, soll es aber bei dem Ausschluss der Härtefallprüfung bleiben.
- Nach der derzeitigen Rechtslage ist eine Kündigung wegen Eigenbedarfs auch kurz nach Erwerb der Wohnung oder des Hauses möglich. Diese Rechtslage führt besonders dann zu Ungerechtigkeiten und Not, wenn der Eigenbedarf gegenüber Mieterinnen und Mietern geltend gemacht wird, die dement oder körperlich eingeschränkt sind. Neben einem zeitlich begrenzten Ausschluss der Kündigung wollen wir in Umkehrung der gesetzlichen Regelung des § 574 Abs. 2 BGB (angemessener Ersatzwohnraum) eine Regelung schaffen, wonach bei Härtegründen der Mieterin bzw. des Mieters die Erwerberin bzw. der Erwerber ihr/sein ernsthaftes Bemühen darlegen muss, das sie/er eine andere Wohnung oder ein anderes Objekt

zu vergleichbaren Bedingungen auf dem Wohnungsmarkt gesucht hat und diese Suche vergeblich blieb.

### **3.1.11 Tauschen per Gesetz: Oma Inge darf mit Familie Kowalski tauschen**

Niemand weiß genau, wie viele Räume in Berlin leer stehen, weil der Mieter oder die Mieterin sich nicht mehr traut umzuziehen und seine bzw. ihre größere Wohnung, die er bzw. sie nicht mehr braucht, gegen eine kleinere, die besser passt, zu tauschen.

Bei 900.000 Menschen über 60 Jahre und der Annahme, dass die meisten Menschen über 60 Jahre in dieser Phase ihres Lebens einen veränderten Wohnbedarf entwickelt haben als in den Jahrzehnten davor, betrachten wir über 300.000 Wohnungen in Berlin, die aktuell im Bestand nicht vollständig genutzt werden. Hier steht Wohnraum in Größenordnungen leer.

Junge Familien finden keine größere Wohnung und leben in beengten Verhältnissen. Der Wechsel in eine kleinere Wohnung ist in der Regel unattraktiv, er bedeutet einen neuen Mietvertrag und damit eine erhebliche Mietsteigerung. Warum sollte man denn auch in eine kleinere Wohnung umziehen, wenn die Monatsmiete dann unter dem Strich höher ist als die in der alten, großen Wohnung? Und vor allem: Wo soll man denn auf dem aktuellen Wohnungsmarkt in Berlin eine kleinere Wohnung überhaupt finden?

Eine Lösung für dieses Problem ist der Wohnungstausch zu alten Konditionen.

Wir möchten das Recht auf einen Wohnungstausch deshalb rechtlich prüfen. Dies soll dort gelten, wo die Wohnungsmärkte angespannt sind, wie beispielsweise derzeit in Berlin, und für Bestände von Vermieterinnen und Vermietern ab zehn Wohnungen. Dafür streben wir eine Bundesratsinitiative an, die dieses Recht in der Bundesgesetzgebung verankert.

Zwei Mietparteien sollen einfach in das Vertragsverhältnis des anderen eintreten können, ohne dass der Vermieter bzw. die Vermieterin dem ohne wichtigen Grund widersprechen kann. An den Mieten für die jeweiligen Wohnungen ändert sich somit nichts. Für die Vermieterin bzw. den Vermieter ändert sich nichts, außer dass sie nun eine andere Mieterin bzw. einen anderen Mieter haben, sie bekommen den gleichen Mietzins wie zuvor.

Die CDU-Fraktion Berlin ist sich dabei des Eingriffs in die Vertragsfreiheit zwischen den Mietparteien vollkommen im Klaren und wägt diesen ab gegen die Mietinteressen und -nöte hunderttausender Berlinerinnen und Berliner in einem sehr angespannten Woh-

nungsmarkt. Kleine Vermieterinnen und Vermieter betrifft diese Regelung nicht. Beschränkungen der Vertragsfreiheit sind im BGB durchaus schon jetzt Realität und selbstverständlich soll der Wohnungstausch nur im Rahmen einer Interessenabwägung und der Bedürfnisse der Mietpartien möglich sein.

### 3.2 Bauen – Tempo beim Bau

Entgegen populistischer Versprechungen anderer politischer Akteure, kann es ohne Neubau keine nachhaltige Entlastung des Wohnungsmarkts in Berlin geben. Die CDU-Fraktion Berlin begrüßt die anhaltende Beliebtheit Berlins und möchte anstelle von leeren und vor allem falschen Versprechungen das Angebot erweitern und Leben in unserer tollen Metropole für mehr Menschen ermöglichen. Ohne dringend benötigten Leerstand können Mieterinnen und Mieter nicht entspannt umziehen.

Neubau bedeutet auch **Nachverdichtung**. Allerdings ist Berlin in der besonderen Lage, nach wie vor Flächen zu besitzen, die sich für Neubau eignen. Wir brauchen in den nächsten zehn Jahren wegen Zuzugs und Aufbau einer gesunden Fluktuationsreserve mindestens 300.000 neue Wohnungen. Das erreichen wir nicht ausschließlich durch Ausbau von Dachgeschossen und Nachverdichtung in der Innenstadt. Das erreichen wir auch durch ergänzende, größere Projekte.

In der Nähe von Bestandsbebauungen müssen diese Entwicklungsgebiete zwingend erst verkehrlich erschlossen und baulich an die bestehende Bebauung angepasst sein. Die Berlinerinnen und der Berliner vor Ort müssen von der Neubebauung auch profitieren, nicht nur der oder die perspektivisch Zuziehende. In dieser Form beteiligt wird bei den Berlinerinnen und Berlinern Akzeptanz für größere Entwicklungsgebiete erreicht und es können jeweils einige tausend Wohnungen geschaffen werden. Die CDU-Fraktion lehnt Monstrositäten, die die örtliche Bebauung erschlagen, ab.

Wo es keine Bestandsbebauung gibt, wo keine bestehenden Bewohnerinnen und Bewohner benachteiligt werden, kann und muss Berlin klotzen, statt zu kleckern.

#### 3.2.1 Discounterüberbauung / Nachverdichtung

Das Bild eines typischen Discounters ist auch in Berlin häufig so, wie auf dem Lande: eine großflächige, eingeschossige Ladeneinheit mit guter Verkehrsanbindung und zahlreichen Parkplätzen. Der Platz in die Horizontale ist bekanntermaßen endlich, der Raum in die Vertikale jedoch leicht nutzbar. Die CDU-Fraktion Berlin setzt sich für eine verstärkte Überbauung von eingeschossigen Discountern ein. Erste Realisierungen gibt es bereits

im Stadtbild. Wir möchten dafür sorgen, dass dies zur Norm wird. Das Potenzial wird Stand 2016 auf bis zu 36.000 Wohnungen für Berlin geschätzt. Das Potential dürfte sich inzwischen erhöht haben. Damit wären es im Minimalfall 36.000 Wohnungen, die bereits gut an die verkehrliche Infrastruktur angeschlossen sind und schnell gebaut werden können. Im Rahmen des Sonderbaurechts für Flüchtlingsunterkünfte können wir sogar noch schneller guten Wohnraum in Modularbauweise entstehen lassen. Mehr dazu im Abschnitt „Kein Problem, sondern Lösung: Schneller sozialer Wohnungsbau durch Sonderbaurecht“.

### **3.2.2 Central Park können wir auch. Ein Teil-Ring um das Feld: Randbebauung des Tempelhofer Feldes 2.0**

Das Flughafengelände samt Feld in Tempelhof ist mit 355 Hektar größer als der Central Park in New York. Der große Unterschied zu New York liegt vor allem auch darin, dass Berlin sich nicht nur durch ein großes Feld in Tempelhof auszeichnet, sondern (glücklicherweise) eine Vielzahl an attraktiven und großzügigen Parks sein Eigen nennen darf. Das Tempelhofer Feld genießt dank seiner prominenten Lage große Beliebtheit. Es ist ein Lebensort für Sportlerinnen und Sportler, Künstlerinnen und Künstler, Kulturschaffende und sogar Schafe. Das Feld hat einen unmittelbaren Zugang zur Stadtautobahn, zur Ringbahn, U-Bahnen und diversen Buslinien – ergo: besser kann ein Standort nicht verkehrlich erschlossen sein. Kurzum, es handelt sich um eine Oase mitten in der Stadt, deren Potenzial noch lange nicht ausgeschöpft ist.

Die CDU-Fraktion Berlin plädiert für eine Teilbebauung um das Tempelhofer Feld. Hierfür wollen wir eine neue Befragung der Berlinerinnen und Berliner durchführen.

Das bedeutet konkret: ein Teil-Ring von unterschiedlich hoch geschossigen Häusern entsteht rund um das Feld. Hierbei bleiben die unteren beiden Geschosse offen und somit für die Öffentlichkeit passierbar und einsehbar. Das Tempelhofer Feld bleibt für alle zugänglich. Die Freifläche in der Mitte, ergänzt durch einen neuen Stadtwald, wird als Erholungs- und Freizeitfläche nicht eingegrenzt. Gleichzeitig erreichen wir aber eine große Zahl an Wohnungen in ausgezeichneter Lage.

### **3.2.3 Ein neuer 13. Bezirk für Berlin**

Die CDU-Fraktion will einer Debatte neuen Schwung verleihen, die zu Recht vor einigen Jahren diskutiert wurde, aber mit Rot-Rot-Grün eingeschlafen ist. Da nicht der gesamte notwendige Neubau durch Nachverdichtung und Hochhäuser entstehen kann und soll, muss Berlin in der Fläche wachsen – ohne innerstädtisches Grün zu vernichten. Berlin

braucht einen neuen, einen dreizehnten Bezirk – oder zumindest einen neuen, eigenständigen Ortsteil. Damit wollen wir eine Fläche erschließen, die Platz für bis zu 60.000 neue Wohnungen bietet. Modulares Bauen in gemischter Bauweise – vom Einfamilienhaus bis zu Wohngebäuden mit fünf bis acht Geschossen - schafft schnell Wohnraum für etwa 100.000 Menschen. Hierbei legen wir fest, dass es sich bei den neuen Wohnungen um 30 % Eigentumswohnungen, 30 % Genossenschaftswohnungen und 40 % WBS-gebundene „klassische“ Mietwohnungen handeln muss. WBS-gebunden heißt für die CDU-Fraktion Berlin sowohl WBS 140 als auch der zu schaffende WBS 240 für die finanziell schwächer aufgestellte Mittelschicht.

Nicht nur Wohnungen sollen dort entstehen, sondern alles, was ein neuer Ortsteil benötigt: Infrastruktur, Schulen, Kindergärten, Plätze, Friseure, Einkaufsmöglichkeiten usw. Zugang zur S-Bahn, Anbindung an Schnellstraßen, neue Buslinien. Wir gehen selbstverständlich nicht davon aus, dass alle Menschen in diesem neuen Bezirk mit dem Fahrrad fahren. Es ist möglich und nötig, Angebote für alle Mobilitätsformen zu schaffen.

Wir schaffen mehr öffentlich zugänglichen Grünraum in der Vertikale. Auf den Dächern der neuen Wohnungen lassen wir Dachgärten entstehen, die Häuserfassaden werden begrünt. Auf hohen Häusern können darüber hinaus Windanlagen auf Dächern entstehen, die einen großen Beitrag zur Energieautonomie eines Viertels beitragen. Ein Vorbildprojekt soll aktuell in der Eldenaer Straße entstehen.

Selbstverständlich handelt es sich hierbei um ein Mammutprojekt, das nicht von heute auf morgen umgesetzt werden kann. Aber es hat das Potenzial, die Berliner Wohnungskrise signifikant einzudämmen. Zudem steht Berlin hier nicht alleine da. Wien hat es mit der Seestadt Aspern vorgemacht. Ein nachhaltiges, neues Stadtviertel, das für viele tausende Menschen gänzlich neu erschaffen wurde. Ein wichtiger Knackpunkt: der Verkehr wurde vorher klar mitgedacht. Die U-Bahn war da, als angefangen wurde zu bauen.

Nicht nur Wien, auch Berlin konnte in der Vergangenheit langfristig planen. Die Älteren erinnern sich an den Bau der Ringbahn mit Stationen, die zum Bauzeitpunkt noch Äcker waren.

Und wo könnte ein neues Quartier entstehen? Die Antwort ist genauso wenig trivial wie eindimensional. Denn eine solche Stadtvergrößerung funktioniert natürlich nur in enger Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg. Vielleicht im Norden zwischen Pankow, Buch, Bernau und Oranienburg. Vielleicht im Westen zwischen Spandau, Zehlendorf, Potsdam und Falkensee oder im Süden zwischen Lichtenrade, Rudow und Rangsdorf. Örtlich sind wir da nicht entschieden und halten es für notwendig, dass der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg dreieinhalb Jahre nach seinem

Beschluss überarbeitet wird und einen Ortsvorschlag unterbreitet. Berlin wächst weiter, und wenn es nicht (noch) enger werden soll, braucht es neue Fläche. Über den eigenen Tellerrand hinauszuschauen und Berlin-Brandenburg tatsächlich als gemeinsame Metropolregion zu verstehen, bietet für einen neuen Anlauf für einen dreizehnten Bezirk enorme Chancen.

### **3.2.4 Kein Problem, sondern Lösung: Schneller sozialer Wohnungsbau durch Sonderbaurecht**

Bezahlbare (Miet-)Wohnungen sind eine der Lösungen zur zentralen gesellschaftlichen Frage in Berlin unserer Zeit. Wie und wo können Berlinerinnen und Berliner gut und bezahlbar leben? Wie erreichen wir, dass ein Umzug nicht zur Lebenskrise einer Familie werden muss? Wir müssen dafür sorgen, möglichst schnell möglichst bezahlbare Wohnungen zu bauen.

Diese Notwendigkeit wird durch den Russischen Angriffskrieg in der Ukraine noch zusätzlich verstärkt. Bereits jetzt wissen wir, dass etwa 70.000 Ukrainerinnen und Ukrainer in Berlin langfristig bleiben möchten und bereits eine dauerhafte Bleibeerlaubnis beantragt haben. Wir begrüßen diesen Wunsch der Schutzsuchenden.

Dennoch: Auch diese Wohnungen müssen wir neu bauen. Ausschließlich mit öffentlichen Flächen werden wir diese Herausforderung jedoch nicht lösen können. Aktuell sind lediglich 32 Grundstücke zwischen Senat und den Bezirken zur Bebauung abgestimmt. Damit schafft Berlin im besten Fall 11.500 Plätze für Flüchtlinge. In Wohnungen ausgedrückt bedeutet das: Es fehlen bereits hier über 30.000 Wohnungen.

Die CDU-Fraktion Berlin schlägt zur Lösung dieses Dilemmas folgendes Modell vor:

Wir schaffen Anreize für öffentliche wie private Bauträger durch die Nutzung von Baurecht im Rahmen von Sonderbaurechten. Dafür nutzen wir das bereits bestehende Sonderbaurecht für die Errichtung von Flüchtlingsunterkünften. Zielsetzung ist jeweils, deutlich schneller als bisher Baurecht zu schaffen und die Wohnungen in kürzerer Zeit zu realisieren, um sie Mieterinnen und Mietern schnell zur Verfügung stellen zu können. Die Flüchtlingsunterkünfte sind nur temporär an die Unterbringung von Flüchtlingen gem. § 246 Abs. 14 BauGB gebunden. Nach drei Jahren können wir diese in Modularbauweise errichteten Wohnungen dem öffentlichen Wohnungsmarkt zuführen, soweit sie nicht mehr durch Flüchtlinge genutzt werden.

Das Sonderbaurecht gilt für öffentliche wie private Grundstücke. Berlin könnte viel mehr Sozialwohnungen erstellen, wenn der Berliner Senat bereit wäre mit privaten Grund-

stückseigentümerinnen und -eigentümern zusammenzuarbeiten. Die CDU-Fraktion Berlin will nicht zulassen, dass aus ideologischen Gründen die soziale Schere immer weiter geöffnet wird. Modular erstellte Sozialwohnungen können in ganz Berlin innerhalb von zwei Jahren zu reduzierten Baukosten erstellt werden. Dafür wird die CDU-Fraktion Berlin auch auf private Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer zugehen, die notwendigen Grundstücke identifizieren und gemeinsam, auch mit privaten Vorhabenträgern, erheblich mehr Schwung in den sozialen Wohnungsbau Berlins bringen. Die CDU-Fraktion Berlin hat in den Haushaltsberatungen für die notwendige Anschubfinanzierungen 1 Milliarde Euro beantragt. So können in den nächsten fünf Jahren 25.000 Sozialwohnungen erstellt werden. Diese werden dringend benötigt, denn seit 2017 ist der soziale Wohnungsbau in Berlin rückläufig, d.h. es werden weniger Sozialwohnungen gebaut, als aus der Mietbindung entfallen.

Die soziale Durchmischung dieser neuen Wohnanlagen wird durch den neuen WBS 240 sichergestellt und ermöglichen den Zugang zu bezahlbarem Wohnraum auch für die Mittelschicht. Die Refinanzierung durch den Verkauf von 30% der Wohnungen an Mieterinnen und Mieter wird durch eigenkapitalersetzende Darlehen der IBB unterstützt.

### **3.2.5 Schnelle Genehmigungen: Prüfachitekt/-in**

Jede Kette funktioniert nur so gut wie ihr schwächstes Glied. Leider gibt es beim Neubau mehrere schwache Glieder. Eines davon ist die Überlastung der Verwaltungen der Bezirke. Die CDU-Fraktion Berlin will die Genehmigungsverfahren von Neubauten spürbar beschleunigen. Es gibt aktuell schon viel zu lange Genehmigungszeiten in den Verwaltungen der Berliner Bezirke. Vor dem Hintergrund erwarteter altersbedingter Abgänge und notorischer Probleme auf dem Arbeitsmarkt Nachwuchs zu akquirieren, müssen wir diesen Flaschenhals des Bauprozesses anders lösen.

Wir wollen, dass Baugenehmigungen von staatlich geprüften und zertifizierten Architektinnen und Architekten, den Prüfachitektinnen und Prüfachitekten bearbeitet und genehmigt werden. Mit dieser parallelen Lösung schaffen wir hier Abhilfe. Die Möglichkeit, Anträge über das Amt genehmigen zu lassen, bleibt natürlich bestehen. Dank der Prüfachitektinnen und Prüfachitekten gibt es nun jedoch zwei Wege, Bauanträge genehmigen zu lassen zu gleichen Kosten. Beide Wege sind gleichrangig, es gibt keine Nachteile, weder bei dem einen noch bei dem anderen. Auch die Kosten bleiben gleich. Es gibt keine Bevorteilung für Menschen, die mehr bezahlen. Einzig die Kapazitäten erhöhen sich. Zu Beginn soll dieser zweite Weg für die Genehmigungen nach § 34 BauGB gelten.

### **3.2.6 Genehmigt? Dann auch bauen! Reduktion des „Bauüberhangs“.**

Nach Zahlen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung ist 2021 die Zahl der sogenannten Bauüberhänge (erteilte Baugenehmigungen, deren Bauvorhaben nicht fertiggestellt wurden) in Berlin auf 66.000 Wohnungen gestiegen. Gegenüber 2001 (16.500 Bauüberhänge) hat sich die Anzahl der nicht gebauten genehmigten Anträge vervierfacht. Ein Grund für diese hohe Zahl von Bauüberhängen ist unter anderem, dass der Bauherr bzw. die beauftragte Baufirma neben der Baugenehmigung die Baustelleneinrichtungsgenehmigung einholen muss, um überhaupt mit dem Bauen beginnen zu können.

Deren Bearbeitungszeiten sind oftmals unkalkulierbar und stellen einen erheblichen Unsicherheitsfaktor dar. Aufgrund des Bearbeitungsstaus in der Berliner Verwaltung werden zwar Baugenehmigungen erteilt. Genehmigungsverfahren für die zum Bau erforderlichen Baustelleneinrichtungen können sich jedoch viele Monate, teilweise Jahre hinziehen. In dieser Zeit könnten viele neue Wohnungen schneller entstehen. Wir wollen unter anderem die sogenannte Genehmigungsfiktion auch für diese notwendigen Genehmigungen bei Nebenstraßen (dem sogenannten untergeordneten Straßennetz) – sonst sitzen Bauherren auf ihre Baugenehmigungen und können nicht bauen, obwohl sie wollten und können keine neuen Wohnungen schaffen, obwohl alles dafür bereitsteht. Eine im Grunde kleine Maßnahme, die aber Großes bewirken wird.

### **3.2.7 Einmal Genosse, immer sicher. Zumindest beim Wohnen: Neubau von Genossenschaftswohnungen**

Das Modell der Genossenschaften besteht in Deutschland seit Mitte des 19. Jahrhunderts und war immer ein Garant für bezahlbares, modernes, sicheres und nachhaltiges Wohnen. Die Idee, eine Immobilie gemeinsam zu verwalten, sein eigener Eigentümer zu sein und mehr Kontakt zu anderen Genossenschaftsmitgliedern zu haben, begeisterte in den letzten Jahren viele Berlinerinnen und Berliner - und dies mit bezahlbarem, nicht gewinnorientiertem Mietzins.

Von den 1.64 Millionen Mietwohnungen in Berlin befinden sich 11,4 %, also ca. 190.000, in der Hand von Genossenschaften. Ein hoher Wert, der der Nachfrage aber nicht gerecht wird. Das sorgt dafür, dass viele Berlinerinnen und Berliner Mitglied einer Genossenschaft sind und trotzdem jahrelang auf eine Wohnung warten müssen.

Wir als CDU-Fraktion Berlin wollen das Genossenschaftsmodell in den kommenden zwei Jahren mit insgesamt 150 Millionen Euro fördern, eine glatte Verdreifachung des vom Berliner Senats veranschlagten Werts. Denn auch Genossenschaften leiden unter den

aktuellen Preisentwicklungen und können bezahlbare Mieten auch nur anbieten, wenn sie ausreichend vom Land gefördert werden. Explizit meinen wir hier genossenschaftlichen Neubau und keine neuen Genossenschaften, die bestehende Wohnungen aufkaufen wollen. Die Berliner Genossenschaften stehen bereit, um neuen genossenschaftlichen Wohnraum zu erstellen – dafür brauchen sie Flächen und Unterstützung. Die CDU-Fraktion Berlin will den bewährten Genossenschaften Bauland in Erbbaupacht für 99 Jahre überlassen und einen Baukostenzuschuss pro erstellten Wohnraum in Höhe von 1.000 Euro pro Quadratmeter Nettowohnfläche geben, wenn diese die neu erstellten Wohnungen für maximal 10 Euro pro Quadratmeter an die Mitglieder der Genossenschaft vermieten. Dieser Baukostenzuschuss erfolgt neben der aktuellen Förderung. So könnten innerhalb der nächsten fünf Jahre 5.000 neue genossenschaftliche Wohnungen entstehen. Dafür müssen wir Genehmigungen maximal beschleunigen - notfalls mit einem Sonderbaurecht.

Darüber hinaus werden Flächen, die an landeseigene Gesellschaften gehen und innerhalb von fünf Jahren nicht bebaut werden, im Rahmen von Erbbaupacht an Genossenschaften vergeben. Dabei plant die CDU-Fraktion Berlin ein einseitiges Optionsrecht zur Verlängerung für die Genossenschaften bei Ablauf der vereinbarten Erbbaupachtzeit - diesem kann das Land Berlin nur aus wichtigem Grund widersprechen, wie zum Beispiel der Nichteinhaltung des Ziels der Schaffung und Erhaltung genossenschaftlichen Wohnens. Solange Genossenschaften auf Erbbaupachtgrundstücken Genossenschaftswohnungen verwalten, wird die Erbbaupacht verlängert. Werden die Wohnungen aus welchen Gründen auch immer anders verwandt, geht das Grundstück inklusive Wohnungen zurück an das Land Berlin und die Genossenschaft wird entschädigt.

Bei der Vergabe von Erbbaupachtgrundstücken sind die Konzeptverfahren deutlich zu vereinfachen und federführend durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung zu leiten.

### **3.2.8 Besteller bezahlt – Bauordnung Berlin und Milieuschutz**

Die Bauordnung schreibt unter anderem vor, wie Wohnungen gebaut werden müssen. Sie ist die Grundlage für die Berliner Bezirksverwaltungen für die Beurteilung der Bauanträge. Eindeutig und effizient muss die Berliner Bauordnung sein. Weder Rot-Rot-Grün noch Rot-Grün-Rot können sich auf Novellierungen der Berliner Bauordnung einigen. Jede Strömung hat irgendwelche Wünsche ihrer jeweiligen Klientel und überfrachtet damit die Bauordnung. Folgerichtig sind die Reaktionen der Fachverbände auch immer eindeutig. Die Wünsche der rot-grün-roten Koalition würden Bauprojekte in Berlin deutlich

teurer machen. Der Zusammenhang ist einfach, wenn er auch vom Berliner Senat gerne in den Hintergrund geschoben wird: Höhere Baukosten führen zu höheren Mieten.

In Berlin ächzen die Mieterinnen und Mieter unter Neubaumieten von 12-19 Euro pro Quadratmeter. Es muss alles unterlassen werden, was diese Mieten weiter steigern wird. Die CDU-Fraktion Berlin lehnt deswegen jede Änderung der Bauordnung ab, die die Mieten steigen lassen wird.

Wenn die rot-grün-rote Koalition Wünsche an von privaten Bauherren erstellte Wohnungen in Bezug auf Begrünung, Außenflächen, Barrierefreiheit hat, so muss sie diese auch durch entsprechende Förderprogramme komplett gegenfinanzieren. Sonst steigen die Mieten und das lehnt die CDU-Fraktion Berlin ab.

In Gebieten mit sozialen Erhaltungsverordnungen (Milieuschutzgebiete) bedürfen bestimmte Baumaßnahmen einer Genehmigung durch die zuständigen Behörden und ein Recht auf eine Genehmigung besteht nur unter bestimmten Voraussetzungen. Die Bevölkerung wird immer älter. In vielen Fällen bewohnen gerade ältere und weniger mobile Menschen eine Wohnung in einem Mehrfamilienhaus, in dem es keinen Fahrstuhl gibt. Der Bau eines Fahrstuhls ist aber aufgrund der Erhaltungsverordnung oft nicht möglich. Das möchten wir ändern.

Wir werden uns dafür einsetzen, dass auch im Milieuschutzgebieten diese Maßnahmen durchgeführt werden können, damit die Wohnsituation der Mieterinnen und Mieter verbessert wird.

### **3.2.9 Förderung energetischer Sanierungen**

Der russische Angriffskrieg hat enorme Auswirkungen auf die Wirtschaft und die Energieversorgung Berlins. Energie ist eine wesentliche Grundbedingung für unser Leben und unseren Wohlstand. Ohne Energie kein Handwerk, kein Mittelstand und keine Industrie, ohne Wirtschaft kein Wohlstand.

Modernes Leben benötigt Energie, die bezahlbar sein muss, mehr denn je. Daher sind Energiefragen immer große Systemfragen. Die Berliner Wirtschaft steht zeitgleich vor mehreren großen Herausforderungen: Globalisierung und Klimawandel, Digitalisierung und Demografie haben unmittelbare Auswirkungen auf unsere Unternehmen und die Beschäftigten. Eine strukturelle Wachstumsschwäche, Arbeits- und Fachkräftemangel, Rohstoffknappheit und Unterbrechungen in den Lieferketten kommen hinzu. Wirtschaftliches Wachstum ist kein Selbstläufer! Die hohen russischen Importanteile bei fossiler Energie erweisen sich angesichts Putins verbrecherischen Kriegs als schwere Hypothek. Wir müssen weg davon, mit schnellen Schritten und so bald wie möglich.

Der Berliner Senat muss daher den Ausbau energetischer Sanierungen entschieden fördern. Gerade im Hinblick auf die gestiegenen Rohstoffpreise bei Strom und Gas ist es wichtig, sorgsamer mit dem Energieverbrauch umzugehen und weniger zu verschwenden. Der Wohnungsbestand ist hier die zentrale Aufgabe. Wenn Vermieterinnen und Vermieter diese energetischen Sanierungen vornehmen, kommt es meist zu einer Verlagerung der Modernisierungskosten auf die Mieterinnen und Mieter. Nutzt die Vermieterin bzw. der Vermieter staatliche Förderung ist dies nicht bzw. deutlich reduziert der Fall. Genauso wie Vermieterinnen und Vermieter von der energetischen Sanierung ihrer Häuser und Wohnungen durch finanzielle Förderungen profitieren sollen, genauso sollen auch Mieterinnen und Mieter durch weniger hohe Mieten und weniger Nebenkosten profitieren. Um zu vermeiden, dass Modernisierungen Mieterinnen und Mieter belasten, sprechen wir uns für eine Offensive zur Förderung energetischer Modernisierungen sowie Mieterstrommodellen durch das Land Berlin aus.

Leider führen soziale Erhaltungsverordnungen (Milieuschutzgebiete) oft dazu, dass in der Praxis wichtige Maßnahmen nicht umgesetzt werden können. Energetische Sanierungen, die über einen gesetzlich definierten Mindeststandard hinausgehen, dürfen oft nicht vorgenommen werden. Dies führt beispielsweise häufig dazu, dass Gasetagenheizungen nicht ausgetauscht werden können. Unter Umweltschutzgesichtspunkten und auch im Hinblick auf die derzeit explodierenden Energiepreise ist dies widersinnig. Wir werden uns dafür einsetzen, dass energetische Sanierungsmaßnahmen auch in Milieuschutzgebieten durchgeführt werden dürfen. Dies aber mit Augenmaß und ohne zusätzliche Belastungen für Mieterinnen und Mieter. Dafür müssen entsprechende Fördermaßnahmen geschaffen werden.

### **3.2.10 Nachhaltiges Bauen muss auch belohnt werden.**

Wir unterstützen den Vorschlag der Europäischen Kommission, Zertifikate aus der Reserve des Emissionshandels zu nehmen und zu versteigern. Die Einnahmen sollen für die Beschleunigung der Investitionen in Erneuerbare Energien, Energieeffizienz und andere Technologien genutzt werden, die uns unabhängiger von russischem Gas zu machen und sowohl dem Klimaschutz als auch der Preissenkung dienen. Das Argument, dass der Preis dadurch sinkt, dreht sich in diesen Tagen um: Es ist dringend geboten, dass Unternehmen und Stromverbraucher von Kosten entlastet werden. Klimaziele für 2030 können dadurch erreicht werden, dass in späteren Jahren die Zertifikate wieder in die Reserve gelangen.

Des Weiteren sprechen wir uns für CO<sub>2</sub>-Zertifikate aus, die nach einem nachhaltigen Bau bspw. in Holzbauweise, zur Refinanzierung der Baukosten verkauft werden können. Demnach würde das bei der Erstellung / Modernisierung von Gebäuden eingesparte CO<sub>2</sub> berechnet und dem Eigentümer das Recht eingeräumt, ein Zertifikat an den Energiebörsen zu Marktpreisen zu vertreiben. Dafür muss der Handel mit CO<sub>2</sub>-Zertifikaten über die Bundesregierung in der EU auf die Bereiche Verkehr und Gebäude ausgeweitet werden. Recycling im Bau erfordert, dass recyceltes Abrissgut nicht als Abfall qualifiziert wird. Deshalb müssen wir uns für eine Bundesratsinitiative einsetzen, damit recyceltes Material als vollwertiger Rohstoff wiederverwendet werden kann.

### **3.2.11 Volle Energie vor Ort**

Nicht zuletzt der Russische Krieg in der Ukraine zeigt uns, dass wir energetische Abhängigkeiten drastisch reduzieren müssen. Dies gelingt nur mit vermehrt dezentraler Energiegewinnung und -speicherung in den einzelnen Wohnquartieren. Wir plädieren für quartierweise, grenzenübergreifende Energiekonzepte. Hierbei gilt es im Besonderen nachhaltige Energieträger zu berücksichtigen, welche für die jeweiligen Gegebenheiten infrage kommen, wie bspw. Wärmepumpen, Photovoltaik und Biomasse.

Wir fördern Eigentümer und Eigentümerinnen einzelner Wohnungen, die sich einem Energiekonzept in ihrem Quartier anschließen möchten. Effektiv werden Mieterinnen und Mieter durch die dezentrale und vor allem unabhängige Energieversorgung entlastet. Mieterstrommodelle unterstützen wir ausdrücklich, da dezentral Energie produziert und diese optimalerweise auch direkt vor Ort bzw. in der unmittelbaren Umgebung verbraucht wird. Eine Modernisierungsumlage darf hierbei nicht stattfinden. Öffentliche Förderung und Finanzierung über beispielsweise CO<sub>2</sub>-Zertifikate refinanzieren diese Maßnahmen.

In diesem Zuge müssen wir einen runden Tisch der Energieversorgung einführen, der die Versorgungsnetze der Stadt an die neuen Gegebenheiten anpassen muss. Hierzu gehören alle Versorger der Stadt sowie die Stadtgesellschaft. Das Neudimensionieren des Stromnetzes ist eine Mammutaufgabe, aber unbedingt erforderlich für die energetische Modernisierung Berlins. Diese große Investition wird durch quartiersübergreifende, dezentrale Energieerzeugungen und -nutzungen langfristig refinanziert. Photovoltaik und Geothermie sind dabei besser zu nutzen.

### **3.2.12 Baustoffpreise, Lieferketten, Zinsen**

Alles wird teurer, auch und insbesondere das Bauen. Corona hat die globalen Lieferketten nachhaltig gestört. Langsam, aber sicher hatten sich diese wieder stabilisiert, auch wenn von einem Normalzustand noch lange keine Rede sein kann. Der Russische Krieg in der Ukraine kommt verschärfend hinzu. Russland war beispielsweise 2021 der zweitgrößte Exporteur von Sägeholz weltweit. Nun stehen wir vor der Herausforderung, die steigenden Bedarfe einer wachsenden Bevölkerung mit den neuen Problemen unserer Zeit in Einklang bringen zu müssen.

Die steigende Inflation hat bereits jetzt drastische Erhebungen der Leitzinsen zur Folge. In absehbarer Zeit werden Kredite deutlich teurer als sie es zuletzt waren. Wir müssen uns bewusst machen, dass große Investitionsvorhaben neu kalkuliert und mitunter auch aufgegeben werden müssen.

Nichtsdestotrotz sehen wir in unseren Vorschlägen die richtigen Mittel, um auch vor diesem Hintergrund der Wohnkrise in Berlin entschieden entgegenzutreten zu können. Eine Vielfalt an steuernden Instrumenten sowie größere Flexibilität sind hierbei essenziell. Trotz dieser widrigen Rahmenbedingungen schafft nur der Neubau das dringend notwendige größere Angebot an Wohnungen.

### **3.3 Fördern – Werden wir zusammen wohlhabend: Beteiligung an Wertschöpfung**

Wohneigentum verpflichtet nicht nur, es sorgt vor allem auch für Sicherheit. Sicherheit vor Mieterhöhungen, Sicherheit vor Eigenbedarfskündigungen, Sicherheit bei der sozialen Durchmischung des eigenen Kiezes und Sicherheit bei unklaren Rentenverhältnissen im Alter. Wer vor 20 Jahren Eigentümerin bzw. Eigentümer geworden wäre, wäre heute wohlhabend. Dieselbe Rechnung gilt auch heute noch. Berlin hat allerdings eine notorisch schwache Eigentumsquote im Bundesvergleich. Mit weniger als 18 % sind wir das einsame Schlusslicht. Der deutsche Durchschnitt liegt bei etwa 46 %. Im Städtevergleich liegen Hamburg und Bremen vergleichsweise schlecht, aber mit 24 % und 38 % immer noch deutlich vor Berlin. Wir sind fest davon überzeugt: das darf nicht so bleiben.

Neu erstellter Wohnraum muss auch immer für Mieterprivatisierung verfügbar sein. Eigenkapitalersetzende Kredite der Investitionsbank Berlin sollen Immobilienerwerb für alle Berlinerinnen und Berliner möglich machen. Wir refinanzieren die Investitionen des Landes Berlin durch Teilverkauf an Selbstnutzerinnen und Selbstnutzer sowie durch Mieteinnahmen.

### **3.3.1 Erwerb selbstgenutzten Wohnraums fördern und wer bauen kann, soll auch bauen. Spekulation bekämpfen.**

- Wer Wohnraum für sich selbst kauft, zahlt keine Grunderwerbsteuer.
- Wer Wohnraum schafft, zahlt keine Grunderwerbsteuer. Wer sich seinen selbstgenutzten Wohnraum kauft, soll unterstützt werden.
- Wer spekulieren will, soll dafür mehr bezahlen. Spekulation ist für die Berliner Mieterinnen und Mieter nicht förderlich.
- Der Handel von Wohnungsbeständen hat für die Mieterinnen und Mieter keinen Vorteil – nur Nachteile. Höhere Erwerbskosten müssen durch perspektivisch höhere Mieten refinanziert werden.

#### **Keine Grunderwerbsteuer beim Kauf von selbstgenutztem Wohnraum**

Die CDU-Fraktion Berlin will den Eigentumserwerb fördern. Ganz klar gehört hierzu das Baukindergeld für Familien, für dessen Verlängerung wir uns auf Bundesebene stark machen. Außerdem muss es Familien ohne viel Eigenkapital möglich sein, Wohneigentum zu erwerben. Dafür fordern wir weitere eigenkapitalersetzende, günstige Darlehen der Investitionsbank Berlin und der KfW. Die Grunderwerbsteuer für den Erwerb von selbstgenutztem Wohnraum (Bindezeit 20 Jahre) wird auf null gesenkt.

#### **Wohnraum schaffen statt Spekulation: Wer Wohnungen baut, zahlt keine Grunderwerbsteuer**

Wenn Erwerberinnen oder Erwerber von Grundstücken innerhalb einer Frist von zwei Jahren mit dem Bau beginnen und Wohnraum entsprechend der Vorgabe 30 % bezahlbaren Wohnraum zu 10 Euro netto kalt pro Quadratmeter, 30 % zu 14 Euro netto kalt, 40 % frei grundbuchrechtlich abgesichert erstellen, verzichtet das Land Berlin auf die Grunderwerbsteuer. Diese Maßnahme gilt solange Berlin einen angespannten Wohnungsmarkt hat.

#### **Der Handel mit Wohnungsbeständen hilft keinem Mieter, keiner Mieterin – im Gegenteil**

Deswegen wird die CDU-Fraktion Berlin die Grunderwerbsteuer für den Erwerb von Wohnungsbeständen und Grundstücken deutlich auf 15 % anheben und sich auf Bundesebene für komplette Abschaffung der Befreiung von der Grunderwerbsteuer bei Share Deals einsetzen. Jeder darf kaufen und verkaufen. Die Berlinerinnen und Berliner sollen aber einen Vorteil davon haben.

Wir besteuern diese Spekulation deutlich und verzichten auf Steuern für Eigentumserwerb und die Schaffung von Wohnungen.

### **3.3.2 Klimaresilienz erreichen**

Wir müssen uns an veränderte klimatische Bedingungen anpassen. Dazu gehört die zunehmende Hitze in der Stadt, die ausufernde Trockenheit der ganzen Region Berlin-Brandenburg sowie höhere Vorkommen von Starkwetterereignissen.

Ein wesentliches Instrument zur Bekämpfung der Trockenheit/Hitze in der Stadt und Starkregen ist das Prinzip der Schwammstadt. Das bedeutet kurz und knapp, dass Wasser auf möglichst natürliche Weise festgehalten und nicht einfach kanalisiert und abgeleitet wird. Der Regen soll dort festgehalten werden, wo er fällt. Dies kann beispielsweise geschehen durch Dachbegrünungen oder durchlässige Pflastersteine. Das Prinzip der Schwammstadt hat überdies einen positiven Effekt auf die städtische Vegetation. Bäume wurzeln häufig bis weit unter versiegelte Flächen. Durchlässige Pflastersteine und zwischengespeichertes Regenwasser erleichtern den Baum an überlebenswichtiges Wasser zu gelangen.

Zunehmende Hitze in der Stadt wird nicht ausschließlich mit vielen Bäumen bekämpft werden können. Wir müssen dafür sorgen auch weiterhin Kaltluftschneisen in Berlin zu erhalten. Sie dienen dem Luftaustausch für die ganze Stadt und verbessern somit unmittelbar die Lebensqualität für Berlinerinnen und Berliner durch Verhinderung von hoher Feinstaubkonzentration.

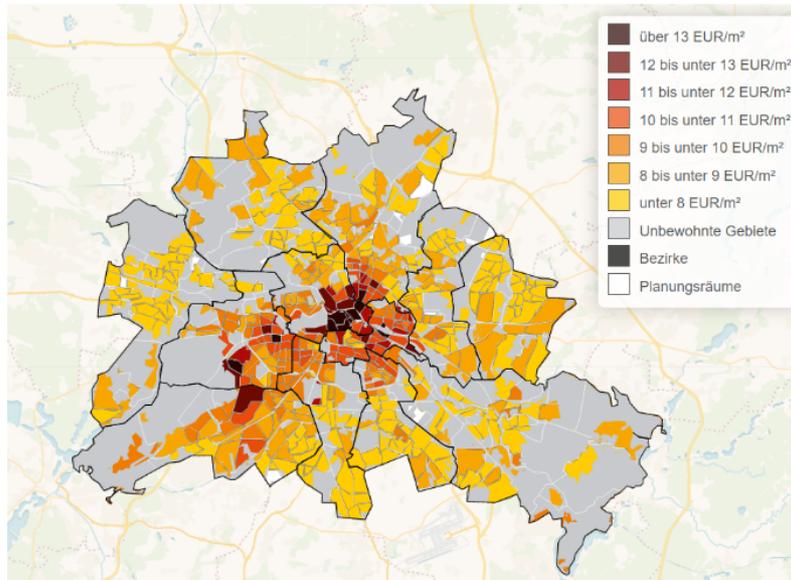
Nicht zuletzt wegen dieser Herausforderungen sollen sich alle in den vorangegangenen Kapiteln beschriebenen Projekte durch klimaresiliente Bauweise auszeichnen, wie hier beispielhaft durch Schwammstadt und Kaltluftschneisen beschrieben.

## **4. Schlussbemerkungen**

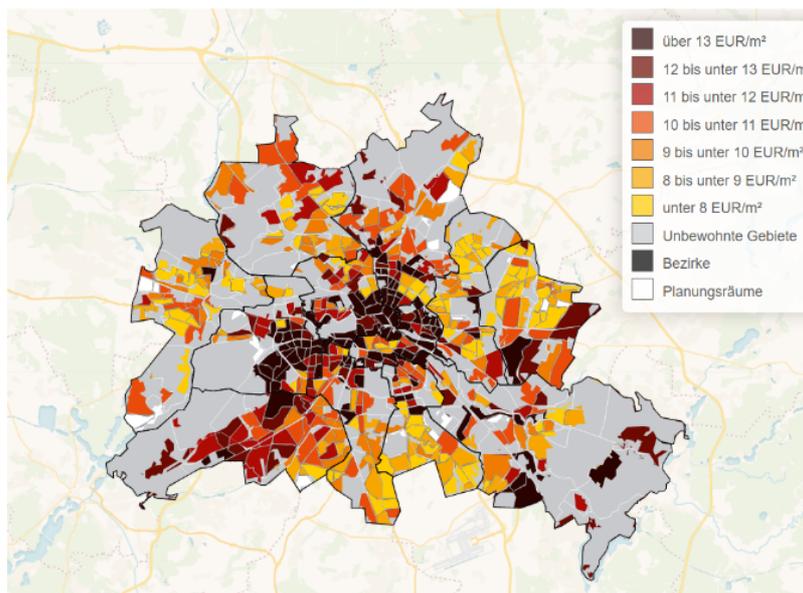
Die CDU-Fraktion Berlin stellt einen dysfunktionalen Mietmarkt in Berlin fest. Wir befinden uns angesichts der Aussichtslosigkeit vieler Mieterinnen und Mieter bereits in einer gesamtstädtischen Notlage. Die Mieterinnen und Mieter haben keine Flexibilität, um sich geänderten Lebensverhältnissen anzupassen. Große Wohnungsbestände werden international gehandelt, ohne dass dies einen Vorteil für die Berlinerinnen und Berliner hätte. Die rein ideologisch getriebenen rot-grün-roten Versuche, Mieterinnen, Mieter, Vermieterinnen und Vermieter zu spalten führten zur stetigen Verschlechterung der Situation. Mit diesem Konzept legt die CDU-Fraktion Berlin die Maßnahmen vor, die die soziale Frage für die Berlinerinnen und Berliner beantworten wird – positiv.

## 5. Anhang

Entwicklung von 2015 bis 2021 unter Rot-Rot-Grün – umso dunkler umso teurer:  
Angebotsmieten in Berlin von 2015



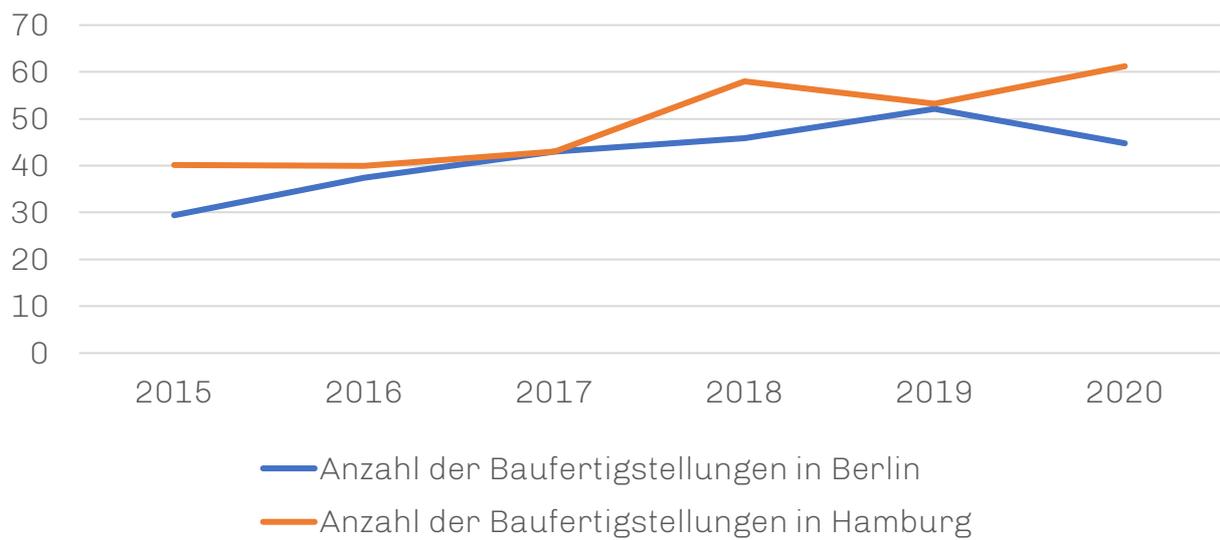
Angebotsmieten in Berlin von 2021<sup>2</sup>



<sup>2</sup> IBB Wohnungsmarktbericht

Baufertigstellungen von Wohnungen

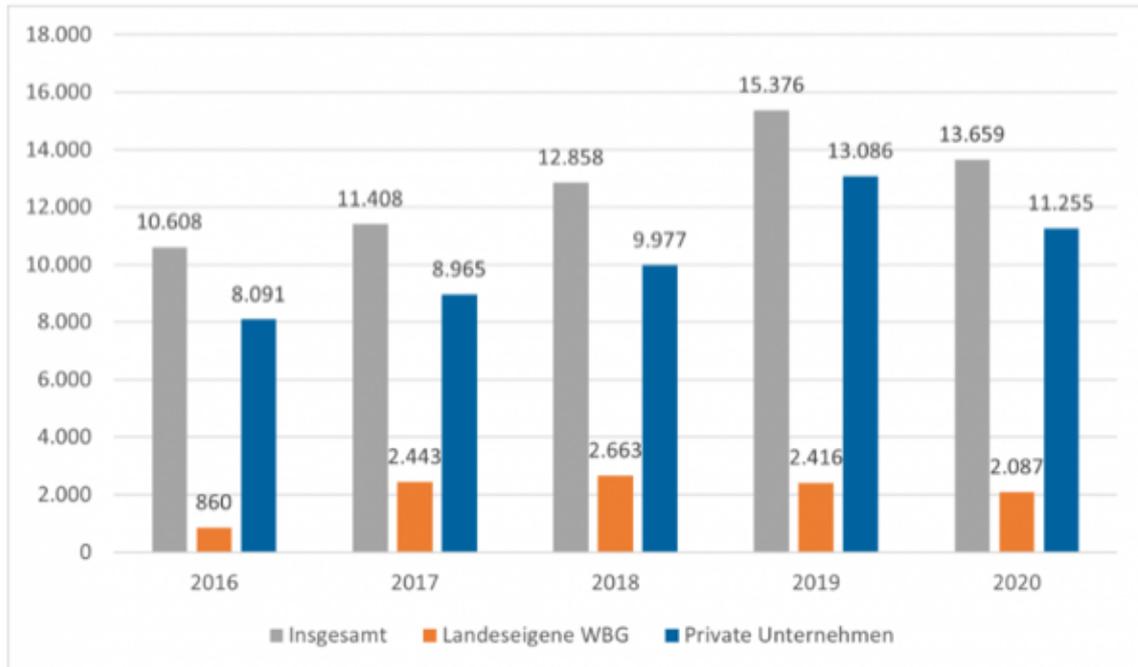
## Baufertigstellungen von Wohnungen pro 10.000 Einwohner 2015 - 2020



Baufertigstellungen von Wohnungen öffentlicher und privater Wohnungsunternehmen

## Baufertigstellungen in Berlin

Anzahl fertiggestellter Wohnungen in Mehrfamilienhäusern  
nach Jahren und Bauherren

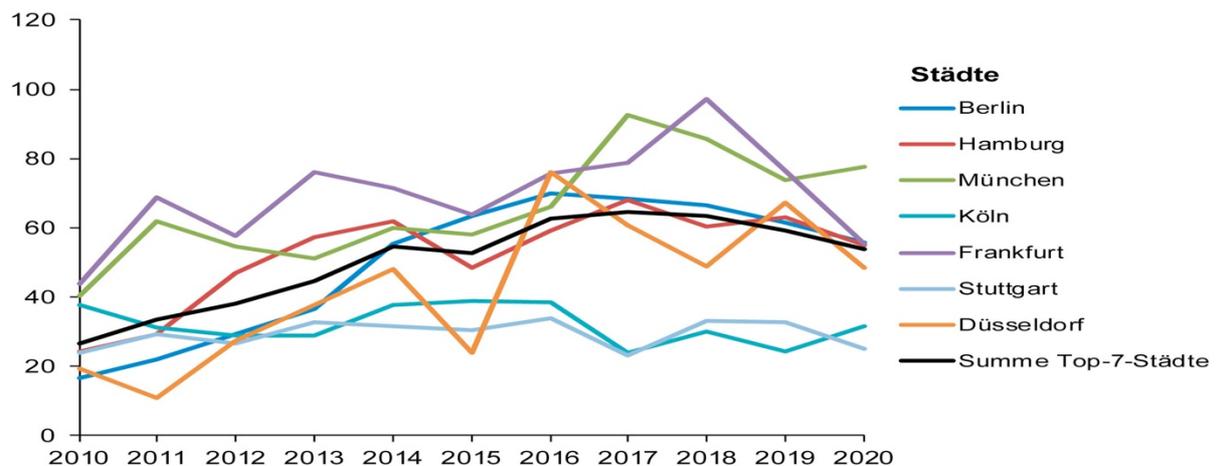


Quelle: <https://www.bfwberlin.de/zahlen-daten-fakten>

## Baugenehmigungen von Wohnungen

### Baugenehmigungen von Wohnungen in den 7 größten Städten 2010 bis 2020

genehmigte  
Wohnungen je  
10.000 Einwohner



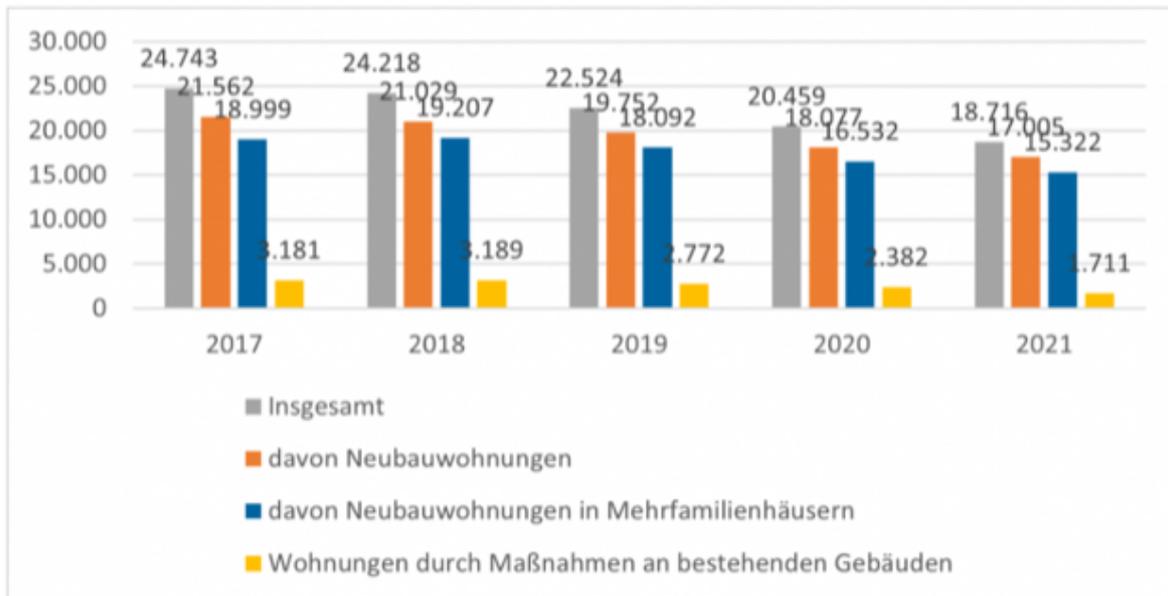
Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Fortschreibung des Bevölkerungsstandes und Statistik der Baugenehmigungen des Bundes und der Länder.  
Anmerkungen: Bevölkerungsschätzungen nach Zensuskorrektur bis 2010 durch das BBSR.  
Der Indikator für das Jahr 2020 wurde mit dem Bevölkerungsstand von 2019 berechnet.

© BBSR Bonn 2021

## Baugenehmigungen nach Kategorie

### Baugenehmigungen in Berlin

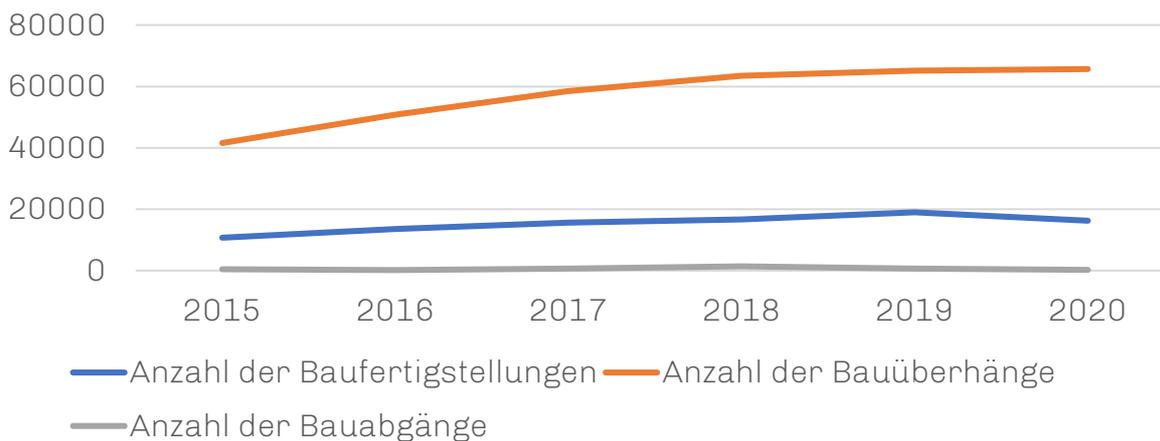
Anzahl genehmigter Wohnungen nach Jahren und Kategorien



Quelle: <https://www.bfwberlin.de/zahlen-daten-fakten>

### Baufertigstellungen, Bauüberhang, Bauabgang von Wohnungen in Berlin

## Baufertigstellungen, Bauüberhang, Bauabgang von Wohnungen 2015 - 2020



## CDU-Fraktion Berlin

Preußischer Landtag | 10111 Berlin

- ☎ Telefon: (030) 23 25 21 15
- ☎ Telefax: (030) 23 25 27 65
- ✉ mail@cdu-fraktion.berlin.de
- 🌐 www.cdu-fraktion.berlin.de

