



Sozial. Sicher. Schneller.

Positionspapier
der CDU-Fraktion Berlin
6. Juli 2025

Sozial. Sicher. Schneller.

Seit 2011 ist die Bevölkerung in Berlin von rd. 3,33 Mio. Einwohnern auf 3,78 Mio. Einwohner gewachsen. Der Stadtentwicklungsplan Wohnen 2040 hat einen zusätzlichen Wohnraumbedarf von rd. 222.000 Wohnungen identifiziert. Außerdem wird mit einer erheblichen Zunahme der Bevölkerungsgruppe im Altersbereich zw. 65 und 80 Jahren gerechnet sowie der Hochaltrigen.

Auch dafür muss der vorhandene Wohnraum qualifiziert und qualitativ ergänzt werden.

Um diese Herausforderungen zu meistern, werden wir als CDU-Fraktion weiter alle notwendigen Handlungsschritte gehen, um den Neubau von Wohnungen zu ermöglichen und zu beschleunigen sowie die energieeffiziente und altersgerechte Qualifizierung des vorhandenen Wohnungsbestandes in Berlin zu unterstützen.

Was wir in den letzten 2 Jahren erreicht haben:

Der Wohnungsmarkt von Berlin kann auf Dauer nur in ein Gleichgewicht kommen, wenn der Markt faire Chancen für Mieter und Vermieter gibt. Derzeit ist aufgrund gestiegener Baukosten und Zinsen das Bauen von neuen Wohnungen und die Investition in vorhandene Wohnungen nicht attraktiv genug. Daher haben wir das Schneller-Bauen-Gesetz beschlossen, die Berliner Bauordnung novelliert und damit eine Landesbauordnung geschaffen, die Bürokratie abbaut, klare Abläufe definiert, eine frühzeitige Einbindung aller beteiligten Behörden ermöglicht und verbindliche Fristen festlegt. Wir haben dadurch die notwendige Transparenz, Verlässlichkeit und Planbarkeit im Bauprozess erreicht. Des Weiteren forcieren wir digitale Verfahren und mit der Verwaltungsreform gehen wir bei der klaren Formulierung von Zuständigkeiten und Abläufen noch einen Schritt weiter. In der Wohnungsbauförderung haben wir neue Maßstäbe gesetzt und insbesondere bei den Baugenehmigungen im geförderten Wohnungsbau bereits sehr gute Steigerungen erzielt.

Genauso wichtig, wie die Investitionsförderung ist der Schutz der Mieter vor unredlichen Vermietern, die die Wohnungsmangellage ausnutzen. Daher haben wir zum einen die Mietpreisbremse und die Umwandlungsverordnung verlängert. Außerdem sehen wir in der Zweckentfremdungsverbotsverordnung ein wichtiges Instrument.

Zusätzlich stellt aus unserer Sicht die Mietpreisprüfstelle einen ganz wesentlichen Durchbruch im Mieterschutz dar. Dort können Berlinerinnen und Berlinern sich direkt an eine offizielle Stelle wenden, um das aktuelle Mietverhältnis zu überprüfen. Damit erhalten diese direkte Hilfe bei der Durchsetzung der Ansprüche aus der Mietpreisbremse und zugleich gewinnen wir ein hohes Maß an Transparenz über den Umfang von Mietpreisüberhöhungen oder Mietwucher.

Woran wir weiterarbeiten werden:

Bauturbo: Schnell Planen – Seriell Bauen

Schnelles Bauen geht nicht ohne schnelles Planen. Der „Wohnungsbauturbo“ der CDU-geführten Bundesregierung und insbesondere das Sonderbaurecht im Rahmen des § 246e bieten hier hervorragende Möglichkeiten, um nach deren Ausgestaltung entsprechend anzusetzen und den Wohnungsbau in Berlin weiter zu beschleunigen. Sobald die entsprechenden Änderungen im Baugesetzbuch und den Nebengesetzen den Bundestag passiert haben, müssen wir in Berlin zügig die Flächen des Stadtentwicklungsplan-Wohnen (StEP) identifizieren, die damit kurzfristig nutzbar gemacht werden können. Der StEP-Wohnen hat in der Planung „Neue Stadtquartiere“-Bereiche identifiziert, für die derzeit komplexe und langwierige Planverfahren laufen. Denn fast 50 % der Neubaubedarfe lassen sich in den Bereichen der „Großen Wohnungsbaupotentiale“ heben.

Es würde unter der aktuellen Rechtslage Jahre dauern die Planungen fertigzustellen. Mit dem Bauturbo schrumpft das massiv. Daher fordern wir den Bund zu kurzfristiger Gesetzgebung auf. In einem nächsten Schritt muss dann das Land Berlin die kurzfristige und konsequente Umsetzung dieser Quartiere sicherstellen. Ziel ist es, konsequent die Flächen zu entwickeln und bestenfalls ein Überangebot zu erreichen. Damit käme Berlin „vor die Welle“ und könnte den Nachholbedarf schließen.

Damit nach dem schnellen Planen dann auch schnell gebaut werden kann, setzen wir auf seriellen Wohnungsbau. Der Gesamtverband der Wohnungswirtschaft (Mitglieder sind überwiegend kommunale, genossenschaftliche und kirchliche Wohnungsunternehmen) hat dazu mit Unterstützung des Bundesbauministeriums ein Ausschreibungsverfahren zum seriellen Wohnungsbau konzipiert und umgesetzt. Mittlerweile ist schon die zweite Rahmenvereinbarung in Umsetzung. Bei dieser Ausschreibung lag der Mittelwert der Bauwerkskosten für das dem Verfahren zu Grunde liegende Mustertypengebäude bei rund 3.000 Euro für die Kostengruppe 300/400 und 700 gemäß Honorarordnung für Architekten und Ingenieure. Das ist ein Kostenvorteil von 20- 25 % gegenüber dem konventionellen Bauen. Neben dem Kosteneffekt hat die serielle Fertigung den Vorteil, dass sie wetterunabhängig ist, die Belastung vor Ort deutlich reduziert wird, für die Produktion leichter Mitarbeiter gewonnen und Baustoffe sowie Energie deutlich effizienter eingesetzt werden können. Es ist daher sehr zu begrüßen, dass sich im Raum Berlin-Brandenburg mittlerweile verschiedene Unternehmen etabliert haben, die relevante Lösungen und Kapazitäten geschaffen haben. Ganz besonders begrüßen wir es dabei, dass es auch Lösungen gibt, hierzu heimische Rohstoffe einzusetzen.

Abhängig von den Grundstückskosten, der Bauauslastung des Grundstücks sowie die Bauzeitkosten sowie den Forderungen aus dem Berliner Modell der Baulandentwicklung sind dann Herstellkosten zwischen 4.000 und 5.000 Euro möglich. Diese Aufschläge auf die Bauwerkskosten sind erheblich. Berlin hat deutlichen Handlungsbedarf. Durch Flächenausweisung, schnellere Planung sowie adäquate Reduzierung der Anforderungen des Berliner Modells der Baulandentwicklung sollen die Herstellkosten insgesamt weiter gesenkt werden.

Gleichwohl glauben wir, dass beim seriellen Wohnungsbau und später auch bei der seriellen Sanierung und altersgerechten Ertüchtigung der Bestandsimmobilien deutliche Effizienzen durch technologischen Fortschritt zu generieren sind. Wir bauen heute immer noch am Einzelfall des jeweiligen Bauwerks, die normale Serienproduktion der industriellen Fertigung ist hier weitgehend unbekannt. Dabei sind die Effekte auf Schnelligkeit, Kosten und Weiterentwicklung bekannt und können bei allen anderen Produkten des täglichen Bedarfs (Lebensmittel, Handys, Kleidung, Autos, etc.) beobachtet werden.

Wir glauben, dass im automatisierten seriellen Wohnungsbau weiteres Potential für technischen Fortschritt und damit auch für Effizienz- und Zeitgewinne liegt. So sehen wir

Möglichkeiten durch den Einsatz fortschrittlicher Fertigungsroboter oder 3D-Druck-Verfahren, das Angebotsspektrum und vor allem Lösungen für effiziente Modernisierung im Bestand zu schaffen. Diese weiteren Innovationen ermöglichen, dass wir dem Fernziel vom „Wohnungsbau am Fließband“ und den damit verbunden Kostendegressioneffekten immer näherkommen. Die CDU-Fraktion Berlin unterstützt dieses Ziel sehr und wird die Bauregelungen in Berlin dazu entsprechend gestalten.

Mit der Aufnahme der Typengenehmigungen in die Berliner Bauordnung haben wir in dieser Legislaturperiode bereits einen wichtigen Schritt zur Beförderung der seriellen modularen Bauweise gemacht. Dies war ein Start, wir wollen mit der nächsten Novelle erreichen, dass die Bestätigungsnotwendigkeit einer Typengenehmigung eines anderen Bundeslandes in Berlin entfällt. Was in Brandenburg oder Bayern eine Typenbaugenehmigung bekommen hat, soll auch direkt in Berlin so genutzt werden können - ohne gesonderte Prüfung oder ergänzende Bestimmungen.

Sozial

Genossenschaften

Die Berliner Baugenossenschaften stellen seit über einem Jahrhundert eine tragende Säule des Berliner Wohnungsmarktes dar. Mit rund 200.000 Wohnungen versorgen sie einen erheblichen Teil der Berliner Bevölkerung mit sicherem und bezahlbarem Wohnraum. Ausweislich der Zahlen des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V., in dem die meisten Berliner Wohnungsgenossenschaften organisiert sind, beträgt die durchschnittliche Bestandsmiete der Mitgliedsunternehmen des Verbandes 6,85 pro QM und Monat per 30.06.2024 in Berlin. Traditionell liegen die Mieten der Wohnungsgenossenschaften 5-10 % unterhalb des Verbandsdurchschnittes. Der Berliner Mietspiegel 2024 weist eine durchschnittliche Miete von 7,21 pro QM und Monat aus. Damit vermieten die Genossenschaften ungefähr 12 % unterhalb des Mietspiegels.

Genossenschaften bieten nicht nur sehr faire Mieten, sondern auch langfristige Wohnsicherheit durch unbefristete Mietverhältnisse. Sie tragen aktiv zur sozialen Durchmischung und Quartiersentwicklung bei und investieren regelmäßig in Instandhaltung und energetische Sanierung ihrer Bestände.

Die Mitgliederstruktur ist vielfältig: Rund 500.000 Menschen in Berlin sind direkt oder indirekt Teil einer Baugenossenschaft. Viele dieser Genossenschaften arbeiten nicht nach Gewinnmaximierung, sondern fördern den Nutzen der Mitglieder. Überschüsse fließen in Modernisierungen, Neubauten oder werden zur Mietstabilisierung genutzt.

Auch der Neubau ist ein Schwerpunkt: Zwischen 2017 und 2022 errichteten Berliner Genossenschaften über 10.000 neue Wohnungen. Damit tragen sie entscheidend zur Wohnraumschaffung bei, ohne die soziale Balance aus den Augen zu verlieren.

Als CDU-Fraktion Berlin wollen wir diese Position der Genossenschaften stärken und mit Blick in die Zukunft weiter ausbauen. In der aktuellen und angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt ist es für junge Genossenschaften schwierig, sich am Markt zu etablieren und die wirtschaftlichen Voraussetzungen für eine Förderung durch das Land Berlin zu erhalten. Die bereits bestehenden Genossenschaften zwingt die Marktsituation, sich auf die Sanierung und Konsolidierung des Bestandes zu konzentrieren. Daher kommt der Neubau zu kurz - dem müssen wir entgegenwirken.

Wir möchten daher die bestehenden Modelle der Genossenschaftsförderung auf den Prüfstand stellen. Wir wollen den Genossenschaften die Möglichkeit geben, jährlich mindestens 1.000 neuen Wohnungen zu bauen, von denen etwa 800 gefördert sein sollen. Dazu soll der Fördermitteleinsatz und die Möglichkeit die Mischung unterschiedlicher Einkommensgruppen für Genossenschaften erweitert und die Auswahlmöglichkeit werden. Ebenso soll die Fördermittelbindung für Genossenschaften flexibler werden und Wahlmöglichkeiten mit Laufzeit von 30 Jahren bis 50 Jahre gegeben werden. Außerdem wollen wir mit einem zinsverbilligten Darlehen (Laufzeit 25 Jahre) für die Aufstockung und Nachverdichtung im genossenschaftlichen Wohnen ein schnelles und unkompliziertes Förderprogramm entwickeln.

Ebenso sollen die Erbbaurechtsverträge für Genossenschaften angepasst werden. Künftig sollen Erbbaurechte so ausgestaltet werden können, dass die Wertsicherungsklausel massiv begrenzt wird und Erbbaurechte damit günstiger werden als der Grundstückskauf - zumindest für die ersten 40 Jahre des Erbbaurechtszeitraumes. Gleichzeitig sind die Heimfallregelungen günstiger für die Genossenschaften auszugestalten. Derzeit sind die Kosten des Erbbaurechtes mittelfristig zu teuer und erschweren den Bau von Wohnungen.

Um gerade neue und junge Genossenschaften besser in den Neubau einbinden zu können prüfen wir, ob Anpassungen in den Förderbedingungen möglich sind. Gerade diese Genossenschaften sind häufig noch nicht so stabil aufgestellt, dass sie die aktuellen Förderbedingungen erfüllen.

Neben den Genossenschaften gibt es vielfältige weitere Akteure, die sozialorientiert Wohnraum anbieten. Hierzu gehören auch kirchennahe Wohnungsunternehmen dazu. Auch diese Unternehmen sollen von den Instrumenten der Genossenschaftsförderung profitieren.

Soziale Sicherheit

Berlin hat einen großen gemeinwohlorientierten Sektor am Wohnungsmarktbestand. Ca. 40,5 % aller Wohnungen fallen darunter. Dieser beinhaltet die Landeswohnungsunternehmen (LWU), Wohnungsgenossenschaften, kirchliche und ähnliche Vermieter sowie sozial gebundene oder geförderte Wohnungen. Das ist ein wesentlicher Grund für die moderate Entwicklung des Mietpiegels. Dieser bildet die real gezahlten Mieten in den rund 1.700.000 vermieteten Wohnungen im Bestand ab. Die häufig in den Medien benannten „Angebotsmieten“ speisen sich aus Vermietungsportalen und Inseraten von rd. 25.000 bis 30.000 Wohnungen der Stadt – vorzugsweise in Neubau oder nach Sanierung. Das sind höchstens 1,6 % des Bestandes – damit werden aber Schlagzeilen gemacht und Kampagnen entwickelt.

Mit der Fortführung der Wohnungsbauförderung können wir ein klares Zeichen dagegen setzen und deutlich machen, dass wir es ernst meinen und weiter den gemeinwohlorientierten Sektor ausbauen wollen – vor allem mit den LWU und den Genossenschaften. Bundesweit hatte Deutschland zwar schlechte Neubauzahlen – Berlin kommt aber vergleichsweise gut durch das Tal – auch aufgrund der Förderung und des aktiven Bauens durch die LWU. Das ist eine beachtliche Leistung, für die wir auch Danke sagen.

Ein großer Teil der Berliner Haushalte hat Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein. Leider steht dem nicht eine ausreichend große Zahl an Wohnungen gegenüber. Daher ist es umso wichtiger, dass diese Haushalte schnellen und einfachen Zugang zum Wohngeld bekommen. Durch die Ausweitung der Wohngeldförderung ist eine deutliche

Verbesserung der Wohnkostenbelastung eingetreten. Wir setzen uns daher dafür ein, dass die Software für die Wohngeldbearbeitung deutlich verbessert wird. Zwar gibt es einen zentralen Zugang, aber bisher keine automatisierte Vorprüfung, Unterlagennachforderung und Selektion der Anträge. Die CDU-Fraktion setzt sich hier für eine entsprechend intelligente Software-Lösung und damit schnellere Bearbeitung ein.

Ein weiterer Baustein ist es, die Nutzung der knappen Sozialwohnungen aktiver zu prüfen. Die CDU-Fraktion beabsichtigt daher ein Modell einzuführen, nach dem die Mieter regelmäßig einen Nachweis erbringen, dass sie die einkommenstechnischen Voraussetzungen für die Nutzung der Wohnung weiterhin erfüllen. Ist dies nicht mehr der Fall, also übersteigt das Einkommen die Grenzwerte, sieht der Mietvertrag eine Solidarklausel vor, die eine Mietanpassung zur Folge hat. Diese Solidarabgabe wird dem Fördervolumen der Wohnungsbauförderung zugeführt und für den Neubau von neuen Sozialwohnungen genutzt. Wir wollen diese für alle neuen Vermietungen kurzfristig einführen und im Bestand in einem Modellverfahren mit den landeseigenen Wohnungsgesellschaften (LWU) testen.

Zur sozialen Sicherheit gehört auch, dass wir den Einbau von Aufzugsanlagen im vorhandenen Wohnraum stärker forcieren. Dies ermöglicht vielen länger und selbstbestimmter den eigenen Wohnraum zu nutzen. Mit einer Aufzugsoffensive wollen wir den Einbau mit einem Zuschuss je Wohneinheit unkompliziert fördern. Die Förderung besteht aus einer Zinssubvention des KfW-Programms und einem Zuschuss je erschlossener Wohnung. Der Zuschuss ist gestaffelt nach Grad der Barrierefreiheit und in eine Grund- und Ergänzungsförderung unterteilt. Die höchste Förderung erhält derjenige, der für 15 Jahre auf die für den Fahrstuhleinbau mögliche Mieterhöhung verzichtet.

Seit der Einführung des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes unter Regierungsbeteiligung der CDU wurden bisher über 8.000 Ferienwohnungen wieder dem Wohnungsmarkt zugeführt. Dennoch ist das Phänomen weiter zu beobachten. Wir wollen mit einem zentralen Auswertungsverfahren der Senatsverwaltung die Bezirke unterstützen, damit diese zielgerichtet und auf Basis einer bereitgestellten Faktenlage schneller und effizienter arbeiten können.

Soziale Mischung

Eine soziale Mischung in einem Wohnquartier ist von großer Bedeutung für ein harmonisches Zusammenleben. Sie fördert den Austausch zwischen unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen und schafft gegenseitiges Verständnis. Menschen verschiedener Herkunft, Altersgruppen und sozialer Schichten bringen vielfältige Perspektiven und Erfahrungen ein. Dadurch entsteht ein lebendiges, tolerantes Umfeld. Soziale Mischung kann soziale Ausgrenzung verhindern und Integration unterstützen. Auch Armutskonzentration und Ghettoisierung wird entgegengewirkt. Eine gemischte Bewohnerschaft macht Quartiere resilienter gegenüber sozialen und wirtschaftlichen Krisen. So wird das Wohnquartier zu einem Ort mit hoher Lebensqualität für alle.

Wir wollen unseren landeseigenen Wohnungsgesellschaften die Möglichkeit geben, durch eine Anpassung der Vergabemodalitäten darauf hinzuwirken, dass in den Quartieren eine ausgewogenere soziale Mischung entsteht. Dabei muss auch darauf geachtet werden, dass die Quote an WBS-Wohnungen in einem Quartier in einem ausgewogenen Verhältnis zu den Wohnungen besteht, die nicht an einen WBS gebunden sind. Zudem setzen wir uns für die Wiedereröffnung der Kundenzentren ein, damit Mieterinnen und Mieter die Möglichkeit zur persönlichen Vorsprache haben. Außerdem wird zukünftig der altersgerechte- und barrierefreie Umbau der Wohnungen ohne die Zahlung einer Kautions durch die Mieter ermöglicht.

Sicher

Sichere Verträge

Durch die Verlängerung der Mietpreisbremse im Bund haben wir in Berlin nunmehr die Möglichkeit, diese noch länger umzusetzen. Wir wollen, dass Berlin zusätzlich aktiv mit der Mietenprüfstelle unterstützt, damit Berlinerinnen und Berliner ihr Recht besser durchsetzen. Ziel ist es, den „schwarzen Schafen“ unter den Vermietern das Leben schwerer zu machen.

Wer in Berlin umzieht, muss seinen neuen Wohnort anmelden. Dafür muss er in ein Bürgeramt. Warum sollte man diesen Kontakt nicht nutzen? Die Berlinerinnen und Berliner könnten in diesem Rahmen über die Mietpreisprüfstelle und die Mietpreisbremse informiert werden. Und ebenso können sie über die Möglichkeit aufgeklärt werden, welche

Informationen und Hilfe sie in den bezirklichen Mietberatungsstellen erhalten können. Dafür wollen wir ein einheitliches Verfahren in allen Bezirken einführen. Als CDU-Fraktion Berlin unterstützen wir die Bestrebungen des Bundes, die gesetzlichen Regelungen zum möblierten Wohnen neu und mietergerechter aufzustellen.

Sicher Wohnen

Die Sicherheit der Anwohner in Wohngebieten hat höchste Priorität. Videoüberwachung kann dabei eine sinnvolle Maßnahme sein, um Einbrüche und Vandalismus frühzeitig zu erkennen und zu verhindern. Kameras wirken oft abschreckend auf potenzielle Straftäter und erhöhen gleichzeitig das subjektive Sicherheitsgefühl der Bewohner. In Notfällen liefern die Aufzeichnungen wertvolle Hinweise für Polizei und Rettungsdienste, was eine schnellere Aufklärung von Vorfällen im Wohnumfeld ermöglicht. Besonders in dunklen oder abgelegenen Bereichen kann Videoüberwachung zusätzlichen Schutz bieten. Daher wollen wir Videotechnik auf den Grundstücksflächen oder in den Anlagen der LWU einsetzen, wobei verfassungsrechtliche Grundsätze, wie zum Beispiel das Verhältnismäßigkeitsgebot zu beachten sind. Die Videotechnik wird auch dazu beitragen, dass Sperrmüll nicht ohne weiteres abgestellt werden kann. Sie wird zumindest dazu beitragen, dass die Verursacher ermittelt werden. Nur auf diese Weise lässt sich vermeiden, dass die übermäßigen Sperrmüllentsorgungskosten auf die gesamten Anwohner verteilt werden. Diese sind und müssen von den tatsächlichen Verursachern getragen werden.

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