

Mieter schützen, Wohnungen bauen, Eigentum schaffen, Enteignungen verhindern ... und Potentiale in Tempelhof nutzen

Beschluss
der CDU-Fraktion Berlin
12. Juni 2026

CDU FRAKTION
BERLIN

Mieter schützen, Wohnungen bauen, Eigentum schaffen, Enteignungen verhindern ... und Potentiale in Tempelhof nutzen

Berlin braucht eine faire Balance auf dem Wohnungsmarkt

Berlin wächst. Der Stadtentwicklungsplan Wohnen 2040 geht von einem zusätzlichen Bedarf von rund 222.000 Wohnungen aus. Wer in dieser Lage bezahlbare Mieten sichern, Verdrängung verhindern und Aufstieg durch Eigentum ermöglichen will, darf sich weder in Symbolpolitik verlieren noch in einfachen Gegensätzen von Staat und Markt. Berlin braucht eine faire Balance: starken Mieterschutz, einen leistungsfähigen gemeinwohlorientierten Sektor und private Investitionen, verlässliche Wohnraumförderung und ein Investitionsklima, das auch private Akteure wieder zum Bauen bewegt.

Für die CDU-Fraktion ist deshalb klar: Angebotsorientierte Wohnungspolitik ist der notwendige Weg – aber sie ist kein Gegensatz zur sozialen Verantwortung. Im Gegenteil: Nur wenn ausreichend gebaut wird, können Mieten auf Dauer stabilisiert, Umzugsketten in Gang gesetzt und die Chancen für Wohnungssuchende verbessert werden. Der ordnungspolitische Kompass bleibt die Soziale Marktwirtschaft Ludwig Erhards: Freiheit und Verantwortung, Eigentum und sozialer Ausgleich, Investitionen und klare Regeln. Eigentumsschutz nach Artikel 14 Grundgesetz ist dabei notwendiger Investitionsschutz – ebenso wie ein verlässlicher Rechtsrahmen für Mieterinnen und Mieter unverzichtbar bleibt. Mit der CDU-Fraktion wird es keine Enteignungen von Wohnungen und Wohnungsbeständen geben.

Die Berliner Wohnungsfrage lässt sich nur mit allen Akteuren lösen. Die landeseigenen Wohnungsunternehmen und die Wohnungsbaugenossenschaften sind integraler Bestandteil des Berliner Wohnungsmarktes. Sie dämpfen Mieten, schaffen soziale Stabilität, prägen Quartiere und tragen den gemeinwohlorientierten Teil der Wohnraumversorgung. Gerade deshalb ist die starke Wohnraumförderung so wichtig: Sie stärkt in der Praxis überproportional jene Akteure, die dauerhaft bezahlbare Mieten sichern. Zugleich gilt aber ebenso: Ohne private Eigentümer, Bauherren, mittelständische Projektentwickler und institutionelle Investoren wird Berlin den Wohnraumangel nicht überwinden.

Eine positive Bilanz: Berlin hat die Trendwende eingeleitet

Berlin kommt beim Wohnen wieder voran. Bis Ende 2026 werden rund 80.000 Wohnungen geschaffen; das entspricht größenordnungsmäßig einer Stadt wie Darmstadt, Leverkusen oder Heidelberg. Diese Bilanz ist nicht das Ende der Aufgabe, aber sie zeigt: Die Trendwende ist eingeleitet.

Mit dem **Schneller-Bauen-Gesetz, der reformierten Bauordnung und mehr Wohnungsbauförderung, der Initiative EinfachBauenBerlin und dem Wohnraumsicherungsgesetz** wurden bereits wichtige Maßnahmen auf den Weg gebracht, um Planungs- und Genehmigungsverfahren zu beschleunigen, Baukosten zu senken und den Schutz bestehenden Wohnraums zu stärken.

2025 wurden 13.754 Wohnungen genehmigt; das waren 40,7 Prozent mehr als im Vorjahr und der erste Anstieg nach acht Jahren. Auch der geförderte Wohnungsbau wurde deutlich gestärkt: 2025 wurden 5.175 neue Sozialwohnungen bewilligt, die Wohnraumförderung wurde massiv ausgeweitet und Wohnen wieder zu einer klaren Haushaltspriorität gemacht.

Auch der Mieterschutz wurde deutlich verbessert. Die Mietpreisprüfstelle, die Verlängerung der Mietpreisbremse, die Stärkung des Zweckentfremdungsverbots und das konsequentere Vorgehen gegen Missbrauch markieren einen Kurs, der Mieter schützt, Recht und Ordnung im Wohnungsmarkt sichert, ohne Neubau abzuwürgen. Seit Einführung des Zweckentfremdungsverbots unter CDU-Regierungsbeteiligung wurden über 8.000 Ferienwohnungen wieder dem Wohnungsmarkt zugeführt.

1. Bezahlbare Mieten und Mieterschutz

Berlin ist eine Stadt der Mieterinnen und Mieter: Rund 80 Prozent der Berliner Haushalte leben zur Miete. Damit kommt einem funktionierenden und bezahlbaren Mietwohnungsmarkt eine herausragende Bedeutung für den sozialen Zusammenhalt und die wirtschaftliche Entwicklung unserer Stadt zu.

Mieten müssen bezahlbar bleiben. Dabei dürfen auch die Betriebskosten nicht eine Höhe erreichen, die für viele Mieter nicht mehr tragbar ist.

Ein starker Mieterschutz bedeutet für die CDU-Fraktion vor allem eines: Recht muss konsequent durchgesetzt werden. Berlin verfügt mit Mietpreisbremse, Umwandlungsverordnung, Zweckentfremdungsverbot, Kündigungsschutzklausel-Verordnung und digitalem WBS bereits über wirksame Schutzinstrumente. Diese Instrumente sind notwendig, und sie müssen an den entscheidenden Stellen durchsetzungsstärker, digitaler und bürgernäher werden.

Deshalb soll die Mietpreisprüfstelle zu einer wirkungsvollen Anlauf- und Durchsetzungsstelle weiterentwickelt werden. Sie soll Hinweise auf Verstöße zügig bearbeiten, Mieterinnen und Mieter bei der Durchsetzung ihrer Ansprüche unterstützen und durch ausreichendes Personal, klare Fristen, digitale Abläufe und eine enge Abstimmung mit den zuständigen Stellen wirksam gegen Missbrauch vorgehen.

Mieterschutz beginnt zudem mit Information. Mieter können ihre Rechte nur wahrnehmen, wenn Sie diese auch kennen. Daher war und ist es uns als Fraktion sehr wichtig, professionelle und ortsnahe Mieterberatungsstellen einzurichten und aufrechtzuerhalten. Wer in Berlin umzieht und sich anmeldet, soll künftig bereits im Bürgeramt Hinweise zur Mietpreisbremse, zur Mietpreisprüfstelle und zu wohnortnahen Beratungsangeboten erhalten. Gleichzeitig müssen die Bezirke als Anlaufstellen für Wohnungsfragen gestärkt werden: mit gut ausgestatteten Mieterberatungsstellen, mit einer durchsetzungsfähigen Wohnungsaufsicht und mit klaren Zuständigkeiten gegen Verwahrlosung, Überbelegung und illegale Zweckentfremdung.

Gleichzeitig gehört zur Ehrlichkeit in der Wohnungspolitik auch: Regulierung muss wirksam und verhältnismäßig sein. Wenn der Regulierungsbogen überspannt wird, entstehen unerwünschte Ausweichreaktionen – etwa mehr möblierte Vermietung, mehr befristete Vermietung oder eine zimmerweise Vermietung, die klassischen Mieterschutz unterläuft, statt ihn zu stärken. Genau das wollen wir nicht. Ein Mietendeckel oder die Einführung einer verpflichtenden Sozialbelegungsquote gehen in die falsche Richtung und werden von der CDU-Fraktion Berlin abgelehnt. Die Mieten werden nur dann sinken, wenn genug preiswerter Wohnraum entsteht. Dies setzt voraus, dass Berlin nicht nur selber baut, sondern auch die notwendigen Rahmenbedingungen für das Bauen schafft, unter Ausschöpfung bundesrechtlicher Instrumente (wie z.B. der Bau-Turbo). Ziel ist kein immer dichteres Geflecht aus Einzelvorschriften, sondern eine faire Balance am Markt, die Missbrauch verhindert, reguläre Vermietung attraktiv hält und Verdrängung

begrenzt. Überregulierung im regulären Mietsegment drängt Angebote häufig in Ausweichkanäle, die für Mieterinnen und Mieter am Ende unsicherer, teurer und schwer kontrollierbar sind. Gute Regulierung schützt deshalb reguläre, unbefristete Vermietung und setzt Fehlanreize nicht erst in Gang.

Ein weiterer Schwerpunkt ist deshalb die Bekämpfung von Missbrauch in angespannten Wohnungsmärkten. Klare Regeln für Untervermietung, ein besserer Schutz von Untermietern, verlässliche Auskunftsrechte zu Miethöhe und Vertragsdauer sowie der Zugang zur Mietpreisprüfstelle auch in Untermietverhältnissen gehören zu einem modernen Berliner Mieterschutz. Wer bezahlbare Mieten dauerhaft sichern will, darf den Blick aber nicht auf einzelne Schlagzeilen zu Portalmieten verengen. Der Marktmonitor des BBU zeigt deutlich, dass der Berliner Mietmarkt aus verschiedenen Segmenten besteht und die Realmieten großer Bestände im Bestand und auch in der Neuvermietung erheblich unter den sichtbaren Angebotsmieten liegen.

Gerade deshalb kommt den landeseigenen Unternehmen und den Genossenschaften eine besondere Rolle zu: Sie nehmen in sehr großer Zahl Neuvermietungen vor, stabilisieren das Mietniveau und sorgen dafür, dass bezahlbare Angebote im Markt tatsächlich verfügbar bleiben. Eine aktive Förderpolitik und einfachere Regeln für den Neubau stärken genau diesen Teil des Marktes.

2. Wohnungseigentum – lebenslang mietfrei wohnen

Bezahlbares Wohnen heißt für die CDU nicht nur Miete. Es heißt auch: Menschen in Berlin müssen wieder die Chance haben, Eigentum aufzubauen. Wohneigentum ist Schutz vor Altersarmut, Vermögensbildung für breite Schichten und die Möglichkeit, im Alter lebenslang mietfrei zu wohnen.

Die CDU-Fraktion will deshalb die Einstiegshürden beim Erwerb von Wohneigentum deutlich senken. Ein Berliner Eigentumsbonus soll insbesondere junge Familien und Haushalte mit stabilem Einkommen, aber geringem Eigenkapital, beim erstmaligen Erwerb von selbstgenutztem Eigentum unterstützen. Die Förderung soll sich an Einkommensgrenzen, Wohnungsgröße und Familienorientierung ausrichten.

Dabei geht es ausdrücklich um Haushalte, die für den klassischen Sozialwohnungsbe- reich häufig zu viel verdienen, für den freien Eigentumserwerb in Berlin aber zu wenig Eigenkapital mitbringen. Gerade für diese Mitte der Stadtgesellschaft müssen wieder re- alistische Wege in Eigentum eröffnet werden.

Eine moderne Wohnungspolitik setzt deshalb gezielt auf Eigentumsförderung, ohne Mie- terinnen und Mieter zu benachteiligen.

Wohneigentum bietet viele Vorteile und ist besonders wichtig für die Altersvorsorge. Eine eigene Immobilie schafft finanzielle Sicherheit, da im Alter keine hohen Mietkosten mehr anfallen. Zudem gelten Immobilien als wertbeständige Investitionen und können im Laufe der Zeit an Wert gewinnen.

Ein zweites zentrales Instrument ist der **Berliner Mietkauf**. Dabei finanzieren landesei- gene Wohnungsunternehmen die Eigentumswohnung, während die Haushalte diese mit stabilen, planbaren Raten bis zum Renteneintritt abbezahlen. Gerade für Familien kann das ein realistischer Weg in Eigentum sein, wenn Berlin Eigentumsbildung nicht nur für Spitzenverdiener, sondern auch für die Mitte der Stadtgesellschaft öffnen will. Auch bei nach WEG-Recht bereits aufgeteilten Gebäuden könnte dieses Modell greifen und den dortigen Mietern in einem Modellprojekt angeboten werden. Dies hätte den großen Vor- teil, dass hier die rechtlichen Voraussetzungen für ein solches Modell schon geschaffen und Preise in Bestandsgebäuden niedriger sind als in neu errichteten.

Konkret soll Mieterinnen und Mietern ausgewählter Wohnungen ermöglicht werden, ne- ben der regulären Miete einen zusätzlichen monatlichen Betrag an das jeweilige Woh- nungsunternehmen zu entrichten. Dieser Betrag wird auf den späteren Erwerb der Woh- nung angerechnet und dient damit dem sukzessiven Aufbau des Kaufpreises. Nach Ab- lauf einer festgelegten Laufzeit erfolgt schließlich der Übergang des Eigentums auf die Mieterinnen und Mieter. Grundlage des Modells bilden der aktuelle Verkehrswert der jeweiligen Wohnung sowie eine langfristige Laufzeit von in der Regel 30 Jahren. Damit schafft der Mietkauf insbesondere für Familien und Menschen mit mittleren Einkommen einen realistischen und sozial ausgewogenen Weg in die eigenen vier Wände.

Die landeseigenen Wohnungsgesellschaften erhalten dagegen zusätzliche liquide Mittel, mit denen die Bautätigkeiten verstärkt und ein positiver Einfluss auf Zinsen bei Finanzierungen erzeugt werden kann.

Wohneigentum leistet zudem einen wichtigen Beitrag zur sozialen Mischung, weil es soziale Stabilität, langfristige Bindung an den Kiez und gesellschaftliche Vielfalt fördert. Menschen, die Eigentum erwerben, bleiben häufig über viele Jahre in ihrem Wohnumfeld verwurzelt, engagieren sich stärker im Quartier und übernehmen Verantwortung für ihr Umfeld. Gleichzeitig sorgt ein ausgewogener Mix aus Miet- und Eigentumswohnungen dafür, dass unterschiedliche Einkommensgruppen und Lebensmodelle in den Berliner Stadtteilen vertreten bleiben. Wohneigentum stärkt damit nicht nur die individuelle Altersvorsorge, sondern auch den sozialen Zusammenhalt und die Vielfalt in unserer Stadt.

Auch die Grunderwerbsteuer muss runter. Die CDU-Fraktion setzt sich dafür ein, beim erstmaligen Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum auf die Steuer zu verzichten; bei einer Veräußerung innerhalb von zehn Jahren soll der Vorteil anteilig zurückgezahlt werden. Ziel ist es, insbesondere Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen beim Erwerb von Wohneigentum spürbar zu entlasten. Damit soll der Zugang zu den eigenen vier Wänden erleichtert, der Vermögensaufbau gestärkt und Wohneigentum wieder für breitere Teile der Gesellschaft erreichbar gemacht werden.

Darüber hinaus gilt: Eigentumsförderung ist breiter zu verstehen als nur im klassischen Kaufmodell. Auch Genossenschaftsanteile eröffnen Zugang zu sicherem, dauerhaft bezahlbarem Wohnen. Deshalb sollen der Erwerb von Genossenschaftsanteilen durch zinsgünstige Darlehen und Zuschüsse erleichtert und neue Zugänge zu gemeinschaftlich organisiertem Wohnen geschaffen werden.

3. Berliner Mischung – gemischte Quartiere für alle

Die Berliner Mischung ist kein nostalgischer Begriff, sondern eine wohnungspolitische Leitidee. Berlin braucht Quartiere, in denen Menschen mit unterschiedlichen Einkommen, Lebenslagen und Altersgruppen zusammenleben. Gerade in einer wachsenden

Stadt hängt gesellschaftlicher Zusammenhalt entscheidend davon ab, ob neue Quartiere stabil, vielfältig und alltagstauglich entwickelt werden.

Die soziale Durchmischung in den Quartieren muss das Kernanliegen eines jeden Wohnungspolitikers in Berlin sein. Berlin ist vielfältig; diese Vielfalt muss sich auch in den Quartieren widerspiegeln. Wir wollen keine sozialen Brennpunkte in Berlin.

Deshalb sollen die landeseigenen Wohnungsunternehmen mehr Spielraum bei der Vergabe von Wohnungen erhalten, um ein ausgewogenes Verhältnis zwischen WBS-gebundenen und frei finanzierten Wohnungen sicherzustellen. Die Kooperationsvereinbarung der LWU muss stärker an den Zielen der Berliner Mischung und der Breite der Stadtgesellschaft ausgerichtet werden. Neubau darf nicht einseitig auf einzelne Teilgruppen konzentriert werden, sondern für alle Berlinerinnen und Berliner erreichbar sein; Ziel sind lebenswerte Kieze mit sozialer Balance und langfristiger Akzeptanz.

Dazu gehört, dass auch Starterhaushalte, Familien mit zwei Einkommen, Studierende, Auszubildende und ältere Menschen stärker in den Blick genommen werden. Ein Programm für Familienwohnen, die Stärkung von Jungem Wohnen sowie generationenübergreifende und innovative Wohnformen sind deshalb wichtige Bausteine. Gerade die Verbindung aus kommunalem Bestand, Genossenschaften, sozialer Förderung und privatem Wohnungsbau macht dabei die Berliner Mischung tragfähig.

Zugleich muss der vorhandene Wohnraum besser genutzt werden. Ältere Einzelpersonen oder Paare sollen leichter von großen in kleinere Wohnungen wechseln können, wenn sie das wollen; dafür braucht es finanzielle und organisatorische Unterstützung, zunächst im Bestand der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften und perspektivisch auch darüber hinaus.

Zur Berliner Mischung gehört aber auch Lebensqualität im Quartier. Für die kommunalen Wohnungsunternehmen halten wir die Wiedereröffnung von Kundenzentren, barrierearme Gestaltungen im Außenbereich, gute Orientierung in Wohnanlagen, gepflegte Freiräume und moderne Sicherheitstechnik wie z.B. Videoüberwachung und in Hotspots von entsprechendem Personal für relevant, um die Aufenthaltsqualität deutlich zu verbessern und zu erhalten.

4. Kommunale Wohnungsunternehmen und Genossenschaften: Rückgrat des bezahlbaren Wohnens

Die kommunalen Wohnungsunternehmen sind ein Rückgrat der Berliner Wohnungspolitik. Sie haben das Ziel der Roadmap von vor 10 Jahren erreicht und sogar übertroffen: Zum 31. Dezember 2025 lag ihr Bestand bei 404.170 Wohnungen. Damit ist der Bestand in 10 Jahren um mehr als 92.000 Wohnungen gewachsen.

In den zehn Jahren investierten die kommunalen Wohnungsunternehmen insgesamt 15,32 Milliarden Euro in Neubau und Bestand. Gleichzeitig sind deren Mieten deutlich unter Marktniveau: Die durchschnittliche Bestandsmiete lag Ende 2025 bei 7,09 Euro pro Quadratmeter; freifinanzierte Neuvermietungen lagen im Schnitt bei 9,31 Euro pro Quadratmeter und damit deutlich unter den Berliner Angebotsmieten. Das zeigt: Kommunale Unternehmen sind nicht nur Marktteilnehmer, sondern mietendämpfende und stadtgestaltende Anker des Berliner Wohnungsmarkts.

Dasselbe gilt für die Wohnungsbaugenossenschaften. Sie stehen für dauerhaft bezahlbares Wohnen, stabile Nachbarschaften, hohe Fluktuation der Bewohner und eine langfristige Bewirtschaftung jenseits kurzfristiger Renditelogik. Deshalb müssen kommunale Unternehmen und Genossenschaften als integraler Bestandteil des Marktes verstanden, gestärkt und ausgebaut werden.

Viele erfolgreiche Großstädte zeigen, dass ein starker gemeinwohlorientierter Sektor nicht im Gegensatz zu einem funktionierenden Markt steht, sondern ihn stabilisiert. Für Berlin heißt das: Kommunale Unternehmen und Genossenschaften sind keine Randerscheinung, sondern eine tragende Säule einer ausgewogenen Wohnungsmarktpolitik.

Die starke Wohnraumförderung des Landes ist hierfür ein zentrales Instrument. In der Praxis kommt sie überproportional jenen Akteuren zugute, die dauerhaft bezahlbaren Wohnraum schaffen und sichern. Diesen Weg will die CDU-Fraktion konsequent fortsetzen. Ziel sind verlässliche Förderkulissen, gezielte Eigenkapitalzuführungen für die landeseigenen Gesellschaften, eine fortentwickelte Genossenschaftsförderung, zinsgünstige und zinslose Darlehen, angepasste Erbbaurechte, sowie die Möglichkeit zum Grundstückserwerb.

Damit wollen wir auch die Hürden für den Neubau durch Genossenschaften gezielt senken. Bestehende Genossenschaften sollen dabei unterstützt werden, frühzeitig geeignete Flächen zu identifizieren und deren Bebaubarkeit prüfen zu lassen. Durch die Förderung dieser vorbereitenden Planungsschritte schaffen wir eine wichtige Entscheidungsgrundlage für genossenschaftliches Engagement im Neubau. Deshalb wollen wir auch den Kauf von landeseigenen Grundstücken durch Bestandsgenossenschaften gezielt fördern. Genossenschaften sollen beim Zugang zu Flächen stärker Berücksichtigung finden, damit mehr Genossenschaften neue Wohnungen errichten können. Konzeptverfahren zur Vergabe von Grundstücken und deren Kriterien müssen stärker auf Abläufe in Genossenschaften ausgerichtet sein.

Die Förderung von Genossenschaften ist damit nicht nur Wohnungsbaupolitik, sondern auch Gesellschaftspolitik. Wer Genossenschaften stärkt, stärkt bezahlbares Wohnen, soziale Stabilität und den Zusammenhalt in unseren Kiezen. Berlin braucht starke Genossenschaften, um auch in Zukunft eine soziale und lebenswerte Stadt für alle zu bleiben.

Mit der „Roadmap 2.0“ – dem Wachstumsplan für die kommunalen Wohnungsunternehmen – wird dieser Weg fortgesetzt. Bis 2035 sollen rund 56.100 zusätzliche Wohnungen hinzukommen; perspektivisch verfolgt der Senat das Ziel, den landeseigenen Bestand auf 500.000 Wohnungen zu erhöhen. Die CDU-Fraktion unterstützt diese Zielsetzung ausdrücklich. Dazu prüfen wir, die Möglichkeiten das Eigenkapital der kommunalen Wohnungsunternehmen gezielt zu stärken durch Einlagen und Thesaurierungen sowie verlässlicher Rahmenbedingungen in der Unternehmensentwicklung. Zudem regen wir auf Bundesebene an, ob der geplante Deutschlandfonds einen Beitrag für die Stärkung der Investitionskraft der Berliner Unternehmen leisten kann. Für die massiven Neubauinvestitionen können besondere Vergabeverfahren, Rahmenschreibungen sowie koordinierte Beschaffungen weitere Maßnahmen zur Effizienzsteigerung darstellen.

Ebenso lassen wir in diesem Rahmen prüfen, ob eine Beschaffung wirksam im Rahmen einer Landesbaugesellschaft gebündelt werden kann. Die positiven Erfahrungen der Schulbauoffensive sollen dafür genutzt werden dies genauer zu bewerten. Denn parallele Strukturen führen oft zu Doppelarbeit, binden personelle und finanzielle Ressourcen und erschweren, dass vorhandene Kompetenzen effizient genutzt werden. Gerade in einer Zeit, in der Berlin dringend mehr Wohnraum benötigt, kann diese Prüfung zu wertvollen Ergebnissen führen.

Es besteht Handlungsbedarf bei den Landeseigenen Wohnungsbauunternehmen. Wir wollen, dass die Mängel bei den beiden Landeseigenen Wohnungen schneller und effektiver beseitigt werden. Der CDU-Fraktion ist es besonders wichtig, dass die landeseigenen Wohnungsunternehmen eigene Handwerker und Hausmeister beschäftigen und vor Ort einsetzen. Es müssen auch mehr wohnortnahe Kundencenter errichtet werden und die bestehenden Center für die Mieterinnen und Mieter verlässlich geöffnet sein. Das haben wir bereits in einer Parlamentsinitiative angestoßen und erwarten noch im Sommer spürbare Schritte und Verbesserungen.

Unsere Motivation: Wir wollen nicht nur ein „Dach über dem Kopf“ anbieten, sondern ein Zuhause, in dem sich die Bürgerinnen und Bürger wohl fühlen. Wir sehen es als unsere Aufgabe an, für gute Dienstleistungen Sorge zu tragen.

Das Thema Sicherheit ist ein weiteres wesentliches Thema bei den Landeseigenen Wohnungsunternehmen. Als CDU-Fraktion sehen wir die Notwendigkeit, zusätzlicher Initiativen und Maßnahmen zur Abwehr von Vandalismus und Sperrmüll sowie zur Gewährleistung der Sicherheit. Wir stehen für den Einsatz von Videotechnik zum Beispiel an Müllplätzen in den Siedlungen und die konsequente Verfolgung von Umweltsündern wie illegalen Müllablagerern. Dass dabei die rechtlichen Vorgaben beachtet werden, insbesondere die des Datenschutzes, ist selbstverständlich. Sicherheit ist eine wichtige Voraussetzung für ein friedliches und gutes Wohnen. Daher bitten wir unseren Koalitionspartner, bei dieser wichtigen Maßnahme kurzfristig unserer Initiative im Sinne der Mieterinnen und Mieter zu folgen.

Die CDU-Fraktion Berlin setzt sich dafür ein, die in Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) befindlichen Bestände der landeseigenen Wohnungsunternehmen schrittweise zu veräußern. Die Verwaltung einzelner Wohnungen innerhalb von WEG-Strukturen verursacht einen erheblichen organisatorischen und finanziellen Aufwand, der die landeseigenen Gesellschaften von ihrem eigentlichen Kernauftrag – dem Neubau und der Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum – ablenkt. Vorrangiges Ziel ist es daher, den derzeitigen Mieterinnen und Mietern den Erwerb ihrer Wohnungen zu ermöglichen und damit zugleich den Zugang zu Wohneigentum in Berlin zu stärken.

Die Vergabe entsprechender Kaufangebote soll dabei sozial ausgewogen erfolgen. Insbesondere sozioökonomische Kriterien, die Einkommenssituation sowie die familiären Verhältnisse der Mieterinnen und Mieter sollen bei der Ausgestaltung berücksichtigt werden. Auf diese Weise soll insbesondere Familien und Haushalten mit mittleren Einkommen der Weg in die eigenen vier Wände eröffnet und gleichzeitig die soziale Stabilität in den Berliner Kiezen gestärkt werden.

5. Investieren – schneller und einfacher bauen mit allen, auch und gerade mit Privaten

Wer mehr Wohnungen will, muss schneller und einfacher bauen. Die CDU-Fraktion will diesen Weg konsequent weitergehen und bis 2031 insgesamt 100.000 neue Wohnungen schaffen. Das setzt einen Mentalitätswechsel voraus: weg von Misstrauen gegen Bauherren, hin zu einer wohnungsbaufreundlichen Verwaltung und klaren Verfahren.

Ein wichtiger Baustein dafür ist ein standardisiertes Berliner Mehrfamilienhaus. Mit wiederholbaren Planungsgrundlagen, stärkerer Vorfertigung und einer unbürokratischen Anerkennung bewährter Typenlösungen können Baukosten gesenkt und Genehmigungen beschleunigt werden.

Dieses Berliner Mehrfamilienhaus soll so angelegt sein, dass es für kommunale, genossenschaftliche und private Träger gleichermaßen nutzbar ist. Es verbindet wirtschaftliches Bauen mit praxistauglichen Standards bei Energieeffizienz und Barrierearmut.

Planungs- und Genehmigungsverfahren müssen weiter verkürzt werden. Digitalisierung von Anträgen und Entscheidungen, effizientere Abläufe in den Bezirksämtern, klare Standards für Verfahren sowie eine kritische Überprüfung städtebaulicher Verträge und des Berliner Modells sind dafür zentrale Hebel. Auch angrenzende Rechtsbereiche wie Umwelt-, Arten- und Denkmalschutz müssen auf das zwingend erforderliche Maß nach Bundes- und Europarecht zurückgeführt werden, damit sie nicht zum pauschalen Verhinderungsinstrument für dringend benötigten Wohnungsbau werden.

Diese Wohnungsbauoffensive kann aber nur gelingen, wenn Berlin auch für private Investitionen wieder attraktiv wird. Viele private Akteure halten sich mit Blick auf politische

Drohkulissen anderer Fraktionen und Parteienteignungsdebatten, überzogene Regulierung und unsichere Rahmenbedingungen - mittlerweile fern. Das schadet dem Wohnungsbau insgesamt. Denn ohne private Eigentümer, Investoren, mittelständische Projektentwickler und Bauherren wird der Berliner Wohnungsmarkt nicht entspannt. Wer will, dass in Berlin wieder gebaut wird, muss Verlässlichkeit schaffen, Eigentum schützen und politische Rahmenbedingungen setzen, die Investitionen ermöglichen statt abschrecken.

Die CDU-Fraktion verbindet deshalb zwei klare Aussagen: Der gemeinwohlorientierte Sektor muss gestärkt und ausgebaut werden. Und zugleich ist Berlin ein Ort, an dem private Investitionen in Wohnraum ausdrücklich erwünscht sind. Beides gehört zusammen und ist kein Widerspruch.

6. Vergesellschaftung und Enteignung: falsche Antworten auf echte Probleme

Die CDU-Fraktion erteilt Enteignungen, Vergesellschaftungsfantasien und einem neuen Mietendeckel eine klare Absage und sieht sich damit im Einklang mit dem Regierenden Bürgermeister. Solche Eingriffe schaffen keine einzige neue Wohnung. Sie schrecken Investitionen ab, verhindern Neubau, verringern das Wohnungsangebot und führen zu neuen Ungerechtigkeiten, weil Bestandsmieter kurzfristig bevorzugt werden, während Wohnungssuchende weiter leer ausgehen.

Negativ betroffen wären nicht nur Vermieter, sondern auch Mieterinnen und Mieter, Wohnungssuchende, Sparerinnen und Sparer sowie das Vertrauen in Berlin als Investitionsstandort insgesamt.

Die Geschichte staatlicher Wohnungsbewirtschaftung zeigt außerdem: Wo über Jahrzehnte Investitionen unattraktiv gemacht, Bestände administriert und Preise politisch festgesetzt wurden, sind Qualität und Verfügbarkeit des Wohnraums massiv gelitten – wie etwa im Ostteil Berlins vor 1990. Genau diese Fehler darf Berlin nicht wiederholen. Denn am Ende leiden vor allem Bestand, Verfügbarkeit und Qualität des Wohnraums. Berlin braucht deshalb keine Politik der Drohkulisse, sondern eine Politik des Bauens, Sanierens und Ermöglichens.

Die Debatte um Enteignung, Vergesellschaftung und staatliche Zwangsbewirtschaftung hat das Investitionsklima in Berlin schon jetzt beschädigt. Gerade in einer Stadt mit großem Wohnraummangel ist das das falsche Signal. Denn jede Wohnung, die nicht gebaut, nicht modernisiert oder nicht reaktiviert wird, verschärft den Druck auf dem Markt.

Die richtige Antwort auf Knappheit ist deshalb nicht die Verstaatlichung von Mangel, sondern seine Überwindung. Berlin braucht eine soziale Marktwirtschaft des Wohnens: mit klaren Regeln, starkem Mieterschutz, einem kräftigen gemeinwohlorientierten Sektor und genügend Raum für Investitionen in neuen Wohnraum.

7. Wohnraum braucht Platz – Neue Stadtquartiere schaffen, auch am Tempelhofer Feld

Wohnungsbau braucht Fläche. Der Stadtentwicklungsplan Wohnen 2040 benennt 24 neue Stadtquartiere und große Wohnungsbaupotenziale, die für die Entlastung des Berliner Wohnungsmarktes gehoben werden müssen. Wer den Bedarf von 222.000 zusätzlichen Wohnungen decken will, kann sich nicht auf Nachverdichtung im Kleinen beschränken. Berlin braucht neue Quartiere, die Wohnen, soziale Infrastruktur, Mobilität, Energieversorgung und Freiräume zusammen denken.

Das Tempelhofer Feld ist dabei der sichtbarste Ort dieser Grundsatzfrage. Die CDU-Fraktion bekennt sich klar zu einer Bebauung am Rand des Tempelhofer Feldes. Dort sollen mehr als 20.000 neue Wohnungen für etwa 50.000 Menschen entstehen; gleichzeitig sollen wie in der Tempelhofentscheidung aus dem Jahr 2014 beschlossen, die zentralen Wiesenflächen für die Allgemeinnutzung erhalten bleiben. Zugleich soll das Feld als Ort für Sport, Freizeit, Kultur und Erholung erhalten und weiterentwickelt werden. Die vorliegenden Konzeptüberlegungen zeigen, dass Wohnen und Freiraum kein Widerspruch sein müssen.

Berlin braucht an dieser Stelle den Mut, groß zu denken. Gerade am Tempelhofer Feld kann gezeigt werden, dass eine Weltstadt sowohl großzügige Freiflächen als auch dringend benötigten Wohnraum schaffen kann. Ein kategorischer Verzicht auf jede Randbebauung würde den Berliner Wohnraummangel nicht lösen, sondern verfestigen.

Darüber hinaus sollten digitale Instrumente der Stadtentwicklung stärker genutzt werden. Open-Data-Angebote, ein digitaler Zwilling der Stadt und bessere Visualisierung von Planungsvorhaben können helfen, Transparenz zu schaffen, Akzeptanz zu erhöhen und Verfahren zu beschleunigen

Zusammenfassung: Mehr Angebot ist die soziale Antwort – mit klaren Regeln und starken Partnern

Berlin braucht keine Wohnungspolitik der Extreme. Weder eine Politik, die Mieter mit ihren Problemen allein lässt, noch eine Politik, die den Markt so überreguliert, dass dringend benötigter Wohnraum ausweicht oder gar nicht erst entsteht. Beides wäre unsozial.

Nicht hilfreich sind deshalb Maßnahmen, die Knappheit nur verwalten, statt sie zu überwinden: Enteignungsdrohungen, starre Bewirtschaftungsansätze, immer neue Vorschriften ohne Blick auf ihre Nebenwirkungen, zusätzliche Hürden für Bauwillige, pauschale Blockaden neuer Stadtquartiere oder politische Signale gegen Eigentumsbildung. Ebenso wenig hilft es, wenn Regulierung Ausweichreaktionen erzeugt und reguläre, unbefristete Vermietung gegenüber möbliertem, befristeter oder zimmerweiser Vermietung unattraktiver wird. Wohnungspolitik muss wirksam sein – nicht nur gut gemeint.


Die CDU-Fraktion steht für eine Wohnungspolitik, die bauen will, schützen kann und Eigentum ermöglicht. Bezahlbare Mieten entstehen dauerhaft nicht durch immer neue Verbote, sondern durch mehr Wohnungen, funktionierende Investitionen, konsequenten Mieterschutz gegen Missbrauch und einen starken gemeinwohlorientierten Sektor aus landeseigenen Unternehmen, Genossenschaften und weiteren Trägern.


Der Weg ist deshalb klar: mehr Neubau, einfacheres Bauen, stärkere Förderung, stabile Quartiere, mehr Eigentum und ein investitionsfreundliches Berlin. Die Stadt braucht keine ideologischen Gegensätze zwischen öffentlichem und privatem Wohnungsbau. Sie braucht eine realistische, soziale und marktwirtschaftliche Wohnungspolitik, die alle Kräfte mobilisiert, um den Mangel zu überwinden.


Die Leitlinie lautet: **Bezahlbare Mieten durch mehr Angebot und starken Mieterschutz. Ein starker gemeinwohlorientierter Sektor als Mietendämpfer und Stadtgestalter. Eigentum für die Mitte. Wohnungsbau mit allen – landeseigen, genossenschaftlich und privat.**

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