

1 **10 Punkte für den modernen Berliner Wohnungsbau**

2 Die Junge Union will den Wohnungsbau weiter vorantreiben. Die aktuelle
3 Stadtentwicklungspolitik von Senat und Bezirksämtern ist ungeeignet, diese wichtige
4 Frage im Sinne der sozialen Sicherheit der Bewohner unseres Landes zu lösen. Unser
5 Ziel ist es, dass in Berlin jedem Wohnungssuchenden mindestens drei freie Wohnungen
6 zur Auswahl stehen. Mit den folgenden Maßnahmen wollen wir für besseren und vor
7 allem für deutlich mehr Wohnungsbau sorgen.

8 *1. Investitionsklima verbessern*

9 Wohnungsbauinvestoren übernehmen durch den Bau von Wohnraum und der
10 zugehörigen Infrastruktur eine wichtige soziale Aufgabe in unserer Stadt. Mit einer
11 Willkommensinitiative wollen wir ihnen unvoreingenommen begegnen. Unter dem
12 Motto „Verbindlichkeit gegen Verbindlichkeit“ soll das Bündnis für Wohnen mit
13 besseren rechtlichen Möglichkeiten ausgestattet werden. Statt kompliziert berechneter
14 Baulandverträge soll in einem offenen Verhandlungsprozess zu öffentlich-rechtlichen
15 Verträgen ausgelotet werden, welche Verpflichtungen ein Bauinvestor übernimmt.
16 Dabei sollen beispielsweise die Schaffung von Parkplätzen, Anteile sozialen
17 Wohnungsbaus, Schaffung bestimmter Umweltbedingungen oder Bereitstellungen für
18 öffentliche Investitionen über einen bezirklichen Verfügungsfonds geregelt werden. Im
19 Gegenzug soll auf die in der Realität mindestens zweijährigen Bebauungsplanverfahren
20 verzichtet werden und - soweit möglich - Rückgriff auf die Zulässigkeitsvorschriften im
21 Innenbereich zusammenhängender Ortschaften (§ 34 BauGB) genommen werden.

22 *2. Verwaltungsstrukturen anpassen*

23 Die aktuellen Antragsverfahren sind langwierig, kompliziert und oft hochgradig
24 intransparent. Antragsteller warten zu lange auf Rückmeldungen der Ämter, da die
25 Abstimmungsbedarfe zwischen den Fachabteilungen hoch sind und stetig die
26 Rückversicherung mit der zuständigen Senatsverwaltung gesucht wird. Stattdessen
27 sollten die zuständigen Fachämter kiezbezogen zusammenarbeiten. Task-Forces für
28 große Wohnungsbauprojekte, bei denen die Führungskräfte der Abteilungen
29 Stadtentwicklung, Verkehr und Umwelt sich regelmäßig abstimmen, sind ein erster
30 Schritt. Diesem muss eine breit gefächerte Verwaltungsreform folgen. Ziel muss es sein,
31 verwaltungsinterne Wege auf ein Minimum zu verkürzen und Strukturen zu schaffen,
32 welche der Lebenswirklichkeit der Stadt entsprechen.

33 *3. Digitale Verfahren einführen*

34 Digitalisierung schafft Chancen für kurze Verfahrenszeiten, bessere
35 Kommunikationswege und transparente Planungen. Die Ausstattung der Fachämter
36 sollte sich deshalb an den modernsten technischen Standards orientieren. Hierzu bedarf
37 es einer Investitionsoffensive im öffentlichen Dienst. Dabei reicht es nicht, bestehende

38 Verfahren auf den Computerbildschirm zu projizieren. Vielmehr müssen
39 Rechtsvorschriften auf ihre Kommunikations- und Automatisierungspotenzial
40 untersucht werden. Im Sinne der Transparenz für Anwohner, Mitarbeiter und
41 Entscheider sollte beispielsweise das Kartenportal fibroker zu einer 3D-Darstellung der
42 Bezirks- und Stadtentwicklung weiterentwickelt werden. Dies ermöglicht es, Kubaturen
43 direkt in die gegebene Umgebung einzufügen und in einer realistischen Darstellung
44 Bedenken, Bedarfe und Begründungen aufzuzeigen. Dies gilt für Wohnungsbau,
45 Gewerbebauten, Verkehrsplanungen sowie für Umstrukturierungen in Grünanlagen und
46 ermöglicht den besseren Blick auf die Gesamtentwicklung des Bezirkes.

47 *4. Wohnungseigentum für alle*

48 Wohnungseigentum ist ein wichtiger Teil der Altersvorsorge. Wir wollen allen
49 Menschen Wohneigentum ermöglichen. Hierzu sollen Instrumente wie das
50 Baukindergeld gestärkt werden. Gleichzeitig müssen aber auch die Anreize für
51 Investoren verbessert werden. Bestehende Milieuschutzgebiete, deren einziger Zweck in
52 der Verhinderung von Umwandlungen liegt, müssen überprüft und eine
53 Werbekampagne für Eigentumsförderung gestartet werden. Um dem preistreibenden
54 Weiterverkauf von Wohneigentum entgegen zu wirken, sollte über die Konzeption der
55 Spekulationssteuer diskutiert werden. Dabei könnte beispielsweise eine zeitliche
56 Staffelung erfolgen, welche die Besteuerung bei Weiterverkauf bei längeren Zeiträumen
57 ohne Eigenbezug reduziert.

58 *5. Sozialer Ausgleich für alle Einkommensschichten*

59 Mietpreise in Berlin werden derzeit vor allem Bereich des sozialen Wohnungsbaus bei
60 6,50 €/qm und in der Regel wieder ab 10€/qm diskutiert. Der Mittelstand, der
61 Wohnungen im Bereich von 7-10 € / qm sucht, geht leer aus. Es ist nötig, mit Bauherren
62 ein Gesamtspektrum von Mietpreisen zu vereinbaren und über städtebauliche Verträge
63 Preisangebote zwischen 5-7 €/qm, 7-10 €/qm und darüber zu gestalten. Die aktuelle
64 Politik der Preisbindungen und des Versuchs, lediglich regulativ einzugreifen, ist
65 gescheitert. Trotzdem treibt die zuständige Senatorin diese Politik mit der Entscheidung
66 auf die Spitze, die Empfänger von Wohnberechtigungsscheinen nunmehr auszuweiten,
67 sodass sogar Berufsgruppen wie Polizistinnen und Polizisten oder Krankenschwestern
68 und -pflegern der Bezug geförderter Neubauwohnungen ermöglicht wird. Wenn sogar
69 Landesbedienstete wie Polizistinnen und Polizisten Anspruch auf eine „Sozialwohnung“
70 gegeben wird, entwertet dies ihre wichtige Arbeit. Statt sie zum Sozialamt zu schicken,
71 ist es dringend geboten, ihre Bezüge und Ausstattung anzuheben.

72 *6. Besseres Verhältnis von Wohnungsgenossenschaften und städtischen Wohnungs-* 73 *baugesellschaften*

74 Als Allheilmittel der rot-rot-grünen Wohnungsbaupolitik gelten die städtischen
75 Wohnungsbaugesellschaften, in Lichtenberg beispielsweise die HOWOGE. Dass auch
76 diese bei Sozialquoten bis zu 80% bei Neubau ihren restlichen Bestand nicht zu
77 durchschnittlichen, sondern deutlich überhöhten Mietpreisen anbieten, ist aufgrund des
78 Wirtschaftlichkeitsgebotes nicht verwunderlich. Unabhängige Genossenschaften können
79 freier und sozialer planen. Wir fordern deshalb eine stärkere Einbeziehung von
80 Wohngenossenschaften bei der Bewältigung der Mietpreiskrise.

81 *7. Bürgerinformation verhältnismäßig gestalten*

82 Die Vorstellungen der regierenden Parteien zur Ausweitung einer rechtlich nicht
83 abgesicherten Bürgerbeteiligung sorgen für Investorenvergrämung und Bürgerfrust. Es
84 werden langwierige unstrukturierte Verfahren zur Bürgerbeteiligung angestoßen, deren
85 Ausgang ungewiss und deren rechtliche Verbindlichkeit gering ist. Die CDU setzt in
86 dieser Frage auf das grundgesetzlich verbriefte Eigentumsrecht. Zwar müssen
87 Anwohnerinnen und Anwohner neuer Bebauungen umfassend über die Auswirkungen
88 informiert werden, es müssen jedoch von vornherein die rechtlichen
89 Einflussmöglichkeiten verdeutlicht werden. Entscheidungsgremien über Bebauung sind
90 und bleiben das Bezirksamt und die BVV, welche ihre Beratungen maximal transparent
91 führen müssen.

92 *8. Flächenrivalitäten durch Innovation begegnen*

93 Das Land Berlin hat seine Verantwortung bei der Flächenvorsorge für die öffentliche
94 Infrastrukturversorgung vernachlässigt. Dieser Fehler sollte nicht durch
95 „Vorkaufsrechte“ mit viel Steuergeld repariert werden. Den Vorschlag, in einem
96 „Sozialen Infrastrukturkonzept“ die Bedarfe an öffentlicher Daseinsvorsorge
97 darzustellen und zu clustern, begrüßen wir. Land und Bezirke müssen allerdings in die
98 Lage versetzt werden, durch gezielte Herbeiführung von Bebauungsplänen Ihre
99 Vorstellung zur Verwirklichung von sozialen Bedarfen auch durchzusetzen. Gleichzeitig
100 ist eine neue Methodik der Bebauung von Flächen gefragt. Auch im öffentlichen Bereich
101 muss die Zusammenlegung von Nutzungen möglich sein, etwa die gleichzeitige Nutzung
102 Schulsportanlagen für die Öffentlichkeit oder der Bau von Verkehrsinfrastruktur in
103 mehreren Ebenen. Bei der Planung öffentlicher Gebäude muss stärker als bisher auf
104 Multifunktionalität geachtet werden. Sollten beispielsweise in 20 Jahren weniger
105 Schulen gebraucht werden, dürfen diese nicht abgerissen werden, sondern sollten
106 beispielsweise zu Seniorenwohnheimen umgebaut werden können.

107 *9. Kieze ganzheitlich betrachten*

108 Berlin definiert sich durch seine Kieze. Für die Bewohner stellen diese den zentralen
109 Bezugspunkt im Leben dar. Deshalb darf Stadtentwicklung sich nicht auf einzelne
110 Bauprojekten konzentrieren, sondern muss die Entwicklung der Kieze als Ganzes im
111 Blick behalten. Grünanlagen und eine kluge Durchmischung der Bevölkerung sind
112 Standortfaktoren erster Güte. Die Schaffung von wohnortnahen Erholungsflächen darf
113 dabei nicht als Gegensatz, sondern als Ergänzung zum Wohnungsbau betrachtet werden.

114 *10. Alte Regelungen auf den Prüfstand stellen*

115 Um eine bedarfsdeckende Baumasse zu schaffen, müssen alte Denkmuster überprüft
116 und die Regelungen des Baugesetzbuches und der Berliner Baugesetzgebung
117 überarbeitet werden. Grundsatz der aktuellen Wohnungsbaupolitik ist häufig die
118 städtebauliche Einordnung nach Art und Maß der Bebauung. Diese rechtliche
119 Einordnung macht es nahezu unmöglich, durch Neubau den Charakter von Gebieten zu
120 verändern und neue Zentren zu schaffen. Insbesondere der Bau in die Höhe und die
121 stärkere Vermischung verschiedener Nutzungsarten sollten ermöglicht werden. Um
122 Bezirken den Spielraum für größere Baumassen und neuen Quartiercharakter zu geben,
123 ist eine Baurechtsreform unerlässlich.