

## Leitantrag zur 28. Landeskonzferenz der Jungen Union Berlin

*Die Landeskonzferenz der Jungen Union Berlin hat beschlossen:*

### 1 **Projekt: Junge Großstadtpolitik – Wohnen in Berlin**

#### 3 **I. Einleitung und Problemstellung**

5 Berlin ist eine großartige Stadt. Diese Erkenntnis, die wir als Junge Union Berlin schon seit  
6 je her haben, setzt sich immer mehr auf der ganzen Welt durch. Berlin ist gerade auch für  
7 junge Menschen sehr attraktiv. Mit seinen vielen verschiedenen Kiezen und Szenen, mit  
8 den breitgefächerten Ausbildungsmöglichkeiten einer hochqualitativen Hochschulland-  
9 schaft, mit einer überdurchschnittlich wachsenden Wirtschaft, insbesondere in jungen  
10 Wirtschaftszweigen wie der IT-Branche, und mit einem beispiellosen Angebot an Kunst  
11 und Kultur wirkt Berlin wie ein Magnet auf junge Leute in Deutschland, Europa und der  
12 Welt. Über diese Entwicklung, die sich in den letzten Jahren deutlich verstärkt hat, freuen  
13 wir uns sehr.

14 Logische Folge dieser Entwicklung ist, dass junge Menschen unsere Stadt nicht nur als  
15 Touristen besuchen, sondern auch hier leben möchten; sei es vorübergehend oder für im-  
16 mer. Zusammen mit einer mindestens ebenso erfreulichen wachsenden Zahl junger Fami-  
17 lien in Berlin wirkt sich dies nachhaltig auf die Bevölkerungsentwicklung aus: während die  
18 Einwohnerzahl Berlins noch im letzten Jahrzehnt teils rückläufig war, steigt sie seit drei  
19 Jahren stark an. 2012 erreichte sie mit etwas über 3,5 Millionen ihren höchsten Stand seit  
20 1990. Und nach allen Prognosen setzt sich diese Entwicklung so fort. Das Land Berlin geht  
21 derzeit von einem Zuwachs bis 2030 um 254.000 Einwohnern aus.

23 So positiv wir als Junge Union diese Entwicklung bewerten, sehen wir jedoch auch die  
24 Probleme, die auf unsere Stadt damit zukommen. Schon durch den Bevölkerungszuwachs  
25 der letzten Jahre hat sich der Berliner Wohnungsmarkt stark verändert. Der gestiegenen  
26 Nachfrage nach Wohnraum steht leider ein bisher weitgehend gleichbleibendes Angebot  
27 gegenüber. Dadurch steigen vor allem seit 2010 die Angebotsmieten. Diese Mietpreisstei-  
28 gerung kritisieren wir nicht; sie ist ein unter den genannten Umständen normales Ergebnis  
29 marktwirtschaftlicher Prozesse. Umso mehr jedoch kritisieren wir, dass der bis Ende 2011  
30 regierende rot-rote Senat die bereits erkennbare Entwicklung verschlafen und nicht einmal  
31 annähernd wirksame Maßnahmen ergriffen hat, der drohenden Wohnungsknappheit ent-  
32 gegenzuwirken.

34 Junge Menschen, die in Berlin studieren oder eine Ausbildung machen möchten, benötigen  
35 bezahlbaren Wohnraum. Aber auch junge Familien befinden sich kurz nach Familiengrün-  
36 dung zumeist nicht in einer Situation, die große wirtschaftliche Flexibilität zulässt. Daher  
37 ist uns wichtig, dass der Senat die notwendigen politischen Rahmenbedingungen setzt,  
38 damit das Angebot auf dem Wohnungsmarkt wieder mehr der Nachfrage entspricht und  
39 bezahlbarer Wohnraum auch gerade jungen Menschen mit begrenzter finanzieller Leis-

40 tungsfähigkeit zur Verfügung steht. Dabei ist schnelles Handeln unseres Erachtens zwin-  
41 gend geboten, damit unsere Stadt nicht durch einen Wohnraummangel an Attraktivität  
42 verliert.

43

## 44 **II. Wohnungsneubau ermöglichen und fördern**

45

46 In den letzten Jahren ist der Bestand an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in Berlin  
47 weitgehend konstant geblieben. Der Wohnungsneubau ist also der gewachsenen Wohn-  
48 raumnachfrage bisher überhaupt nicht nachgekommen. Das muss sich dringend ändern.

49 Im Koalitionsvertrag der rot-schwarzen Koalition in Berlin wurde das Ziel formuliert, dass  
50 bis zum Ende der Legislaturperiode 30.000 neue Wohnungen in Berlin gebaut werden. Be-  
51 reits heute ist jedoch klar, dass dies nicht ausreichen wird. Nach aktuellen Schätzungen  
52 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung werden in den nächsten Jahren 9000 neue  
53 Wohnungen pro Jahr benötigt – bis 2016 wären dies also 45.000. Wir begrüßen, dass die  
54 Koalition den richtigen Weg eingeschlagen hat. Um den Anforderungen der nächsten Jahre  
55 gerecht zu werden, muss aber noch schneller gehandelt werden. Dabei haben die landesei-  
56 genen Wohnungsbaugesellschaften sicher ihren Anteil zu leisten. Für uns hat jedoch die  
57 private Eigentumsbildung Vorrang, da sie flexibler auf die Bedürfnisse des Marktes reagie-  
58 ren kann.

59

60 Im ersten Schritt müssen mögliche Flächen für den Wohnungsbau zügig identifiziert und  
61 konzentriert zusammengetragen werden. Unseres Erachtens mangelt es in Berlin nicht an  
62 möglichen Bauflächen. Bei den Überlegungen zur Nutzung von Brachflächen im Stadtge-  
63 biet muss eine Wohnbebauung immer Vorrang haben. Bei der Neugestaltung des Tempel-  
64 hofer Feldes setzen wir uns für eine Wohnbebauung an den Rändern des Feldes ein. Den  
65 von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung ausgearbeiteten Masterplan zur Neuge-  
66 staltung des Tempelhofer Feldes unterstützen wir, da er die einzigartige Erholungsfläche  
67 des Feldes aufrecht erhält, aber auch an den Rändern eine Wohnbebauung ermöglicht.

68

69 Die entsprechenden Flächen müssen dann auch rasch und koordiniert in den Markt gege-  
70 ben werden. Die Vergabeverfahren müssen gestrafft und beschleunigt werden. Doch auch  
71 im Bauplanungsrecht liegt viel Beschleunigungskapazität. Die zuständigen Behörden auf  
72 Bezirks- und Landesebene müssen mit den notwendigen Finanz- und Personalmitteln aus-  
73 gestattet werden, um Planung und Genehmigung von Bauvorhaben schneller voranzutrei-  
74 ben. Dadurch wird es zugleich für Investoren attraktiver in Berlin zu bauen und die benö-  
75 tigten Wohnungen werden schneller fertiggestellt.

76 Die von der CDU-Abgeordnetenhausfraktion vorgeschlagene Prämie für die Bezirksamter  
77 pro zügig erteilter Baugenehmigung halten wir für eine gute Idee.

78

79 Doch nicht nur Neubebauung ungenutzter Flächen kann neuer Wohnraum geschaffen  
80 werden. Durch eine Modernisierung des Berliner Baurechts ließen sich im bereits existie-  
81 renden Grundstücks- und Gebäudebestand zusätzliche Wohnungen bauen, so z.B. durch  
82 eine Anhebung der Traufhöhe, der Hochhausgrenze und durch eine Neuregelung der Bau-

83 abstandsflächen. Wir fordern daher eine entsprechende Überarbeitung des Berliner Bau-  
84 rechts.

85

86 Um die Neubauziele zu erreichen, muss es Priorität haben, Investoren davon zu überzeu-  
87 gen, in Berlin zu bauen. Das Auflegen eines Wohnungsbaufonds, wie ihn die Berliner CDU  
88 schon länger fordert, ist daher eine wichtige und richtige Maßnahme. Zugleich sollten aber  
89 auch familiäre Bauvorhaben zu Bildung von selbstgenutztem Wohneigentum durch zins-  
90 günstige Darlehen der öffentlichen Hand gefördert werden. Dabei sollten Familien mit  
91 Kindern Vorrang haben.

92 Außerdem muss der Wohnungsbau auch wieder stärker steuerlich gefördert werden. Die  
93 Junge Union Berlin fordert daher die Wiedereinführung der degressiven Abschreibung im  
94 deutschen Steuerrecht als Impuls zu mehr Wachstum und Beschäftigung in der Baubran-  
95 che. Der Berliner Senat sollte sich dafür auf Bundesebene einsetzen.

96

97 Auf der anderen Seite dürfen Investoren nicht durch übermäßige Eingriffe des Staates in  
98 den Wohnungsmarkt davon abgeschreckt werden, nach Berlin zu kommen. Eine starke  
99 Einschränkung von potentiellen Erträgen führt sicher nicht zu einem gesteigerten Interes-  
100 se an privaten Investitionen in den Wohnungsbau. Daher lehnen wir generelle Mietpreis-  
101 begrenzungen bei Neuvermietungen genauso ab wie ausufernde Umwandlungsverbote bei  
102 Mietwohnungen.

103

104 Um sicherzustellen, dass bei Wohnungsneubau auch ausreichend bezahlbarer Wohnraum  
105 für finanziell weniger leistungsstarke Menschen, beispielsweise Studenten und junge Fa-  
106 milien, entsteht, halten wir das Konzept der Quersubventionierung für äußerst sinnvoll.  
107 Dabei muss mit den jeweiligen Investoren bereits vor Grundstückskauf verbindlich verein-  
108 bart werden, welchen Anteil der neuzubauenden Wohnungen mit welcher Laufzeit zu  
109 niedrigen und mittleren Mieten angeboten werden müssen. Dieses Verfahren muss unse-  
110 res Erachtens stadtweit einheitlich festgelegt werden, damit Rechtssicherheit für die In-  
111 vestoren besteht und auch klar ist, wie viele Wohnungen in welchem Preissegment in der  
112 Stadt gebaut werden. Auf Grundlage dieser Kenntnis muss dann regelmäßig eine Bedarfs-  
113 prüfung durchgeführt werden.

114 Darüber hinaus werden Bauvorhaben aus dem oben geforderten Wohnungsbaufonds nur  
115 dann gefördert, wenn ein Drittel der entstehenden Wohnungen mit vergünstigten Mieten  
116 angeboten werden, die dann Berlinern mit Wohnberechtigungsschein zugänglich sind.

117

### 118 **III. Studentenwohnheimplätze ausbauen, Wohnraum für Auszubildende schaffen**

119

120 Derzeit stehen in Berlin etwa 9500 Plätze in Studentenwohnheimen bereit. Bei einer Ge-  
121 samtzahl von ca. 153.000 Studenten in Berlin ist das klar unzureichend. Die Initiative des  
122 Senats, 5000 neue Plätze in näherer Zeit zu schaffen, begrüßen wir daher sehr. Jedoch ist  
123 abzusehen, dass auch diese Aufstockung mittelfristig nicht ausreichen wird, um den Be-  
124 darf zu decken. Umso schwieriger es für Studenten wird, bezahlbaren Wohnraum auf dem  
125 freien Markt in günstiger Verkehrslage zu finden, desto größer wird der Bedarf an Wohn-

126 heimplätzen. Daher müssen der Senat und das Studentenwerk schon jetzt zu einer Planung  
127 für weitere Wohnheimplätze kommen.

128 Dabei ist Neubau nicht die einzig mögliche Lösung. Vor allem für eine kurzfristige Ent-  
129 spannung der Lage muss auch über die Umnutzung von geeigneten Gebäuden, wie z.B.  
130 ehemaligen Jugendgästehäusern, nachgedacht werden. Wir fordern einen Vorrang bei sol-  
131 chen Nutzungsänderungen zugunsten von Studentenwohnheimen, insbesondere in inner-  
132 städtischen Lagen.

133

134 Auch für Auszubildende ist die Lage und die Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt eine  
135 Herausforderung. Ähnlich dem benannten Vorgehen für die Schaffung von Wohnraum für  
136 Studenten muss auch ein Programm für die Schaffung von Wohnraum für Auszubildende  
137 in Angriff genommen werden.

138

#### 139 **IV. Wohnungsbestand erhalten**

140

141 Die Bevölkerungsentwicklung Berlins führt in Verbindung mit einer kaum steigenden Zahl  
142 an Wohnungen zu einem Anstieg der Angebots- und Bestandsmieten für den Wohnungs-  
143 bestand der Stadt. Dabei ist die Mietpreisentwicklung in den verschiedenen Stadtteilen  
144 sehr unterschiedlich, da auch der Bevölkerungszuwachs verschieden stark ausgeprägt ist.  
145 Zusätzlich haben sich die Mietpreise in einigen Stadtteilen in den letzten Jahren aufwärts  
146 entwickelt, da hier der Wohnungsbestand saniert wurde und somit an Wert gewonnen hat.  
147 Dadurch kam und kommt es teilweise zu Veränderungen der Sozialstruktur von Stadttei-  
148 len, da finanziell weniger leistungsfähige Menschen den steigenden Mietpreisen durch  
149 Umzug in andere Stadtteile ausweichen.

150

151 Sanierungen des Wohnungsbestands begrüßen wir grundsätzlich sehr. Ohne diese, zu-  
152 meist von Privaten getätigten, Investitionen hätte sich unsere Stadt, insbesondere auch im  
153 östlichen Teil der Stadt, nach der Wiedervereinigung nicht so positiv entwickelt. Sanierun-  
154 gen sichern auch den Erhalt unseres derzeitigen Wohnungsbestandes. Daher lehnen wir  
155 starke Eingriffe in das Eigentumsrecht der Hauseigentümer ab. Insbesondere die extensive  
156 Ausweitung von Millieuschutzsatzungen in einigen Bezirken, die teilweise den Einbau ei-  
157 ner Einbauküche oder eines Gäste-WCs verbieten, halten wir für unsinnig und kontrapro-  
158 duktiv. So wird das Gesamtproblem auf Dauer noch verstärkt, da man Investitionen in den  
159 Berliner Wohnungsbestand fernhält. Auch das Instrument der Zweckentfremdungsver-  
160 botsverordnung sollte unseres Erachtens nur dann eingesetzt werden, wenn unbedingt  
161 notwendig.

162 Durch Maßnahmen, die Hauseigentümern eine wärmietenneutrale Sanierung ermögli-  
163 chen, ließe sich verhindern, dass durch eine Haussanierung, insbesondere auch durch  
164 energetische Sanierungen, die Mieten steigen. Ein erster Schritt in diese Richtung wäre,  
165 dass die steuerliche Absetzbarkeit von Sanierungskosten endlich gesetzlich geregelt wird.  
166 Dafür muss Berlin sich auf Bundesebene stark machen. Außerdem sollten vom Senat Zu-  
167 sammenschlüsse von Eigentümern und Quartieren zu Sanierungszwecken gefördert wer-  
168 den.

169

170 Wanderungsbewegungen innerhalb der Stadt in Folge von Strukturveränderungen in eini-  
171 gen Stadtteilen sind für uns per se kein Teufelszeug, sondern ein in großen Städten relativ  
172 normales Phänomen. Dass gerade Innenstadtlagen für viele besonders attraktiv zum Woh-  
173 nen sind, ist nachvollziehbar. Daraus folgt aber auch recht logisch, dass kein Anspruch da-  
174 rauf bestehen kann, dort zu wohnen. Wir finden es falsch, die Stadtteile außerhalb des  
175 Stadtzentrums pauschal zu Wohngebieten zweiter oder dritter Klasse zu erklären. Viele  
176 Menschen wohnen sehr gerne dort; insbesondere für Familien mit Kindern sind diese Ge-  
177 genden oft attraktiver als das Zentrum.

178 Auf der anderen Seite sehen wir aber auch, dass Berlin die Stadt der Kieze ist, die zumeist  
179 eben auch durch die Vielfalt ihrer Bewohner geprägt sind. Eine soziale Durchmischung  
180 leistet auch einen großen Beitrag zur Vermeidung von sozialen Brennpunkten. Deswegen  
181 muss es Ziel der Berliner Wohnungspolitik sein, in den meisten Stadtteilen eine gewisse  
182 Durchmischung zu wahren.

183  
184 Im Ergebnis bedeutet das, dass es eben auch in den begehrten Innenstadtlagen bezahlba-  
185 ren Wohnraum vor allem auch für junge Menschen wie Studenten, aber auch junge Fami-  
186 lien geben muss. Grundsätzlich gehen wir davon aus, dass es durch die Umsetzung der  
187 oben geforderten Maßnahmen zur Steigerung des Angebotes an Wohnraum zu einer Ent-  
188 spannung der Mietpreisentwicklung im Wohnungsbestand in den allermeisten Stadtteilen  
189 kommen wird. Wenn das Angebot wieder mehr der Nachfrage entspricht, sinken nach den  
190 Gesetzen der Marktwirtschaft die Preise.

191 Darüber hinaus sollten unseres Erachtens kurzfristig weitere Maßnahmen ergriffen wer-  
192 den, um eine Durchmischung auch im Bestandswohnraum sicherzustellen.

193  
194 In diesem Zusammenhang spielen die städtischen Wohnungsbaugesellschaften eine wich-  
195 tige Rolle. Die Mietpreise für Bestandswohnungen dieser landeseigenen Unternehmen soll-  
196 ten auf einem Niveau gehalten werden, dass eine Durchmischung möglich macht. Außer-  
197 dem sollten gerade bei den landeseigenen Wohnungen Mietzuschläge aus den Leistungen  
198 der Wohnaufwendungsverordnung (WAV) zum Einsatz kommen. Hier sollten die derzeit  
199 zulässigen Warmmietenhöhen und die Lage- und Flächenkriterien für diese Leistungen  
200 überprüft werden.

201  
202 Den großflächigen Neubau von landeseigenen Wohnungen lehnen wir ab, da sich dieses  
203 Konzept in der Vergangenheit nicht wirklich bewährt hat. Wir halten es demgegenüber für  
204 viel sinnvoller, in das deutlich flexiblere Förderungsinstrument der Belegungsrechte zu  
205 investieren. Der breit gestreute Ankauf von Belegungsrechten im Wohnungsbestand und –  
206 Neubau in vielen verschiedenen Stadtteilen ermöglicht ganz kurzfristig die Schaffung von  
207 bezahlbarem Wohnraum insbesondere auch für Inhaber von Wohnberechtigungsscheinen  
208 (WBS). Allerdings sollte ein WBS keine starre Voraussetzung sein, um diesen Wohnraum  
209 nutzen zu können; über die Bedürftigkeit sollte auch im Einzelfall von unabhängiger Seite,  
210 beispielsweise den Bezirken, entschieden werden. Studenten, Auszubildende und junge  
211 Familien mit Kindern müssen hier angemessen berücksichtigt werden.

212 Mit diesen Belegungsrechten, die eine maximale Mietpreisbindung von neun Jahren haben  
213 sollten, kann sehr flexibel und schnell auf Veränderungen im Berliner Wohnungsmarkt

214 oder auch im Wohnungsmarkt eines einzelnen Bezirks oder auch nur Ortsteils reagiert  
215 werden. Die Anzahl der anzukaufenden Belegungsbindungen kann dann je nach aktuellem  
216 Bedarf erhöht oder verringert werden. Somit kann mit diesem Instrument auch viel besser  
217 auf die einzelnen Bedarfsgruppen eingegangen werden, als mit dem Neubau oder Ankauf  
218 von landeseigenen Wohnungen.

219  
220 Die schwarz-gelbe Bundesregierung hat kürzlich eine Änderung des Mietrechts dahinge-  
221 hend initiiert, dass die Kappungsgrenze von Mietpreiserhöhungen im Bestand durch Lan-  
222 desrecht herabgesetzt werden kann. Anstatt der derzeit bundesweit geltenden Regelung,  
223 dass die Kaltmiete innerhalb von drei Jahren maximal um 20 % erhöht werden darf, können  
224 die Länder nun individuell regeln, dass es maximal 15 % sein dürfen. Gemeinsam mit der  
225 CDU-Abgeordnetenhausfraktion halten wir es für sehr sinnvoll, dass Berlin von dieser  
226 Möglichkeit für den begrenzten Zeitraum Gebrauch macht, in dem die Nachfrage auf un-  
227 serem Wohnungsmarkt das Angebot deutlich übersteigt. Diese Regelung sollte sich aber  
228 nur auf die Teile des Berliner Wohnungsmarktes erstrecken, bei denen tatsächlich entspre-  
229 chender Bedarf besteht.

230

### 231 **V. Fazit**

232

233 Die Junge Union Berlin will, dass Berlin seinen Reiz für junge Menschen aus aller Welt be-  
234 hält und diese weiterhin gerne in unsere Stadt kommen um hier zu leben. Dadurch darf  
235 aber für junge Berlinerinnen und Berliner und für die Zugereisten die Suche nach bezahl-  
236 barem Wohnraum in unserer Stadt nicht zu einem unüberwindbaren Hindernis werden.  
237 Daher setzen wir uns mit den oben ausgeführten Forderungen dafür ein, dass in den  
238 nächsten Jahren neuer Wohnraum entsteht und bestehender Wohnraum erhalten wird;  
239 und zwar so, dass in den allermeisten Stadtteilen auch weiterhin ein Zusammenleben viel-  
240 fältiger Bewohner möglich ist und die Berliner Kiezkultur erhalten wird. Wir fordern daher  
241 den Berliner Senat auf, die entsprechenden Maßnahmen zu ergreifen und die eklatanten  
242 Versäumnisse des Vorgängersensats so schnell als möglich aufzuarbeiten!

*Antragsteller: Der Landesvorstand der Jungen Union Berlin*