

19. Wahlperiode

## Dringlicher Antrag

der FDP-Fraktion

### Nach dem Scheitern von „Deckeln“ und „Kaufen“: Neustart in der Wohnungsbaupolitik

Das Abgeordnetenhaus wolle beschließen:

Das Abgeordnetenhaus von Berlin fordert den Senat auf, nach dem Scheitern auch des zweiten der drei Kernelemente seiner wohnungspolitischen Strategie „Bauen, Kaufen, Deckeln“ nun endlich alle Anstrengungen auf das letzte verbliebene Element zu fokussieren, nämlich darauf, mehr Wohnraum in Berlin zu schaffen. Berlin muss einen längst überfälligen Paradigmenwechsel in seiner Stadtentwicklungs- und Verkehrspolitik vollziehen, bisher vernachlässigte Potenziale nutzen und den Wohnungsbau beschleunigen.

Die Koalition darf dabei nicht von der – richtigerweise auch im aktuellen Sondierungspapier enthaltenen – Zielsetzung abweichen, **bis zum Jahr 2030 200.000 bezugsfertige Wohnungen in Berlin zu schaffen**. Nur so kann neben einer Deckung des unbedingt notwendigen Wohnbedarfs auch wieder eine Leerstandsreserve erreicht werden, die einerseits mietspreisdämpfend wirkt und andererseits die dringend benötigte Mobilität für Umzüge in Berlin und Zuzüge nach Berlin schafft. Die Koalition muss diese 200.000 Wohneinheiten bereits zu Beginn der 19. Legislaturperiode bezogen auf die jeweiligen Potenzialgebiete festschreiben und verhindern, dass lokaler Widerstand – wie etwa aktuell bei der Elisabeth-Aue in Pankow – das Erreichen der wichtigen Ziele gefährdet oder wieder verhindert.

Der Senat soll sich an den folgenden Handlungsmaximen ausrichten:

- Berlin braucht ein klares Bekenntnis zum Aufbruch beim Wohnungsbau. Dabei muss ein **Runder Tisch zwischen landeseigenen Wohnungsbauunternehmen, Genossenschaften, privaten Unternehmen und Initiativen**, die das Bauen in Berlin voranbringen wollen, initiiert werden.

- Im neuen Senat müssen die **Wohnungs- und Verkehrsplanung wieder zusammengeführt** werden. Das Aufgeben der Aufteilung in zwei Ressorts wird die Abkopplung der Stadtentwicklungsplanung von der Verkehrsplanung beendet, sodass Negativbeispiele wie Blankenburger Süden und Buckower Felder vermieden werden. In beiden Entwicklungsgebieten wurde die Mobilitätstrategie in der Planung nicht berücksichtigt und die Buckower Felder z. B. nicht umfassend an den ÖPNV angebunden.
- Die **Ausstattung der mit den notwendigen Planungs- und Genehmigungsprozessen befassten Behörden muss gesteigert werden**. Die engagierten Mitarbeiter müssen eine zielführende personelle wie sachliche digitale Ausstattung erhalten, die sie wieder zur Wahrnehmung ihrer Aufgabe befähigt. Die Vielzahl an qualifizierten und personellen Kapazitäten in allen Lebensaltern auf dem Arbeitsmarkt in Folge der Corona-Krise müssen unbedingt genutzt werden.
- Die **Digitalisierung von Planungs- und Genehmigungsprozesse** muss für den Senat in der neuen Legislaturperiode endlich zu einem politischen Ziel werden. Die Digitalisierung erlaubt eine ganzheitliche Realisierung wie effiziente Betreuung von Bauprojekten bereits vor dem ersten Spatenstich. Der Senat soll eine übergreifende Plattform zum Building Information Modeling (BIM) auf Open-Data-Basis einrichten, damit eine zielführende Kommunikation zwischen Land, Bezirken und Bauherren ermöglicht wird, die durch digitale Prozesse personelle Entlastungen schafft und zugleich neue Kapazitäten auf allen Ebenen freisetzt.
- Berlin bietet reichlich **Potenzial zum Bau von Wohnungen**. Nach einer Legislatur, die sich nahezu ausschließlich und weitgehend vergeblich auf Regulierungen im Wohnungsmarkt fokussiert hat, muss in der neuen Legislatur endlich das Bauen in den Vordergrund gestellt werden. Der Senat soll gemeinsam mit den Bezirken eine finale Entscheidung hinsichtlich unklarer Brachflächen und versiegelter Flächen herbeiführen, damit diese umgehend für den Wohnungsbau erschlossen werden können.
- Der Prozess zur **Erstellung von Bebauungsplänen muss vereinfacht werden**, damit Planungszeiten von derzeit bis zu acht Jahren vermieden werden und monatlich erheblich mehr als die bisherigen maximal zwei Pläne fertiggestellt werden können.
- Die **Bauleitplanung in Berlin muss zeitgemäß reformiert werden**, um schnelles und einfaches Bauen innerhalb der Festsetzungen zu ermöglichen. Der überholte, aber immer noch weitgehend geltende Baunutzungsplan 1958/60 im Westteil der Stadt muss unter Berücksichtigung aktueller Bedürfnisse und Entwicklungen überplant werden. Es müssen insbesondere im Innenstadtbereich mehr Urbane Gebiete ausgewiesen werden, um eine Synthese von Leben und Arbeiten in einem Kiez zu ermöglichen.
- Die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften müssen die Möglichkeit erhalten, den Anteil der Wohnungen, die nur mit Wohnberechtigungsschein gemietet werden können, wieder zu reduzieren. Nur so bleiben die **Wohnungen der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften ein Angebot für alle Berliner und Berlinerinnen**.

- Für Menschen mit geringen Einkommen ist ein **Mietkaufprogramm** aufzulegen, das es ihnen ermöglicht, Eigentum an neu errichteten Wohnungen der Wohnungsbaugesellschaften zu erwerben. Die anfängliche „Mietkauftrate“ soll dabei nicht höher sein als die ortsübliche Vergleichsmiete.
- Der Senat soll den **Bau von Studentenwohnheimen und Auszubildendenwohnungen schnell vorantreiben**, um für junge Menschen in Ausbildung eine Entlastung herbeizuführen. Dies muss innerhalb des geplanten Runden Tisches prioritär sein.
- Der Senat soll **Eigenkapitalersatzdarlehen für den Wohnungserwerb und Wohnungsbau deutlich ausweiten**, sodass mehr Menschen die Chance bekommen, Eigentum zu bilden. Wohnungseigentümer sind nachhaltig vor Mieterhöhungen und Verdrängungseffekten geschützt. Neben positiven Effekten für die Vermögensbildung und Altersvorsorge ist eine höhere Eigentumsquote auch stadtentwicklungspolitisch sinnvoll.
- Die **Randbebauung des Tempelhofer Feldes** darf ebenfalls kein Tabu mehr sein. Der Senat soll in der neuen Legislaturperiode ein Verfahren in Gang setzen, wie Teile der Brachflächen für den Wohnungsbau genutzt werden können. In diese Entscheidung müssen die Berlinerinnen und Berliner einbezogen werden.
- Der Senat muss die im Sondierungspapier vereinbarte **Expertenkommission** zum Umgang mit dem Volksentscheid „Deutsche Wohnen und Co. enteignen“, **mit Rechtsexperten aus dem Bereich des Verfassungsrechts besetzen**. Zudem muss der Senat **die Betroffenen anhören und in angemessener Weise in das Verfahren einbinden**. Nur so ist gewährleistet, dass am Ende des einjährigen Prozesses ein sachgerechtes und verfassungsrechtlich fundiertes Ergebnis erzielt wird, weitere eklatante Rechtsbrüche des Senats und eine weitere peinliche Niederlage vor der Verfassungsgerichtsbarkeit vermieden werden.

### ***Begründung***

Mit der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts zur Rechtswidrigkeit der umstrittenen Vorkaufspraxis der Berliner Bezirke, ist die wohnungspolitische Strategie vom Berliner Senat in den letzten Jahren implementierten Regelungseingriffe in den Berliner Wohnungsmarkt überwiegend rechtswidrig. Insgesamt war diese Praxis nicht zielführend und tatsächlich in großem Maße kontraproduktiv.

Vor allem hat die Koalition von R2G ihr zentrales Versprechen in der letzten Legislaturperiode nicht eingelöst: „Bezahlbarer Wohnraum für alle“. Zu Beginn der neuen Legislaturperiode ist Wohnraum bei einer Leerstandsreserve von nur noch 0,8 % nun in allen Preissegmenten – vom Niedrigpreis- bis hin zum Luxussegment – nicht mehr verfügbar. Es mangelt Berlin an Wohnraum so sehr wie noch nie in der jüngeren Geschichte Berlins. Dennoch nahmen im Jahr 2020 zuletzt sogar die Wohnungsfertigstellungen ab, und das erstmals seit neun Jahren. Insgesamt betrug das Minus 14 Prozent im Vergleich zum Vorjahr 2019. Der Wohnungsmangel in Berlin wuchs weiter, obwohl der Zuzug durch Corona und Verdrängung von Wohnungssuchenden nach Brandenburg stark vermindert war.

Der bisherige Radikalkurs des Senats aus Mietendeckel, Vorkaufsrechten, gepaart mit einer ebenfalls kontraproduktiven Enteignungsdebatte, hat nichts erreicht außer Chaos bei der Wohnungssuche, einer Aufhetzung der Mieter und Vermieter gegeneinander und den Rückzug von dringend benötigten Investoren. Berlin muss endlich umsteuern und das Bauen von Wohnungen wieder in den Mittelpunkt des politischen Handels stellen. Dies hat Berlin schon einmal so gemacht und konnte so die Wohnungskrise in den 1990er Jahren bewältigen. Damals baute Berlin so viele Wohnungen, dass die Mieten nicht nur während des ganzen folgenden nicht mehr stiegen, sondern damals entstand sogar ein Überangebot, welches auch heute noch für die günstigen Medianmieten im Bestand verantwortlich ist.

Packen wir es an - bauen wir uns endlich günstige Mieten!

Berlin, 16. November 2021

Czaja, Förster, Meister  
und die weiteren Mitglieder  
der FDP-Fraktion im Abgeordnetenhaus von Berlin