



Alternative  
Hauptstadtfraktion

# Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung

**DAS KONZEPT DER  
HAUPTSTADTFRAKTION**

**2020 -  
2050**



# **Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung**

*Das Konzept der  
Hauptstadtfraktion*

**2020-2050**

Harald Laatsch, MdA



# Vorwort

„Berlin ist arm, aber sexy“ meinte einst ein Berliner Sozialist, und offensichtlich haben Berliner Regierungen alles getan, damit Berlin auch arm bleibt, derweil die Sexyness verblasst. Während 70 % der Europäer in Wohneigentum leben, sind es in Berlin nur 15 %. Damit ist das Geheimnis des fehlenden Wohlstands in Deutschlands Hauptstadt bereits gelüftet.

„Deutschland ist reich“, sagt die ehemalige Kanzlerin. Eine Studie der EZB beweist das Gegenteil. Die Deutschen belegen im Vergleich der Haushaltsvermögen im EU-Raum den letzten Platz. Selbst Italiener und Griechen verfügen über ein Mehrfaches an Haushaltsvermögen. Die Ursache ist das fehlende Wohneigentum. Mieter verlieren doppelt, denn sie müssen einen beträchtlichen Teil ihres Einkommens für Miete aufwenden, während ihnen gleichzeitig der inflationsbedingte Wertzuwachs einer bezahlten Immobilie und die Mietfreiheit nach Tilgung des Darlehens fehlt. Der Unterschied zwischen Immobilieneigentümern und Mietern in Deutschland liegt im Durchschnitt bei 225.000 € zu 24.000 € Haushaltsvermögen.

Berlin, einst ein Paradies für Mieter, mit niedrigen Mieten bei gleichzeitig großem Überangebot am Markt, hat sich in den letzten Jahren massiv gewandelt. Die Ursachen liegen in der Wiedervereinigung, dem Hauptstadtstatus und dem Mangel an politischem Weitblick.

Vor der Wiedervereinigung waren der Mietmarkt und das Leben an sich in beiden Teilen der Stadt stark reguliert, und zum Teil hoch subventioniert. So hat der Kalte Krieg zwischen den Blöcken erheblichen Einfluss auf den Berliner Wohnungsmarkt genommen. Im Osten der Stadt zeigten sich die Konsequenzen durch den Verfall der Gebäude, während Westberlin am Tropf des Bundes hing. Daher erlebten die Berliner nach dem Mauerfall und der Wiedervereinigung einen Anpassungsschock, der den Preis für das Wohnen ins richtige Verhältnis zu den subventionsfreien Kosten des Wohnens stellte.

Wir haben uns bemüht, ein Programm zu schaffen, dass in die Tiefe leuchtet und trotzdem auch für jedermann verständlich ist. Ich wünsche Ihnen viel Vergnügen beim Lesen.



**Harald Laatsch, MdB**

*Sprecher für Bauen, Wohnen  
und Stadtentwicklung der  
AfD-Hauptstadtfraktion*

**Harald Laatsch**

<b>1</b>	<b>Mieten</b>	9
1.1	Sozialer Wohnungsbau	9
1.2	Fehlbelegungsabgabe wieder einführen	10
1.3	Subjekt- statt Objektförderung	10
1.4	Mietpreisbremse	11
1.5	Mietendeckel	11
1.6	Milieuschutz	12
1.7	Nebenkosten senken	13
<b>2</b>	<b>Eigentumsbildung</b>	15
2.1	Genossenschaften fördern	15
2.2	Selbstgenutztes Wohneigentum fördern	15
2.3	Landeseigene Wohnungen an Mieter privatisieren	21
2.4	Grunderwerbssteuer für Selbstnutzer senken und Freibeträge einführen	22
2.5	Wohnimmobilienkreditrichtlinie	23
<b>3</b>	<b>Baupolitik</b>	25
3.1	Für Berliner bauen	25
3.2	Dachgeschoss-Ausbau	25
3.3	Ungenutzte Flächen	26
3.4	Quartiersgaragen Bauen	26
3.5	Wärmedämmverbundsysteme (WDVS) neu denken	27
<b>4</b>	<b>Stadtentwicklungsgebiete - Stand 2023</b>	29
4.1	Reinickendorf	30
4.2	Pankow	31
4.3	Spandau	36
4.4	Mitte	39
4.5	Lichtenberg	40
4.6	Steglitz - Zehlendorf	41
4.7	Tempelhof - Schöneberg	42
4.8	Friedrichshain - Kreuzberg	44

4.9	Neukölln	45
4.10	Treptow - Köpenick	46
4.11	Tempelhofer Feld	48
4.12	Hochhausentwicklung	48
4.13	Tröge überbauen	50
4.14	Nachverdichtung	51
<b>5</b>	<b>Bodenpolitik</b>	<b>53</b>
5.1	Berliner Mischung	53
5.2	Zivilgesellschaft	54
5.3	Baulandkataster	54
5.4	Kleingärten	54
5.5	Flächenvorsorge	55
5.6	Vorkaufsrechte	56
5.7	Enteignung	56
<b>6</b>	<b>Bürokratieabbau</b>	<b>59</b>
6.1	Bauordnung entrümpeln	59
6.2	Baukosten senken	60
6.3	Wohnkostenfolgeabschätzung	61
6.4	Bürgerbeteiligung	62
6.5	Wohnraumversorgung Berlin - Anstalt öffentlichen Rechts	63
6.6	Wohnraumaufsichtsgesetz	63
6.7	Zweckentfremdungsverbot	63
<b>7</b>	<b>Besondere Wohnformen</b>	<b>65</b>
7.1	Studentenwohnungen	65
7.2	Wohnen im Alter	65
7.3	Barrierefreies Bauen und Wohnen	66
<b>8</b>	<b>Denkmalschutz und städtebauliches Erbe</b>	<b>69</b>
<b>9</b>	<b>Fazit</b>	<b>73</b>







# 1 Mieten

## 1.1 SOZIALER WOHNUNGSBAU

In der Zeit vor dem Mauerfall waren im Westteil der Stadt von 1,1 Millionen Wohnungen rund 429.000 Wohnungen im Bestand des sozialen Wohnungsbaus. Im Ostteil der Stadt gab es im Rahmen des komplexen Wohnungsbaus geschätzt 230.000 Neubauwohnungen, überwiegend in Plattenbauweise. Dennoch herrschte Wohnungsmangel, dank sozialistischer Verteilmechanismen, der so genannten „Wohnraumzuweisung“, und heruntergekommenen, zerfallender Altbauten.

Das wiedervereinigte Berlin hat mittlerweile mehr als eine Millionen Haushalte, die Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein und damit auf sozial geförderten Wohnraum haben. Diesen berechtigten Haushalten stehen durch Abbau der sehr teuren sozialen Wohnungsbauförderung lediglich noch einhunderttausend geförderte Wohnungen mit Sozialbindung gegenüber. Das bedeutet: Nur auf jeden elften berechtigten Haushalt entfällt rechnerisch eine Sozialwohnung. Schauen wir auf die Entstehung neuer Sozialwohnungen, so wurde über lange Jahre kein sozial gebundener Wohnraum geschaffen. Beim in Berlin üblichen Tempo bräuchte es mindestens zehn Jahre, bis spürbar neue Wohnungen entstehen würden. In der Zwischenzeit fallen aber jährlich um die achttausend der vorhandenen Sozialwohnungen aus der Bindung heraus, dagegen wurden im Jahr 2022 lediglich 1730 neu gebaut, so dass es keine Steigerung des Bestandes gibt, sondern im Gegenteil der Bestand weiter schrumpft.

Deshalb setzen wir als AfD darauf, von der Objektförderung auf die Subjektförderung umzustellen, siehe Kapitel „Subjekt- statt Objektförderung“ (Seite 10).



### 1.2 FEHLBELEGUNGSABGABE WIEDER EINFÜHREN



Durch die fehlende Überprüfung der sozialen Bedürftigkeit des Mieters während des laufenden Mietvertrages kommt es im Laufe der Zeit zu erheblichen Fehlbelegungen durch Mieter, die der sozialen Bedürftigkeit längst entwachsen sind. Dies führt dazu, dass der schon jetzt unversorgte Markt an Sozialwohnungen durch Fehlbeleger blockiert wird. Wir wollen die Fehlbelegungsabgabe wieder einführen, um das Verharren von Fehlbelegern zu bremsen und die Belegung von Sozialwohnungen sozial gerecht zu gestalten. Die Fehlbelegungsabgabe soll zweckgebunden für die Schaffung neuen Wohnraums verwendet werden.

### 1.3 SUBJEKT-STATT OBJEKT-FÖRDERUNG

Die AfD setzt sich dafür ein, von der wenig reizvollen Förderung von Häusern zu einer direkten Förderung der anspruchsberechtigten Menschen überzugehen. Statt auf den seltenen Fall zu warten, eine Sozialwohnung beziehen zu dürfen, könnten sich Anspruchsberechtigte direkt am Markt nach einer Wohnung umsehen und mit einem Mietzuschuss unterstützt werden.

Schon heute könnten Sie wohnen, während andere noch auf die Erfüllung von sozialen Versprechungen warten.

### 1.4 MIETPREISBREMSE

Die beste Mietpreisbremse ist ein ausreichendes Angebot. Nur wenn das Angebot groß genug ist, hat der Mieter die Wahl, und der Anbieter muss sich am Markt orientieren, weil der hohe Wert seiner Immobilie ihn zwingt, Einnahmen zu generieren. Gibt es keinen ausreichenden Wohnraum, so werden immer Teile der Bevölkerung auf der Strecke bleiben. Es ist darüber hinaus eine Mär, dass eine Mietpreisbegrenzung bedürftigen Mietern mit geringen Einkommen geringe Mieten garantieren würde. Stattdessen kommen die weniger zahlungsfähigen Mieter gar nicht erst in die engere Wahl, weil der Vermieter sich bei denjenigen mit besserer Bonität schadlos hält. Deshalb gibt es nur eine Lösung: Mehr bauen schafft mehr Angebot und damit bezahlbaren Wohnraum für alle.

### 1.5 MIETENDECKEL

Für den sogenannten Mietendeckel gilt, was analog zur Mietpreisbremse gilt, mit dem weiteren Aspekt, dass es sich um eine Absenkung der aktuellen Mieten handelt. Diese Mietenabsenkung war nicht nur ein verfassungswidriger Eingriff in das Eigentum, sie hat auch Wirkung auf den Bau neuer Wohnungen entfaltet. Dies beweisen alle bisherigen Modelle von Mietendeckeln - historisch als auch aktuell. Der Bestand verfällt, das Angebot an Mietwohnraum sinkt, es entstehen Schwarzmärkte und Wartezeiten, die Jahrzehnte erreichen können.

Als Beispiel mag uns Stockholm dienen, wo derzeit 673.000 Bürger, bei 2,1 Millionen Einwohnern, bis zu elf Jahren auf eine Wohnung warten. In begehrten Innenstadtlagen sind auch 30 Jahre keine Ausnahme. Der Mietwohnungsbestand ist auf dreißig Prozent des Gesamtwohnbestandes zurückgegangen. Ablösesummen bis zu fünfzigtausend Euro müssen auf dem Schwarzmarkt für die Übernahme bestehender Mietverträge gezahlt werden. Ähnliche Wartezeiten ergeben sich beim viel zitierten Vorbild Wien. Wir lehnen den Mietendeckel daher als unsoziale Scheinlösung ab.

### 1.6 MILIEUSCHUTZ



Die im § 172 des Baugesetzbuches beschriebene Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung wird umgangssprachlich als Milieuschutz bezeichnet. Der Milieuschutz unterwirft Rückbau, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen einem Genehmigungsvorbehalt. Wesentlicher Bestandteil ist das Verbot der Umwandlung in Wohneigentum, befristet auf 5 Jahre. Wir lehnen insbesondere dieses Umwandlungsverbot ab, denn eine Wohnung bleibt eine Wohnung, ganz gleich ob sie durch einen Mieter oder einen Eigentümer bewohnt wird. Auch die Behinderung oder sogar die Blockade von Renovierungen (z. B. das Verbot, ein zweites Badezimmer oder einen Balkon einzubauen) verhindert zeitgemäße Anpassungen von Wohnquartieren und ist langfristig nachteilig für die Bewohner. Wir lehnen deshalb diese missbräuchlichen Eingriffe in das Eigentumsrecht ab, da sie auch die Erhöhung der Wohneigentumsquote verhindern. Hier hat Berlin erheblichen Nachholbedarf, siehe Kapitel „Selbstgenutztes Wohneigentum fördern“ (Seite 15).



## 1.7 NEBENKOSTEN SENKEN

Jeder, der wohnt, muss Grundsteuer zahlen, ganz gleich, ob es sich um Mieter oder Eigentümer handelt. Die Grundsteuer trifft jeden. In Berlin ist diese Steuer erheblich höher als in anderen Gemeinden. Wir setzen uns dafür ein, die Grundsteuer abzuschaffen und die Einnahmeverluste der Gemeinden aus den Einnahmen des Bundes zu decken.

Die im Volksmund als GEZ-Gebühr bekannte Haushaltsabgabe für den öffentlich-rechtlichen Rundfunk gehört seit ihrer Umwandlung in eine haushaltsbezogene Abgabe (unabhängig von der tatsächlichen Nutzung des Angebots) mittelbar zu den Nebenkosten und belastet alle Haushalte mit mehr als zweihundert Euro jährlich. Mittlerweile gibt es mehr als hundert öffentlich-rechtliche TV- und Hörfunk-Sender und Internet-Präsenzen. Dies ist weit mehr als die vom Bundesverfassungsgericht zugelassene „Grundversorgung“. Wir setzen uns daher für die Abschaffung der Zwangsbeiträge des öffentlich-rechtlichen Rundfunks ein.

Seit Jahren laufen in Deutschland die Stromkosten durch staatliche Auflagen und Abgaben aus dem Ruder. Wir haben die mit Abstand höchsten Kosten weltweit. Deshalb wollen wir ein Ende der einseitigen Belastung der privaten Haushalte durch die erfolglose Energiepolitik erreichen.

Die AfD lehnt darüber hinaus die ständig ansteigende CO2 Steuer ab. Sie führt zusammen mit der zunehmenden Inflation zur Verarmung der Haushalte.





## 2 Eigentumsbildung

### 2.1 GENOSSENSCHAFTEN FÖRDERN

Die wahre Form des sozialen, nicht sozialistischen Wohnens ist die Genossenschaft. Genossenschaften stellen einen besonderen gesellschaftlichen Mehrwert dar. Sie bieten besonders preiswerten Wohnraum in besonders hochwertiger Qualität an. Genossenschaften stellen eine Form von Eigentum und damit eine Selbstverantwortung des Genossen dar. Damit ist die Genossenschaft die erste Wahl für jeden, der am Erwerb von Eigentum nicht teilhaben kann. Wir schließen aus dieser Bewertung ausdrücklich solche aus, die mit Hilfe von Regierungsparteien und kruden Konzepten oder Berechnungsgrundlagen aus dem Landeshaushalt finanziert werden oder über Regierungsstellen Objekte im Vorkaufsrecht zugespielt bekommen.



*Genossenschaftlicher Wohnungsbau  
Spandau Zeppelinstraße.*

### 2.2 SELBSTGENUTZTES WOHN-EIGENTUM FÖRDERN

Das Land Berlin ist das einzige Bundesland, das die Förderung von Wohneigentum in seiner Landesverfassung prominent verankert hat. Nach Art. 28 Abs. 1 S. 2 der Verfassung von Berlin (VvB) verpflichtet sich das Land Berlin dazu, die Schaffung und Erhaltung von angemessenem Wohnraum insbesondere für Menschen mit geringem Einkommen sowie die Bildung von Wohnungseigentum zu fördern. Wir wollen dieser bisher vernachlässigten Eigentumsförderung Geltung verschaffen.



*Wohnstadt Carl Legien –  
Reformwohnungsbau*

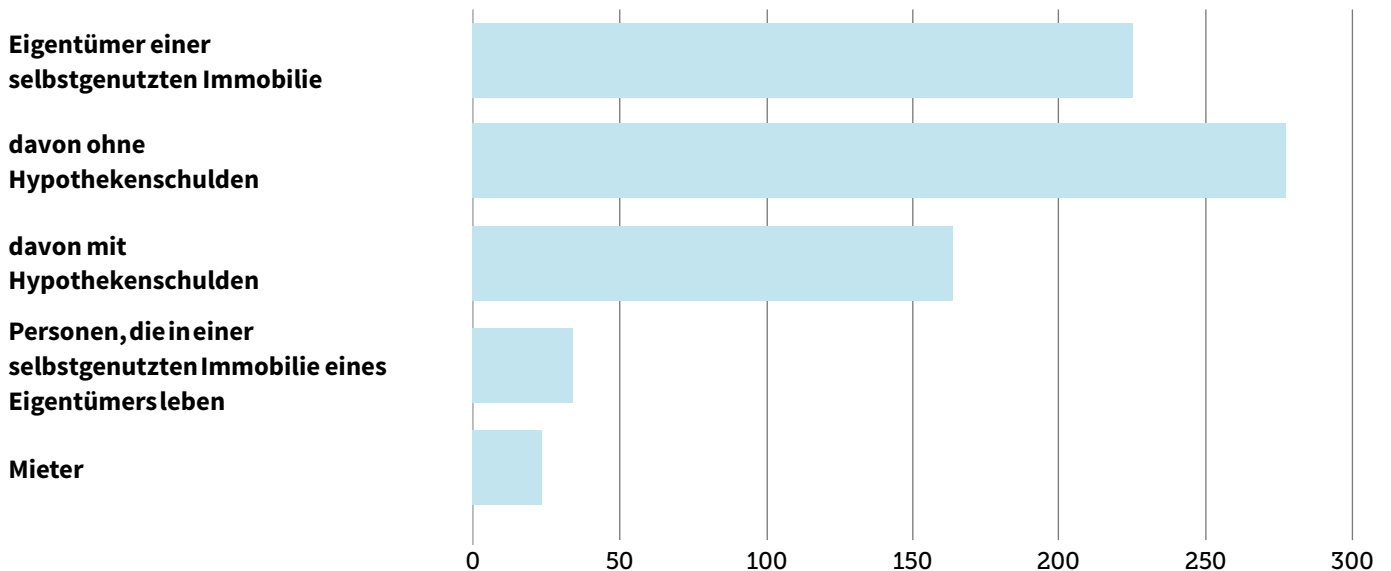
Der wohl stärkste Irrglaube Berliner Mieter ist, dass Eigentum aus Wohlstand entsteht. Also, wer hat, der kauft. Dies ist nur zu einem sehr kleinen Teil richtig. Tatsächlich ist es so, dass der weit überwiegende Teil der Eigentümer den Immobilienerwerb über Darlehen finanziert und so im Laufe der Zeit immer mehr zum Eigentümer wird. Die Früchte dieser Strategie schützen nicht nur die gegenwärtigen Eigentümer vor Altersarmut, sondern tragen auch in hohem Maße zum Wohlstand der Folgegenerationen bei.

Wie sich das auf den Wohlstand der Bevölkerung auswirkt, zeigen andere Bundesländer und die folgende Tabelle:



## Individuelle Nettovermögen nach Eigentümerstatus

In Tausend Euro aus dem Jahr 2017



Individuelle Nettovermögen der Personen ab 17 Jahren in Privathaushalten, ohne Personen der Flüchtlingssamples M3 bis M5, ohne den Wert von Kraftfahrzeugen und ohne die Restschuld von Ausbildungskrediten.

Quelle: SOEPv34, mit 0,1 Prozent Top-Coding; eigene Berechnungen

Deutschland ist das Land der Sparer und verhält sich damit azyklisch zum Rest der Welt. Während in anderen Ländern physische Werte wie z. B. Immobilien, Land und Aktien dem Bargeld vorgezogen wurden, haben die Deutschen mit ihrer positiven DM-Erfahrung mehrheitlich auf Bargeld oder Lebensversicherungen gesetzt. Andere Vermögensanlagen, wie Aktien oder Immobilien, blieben in Deutschland deshalb lange unterbewertet. Ein Honigtopf für ausländische Hedgefonds und Anleger, die die Unterbewertung physischer Werte längst erkannten, als Deutsche noch ihr Sparbuch unterm Kopfkissen hatten.

Angesichts der massiven Entwertung des Euro und der nahezu nicht mehr existenten Verzinsung, schmelzen die reale Kaufkraft der Sparvermögen und die Auszahlungssummen der Lebensversicherungen dahin. Aufgrund des festen Glaubens an die Kaufkraft der DM und der Versprechen der Regierung Kohl, der Euro werde so stabil sein wie die D-Mark, haben die Deutschen das Risiko einer Gemeinschaftswährung massiv unterschätzt und ihre Strategie im Umgang mit ihrem

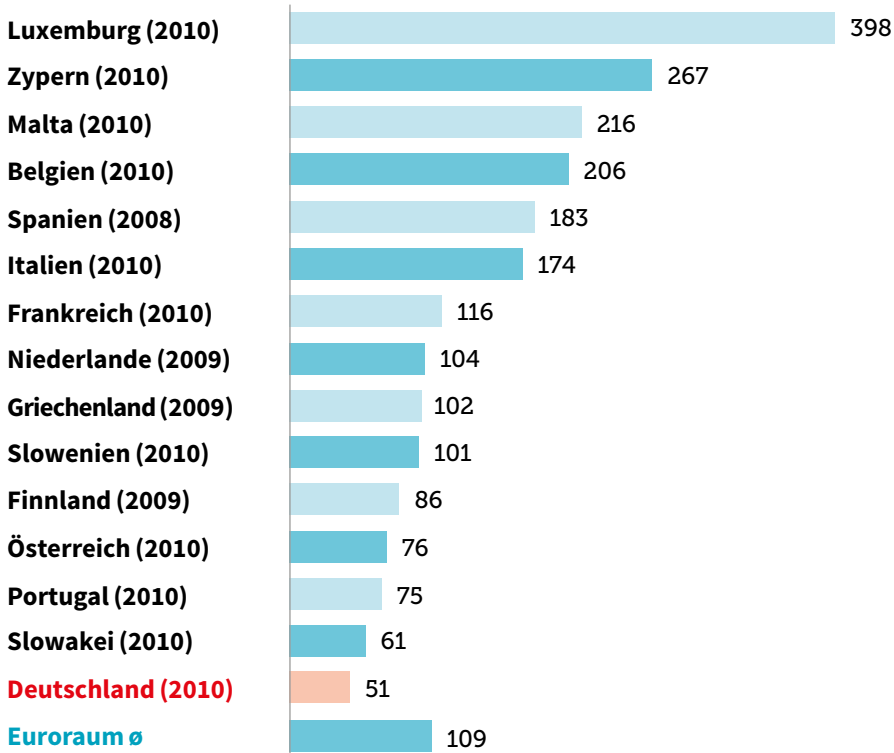


Vermögen erst spät oder gar nicht umgestellt. Ein Teil dieser Umstellung zeigt sich in der Anpassung der Immobilienpreise und des DAX an internationale Verhältnisse. Die folgende Tabelle zeigt: Die Deutschen sind nicht reich, sie sind im Vergleich zu den anderen EU-Staaten arm.

## Vermögensverteilung im Euroraum

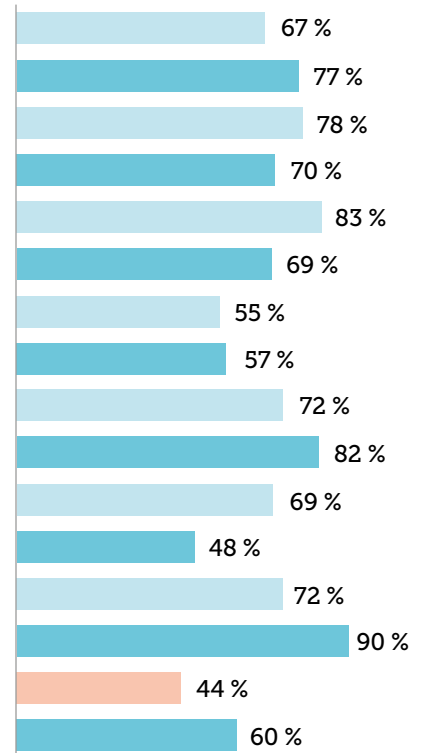
### Medianes Vermögen In tausend Euro je Haushalt

(Eine Hälfte aller vorkommenden Werte in einem Land liegt höher, die andere Hälfte niedriger)



### Anteil Hausbesitzer

in Prozent der Haushalte



Jüngster verfügbarer Stand der Daten 2008 bis 2010, ohne Estland und Irland, Vermögen nach Abzug der Verbindlichkeiten.

Quelle: EZB/F.A.Z.

Deshalb wollen wir die Wohneigentumsquote in Berlin konsequent erhöhen. Wohneigentum schützt vor Altersarmut, Gentrifizierung, faktischer Negativzinspolitik, Mieterhöhungen und Inflation.

*„Deutschland ist reich“, sagt die ehemalige Kanzlerin Merkel. Die Wahrheit ist eine andere. Die Deutschen liegen beim Haushaltsvermögen im EU-Raum an letzter Stelle. Italiener zum Beispiel verfügen über das dreifache Haushaltsvermögen. Ist der Staat arm, sind die Bürger reich, und umgekehrt? Die Ursache ist in der rechten Spalte erkennbar, beim Anteil der Immobilieneigentümer. Hier ist deutlich abzulesen: Wohlstand wächst aus Wohneigentum.*

Zusätzlich zu den gestiegenen monatlichen Belastungen durch Immobiliendarlehenskosten ist die Anforderung an die Höhe des Eigenkapitals stark gestiegen. Zinsen und Kaufpreise korrelieren miteinander. Sind die Zinsen niedrig, steigen die Kaufpreise. Die entscheidende Größe für einen finanzierten Immobilienkauf ist die monatliche Belastung. Sie bleibt bei hohen Zinsen und niedrigen Kaufpreisen und hohen Kaufpreisen und niedrigen Zinsen letztlich ähnlich.

Das in Berlin oftmals fehlende Eigenkapital soll durch die Bürgschaft einer öffentlich-rechtlichen Bank wie z. B. der IBB ersetzt werden, da das fehlende Eigenkapital, nicht aber die Leistungsfähigkeit des Käufers meist das entscheidende Hindernis beim Kauf darstellt. Voraussetzung für die Förderung: Mindestens ein Haushaltsvorstand ist deutscher Staatsbürger. Das zu erwerbende Eigentum entspricht den Lebensumständen des Erwerbers. Mindestens ein Haushaltsmitglied muss in den letzten fünf Jahren vor dem Kauf einer für den Haushalt auskömmlichen Erwerbstätigkeit nachgegangen sein. Der Kaufpreis pro m<sup>2</sup> ist begrenzt. Der Zinssatz ist begrenzt. Der Hypothekenvertrag enthält eine Tilgungsaussetzung bei temporärer Erwerbslosigkeit. Ein Risiko für den Landeshaushalt besteht entsprechend § 22 SGB II, §§ 35/36 SGB XII und AV Wohnen Berlin nicht.

---

	<b>BERLIN</b>	<b>FRANKFURT A.M.</b>	<b>HAMBURG</b>
	<b>3,7 mio. Einwohner</b> <b>891,8 km<sup>2</sup></b>	<b>750.000 Einwohner</b> <b>248,3 km<sup>2</sup></b>	<b>1,9 mio. Einwohner</b> <b>755,2 km<sup>2</sup></b>
<b>So viel kostet ein m<sup>2</sup> Wohneigentum im Durchschnitt:</b>	5.379 €	6.300 €	5.381 €
<b>So viel m<sup>2</sup> Wohnfläche erhält man für 264.000 € im Durchschnitt:</b>	49 m <sup>2</sup>	42 m <sup>2</sup>	49 m <sup>2</sup>

---

*Der Vergleich zeigt: Berlin hat sich in den letzten Jahren an die nicht subventionierten großstädtischen Immobilienpreise angepasst. Besonders teuer, wie gern von interessierten Kreisen behauptet, ist es aber nicht, im Gegenteil, es liegt im Preisvergleich annähernd dort, wo auch andere Großstädte liegen.  
Quelle: Gutachterausschuss*

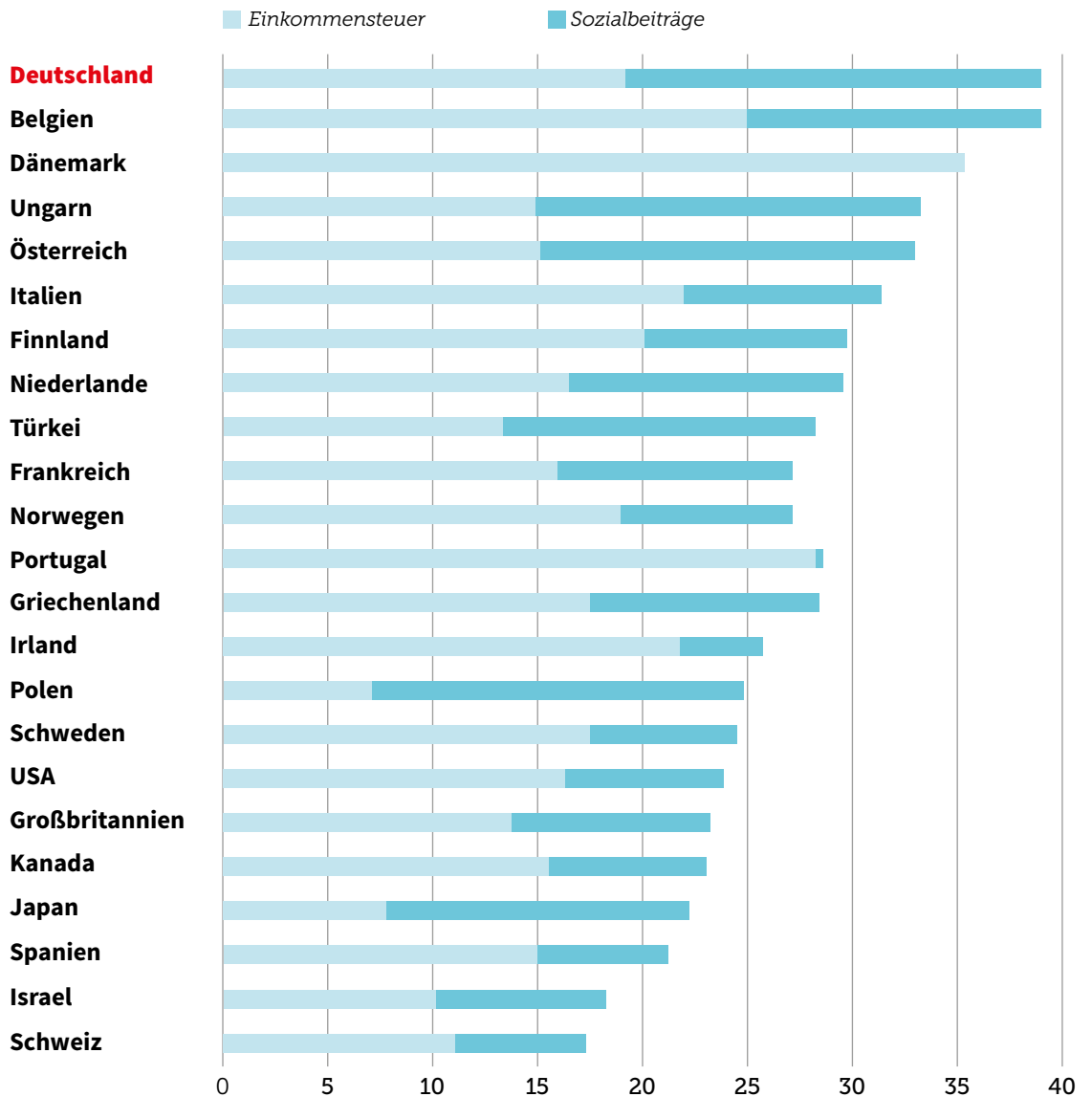
Eine Ursache für das fehlende Wohneigentum ist die hohe Abgabenlast. Im OECD-Raum liegt Deutschland an der Spitze der Abgaben auf Einkommen. Wir sind Weltmeister. Und wieder werden Stimmen laut, die Steuerschraube weiter anzuziehen. Bürgern, deren verfügbares Netto im Vergleich zu den Lebenshaltungskosten niedrig ist, fehlt das Kapital zur Eigentumsbildung. Denn während zum Beispiel Belgien eine sehr hohe Wohneigentumsquote bei hohen Abgaben hat, vereint Deutschland das Schlechteste aus zwei Welten: höchste Abgaben bei niedrigster Eigentumsquote. Damit haben die Deutschen – zusätzlich zu den hohen Abgaben – Mietlasten zu tragen. Dies ist aus unserer Sicht eines der schwerwiegendsten Versäumnisse der letzten Bundesregierungen. Insbesondere nach und im Vorfeld der Euro-Einführung. Stattdessen hat man die Bürger in Sicherheit gewogen, mit Propaganda wie: „Die Rente ist sicher“ und „Der Euro wird so hart wie die DM“.

Tatsächlich hätte es massiver Förderung der Eigentumsbildung bedurft, um dieses Land und die Vermögen seiner Bürger zukunftsfähig zu machen. Für Berlin gilt dies im besonderen Maße. Statt die einmalige Chance zu nutzen, nach der Wende mit einer klugen und vorausschauenden Wohnungspolitik eine Hauptstadt der Eigentümer zu schaffen, was mit den niedrigen Preisen damals zu überschaubaren Kosten möglich gewesen wäre, hat man diese Möglichkeit vorüberziehen lassen und sich stattdessen mit Spekulationsgeschäften beschäftigt. Heute bildet Berlin beim Eigentum ein trauriges Schlusslicht. Um diese Versäumnisse zu kaschieren, trägt man stolz das Mantra „Berlin ist eine Mieterstadt“ vor sich her, als sei es erstrebenswert, lebenslang und von Generation zu Generation Miete zu zahlen.



## Leben in Deutschland kostet am meisten

Durchschnittliche Belastung des Bruttolohns mit Steuern und Sozialbeiträgen **in Prozent**



Die Grafik zeigt die hohe Abgabenlast, bestehend aus Einkommenssteuern und Sozialabgaben, die sich in Kombination mit einer niedrigen Eigentumsquote besonders nachteilig auswirkt, da sie die Eigentumsbildung erschwert.

Quelle: OECD



### 2.3 LANDESEIGENE WOHNUNGEN AN MIETER PRIVATISIEREN

Die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften verfügen über ein Portfolio von derzeit rund 350.000 Wohnungen. Ihre Aufgabe darf nicht auf das Verwalten und Zukaufen von Wohnungen beschränkt bleiben. Wir sehen die landeseigenen Wohnungsgesellschaften als Bauherren, Vermieter und Förderer von Wohneigentum in einer gesellschaftlich herausragenden Rolle. Im Sinne eines revolvierenden Systems von Verkaufen, Bauen, Vermieten, Verkaufen sollen die landeseigenen Gesellschaften Wohnungen bauen, für 10 Jahre vermieten und dann an die Mieter privatisieren, insofern diese am Eigentum interessiert sind.

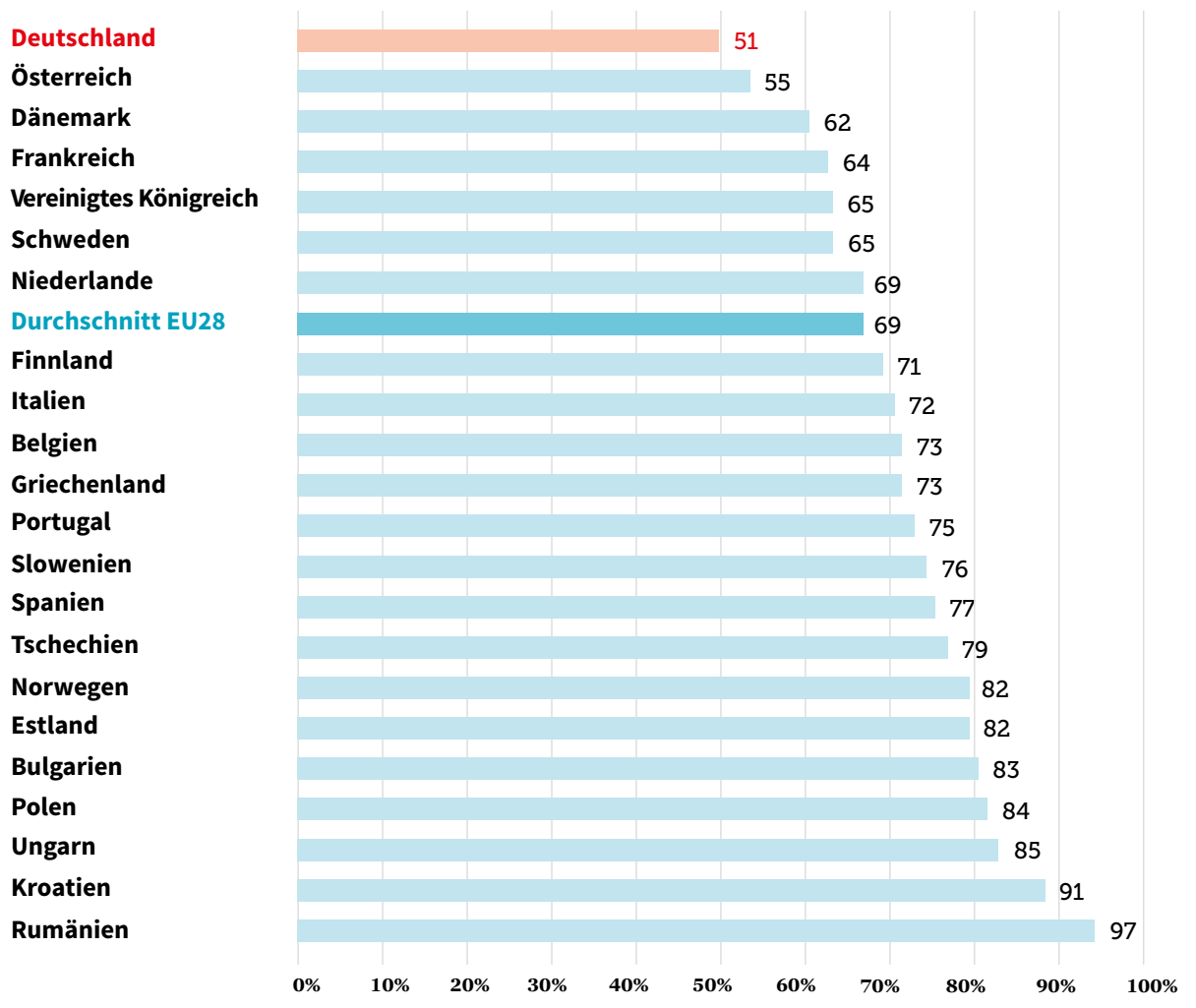
Ebenso sollen die bereits vorhandenen, dafür geeigneten Bestände an Mieter privatisiert werden. Die Erlöse fließen dann in Investition für den Neubau. Eine Privatisierung an Dritte, insbesondere solche, die nicht zur Selbstnutzung erwerben wollen, muss ausgeschlossen bleiben. Voraussetzung auf Seiten der Erwerber ist: Sie müssen mindestens fünf Jahre Mieter in der zu privatisierenden Wohnung sein, und mindestens ein Haushaltsmitglied muss in dieser Zeit einer für den Haushalt auskömmlichen Erwerbstätigkeit nachgegangen sein. Fehlendes Eigenkapital ist durch Bürgschaft einer öffentlich-rechtlichen Bank zu ersetzen. Der Erwerb ist mit einer verpflichtenden Haltefrist von 10 Jahren verbunden, ein vorzeitiger Verkauf führt zum Rückfall an die landeseigene Gesellschaft. So wird fortlaufend der Bestand erneuert, die Wohneigentumsquote in Berlin erhöht und langfristig der Wohlstand gemehrt. Denn bezahltes Wohneigentum führt zu höheren verfügbaren Haushaltseinkommen, die den Konsum- und Dienstleistungssektor beflügeln und so zum Wohlstand aller beitragen.

## 2.4 GRUNDERWERBSSTEUER FÜR SELBSTNUTZER ABSCHAFFEN UND FREIBETRÄGE EINFÜHREN

- Zur Förderung von Wohneigentum wollen wir die Grunderwerbssteuer für Selbstnutzer abschaffen.
- Bis zur Verabschiedung durch den Bund wollen wir die Grundsteuer durch eine Fördergutschrift des Landes Berlin ersetzen.

## Wohneigentumsquoten in ausgewählten Europäischen Ländern

Anteil der Bürger, die in den eigenen vier Wänden wohnen  
in Prozent 2017



Deutschland ist mit 51 Prozent Wohneigentum wiederum Schlusslicht unter den europäischen Ländern

Quelle: Spardabanken e.V.

### 2.5 WOHNIMMOBILIENKREDITRICHTLINIE

Die Wohnimmobilienkreditrichtlinie, kurz WoKRi genannt, wurde als Verbraucherschutzgesetz konzipiert. Tatsächlich handelt es sich um einen Hypothekenverhinderungsmechanismus. Denn durch die WoKRi wird der Marktzugang von Kreditnehmern erheblich erschwert. Die Regeln, die Banken auferlegt werden, erschweren die Kreditvergabe sowohl an junge als auch ältere Kreditnehmer. Die virtuelle Altersspanne, die sich durch die WoKRi ergibt, liegt zwischen 30 und 45 Jahren. Hinzu kommt, dass durch das neue Heizungsgesetz Bürger zur Sanierung ihrer Objekte gezwungen werden. Hier können Eigentümer schnell mit Krediten jenseits der 100.000 € überfordert und aus Altersgründen von den Banken abgewiesen werden.

Wurden in der Vergangenheit Immobilienkredite in erster Linie am Wert der Immobilie und am Einkommen des Erwerbes gemessen, muss nach der WoKRi der Nachweis erbracht werden, dass der Erwerber über die gesamte Kreditlaufzeit leistungsfähig ist. Diese Lebensvorschau ist am Anfang eines Berufslebens nicht zu leisten. Dabei darf die Darlehensvergabe nicht – wie früher – in erster Linie über die Immobilie abgesichert werden. Für ältere Kreditnehmer hat dies zur Folge, dass mit Erreichen des Rentenalters der Kredit abgezahlt sein muss. Dies bedeutet für ältere Eigentümer, dass es ihnen verwehrt bleibt, Investitionen, zum Beispiel in die energetische Sanierung, zu tätigen. Die WoKRi ist entsprechend auszusetzen.









## 3 Baupolitik

### 3.1 FÜR BERLINER BAUEN

Trotz Wohnraumknappheit erklärt der Regierende Bürgermeister die Stadt zum „sicheren Hafen“, für jedermann, der sich berufen fühlt, sich aus Afrika oder dem Mittleren Osten nach Berlin aufzumachen. Diese Erklärung suggeriert, dass Berlin über ausreichend Geld und Wohnraum verfügt, mit dem es den Bedarf sowohl einer unbekanntem Zahl an Zuwanderern als auch der Berliner decken kann. Dabei kennt niemand die Zahl derer, die sich aufmachen, um nach Deutschland einzuwandern. Während der allgemeine Wohnungsbau unter schleppenden Genehmigungs- und Planungsverfahren leidet, ist der Bau von sogenannten Flüchtlingsunterkünften privilegiert und entzieht sich dem üblichen Planungsverfahren. Wir fordern, ein Sonderbaurecht für die einheimische Berliner Bevölkerung zu schaffen und das Sonderbaurecht für Flüchtlingsunterkünfte auszusetzen.

### 3.2 DACHGESCHOSS-AUSBAU

Das Potential für neuen Wohnraum in Dachgeschossen ist in Berlin noch lange nicht ausgeschöpft. Geschätzt 60.000 Wohnungen könnten in Dachgeschossen und durch Aufstockung neu entstehen. Als Hindernis hat sich die Anordnung des zuständigen Senates erwiesen, Bäume für den II. Rettungsweg weder zu fällen noch zu beschneiden. Wir setzen uns dafür ein, Dachgeschossausbauten zu beschleunigen, Hindernisse aus dem Weg zu räumen und dieses schnell erschließbare Potential für die Berliner zu nutzen. Um mehr Fläche gewinnen zu können, setzen wir uns für die Änderung der Vollgeschossdefinition in der Bauordnung von zwei Drittel auf drei Viertel der Grundfläche ein.







### 3.3 UNGENUTZTE FLÄCHEN

Im verdichteten Stadtraum werden Bauflächen immer knapper und entsprechend wertvoller. Die ehemals erstellten Flachbauten, zum Beispiel für Supermärkte, stellen in diesem Sinne einen übermäßigen Flächenverbrauch dar. Für diese Flächen müssen Anreize zu erhöhter Nutzung, zum Beispiel Verlegung des Parkraumes in eine Tiefgarage und Überbauung mit Wohn- und Gewerberäumen, geschaffen werden.



### 3.4 QUARTIERSGARAGEN BAUEN

Der Individualverkehr hat nach wie vor eine große Bedeutung in unserer Gesellschaft, und das wird auch so bleiben. Aber wohin mit den Fahrzeugen in einer hochverdichteten Stadt? Die Antwort ist so einfach, dass man sich fragt, warum sie sich nicht längst durchgesetzt hat. Quartiersgaragen sind für die Entwicklung des Stadtraumes unerlässlich, und zwar ober- wie unterirdisch. Diese sind zukünftig verpflichtend mit zu planen und zu realisieren, wenn Baugebiete ergänzt oder neu geplant werden.

### 3.5 WÄRMEDÄMMVERBUNDSYSTEME (WDVS) NEU DENKEN

Über den Verbrauch von Heizenergie entscheidet im Wesentlichen der Wohnungsnutzer. Er orientiert sich nicht am Thermometer, sondern an seinem persönlichen Wohlfühlklima. Wesentlichen Einfluss auf das Wohlbefinden hat die Strahlungseigenschaft des Baukörpers. Jeder kennt die wohlige Strahlungswärme eines Ofens, mehr noch eines Kachelofens. Genau gegenteilig wirken sich kalte Fliesen aus, die sich wiederum von Teppichböden oder Parkett deutlich unterscheiden. Dies verdeutlicht den Einfluss der Strahlungseigenschaft des Baukörpers auf den Menschen.

Aus diesen Überlegungen heraus wollen wir die Dicke von Wärmedämmplatten nicht an der theoretischen Energieeinsparung, sondern an praktischen Erfordernissen der Wohnungsnutzer und der vorhandenen Gebäudesubstanz ausrichten, hin zu einem nutzerorientierten Raumklima statt Dämmen um jeden Preis und mit allen Mitteln.





## 4 Stadtentwicklungsgebiete - Stand 2023

**Vorbemerkung:**

Vor der Entwicklung neuer Stadtentwicklungsgebiete ist die notwendige Verkehrsinfrastruktur zu planen und in einem für den Bau ausreichenden Maß vorher zu erstellen.

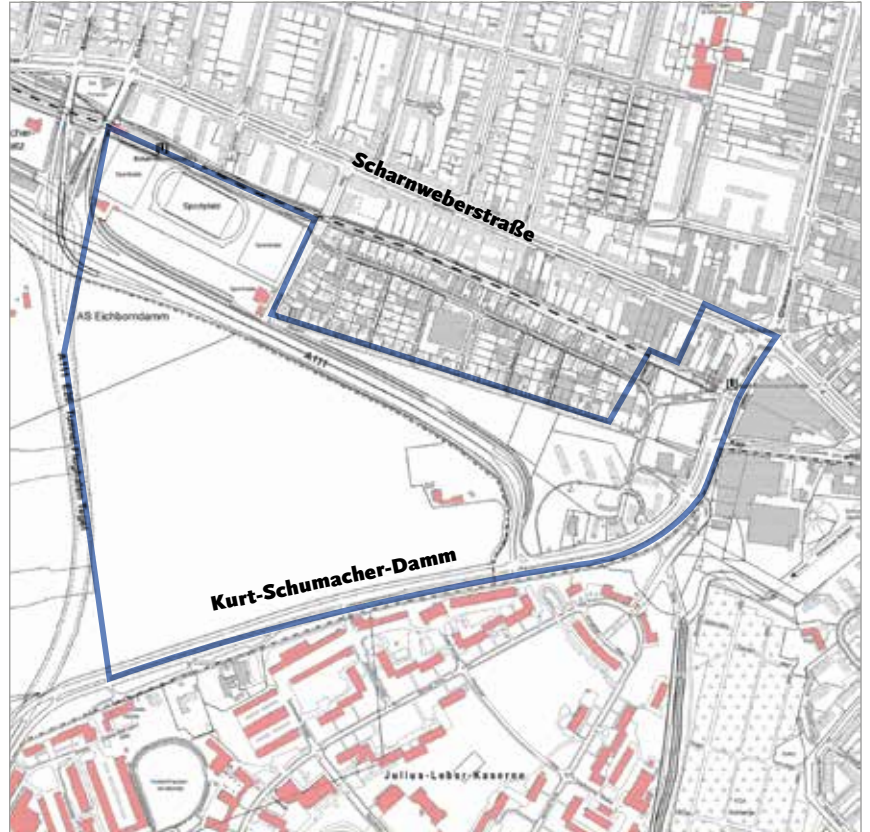
Diese eigentliche Selbstverständlichkeit muss im Zeitalter rot-rot-grüner Anti-Autofahrer-Politik besonders hervorgehoben werden.

<i>Reinickendorf</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Schumacher Quartier</b></li></ul>
<i>Pankow</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Buch/V am Sandhaus</b></li><li>• Blankenburger Süden</li><li>• Ehemaliger Rangierbahnhof</li><li>• Michelangelostraße</li><li>• Elisabeth-Aue</li></ul>
<i>Spandau</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Wasserstadt Oberhavel</b></li><li>• Insel Gartenfeld</li><li>• Siemens Campus</li></ul>
<i>Mitte</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Europacity</b></li></ul>
<i>Lichtenberg</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Entwicklungsgebiet Rummelsburger Bucht / Stralauer Halbinsel</b></li></ul>
<i>Steglitz-Zehlendorf</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Lichterfelde Süd</b></li></ul>
<i>Tempelhof-Schöneberg</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Neue Mitte Tempelhof</b></li><li>• Schöneberger Linse</li></ul>
<i>Friedrichshain-Kreuzberg</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Dragonerareal</b></li></ul>
<i>Neukölln</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Buckower Felder</b></li></ul>
<i>Treptow-Köpenick</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Adlershof-Johannisthal</b></li><li>• Ehemaliger Güterbahnhof Köpenick</li></ul>



**4.1 REINICKENDORF**

*Schumacher Quartier*



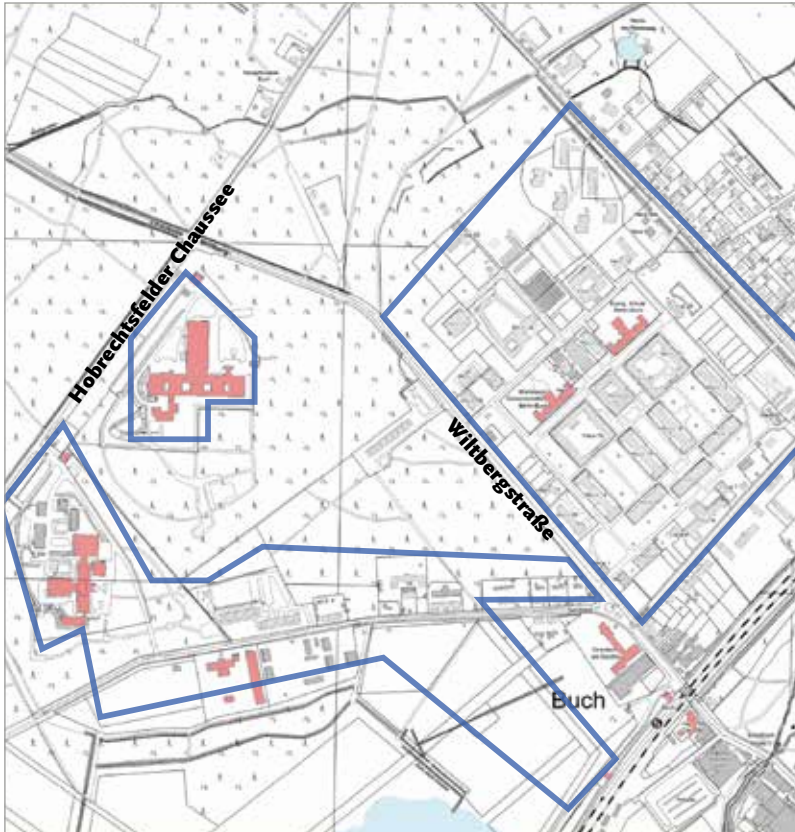
<b>SCHUMACHER QUARTIER</b>	<b>BEZIRK: REINICKENDORF</b>
<b>FLÄCHENGRÖSSE</b>	ca. 48 Hektar
<b>EIGENTUMSVERHÄLTNISSE</b>	Überwiegend landeseigene Flächen (80%), Restliche Flächen Bund und privat
<b>WOHNEINHEITEN</b>	ca. 5.000
<b>BAUBEGINN</b>	2021 (in Anhängigkeit vom Eröffnungstermin BER)

Der Volksentscheid zum Weiterbetrieb des Flughafen Tegel wurde von den damaligen Regierenden ignoriert. Mittlerweile ist der Prozess unumkehrbar und das Gebiet des ehemaligen Flughafens muss nun weiterentwickelt werden.



4.2 PANKOW

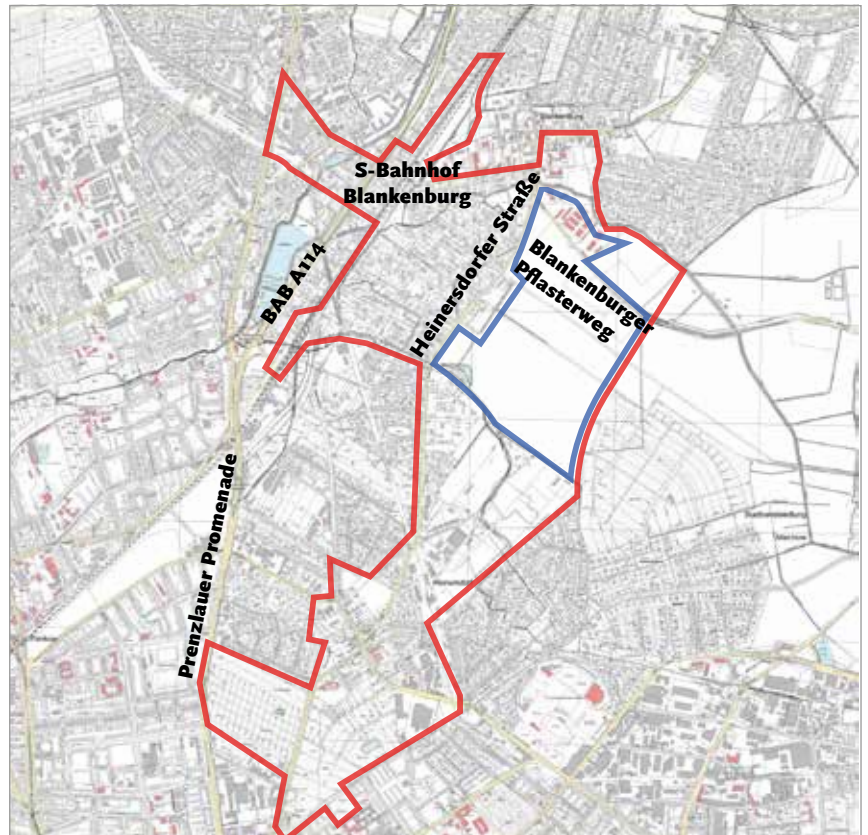
*Buch / Am Sandhaus*



<b>BÜRGERSTADT BUCH</b>	<b>BEZIRK: PANKOW</b>
<b>FLÄCHENGRÖSSE</b>	ca. 65 Hektar, davon ca. 27 ha Wohnbaufläche (geplant), ca. 33 ha Wohnbaufläche (in Realisierung), ca. 5 ha Gewerbefläche (gemäß Entwurf FNP-Änderung)
<b>EIGENTUMSVERHÄLTNISSE</b>	Am Sandhaus: HOWOGE/ privat; westlich der Wiltbergstraße: landeseigen; nordöstlich der Wiltbergstraße: privat
<b>WOHNEINHEITEN</b>	ca. 2.400, WE entlang Straße Am Sandhaus; weitere Potentiale im Umfeld (gesamt ca. 4.400).
<b>BAUBEGINN</b>	Baubeginn Nordöstliche Wohnbauflächen in Realisierung; Flächen Buch V/Am Sandhaus offen.

Eine Bürgerstadt Buch mit 10.000 zusätzlichen Einwohnern lehnen wir ab. Eine behutsame, ortsübliche Nachverdichtung halten wir dagegen für erstrebenswert. Es fehlt zudem ein Verkehrskonzept. Die S-Bahnlinie ist jetzt schon überlastet, bestehende Buslinien leiden häufig unter Stau.

## Blankenburger Süden



### BLANKENBURGER SÜDEN

### BEZIRK: PANKOW

#### FLÄCHENGRÖSSE

Kernfläche (blau): ca. 90 ha mit ca. 70 ha Wohnbaufläche; Untersuchungsgebiet (rot) gemäß § 165 (4) BauGB: ca. 420 ha.

#### EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Kernfläche (blau): im Landeseigentum, Untersuchungsgebiet (rot): gemischte Eigentumsstruktur.

#### WOHNEINHEITEN

Kernfläche (blau): ca. 5.000 WE

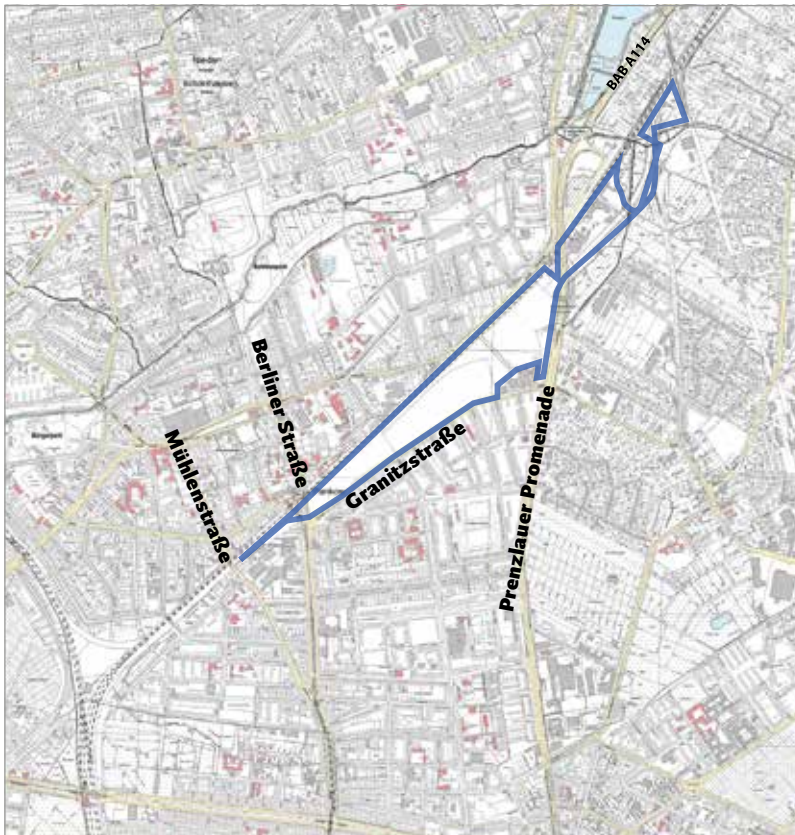
#### BAUBEGINN

Wohnbebauung auf der Kernfläche ca. ab 2027.

Geplant werden sollen hier bis zu 6.000 WE. Nach unserer Auffassung sollte hier mit deutlich weniger Wohneinheiten eine Gartenstadt des 21. Jahrhunderts errichtet werden. Voraussetzung ist der Ausbau der Sozial- und Verkehrs-Infrastruktur. Die Erholungsanlage Blankenburg muss von den Bebauungsplänen unberührt bleiben. Wir streben den Erhalt der Anlage an: mit der Möglichkeit für Nutzer, zukunftssicher Eigentum zu erwerben.



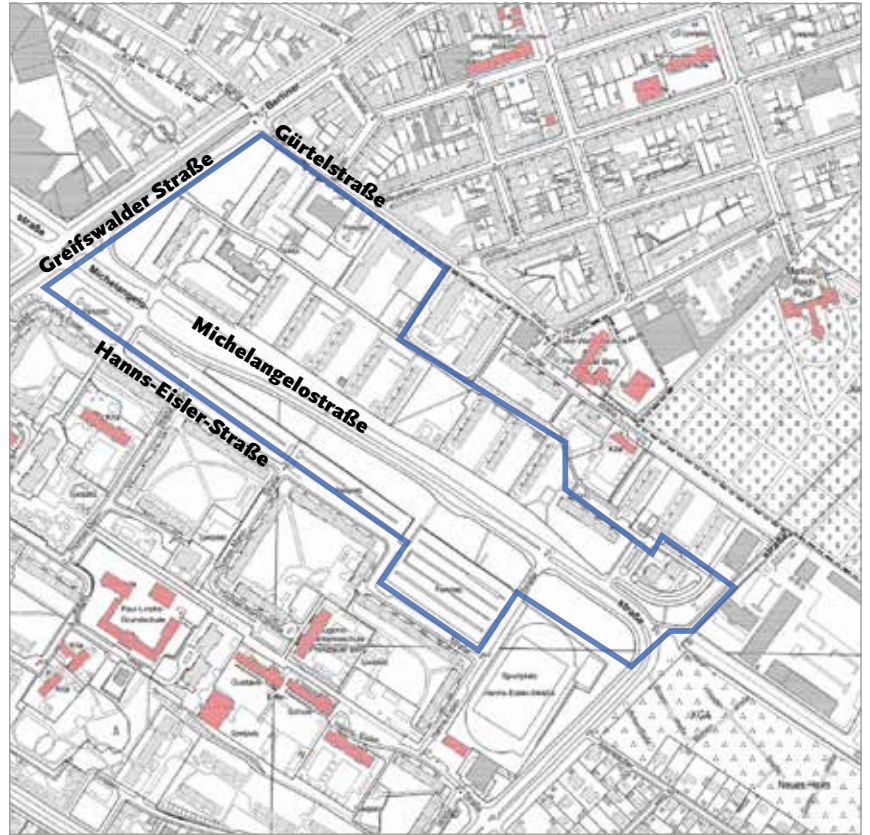
### Ehemaliger Rangierbahnhof Pankow



<b>EHEM. RANGIERBAHNHOF</b>	<b>BEZIRK: PANKOW</b>
<b>FLÄCHENGRÖSSE</b>	ca. 38 ha.
<b>EIGENTUMSVERHÄLTNISSE</b>	privat (Kurt Krieger), Deutsche Bahn.
<b>WOHNEINHEITEN</b>	privat (Kurt Krieger), Deutsche Bahn.
<b>BAUBEGINN</b>	ca. 2022.

Es wurden bereits Grundsatzvereinbarungen zwischen Eigentümer und Senat beschlossen, welche 2.000 WE auf einer Fläche von ca. 12 ha sowie ein Fahrradparkhaus und ein Parkhaus für ca. 300 PKW vorsehen. Eine Sekundarschule, ein Einkaufszentrum sowie ein Möbelmarkt sind vorgesehen. Das Planungsverfahren zieht sich hier bereits seit über 10 Jahren hin.

## Michelangelostraße

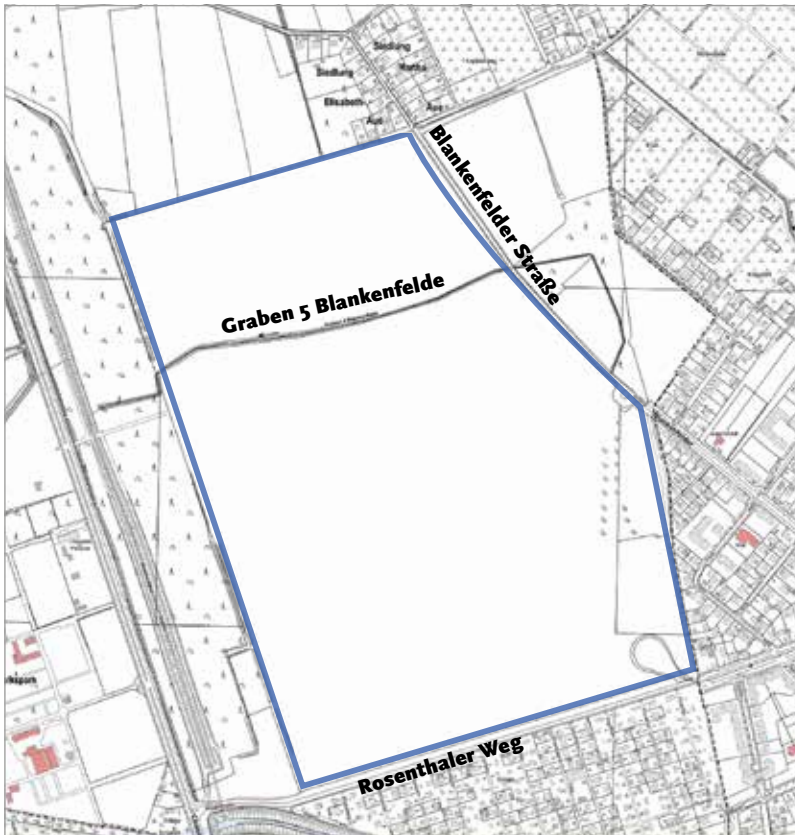


<b>MICHELANGELOSTRASSE</b>	<b>BEZIRK: PANKOW</b>
<b>FLÄCHENGRÖSSE</b>	ca. 30 ha
<b>EIGENTUMSVERHÄLTNISSE</b>	überwiegend Wohnungsbaugenossenschaften, teilweise landeseigene Flächen, ca. 40 % der Fläche restitutionsbefangen.
<b>WOHNEINHEITEN</b>	1.200
<b>BAUBEGINN</b>	Baubeginn noch nicht endgültig terminiert.

Eine behutsame Nachverdichtung in diesem bereits dichtbesiedelten Gebiet mit max. 650 WE kann hier vertreten werden.



**Elisabeth-Aue, Plangebiet**



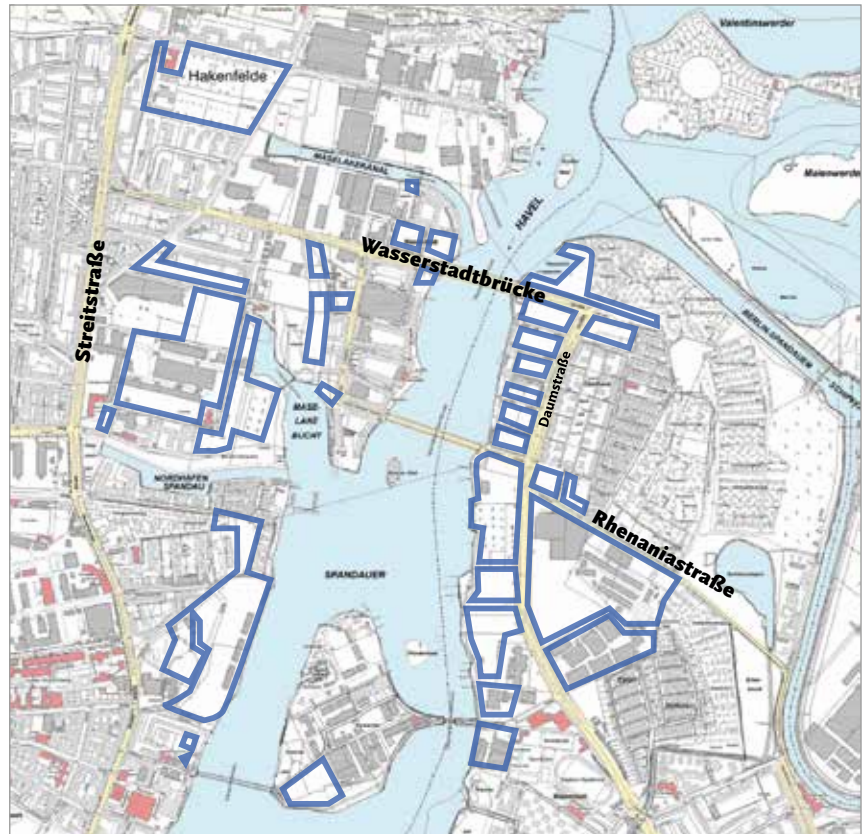
<b>ELISABETH-AUE</b>	<b>BEZIRK: PANKOW</b>
<b>FLÄCHENGRÖSSE</b>	ca. 30 ha
<b>EIGENTUMSVERHÄLTNISSE</b>	-
<b>WOHNEINHEITEN</b>	ca. 5.000
<b>BAUBEGINN</b>	in Planung

Es handelt sich um ein künftig zu planendes Wohngebiet als Siedlungserweiterung von Französisch-Buchholz. Für 5.000 Wohneinheiten, wie vom Senat vorgesehen, halten wir es für völlig ungeeignet. Aus unserer Sicht käme eine Bebauung mit max. 1.500 Wohneinheiten in Frage, wobei die Bebauungshöhe vom Rosenthaler Weg in Richtung Blankenfelde abnimmt, und sich in die Umgebung einfügen muss, mit maximal 3 Geschossen.



4.3 SPANDAU

Wasserstadt Oberhavel



**WASSERSTADT OBERHADEL**

**BEZIRK: SPANDAU**

**FLÄCHENGRÖSSE**

ca. 76 HA

**EIGENTUMSVERHÄLTNISSE**

privat und landeseigen (Gewobag und WBM).

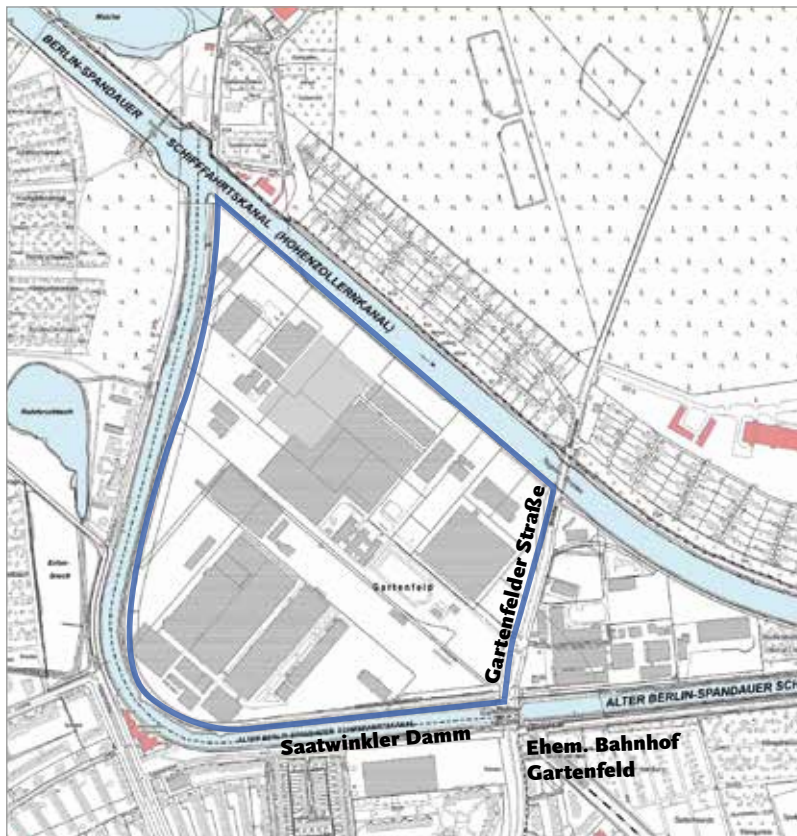
**WOHNEINHEITEN**

ca. 7.500

**BAUBEGINN**

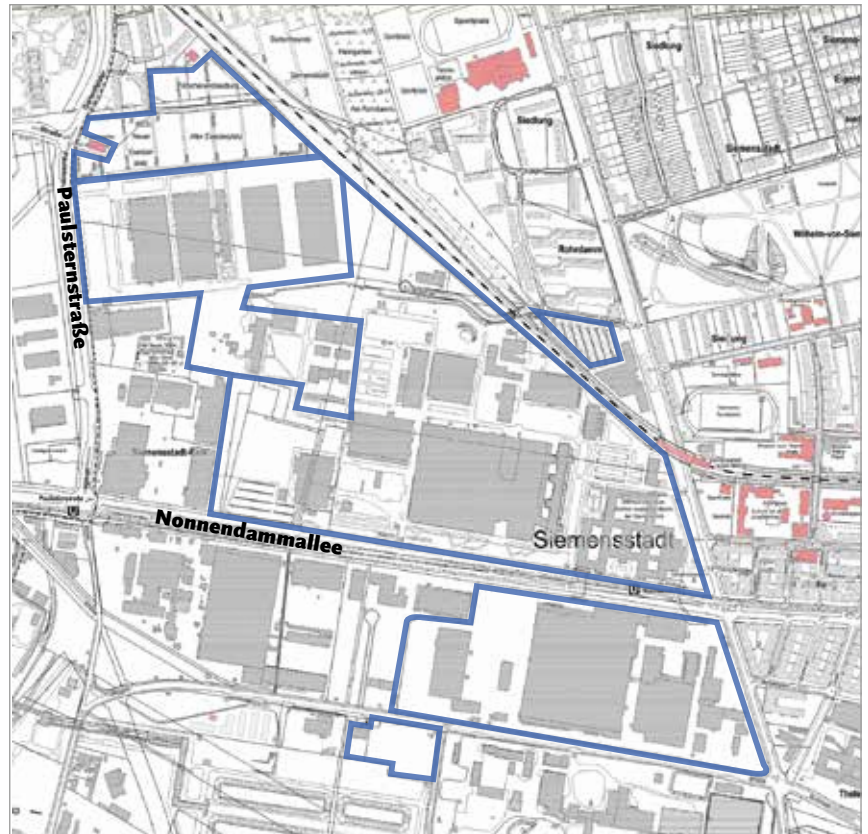
1995 bzw. 2017

## Insel Gartenfeld



<b>INSEL GARTENFELD</b>	<b>BEZIRK: SPANDAU</b>
<b>FLÄCHENGRÖSSE</b>	ca. 59 ha
<b>EIGENTUMSVERHÄLTNISSE</b>	überwiegend privat, Gewobag Teil des Projektkonsortiums. .
<b>WOHNEINHEITEN</b>	ca. 3.500-4.000
<b>BAUBEGINN</b>	2020/2021 geplant

## Siemens Campus



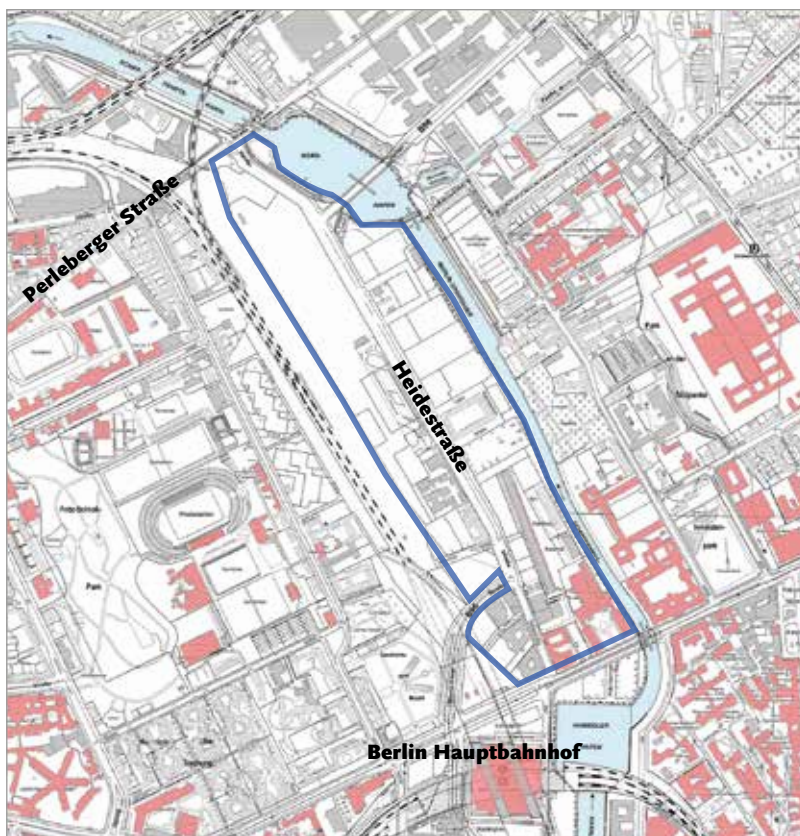
<b>SIEMENS CAMPUS</b>	<b>BEZIRK: SPANDAU</b>
<b>FLÄCHENGRÖSSE</b>	ca. 352.000
<b>EIGENTUMSVERHÄLTNISSE</b>	-
<b>WOHNEINHEITEN</b>	-
<b>BAUBEGINN</b>	-

Das Gebiet des Siemens Campus soll zu einem neuen Standort für Forschung, Entwicklung und Ausbildung mit 62.000 m<sup>2</sup> sowie Wohnen mit ca. 270.000 m<sup>2</sup> und sozialer Infrastruktur mit rund 20.000 m<sup>2</sup> entwickelt werden.



4.4 MITTE

*Europacity*

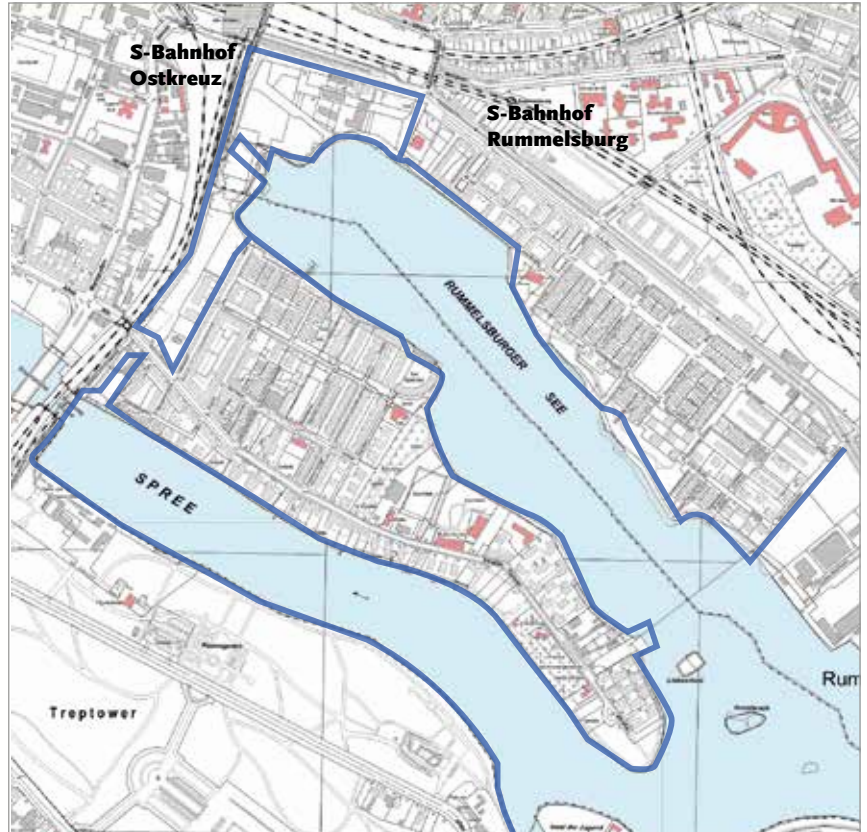


EUROPACITY	BEZIRK: MITTE
FLÄCHENGRÖSSE	ca. 40 ha
EIGENTUMSVERHÄLTNISSE	überwiegend privat.
WOHNEINHEITEN	ca. 3.000
BAUBEGINN	2015



**4.5 LICHTENBERG**

*Rummelsburger Bucht*



**RUMMELSBURGER BUCHT**

**BEZIRK: LICHTENBERG**

**EIGENTUMSVERHÄLTNISSE**

unter anderem HOWOGE

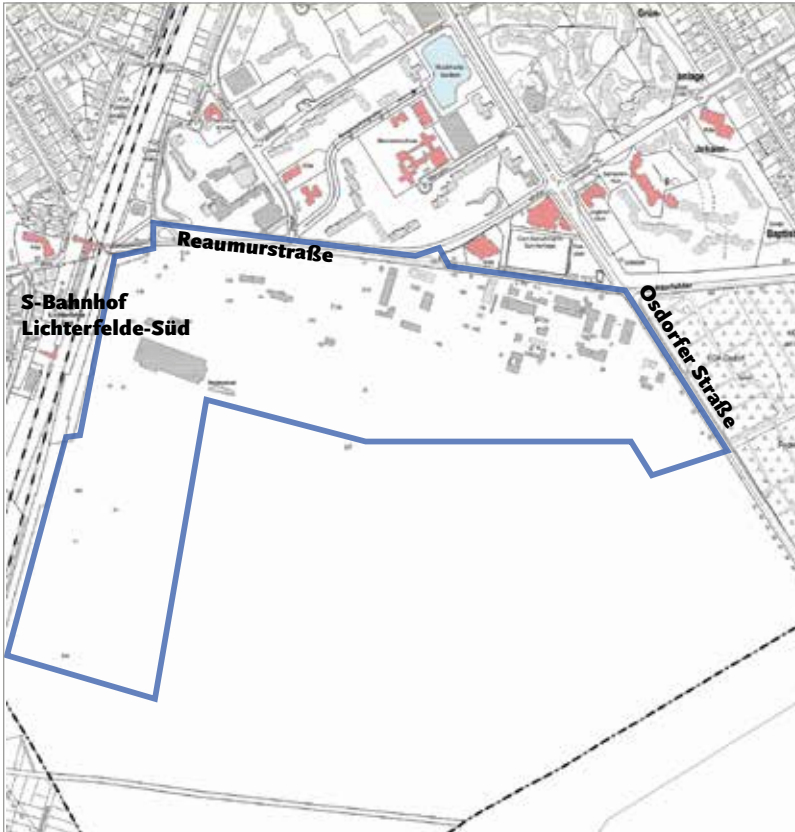
**WOHNEINHEITEN**

119

Das Entwicklungsgebiet ist weitgehend entwickelt und bebaut, lediglich der letzte Bebauungsplan „An der Mole“, seit Jahrzehnten in der Diskussion, mit 119 zu realisierenden Wohnungen sowie öffentlich zugänglichen Grünflächen an der Rummelsburger Bucht (Fläche am S-Bhf. Ostkreuz) muss noch realisiert werden. Hierzu sind städtebauliche Verträge mit 3 Bauträgern, darunter der landeseigenen HOWOGE, zu vollziehen. Wir begrüßen diese städtebauliche Entwicklung. Wir wollen, dass der Stillstand auf diesem Areal seit mehr als 27 Jahren endlich sein Ende findet und klare Verhältnisse geschaffen werden. Wir brauchen Wohnungen, Schulen, Kita-Plätze und Gewerbeeinheiten vor allem in einer verkehrstechnisch sehr gut erschlossenen Region. Der touristische Aspekt der „Coral World“ darf ebenfalls nicht außer Acht gelassen werden.

**4.6 STEGLITZ - ZEHLENDORF**

*Lichterfelde Süd*



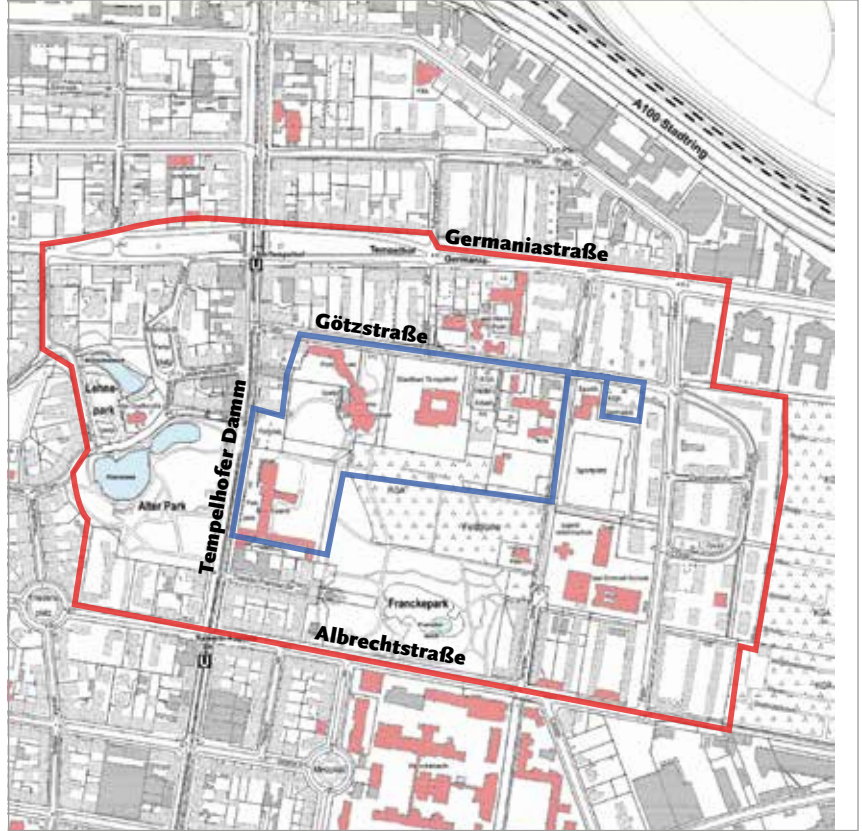
<b>LICHTERFELDE SÜD</b>	<b>BEZIRK: STEGLITZ - ZEHLENDORF</b>
<b>FLÄCHENGRÖSSE</b>	ca. 96 ha (39 ha Baufläche, 57 ha Grünfläche)
<b>EIGENTUMSVERHÄLTNISSE</b>	privat.
<b>WOHNEINHEITEN</b>	ca. 2.500
<b>BAUBEGINN</b>	ca. Ende 2020

Lichterfelde Süd als eigenes Quartier, projektiert mit wichtigen Versorgungseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs vor Ort, dient dem Ziel der kurzen Wege und damit der Nachhaltigkeit.

Die nördlich gelegene Thermometersiedlung könnte durch die Entwicklung des neuen Quartiers eine Aufwertung erfahren.

**4.7 TEMPELHOF - SCHÖNEBERG**

*Neue Mitte Tempelhof*



**NEUE MITTE TEMPELHOF**

**BEZIRK: TEMPELHOF - SCHÖNEBERG**

**FLÄCHENGRÖSSE**

Kernbereich (blau): ca. 10 ha, Stadtumbaugebiet (rot): ca. 62 ha

**EIGENTUMSVERHÄLTNISSE**

landeseigen (Kernbereich)

**WOHNEINHEITEN**

ca. 500

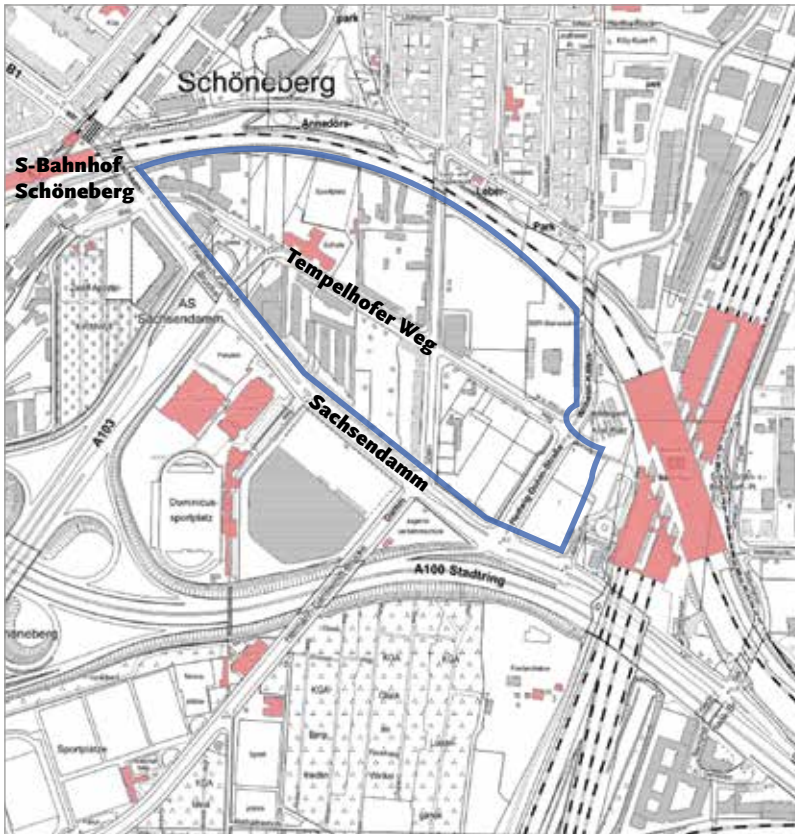
**BAUBEGINN**

ca. 2027

Der Bezirk befindet sich am Anfang des Bürgerbeteiligungsprozesses. Dieses Gebiet eignet sich als Umbaugebiet, da sehr viele sanierungsbedürftige Objekte (Teile des Rathauses Tempelhof, Polizeiabschnitt, Schwimmbad und Bibliothek) in diesem Bereich stehen. Durch deren Abriss und Neubau hat man die Chance, einen nur bedingt entwickelten Bereich rund um das Rathaus Tempelhof neu zu ordnen. Die betreffenden Sportflächen müssen sich nach Neuordnung dieses Gebietes in gleicher Größe wiederfinden können. Einen über die bisherige Inanspruchnahme hinausgehenden Verlust von Kleingartenkoloniefächen zur Realisierung dieses Projektes lehnen wir ab.



### Schöneberger Linse



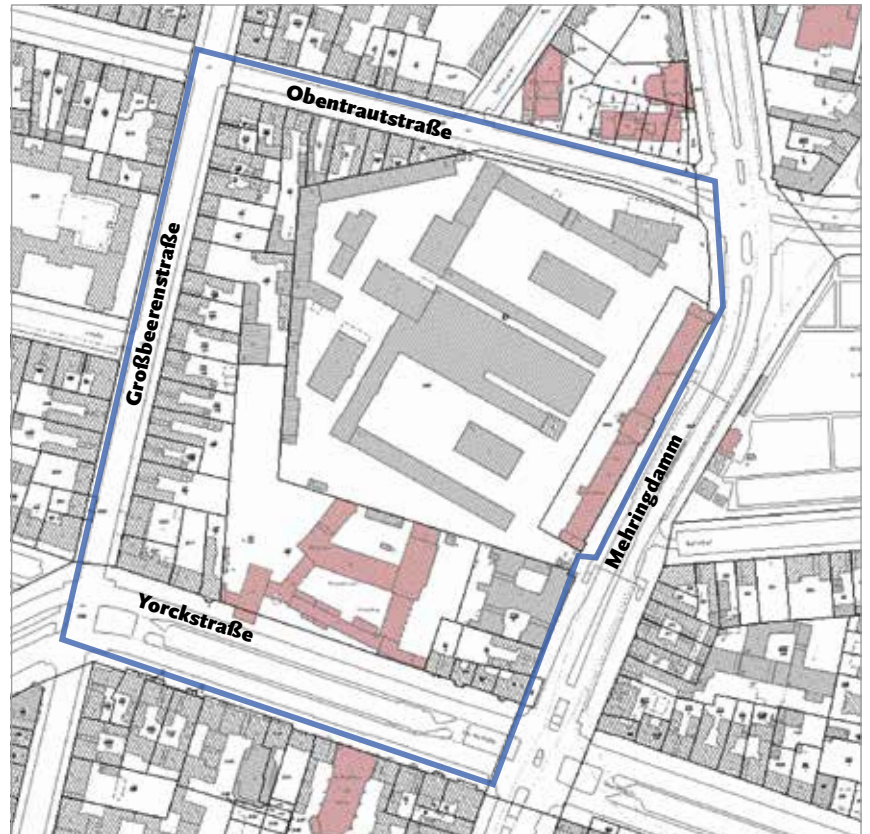
<b>SCHÖNEBERGER LINSE</b>	<b>BEZIRK: TEMPELHOF - SCHÖNEBERG</b>
<b>FLÄCHENGRÖSSE</b>	22 ha
<b>EIGENTUMSVERHÄLTNISS</b>	gemischt (privat und landeseigen)
<b>WOHNEINHEITEN</b>	ca. 1.900
<b>BAUBEGINN</b>	2018; gemischte Baufläche, gewerbliche Baufläche, Grünflächen.

Die Aufwertung dieses Gebietes, welches teilweise aus Brachflächen und untergenutzten Gewerbeflächen bestand, hin zu einem Mischgebiet mit Wohnen und Gewerbe in Bahnhofsnähe Südkreuz ist in dieser Lage zu unterstützen. Ebenso wurden die Flächen für den Wohnungsbau teilweise an städtische, teilweise an genossenschaftliche Wohnungsbaugesellschaften vergeben, welche eine Durchmischung dieses Gebietes sichern. Eigentumsobjekte runden dies ab.



**4.8 FRIEDRICHSHAIN - KREUZBERG**

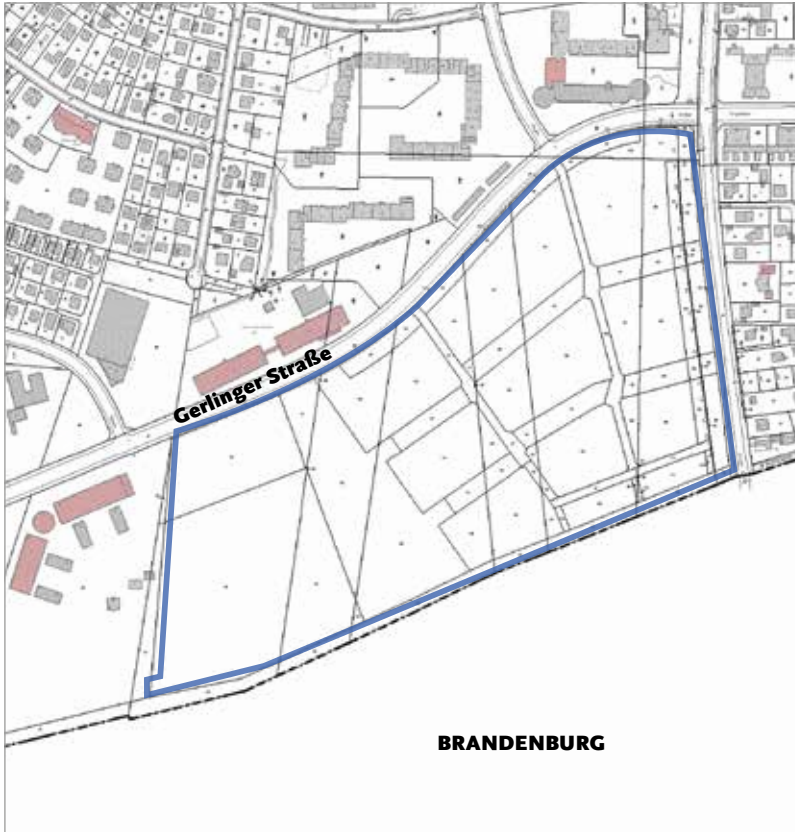
*Dragonerareal in Kreuzberg*



<b>DRAGONERAREAL</b>	<b>BEZIRK: FRIEDRICHSHAIN - KREUZBERG</b>
<b>FLÄCHENGRÖSSE</b>	ca. 7 ha
<b>EIGENTUMSVERHÄLTNISSE</b>	landeseigene Wohnungsbaugesellschaften
<b>WOHNEINHEITEN</b>	mindestens 500, + Kunst und Gewerbe
<b>BAUBEGINN</b>	offen

**4.9 NEUKÖLLN**

*Buckower Felder*

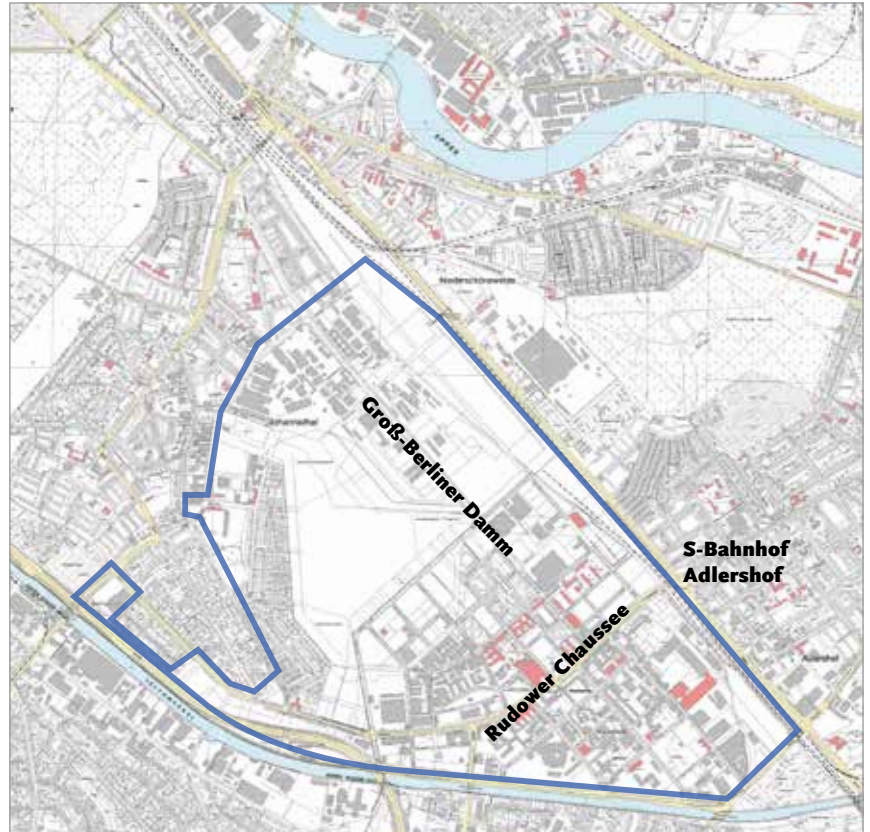


<b>BUCKOWER FELDER</b>	<b>BEZIRK: NEUKÖLLN</b>
<b>FLÄCHENGRÖSSE</b>	ca. 16 ha
<b>EIGENTUMSVERHÄLTNISSE</b>	WBG Stadt und Land (landeseigen)
<b>WOHNEINHEITEN</b>	ca. 900
<b>BAUBEGINN</b>	ca. 2021

Wir würden es begrüßen, wenn in diesem Baugebiet eine gute Mischung aus kommunalem privatem und genossenschaftlichem Wohnen realisiert wird, um einseitige soziale Strukturen zu vermeiden.

**4.10 TREPTOW - KÖPENICK**

*Adlershof - Johannisthal*



**ADLERSHOF - JOHANNISTHAL**

**BEZIRK: TREPTOW - KÖPENICK**

**FLÄCHENGRÖSSE**

ca. 20 ha; in Realisierung; weitere 14 ha Potentialflächen

**EIGENTUMSVERHÄLTNISSE**

Wohnungsbauunternehmen veräußert, z. T. in privatem Besitz

**WOHNEINHEITEN**

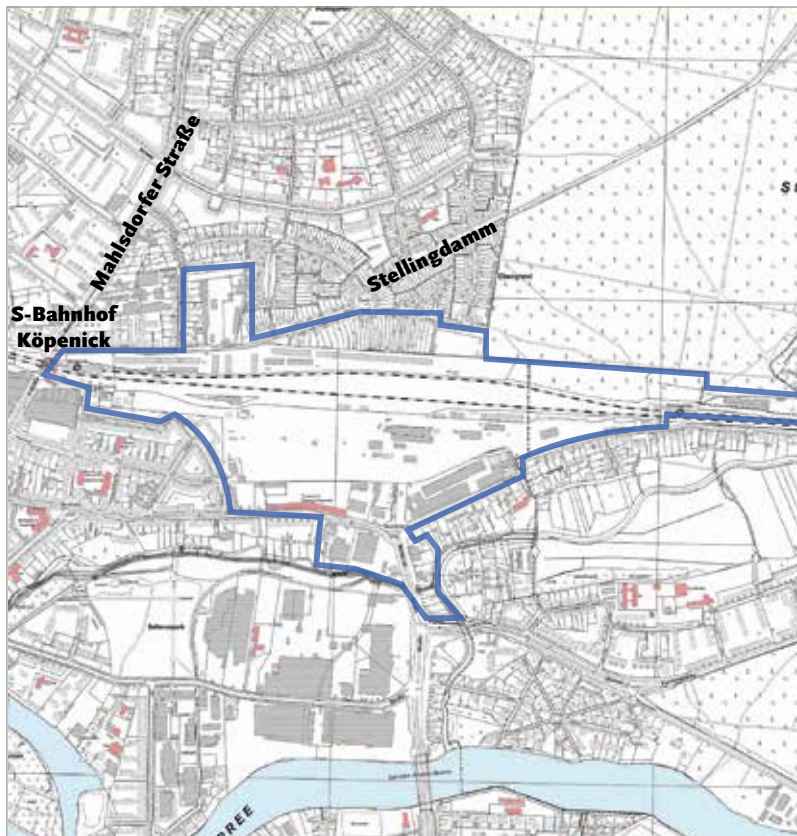
in Planung.

**BAUBEGINN**

1) Wohnen am Campus II: ab 2. Halbjahr 2019; 2) Straße am Flugplatz: 2018/19; 3) Müller-Erben: ab 2021; 4) Neues Wohnen am Eisenhutweg: ab ca. 2019/2020.



### Ehemaliger Güterbahnhof Köpenick



<b>EHEM. GÜTERBAHNHOF KÖPENICK</b>	<b>BEZIRK: TREPTOW - KÖPENICK</b>
<b>FLÄCHENGRÖSSE</b>	ca. 58 ha
<b>EIGENTUMSVERHÄLTNISSE</b>	überwiegend Bundeseisenbahnvermögen (BEV) und private Einzeleigentümer.
<b>WOHNEINHEITEN</b>	ca. 1.800
<b>BAUBEGINN</b>	ca. 2021



---

#### 4.11 TEMPELHOFER FELD



Wir respektieren die Entscheidung des Soveräns, das Tempelhofer Feld nicht zu bebauen. Da wir auf mehr direkte Demokratie setzen, ist für uns ein Ignorieren des Volkstentscheides von 2014 undenkbar. Darüber hinaus lehnen wir alle Versuche des Berliner Senats gegen den § 5 Abs 2 und 3 des Tempelhofer Feld Gesetzes zu verstoßen ab.

Bevor also der baurechtliche Status des derzeit nicht bebaubaren Feldes geändert wird, wäre ein neuer Volkstentscheid für uns unabdingbar. Unverbindliche Meinungsumfragen reichen uns nicht.

#### 4.12 HOCHHAUSENTWICKLUNG

Die Hochhausentwicklung muss auch die Möglichkeit beinhalten, an dafür geeigneten Stellen höhere Hochhäuser zuzulassen, und nicht die bereits bestehenden Hochbauten rund um den Fernsehturm zum Maß aller Dinge zu machen. Die knappen Flächen in den Zentren Berlins müssen optimal genutzt werden auch durch prägnante, höhere Gebäude mit optimierter Nutzung des innerstädtischen Raums.

Eine Begrenzung der Hochhausentwicklung auf kleinere „Hochhäuschen“ lehnen wir ab. Die restriktive Politik des vorhergehenden Senats führt letztendlich zu einer Hochhausverhinderungsplanung.







*Getrennter Stadtraum,  
innerstädtische Lage, (Schöneberg)*



*Trog, typisches Beispiel – U3 zwischen Thielallee und Dahlem Dorf*

#### **4.13 TRÖGE ÜBERBAUEN**

Geländeeinschnitte von Verkehrsflächen, zum Beispiel Autobahnen oder Schienenwege, können als Fläche für städtisches Leben zurückgewonnen werden. Dazu sind diese Flächen zu überdecken und der dadurch entstehende Raum über dieser Fläche zu entwickeln. Hierdurch ergibt sich gleichzeitig erhöhter Lärmschutz und die Möglichkeit, Abgase zentral über die Belüftung zu reinigen. Insbesondere innerstädtisch verbinden diese Flächen bisher getrennte Stadträume, und sind daher von einem hohen Wert für die Weiterentwicklung Berlins.

---

#### 4.14 NACHVERDICHTUNG

Nachverdichtung hat in Berlin keine Lobby, obwohl nach wie vor ganz erhebliches Potenzial zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums durch Nachverdichtung im Bestand besteht. Es gibt in der Stadt zahlreiche Baulücken, untergenutzte Grundstücke und nicht ausgebauter Dachgeschosse. Ohne die Ausweisung eines einzigen neuen Baugebietes ist auf diesem Weg berlinweit die Schaffung von bis zu ca. 100.000 zusätzlichen Wohnungen möglich.

Warum das in der Debatte um neuen Wohnraum so vernachlässigt wird, ist schnell erklärt: Hier sind keine Großprojekte möglich, sondern hier wären viele kleine und mittelständische Bauherren gefragt, die nur dann investieren können, wenn es einfach, unbürokratisch und schnell möglich ist, und das zu vertretbaren Kosten.

Die zahlreichen Hinderungsgründe und bürokratischen Erschwernisse in Berlin sorgen bisher dafür, dass auf diesem Sektor nur wenig geschieht. Um das zu ändern werden wir bürokratische Erschwernisse und Hinderungsgründe identifizieren und beseitigen. Allerdings, Nachverdichtungen sind immer regional zu betrachten und an die Bedürfnisse vor Ort anzupassen.



*Vorgelagerte Stellplätze, Prenzlauer Berg Michelangelostraße Süd*







## 5 Bodenpolitik

### 5.1 BERLINER MISCHUNG

Die Berliner Mischung zeichnet sich dadurch aus, dass - historisch gewachsen - auf einem Grundstück sowohl soziale als auch funktionale kleinteilige Mischung vorhanden war. So waren beispielsweise das Vorderhaus und das erste Quergebäude Wohnraum, das zweite oder auch dritte Quergebäude war ein Fabrikgebäude, häufig ebenfalls in Etagenbauweise. Im Vorderhaus, in der „Beletage“ (franz. bel étage; erstes Obergeschoss Vorderhaus, die prunkvollste Wohnung im Objekt), wohnte der Hauseigentümer, darüber wohnten bessergestellte Mieter, z. B. Handwerker, Beamte oder Lehrer. Im ersten Hinterhaus wohnten z. B. Arbeiter, Angestellte, Kleinhandwerker oder Wohnungslose (so genannte Schlafbur-schen) mit ihren Familien. Im zweiten Quergebäude waren dann Fabriken, Handwerksbetriebe, Kleinserien oder Serienproduktion, Nähereien und andere gewerbliche Räume untergebracht. Teilweise gab es im hinteren Teil der Höfe, in so genannten Remisen, auch noch Landwirtschaft, z. B. Milchkuhhaltung, Kleinvieh oder Pferdeställe.

Diese „Berliner Mischung“ blieb bis in die 70er-Jahre des vorigen Jahrhunderts, also für rund 100 Jahre in Teilen erhalten. Erst Sanierungsmaßnahmen der 70er- bis 90er-Jahre haben dann das Gewerbe aus den Fabriketagen weitgehend verdrängt. Inzwischen dienen diese häufig entweder auch dem Wohnen („Lofts“) oder sie werden als Büros oder für Veranstaltungs- / Ausstellungsräume genutzt. Die soziale Mischung in den Wohnhäusern blieb zum Teil erhalten, es ist aber in den letzten Jahrzehnten eine gewisse Aufwertung zu beobachten: So wohnen mittlerweile auch in den Hinterhäusern Lehrer, Beamte und Besserverdienende, während die „Arbeiter“ eher in den sozialen Wohnungsbau der Neuzeit umgezogen sind.





### 5.2 ZIVILGESELLSCHAFT

Wir stellen alternative Wohnformen und Lebensstile nicht in Frage. Allerdings müssen wir feststellen, dass alternative Projekte mehr und mehr alle übrigen Lebensstile in Frage stellen. Hier wackelt der Schwanz mit dem Hund. Die Steuerzahler, Bauherren und Alltagsleistungsträger, die die Stadt finanzieren und am Laufen halten, müssen sich von alternativen Nutznießern malträtiert und verhöhnen lassen. Hier endet die Toleranz der zivilisierten Gesellschaft gegenüber der selbst ernannten Zivilgesellschaft.

### 5.3 BAULANDKATASTER



Wer bauen will, muss wissen, wo dies in der Stadt möglich ist. Dazu bedarf es eines Baulandkatasters. Das bisher schon bestehende nichtöffentliche, amtsinterne Kataster (WoFIS) für Teilflächen des Wohnungsbaus kann ein öffentliches, umfassendes Kataster nicht ersetzen. Das Baugesetzbuch gibt Berlin die Möglichkeit ein solches Baulandkataster anzulegen. Unbebaute Flächen und Grundstücke, die sich für eine Bebauung eignen, können so systematisch erfasst und öffentlich zugänglich gemacht werden. Wenn der Eigentümer nicht widerspricht, wäre eine Kontaktaufnahme zwischen Bauwilligen und Grundstückseigentümern möglich, um Bauen in Berlin zu beschleunigen.

Die Erhöhung des Angebots durch Sichtbarmachung von Bauflächen entspannt den Markt.

### 5.4 KLEINGÄRTEN



Die wichtige Funktion von Kleingärten in Berlin für Insekten, für Bienen und für andere Bestäuber sowie als Grün- und Freifläche, als Erholungsraum und als kleingärtnerische Nutzfläche für hunderttausende Berliner stellen für uns keine disponiblen Flächen dar. Welche Bedeutung Kleingärten für Berlin haben, ergibt sich aus den folgenden Fakten: Auf rund 2.900 ha Fläche, das sind 3,25 % des Stadtgebiets, befinden sich ca. 71.000 Kleingartenparzellen in knapp 900 Kleingartenanlagen. Als großflächige Baulandreserve sind Kleingärten auf Grund ihrer ökologischen Funktion und der identitätsstiftenden Wirkung für unsere lebenswerte Stadt ungeeignet.





*Freifläche am Kulturforum,  
Potsdamer Platz*

### 5.5 FLÄCHENVORSORGE

Das Land Berlin muss für alle öffentlichen Bauaufgaben, wie im Fall von Schulen, Kitas, Friedhöfen, Grünflächen, Straßen, Wegen, Plätzen (Sport, Spiel, Park usw.) oder öffentlichen Gebäuden, rechtzeitig eine Flächenbevorratungspolitik betreiben, um im Bedarfsfall über ausreichend Reserven zu verfügen.

Dazu ist eine langfristige, vorausschauende Politik erforderlich. Bisher wurde dies in Berlin stark vernachlässigt, Bodenpolitik richtete sich nach der Kassenlage. In Zeiten niedriger Bodenpreise verkaufte der Senat massiv Flächen, um dann in Zeiten hoher Bodenpreise „alles zu kaufen, was nicht niet- und nagelfest ist“ (Michael Müller). Derzeit kauft der Senat für einen mehrfach erhöhten Betrag dieselben Flächen zurück, die er Jahre zuvor zu Niedrigstpreisen abgestoßen hatte.

Eine sinnvolle Bodenbevorratungspolitik arbeitet genau umgekehrt: In Zeiten niedriger Bodenpreise kauft man sukzessive Flächen an, sind die Preise sehr hoch, gibt man Flächen, die man auch mittelfristig nicht benötigt, ab. So sorgt das Land für einen entspannten Bodenmarkt zum eigenen Vorteil.

### 5.6 VORKAUFSRECHTE



Rigaer Straße 101

Die Vorkaufsrechte in so genannten Milieuschutzgebieten wurden seit 2018 von verschiedenen Berliner Bezirken missbraucht, um zu überhöhten Preisen bebaute Grundstücke zu Gunsten kommunaler Gesellschaften oder privater Genossenschaften mit Einsatz erheblicher Steuermittel anzukaufen. Die damit verbundene Verschwendung öffentlicher Gelder erreichte im Jahr 2019 einen vorläufigen Höhepunkt mit dem überkauften Erwerb mehrerer **Häuser** durch die DIESE eG.

Das Geld, das für die Ausübung der Vorkaufsrechte aufgewendet wurde, wäre im Wohnungsneubau besser angelegt. Denn der Erwerb bereits bestehender Wohnhäuser schafft keinen einzigen Quadratmeter neuen Wohnraums.

### 5.7 ENTEIGNUNG



Die bösartigste Form der Enteignung ist der enteignungsgleiche Eingriff, bei dem der Eigentümer formal Eigentümer bleibt, deshalb auch nicht entschädigt wird, jedoch die Rechte aus seinem Eigentum immer stärker beschnitten werden, bis ihm zum Schluss nur noch die Lasten übrigbleiben, und er keinen Nutzen mehr aus seinem Eigentum ziehen kann.

In Berlin findet sich diese Strategie beispielsweise in der Politik des Senats wieder, inspiriert von den Ideen der „Interventionistischen Linken“, die auf diese Weise zu einer sozialistischen Wohnungswirtschaft, ähnlich derjenigen in der DDR, zurückkommen wollen. Instrumente wie Milieuschutz, Mietendeckel, Mietpreisbremse, kooperative Baulandentwicklung, Wohnungsaufsichtsgesetz, Zweckentfremdungsverbotsgesetz und viele andere Maßnahmen sollen eine Atmosphäre schaffen, die es privaten Eigentümern vergällt, überhaupt noch in Berlin in den Mietwohnungsbau zu investieren oder Mietwohnungen zu bewirtschaften.

Dass dabei auch die Wohnungsbaugenossenschaften und die kommunalen Wohnungsbaugesellschaften mit unter die Räder kommen, nimmt man billigend in Kauf.

Es gibt jedoch auch das Ansinnen, direkt größere Wohnungseigentümer zu enteignen, beispielsweise durch die Initiative

„Deutsche Wohnen & Co enteignen!“. Solche direkten Formen der Enteignung müssen nach dem Grundgesetz zwingend entschädigt werden. Diese Entschädigung würde das Land Berlin gewaltig verschulden und seine Bonität erheblich belasten. Deshalb will man im Vorfeld durch die oben beschriebenen „enteignungsgleichen Eingriffe“ den Wert der Mietwohnimmobilien drücken, um später nur noch eine geringere Entschädigung zahlen zu müssen. So käme das Land Berlin dann zu niedrigeren Preisen an die abgewerteten Immobilienbestände.

Das Ergebnis wäre ein großer kommunaler Immobilienbestand, der dann durch einen staatlichen Vergabeapparat zwangsbezwirtschaftet wird. Dann wären wir wieder dort angekommen, wo die DDR aufgehört hat. Nebeneffekt dieser Enteignung, die als Vergesellschaftung verbrämt wird, ist, dass es sich bei den großen Bestandshaltern wie des Unternehmens Deutsche Wohnen um Aktiengesellschaften handelt, deren Anteile weit gestreut sind. Wer also in Aktien für seine Zukunft vorgesorgt hat, würde damit um seine Altersversorgung geprellt. Die Logik ist demnach, das Volk zu enteignen, mit der Begründung, dem Volk angeblich Gutes zu tun. Dabei wird tatsächlich dem Volk, in diesem Fall den Rentnern, die Altersvorsorge geraubt, um sie einem sozialistischen Verwaltungsapparat zuzuführen. Damit wäre das Perpetuum mobile der sozialistischen Apparatschik-Versorgung, wie wir sie aus der untergegangenen DDR kannten, wiederauferstanden.

### *Unsere Position:*

---

Die Stadt soll den Bürgern dieser Stadt gehören,  
kleinteilig, in Form von selbst genutztem  
Wohneigentum, oder in Form von selbst nutzenden  
Genossenschaften, getragen durch ihre Bewohner.





## 6 Bürokratieabbau

### 6.1 BAUORDNUNG ENTRÜMPELN

Die Bauordnungen der Länder und das immer umfassender werdende Baunebenrecht mit sehr vielen umweltrechtlichen Vorschriften haben mittlerweile einen Umfang erreicht, der das Bauen erheblich verteuert, komplizierter und zeitaufwändiger macht, als es eigentlich sein müsste, ohne die Bauqualität zu erhöhen.

Hier ist eine erhebliche Entrümpelung des Baurechts und der Bauordnung erforderlich.

Folgende Maßnahmen sind unter anderem nötig, damit Bautätigkeit preisgünstig, qualitativ hochwertig und schnell vonstatten gehen kann:

- **Zurückführung der Energieeinsparverordnung (EnEV) auf ein ökonomisch vertretbares Maß, das echte Energieeinsparung mit dem baulichen Aufwand in ein positives Verhältnis setzt;**
- **Streichung überflüssiger Sachverständigenpflichten für Brandschutz, Energieeinsparung und Arbeitsschutz – der Bauherr entscheidet eigenverantwortlich und gemeinsam mit seinem Architekten;**
- **Streichung der Pflicht zum barrierefreien Bauen bei Wohnhäusern - Ersetzung dieser Pflicht durch Empfehlung zum barrierearmen Bauen;**
- **Aufzugspflicht auf Hochhäuser beschränken;**
- **Pflichten zur Ausgestaltung der technischen Gebäudeausrüstung minimieren;**
- **Enges Vorschriftenkorsett bezüglich einzelner technischer Ausführungen lockern, Verantwortung den Architekten und Ingenieuren überlassen durch Genehmigungsfreistellungen beim Bauen und der Baustelleneinrichtung**
- **Freiwilligkeit fördern, z. B. durch Streichung der Rauchwarnmelderpflicht, Reduzierung der Anforderungen an Bauteile im Dachgeschoss.**



### 6.2 BAUKOSTEN SENKEN



Die Senkung der mittlerweile weit oberhalb der allgemeinen Teuerung rangierenden Baukosten ist ein Gebot der Stunde, denn immer weiter erhöhte Baukosten bedeuten Erhöhung der Kosten für die eigene Bautätigkeit, für den Erwerb von Wohneigentum und Teileigentum sowie für die Höhe von Mieten und Pachten, aber auch für die laufende Instandhaltung und die Erneuerung von Gebäuden.

Faktoren für immer weiter steigende Baukosten sind:

- *Verschärfung und Ausweitung von Bauvorschriften (siehe auch Kapitel „Bauordnung entrümpeln“);*
- *Steigende Grundstückpreise, insbesondere für baureifes Land (Bauland);*
- *Aufwändigere und zeitraubende Planungs- und Genehmigungsverfahren;*
- *Zusatzkosten durch Fachgutachten und Pflichtbeauftragte;*
- *Erhöhte Steuern, z. B. Grunderwerbsteuer;*
- *Verknappung des Angebots an Bauleistung durch nullzinsinduzierten Bauboom (verstärkte Investitionen in „Betongold“ statt in Anleihen oder Aktien).*

Während Berlin auf die Zinspolitik der EZB keinen Einfluss nehmen kann, ist der Einfluss auf andere Faktoren erheblich:

- *Berlin kann die Bauvorschriften auf der Landesebene entrümpeln und verschlanken, um zeitgeistige Kostentreiberei abzubauen.*
- *Berlin kann eine Baulandpolitik mit ausreichenden Baulandreserven betreiben, um zumindest die Knappheitspreise, bedingt durch einen Mangel an baureifem Land, zu dämpfen.*
- *Berlin kann die Planungs- und Genehmigungsverfahren verkürzen und verschlanken, um Zeit zu sparen und Kosten zu senken.*
- *Berlin kann die Grunderwerbsteuer senken, und damit auch Umgehungstatbestände wie „Share Deals“ unattraktiver machen.*
- *Berlin kann von belastenden Vorschriften befreien, und damit Zusatzkosten durch Fachgutachten und Pflichtbeauftragte minimieren.*



Weiterhin kann Berlin bei eigenen Projekten und bei Projekten der Tochtergesellschaften strikt auf kosten- und flächensparendes Bauen setzen, auf überflüssige Verkehrsflächen bei eigenen Bauten verzichten, und in Architekturwettbewerben verstärkt kostensparende Aspekte hervorheben und in der Auslobung berücksichtigen. Die größten Kosteneinsparungen erreicht man durch eine kluge, vor Baubeginn weitestgehend abgeschlossene Ausführungsplanung mit stets mindestens 6 Monaten Planungsvorlauf, um zu verhindern, dass „die Baustelle die Planung einholt“. Insbesondere bei Großprojekten ist strikt auf diese Grundsätze zu achten, und nach Baubeginn ist ein „Umplanungsverbot“ einzuhalten, das nur durchbrochen werden darf, wenn derjenige, der die Umplanung beauftragt, auch für alle dadurch direkt und indirekt verursachten Kosten geradestehen kann und haftet. Ein Desaster durch Kostenexplosion und Bauzeitverlängerung, wie zum Beispiel beim BER oder bei der Deutschen Staatsoper, darf sich nicht wiederholen!



### 6.3 WOHNKOSTENFOLGEABSCHÄTZUNG

Der Anspruch an modernes Wohnen steigt unentwegt. Mit dem steigenden Anspruch steigen auch die Kosten. Zusätzlich werden diese durch gesetzgeberische Maßnahmen und die Notwendigkeit von Energieeinsparung erhöht. Um Kostentreiber durch Gesetzesänderungen zu identifizieren und Möglichkeiten zur Kostensenkung ausfindig zu machen, ist eine Wohnkostenfolgeabschätzung erforderlich.



### 6.4 BÜRGERBETEILIGUNG



Die Gefahr besteht, dass die Politik und deren Vorfeld Bürgerbeteiligung missbrauchen, um demokratische Prozesse auszuhebeln und Bauen zu verhindern.

Die Bürgerbeteiligung muss wieder eine tatsächliche Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung werden, mit klar umgrenztem Zeitrahmen, frühzeitiger Beteiligung gemäß Baugesetzbuch und dem förmlichen Vorgehen im Bebauungsplanverfahren.

Dem Bürger muss vorher klar erläutert werden, welchen Einfluss er auf die Planung nehmen kann, wo die Grenzen dieser Beteiligung liegen, und was Sinn und Zweck der förmlichen Beteiligung ist.

Alles andere, insbesondere jahrelang sich hinziehenden „Planungswerkstätten“, „Bürgerforen“ oder „Beteiligungsformate“ sind Nebelkerzen, die dem Bürger eine Beteiligung vorgaukeln, die in Form einer direkten Abstimmung durch den Bürger über die Planung gar nicht gegeben ist.

Klarheit statt Nebelkerzen! Der immer weiterwachsende Unmut der Bürger über solche sich kaugummiartig ohne Ergebnisse hinziehende Planungsprozesse ist verständlich, und vermeidbar, wenn von Anfang an klar kommuniziert wird, was im Rahmen der Bürgerbeteiligung möglich ist und was nicht.

Die Gefahr, dass jahrelange Planungsprozesse von „Berufsbürgern“ wie „Stadt von Unten“, „Bucht für alle“ oder anderen Gruppen gekapert und für partikulare Zwecke missbraucht werden, frustriert die Bürger nur und schafft das Gegenteil von Planungssicherheit.

### 6.5 WOHNRAUMVERSORGUNG BERLIN - ANSTALT ÖFFENTLICHEN RECHTS

Die so genannte „Wohnraumversorgung Berlin“ (WVB) versorgt niemanden mit Wohnraum. Diese Gesellschaft muss so schnell wie möglich aufgelöst werden. Sie ist komplett überflüssig, ihre Funktion beschränkt sich auf die Beschaffung von Versorgungsposten für politische Freundeskreise linksgrüner Parteien und ihre Vorfeldorganisationen. Die überschaubaren Aufgaben kann die Senatsverwaltung zu einem Bruchteil der Kosten selbst erledigen, oder durch fachkundige Dritte wie zum Beispiel den Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) erledigen lassen. Das Dazwischenschalten einer solchen Gesellschaft ist überflüssig. Es kostet Zeit und das Geld der Steuerzahler.

Dieser Genossenfilz ist zügig abzuwickeln.

### 6.6 WOHNRAUMAUF SICHTSGESETZ

Das Wohnraumaufsichtsgesetz sieht vor, dass Wohnraum, der Mängel oder Missstände aufweist, temporär dem Eigentümer entzogen und einem Treuhänder übergeben werden kann, der dann auf Kosten des Eigentümers den Wohnraum instand setzen lassen und neu vermieten kann. Dem Eigentümer kann darüber hinaus ein Bußgeld von bis zu 500.000 Euro auferlegt werden. Die AfD hält das für unverhältnismäßig und lehnt den enteignungsgleichen Eingriff in das Grundeigentum ab.

### 6.7 ZWECKENTFREM DUNGSVERBOT

Das Zweckentfremdungsverbot unterscheidet nicht zwischen Mietern und Eigentümern. Im Sinne einer weltoffenen Gesellschaft muss es dem Eigentümer möglich sein, während temporären Aufenthalten an einem anderen Ort, seine Wohnung temporär so weiterzuvermieten, wie es seinen Bedürfnissen entspricht, ohne seinen ersten Wohnsitz aufzugeben und ohne irgendeine Verpflichtung, die sich aus dem Zweckentfremdungsverbotsgesetz ableiten lässt.







## 7 Besondere Wohnformen

### 7.1 STUDENTENWOHNUNGEN

Wie in anderen Bereichen des Wohnungsmarktes, herrscht auch beim studentischen Wohnen ein über Jahre aufgebauter Knappheitszustand. Unverständlich, dass der Senat zum Beispiel beim Bauprojekt Hertzallee und der TU-Campuserweiterung nicht die Gelegenheit ergreift, Hochhausbau mit integrierten Studentenwohnungen zu genehmigen. Hier könnten hunderte Studentenwohnungen auf kleinstem Stadtraum in Campusnähe und unter Vermeidung von Verkehrsaufkommen geschaffen werden. Als Hauptstadt mit dem Anspruch, ein Top-Wissenschaftsstandort zu sein, muss Berlin auch sicherstellen, dass genügend studentischer Wohnraum entstehen kann.

### 7.2 WOHNEN IM ALTER

Die beste Vorsorge für das Wohnen im Alter ist das selbst genutzte, schuldenfreie Wohneigentum. Für Mieter muss gelten: Wenn das 70. Lebensjahr vollendet ist, soll es im Fall von vertragstreuen Mietern keine Möglichkeit der Kündigung durch den Vermieter geben. Die Mieter müssen das Recht haben, ihre Wohnung bedarfsgerecht für ihre altersbedingten Bedürfnisse umzubauen, siehe nächster Punkt, „Barrierefreies Bauen und Wohnen“.



### 7.3 BARRIEREFREIES BAUEN UND WOHNEN



Wir setzen uns für den Bau und die Zurverfügungstellung von barrierefreiem Wohnraum ein. Unsere Gesellschaft wird immer älter, der demographische Wandel ist deutlich spürbar. Prognosen zufolge wird der Anteil der über 60-Jährigen an der deutschen Bevölkerung von heute 22 Prozent auf geschätzte 37 Prozent im Jahr 2050 steigen. Die große Mehrheit der Menschen hat den Wunsch, die Zeit nach der Berufstätigkeit bis ins hohe Alter im eigenen Zuhause zu verbringen.

Aber auch junge Menschen profitieren von barrierefrei gestaltetem Wohnraum. So bieten die hindernisfrei gebauten Bäder für jede Altersklasse zusätzlichen Komfort, beispielsweise beim Duschen. Ohnehin sind bodenebene Duschen der Stand der Technik. Auch optisch ist die barrierefreie Wohnung deshalb ein Gewinn. Die im barrierefreien Wohnungsbau geltenden Mindestflächen garantieren zudem ein großzügiges Wohngefühl. Schwellenfreie Zugänge zu Balkonen und ein Aufzug als Standardausstattung machen barrierefreie Immobilien zusätzlich sehr attraktiv und vermitteln ein Gefühl von modernem Wohnen.





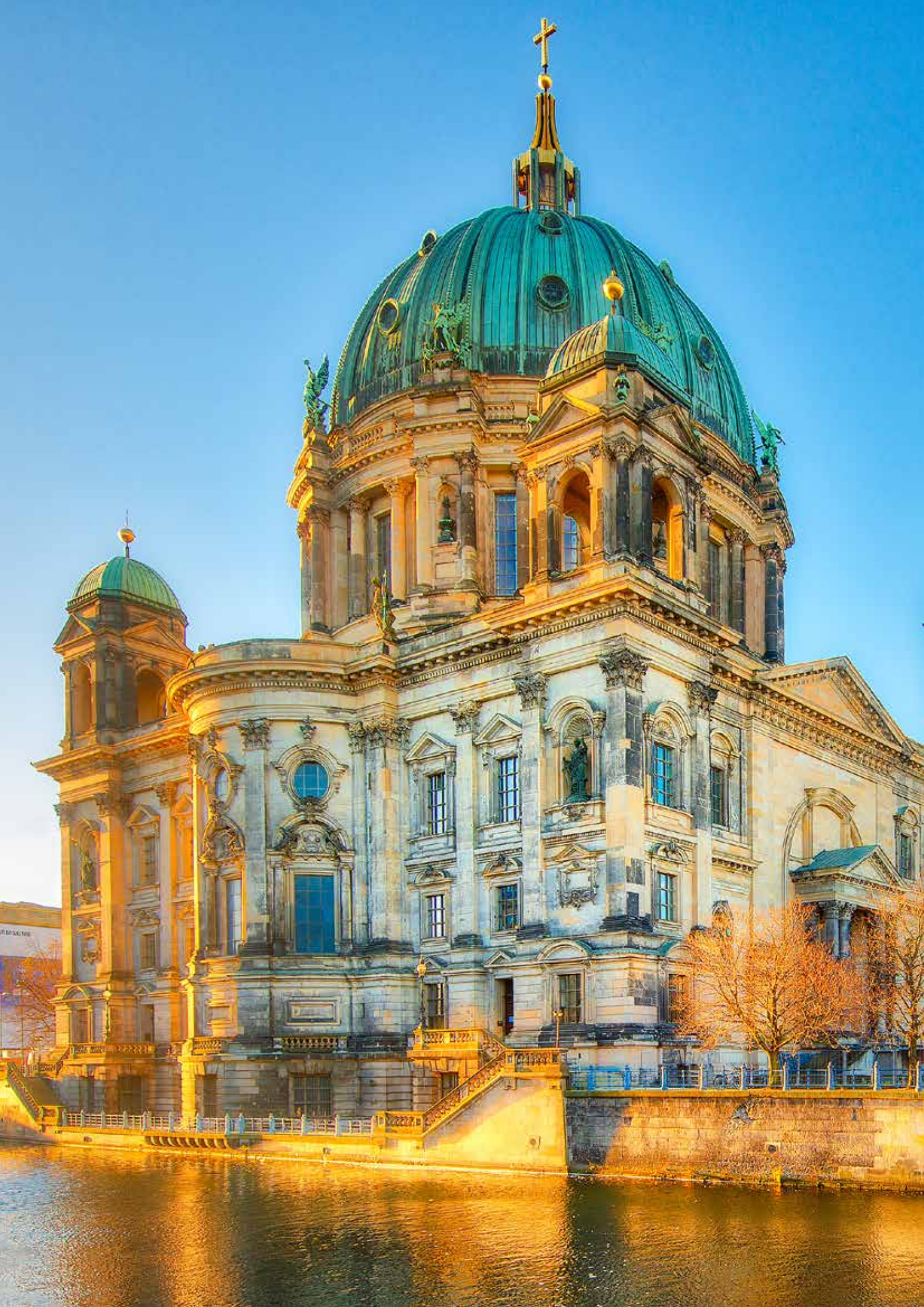
Beim Neubau liegen die Baukosten für solche Wohnimmobilien heute nur noch etwa 1 bis 1,5 % höher als im nicht-barrierefreien Wohnungsbau. Der langfristige Komfort für die Bewohner ist allerdings um ein Vielfaches höher zu bewerten. Aus unserer Sicht muss barrierefreier Neubau zukünftig der normale Standard sein.

Beim Bestandsbau lässt sich Barrierefreiheit oft nur eingeschränkt umsetzen. Für relativ geringe Kosten lassen sich ältere Wohnungen aber zu barrierearmen Wohnungen umbauen. Viele ältere Mieter lassen auch heute schon ihre Wohnungen auf barrierefreie Duschen umrüsten. Oft verlangen Vermieter und auch landeseigene Wohnungsbaugesellschaften den Rückbau dieser Maßnahmen bei Aufgabe der Wohnung.

Wir setzen uns daher zusätzlich zu den oben genannten Punkten für eine Anpassung der Rückbau Klausel und der erhöhten Sicherheitsleistung in § 554a BGB ein.









## 8 Denkmalschutz und städtebauliches Erbe

Berlin ist reich an Baukultur und städtebaulichem Erbe. Ortsteile wie die Hufeisensiedlung oder die Weiße Stadt in Reinickendorf, und selbst das genossenschaftliche Wohnen als historisch entwickelte Wohnform, sind sogar Weltkulturerbe. Berlin hat seit jeher Baugeschichte geschrieben, Schlösser und Gärten, Bürgerhäuser und öffentliche Gebäude, Kulturstätten, Sichtachsen, Parks, die verschiedenen Stadterweiterungen, sie sind heute noch ablesbar, sichtbar und spürbar, obwohl die Stadt sich in den verschiedenen Phasen ihrer Entwicklung mehrfach deutlich veränderte. Peter Joseph Lenné und James Hobrecht sind mit ihren Planungen Väter der Struktur unserer Stadt, in einer die Stadt heute noch prägenden Abfolge von Straßen, Plätzen und Anlagen. Dazwischen finden wir die berlintypischen Blocks mit ihrer Parzellierung, ihrer geschlossenen Bebauung und der Berliner Traufhöhe. Architekten wie Karl Friedrich Schinkel und Friedrich August Stüler, Gestalter wie Johann Gottfried Schadow und Gartenarchitekten wie der oben bereits erwähnte Peter Joseph Lenné haben der Stadt sowohl viele Baudenkmale und Gartendenkmale hinterlassen als auch ihren Charakter und ihre Struktur nachhaltig geprägt. Nach der Gründerzeit hat die Moderne prägende Spuren hinterlassen, begonnen bei Hans Poelzig oder Bruno Taut mit dem Bauhausstil und dem Reformwohnungsbau der 20er -Jahre, später in Projekten wie dem Hansaviertel als Internationale Bauausstellung der Wiederaufbauzeit.

Auch die zwei deutschen Diktaturen haben städtebauliche Spuren hinterlassen, den Flughafen Tempelhof und das Reichsluftfahrtministerium (heute Finanzministerium), die Stalinallee (heute Karl-Marx-Allee/Frankfurter Allee). Auch solche Bauten gehören zu unserem baulichen Erbe, sind Teil der Baugeschichte Berlins und sind Baudenkmale.

Das Wirken von Architekten wie Richard Paulick und Hermann Henselmann im Ostteil der Stadt oder Walter Gropius, Hans Scharoun und Ludwig Mies van der Rohe im Westteil der Stadt hat die Nachkriegs-Baugeschichte der geteilten Stadt geprägt, all das im Rahmen des bereits ab den 20er-Jahren entstandenen neuen Leitbildes der „aufgelockerten und gegliederten Stadt“, später in den 60er-Jahren abgelöst vom Leitbild der „Urbanität



durch Dichte“, teils untersetzt mit innerstädtischer Kahlschlagsanierung, mit Großsiedlungen vom Typ I und II (Marzahn und Hellersdorf, Märkisches Viertel und Gropiusstadt), und nach dem weitgehenden Scheitern von „Urbanität durch Dichte“ wiederum in den 80er-Jahren abgelöst von dem Konzept „Behutsame Stadterneuerung“ eines Hardt-Waltherr Hämer, sich vergegenständlichend unter anderem in der „IBA-Alt“ und der „IBA-Neu“ im Jahr 1984, und punktuell auch im Ostteil der Stadt, in der Husemannstraße am Kollwitzplatz oder im Nikolaiviertel.

All diese Zeitschichten und ihre städtebaulichen Leitbilder im Wandel der Zeit, aber auch die historischen Brüche zwischen und nach den Weltkriegen, mit Diktaturen, Zerstörung, Teilung der Stadt und schließlich der Wiedervereinigung, machen Berlin zu dem, was es heute ist.

Unser Ziel ist es, diese Historie nicht auf dem Altar des Zeitgeistes zu opfern – durch rücksichtslose Überformung oder gar Zerstörung unseres baukulturellen Erbes – sondern jeweils daran anzuknüpfen: an Stellen, an denen Lücken der Zerstörung klaffen, wie beispielsweise am Molkenmarkt oder bei der Schinkelschen Bauakademie, eine dem Original gerecht werdende Rekonstruktion zu ermöglichen, aber ebenso auch neuen Bauformen und Bauprojekten ihren Raum zu geben. In Korrespondenz mit und in Respekt vor dem Vorhandenen und unserer facettenreichen und bedeutenden Baugeschichte, als Weiterentwicklung derselben.

Man kann aus dem, was in Berlin bauliches Erbe ist, lernen – zum Beispiel, wie man es nicht machen sollte. Man sehe sich nur das NKZ am Kottbusser Tor oder den Sozialpallast in der Pallasstraße an. Aber man kann auch lernen, wie hervorragender Städtebau unserer Vorväter auch noch 100 oder 150 Jahre später überzeugt, wie die zahlreichen Siedlungen des Reformwohnungsbaus oder die klassische Berliner Blockbebauung der Gründerzeit – mittlerweile wieder äußerst begehrt und attraktiv, wenn das Umfeld stimmt. Man kann selbst aus der Kahlschlagsanierung etwas lernen: Alles wegreißen, um alles neu zu machen, zerstört viel mehr, als es neu erschafft. Wer nicht an das Vorhandene anknüpft, steht am Schluss mit einem Berg von Problemen da, deren Lösung, wenn überhaupt möglich, ein Vielfaches dessen an Geld verschlingt, was Erhalt und Weiterentwicklung des Vorhandenen kosten. Das Bewahren von Strukturen – im Gegensatz zum Zerstören derselben – war und ist mit Geld ohnehin nicht mehr aufzuwiegen.

### *Unser Ansatz daher:*

---

Bewährtes bewahren und erhalten, Zerstörtes da, wo es Wunden im Stadtgefüge hinterließ, wiederherrichten oder wiederaufbauen, die Stadt schrittweise, aber klug weiterentwickeln mit dem notwendigen Respekt vor dem Vorhandenen unter Wahrung gewachsener Strukturen. Keine Käseglocke, aber auch kein rücksichtsloses Zerstören um das „ganz Neue“ zu schaffen, ohne reale Bezugnahme auf das Vorhandene und Tradierte. Allerdings gilt: Auch hässliche oder misslungene Architektur sollte nicht bedenkenlos zerstört oder gesprengt werden, denn auch sie ist Teil der Stadtgeschichte und damit Teil unseres Erbes.





## 9 Fazit

Neben der ausreichenden Versorgung mit Wohnraum für alle Berliner, entsprechend ihren Bedürfnissen, sehen wir als langfristiges Ziel die Erhöhung der Wohneigentumsquote. Wir wollen, dass die Berliner Eigentümer ihrer Stadt werden, nicht als Kollektiv, sondern als Individuen. Wir wollen weg vom aufgeblähten Staat, der den Wohlstand und die Arbeitsleistung seiner Bürger in aller Welt verteilt, hin zum Wohlstand des einzelnen Bürgers.

Dazu schwebt uns eine Steigerung der Eigentumsquote von heute 15 % um jährlich 1 % vor. Das Ziel 2050 lautet rund 50 % Wohneigentumsquote für Berlin.

Wir wissen, dass der Schutz vor Altersarmut, fehlender Realverzinsung von Sparguthaben und vor steigenden Mieten, nach umfangreichen politischen Versäumnissen der Vergangenheit, keine Aufgabe für Legislatur-Sprinter, sondern für Langstreckenläufer ist.

# Mitarbeit



**ULRICH ZEDLER**  
*Fachreferent*



**KARSTEN FRANCK**  
*persönlicher Mitarbeiter*



**DR. RALF CONRADI**  
*(beratend)*



**FRANK SCHOLTYSEK**

## IMPRESSUM

Herausgeber dieser Broschüre und  
verantwortlich im Sinne des Presserechts ist die

### **Fraktion der AfD im Abgeordnetenhaus von Berlin**

Niederkirchnerstraße 5, 10117 Berlin


 [afd-fraktion.berlin](http://afd-fraktion.berlin)

 [facebook.com/AfDFraktionAGH](https://facebook.com/AfDFraktionAGH)

 [twitter.com/afdfraktionagh](https://twitter.com/afdfraktionagh)

### **Schreiben Sie uns Ihre Meinung:**

 [info@afd-fraktion.berlin](mailto:info@afd-fraktion.berlin) oder

 +49 (0)30 2325 - 2621

### **Nachweis Fotos**

(wenn nicht anders notiert alle stock.adobe.com, seite-urheber):

8-ArTo; 9-dirk; 10-Zedler, Fraktion; 12-Zedler, Fraktion; 12-yeehaaa; 13-photoschmidt; 13-Marek Gottschalk; 13-moquai86; 14-Vladimir Liverts; 15-Alfred Sonsalla; 15-Tobias Seeliger; 19-mpanch; 23-artjazz; 24-Sina Ettmer; 25-hanohiki; 26-oka; 26-Zedler, Fraktion; 27-Monkey Business; 28-VOJTa Herout; 30-DOP (Berliner Stadtentwicklung); 31-DOP; 32-DOP; 33-DOP; 34-DOP; 35-DOP; 36-DOP; 37-DOP; 38-DOP; 39-DOP; 40-DOP; 41-DOP; 42-DOP; 43-DOP; 44-DOP; 45-DOP; 46-DOP; 47-DOP; 48-motto; 49-Zedler; 50-GroßeBiene; 51-Zedler; 51-elxeneize; 52-FSEID; 53-Zedler, Fraktion; 53-Ilan Amith; 53-martina; 54-Andrey Popov; 54-Tobias Seeliger; 55-GroßeBiene; 56-Zedler, Fraktion; 56-blende11. photo; 58-Kekyalaynen; 59-pixelrobot; 60-photoschmidt; 61-Roman Motizov; 61-Natee Meepian; 62-moodboard; 63-F; 64-Bruno Bleu; 65-Photographee.eu; 66-kiono; 66-Jörg Lantelme; 67-Ingo Bartussek; 68-michelangeloop; 72-Giorgio Pulcini

Dieses Druckerzeugnis informiert über die Arbeit der AfD-Fraktion im Abgeordnetenhaus von Berlin und darf nicht zu Wahlwerbezwecken verwendet werden.





# Folgen Sie der Hauptstadtfraktion in den Medien und nehmen Sie Kontakt auf:



+49 30 23 25-26 22



info@afd-fraktion.berlin



afd-fraktion.berlin



twitter.com/afdfraktionagh



facebook.com/hauptstadtfraktion



youtube.com/@hauptstadtfraktion



instagram.com/afdfraktionagh



## Abonnieren Sie unseren Newsletter