

## Das sagt die CDU zum Thema Wohnen

Der große Bedarf an bezahlbaren Miet- und Eigentumswohnungen führt auch in unserem Bezirk zu teilweise drastischen Mietsteigerungen beziehungsweise Kaufpreiserhöhungen für Eigentumswohnungen. Dies gilt insbesondere für Wohnraum in der Innenstadt. Die Konkurrenz auf dem Wohnungsmarkt und damit auch die Angst vor Verdrängung aus dem Kiez ist deshalb groß. Von entscheidender Bedeutung ist, dass die Ursachen steigender Mieten bekämpft werden. Der beste **Schutz vor Mietsteigerungen** ist ein ausgeglichener Wohnungsmarkt: Deshalb brauchen wir mehr Neubau von bezahlbaren Wohnungen. Unser Bezirk ist mit seinen 594 von insgesamt 20.802 in Berlin fertiggestellten Wohnungen in der Zeit von 2012 bis 2014 mit lediglich 2,9 Prozent an der Neubauquote beteiligt. Das ist eine Bankrotterklärung des Grün-geführten Stadtentwicklungsressorts im Bezirk. Diese geringe Neubaurate geht zu Lasten der Menschen in Tempelhof-Schöneberg, die keinen Wohnraum finden. Hier muss dringend umgesteuert werden.

### Wohnungsneubau

Wir brauchen **sowohl Mietwohnungen als auch Eigentumswohnungen in allen Marktsegmenten**. Der Schwerpunkt muss dabei jedoch auf bezahlbaren Mietwohnungen liegen, denn hier besteht in Berlin der größte Bedarf. Wir müssen aber auch auf die Herausforderungen des Klimawandels und eine immer älter werdende Gesellschaft reagieren. Daher brauchen wir die richtigen Rahmenbedingungen, um energetische Sanierungen und altersgerechten Umbau sozialverträglich zu gestalten.

Die CDU fordert daher:

- Weitere Neubaugebiete mit mehr als 300 Wohneinheiten müssen im Bezirk ausgewiesen werden. Hierzu bieten sich ehemalige Gewerbe- und Industrieflächen insbesondere in den Ortsteilen Tempelhof, Mariendorf und Marienfelde an.
- Noch **verbliebene Brachen** in den bereits hochverdichteten Ortsteilen Schöneberg und Friedenau werden auf ihre Bebaubarkeit überprüft. Dazu gehören insbesondere Grundstücke im Eigentum öffentlicher Gesellschaften (zum Beispiel BSR).
- Die Regelungen des **Dachgeschossausbaus** sind zu vereinfachen, um auch hierüber neuen Wohnraum zu realisieren. Hierbei muss jedoch in jedem Einzelfall die städtebauliche Situation und die Situation der Bestandsmieter beurteilt werden, ansonsten entstehen neue städtebauliche Missstände, welche die Wohnqualität des Quartiers beeinträchtigen.
- Bei der Suche nach Bauland wird die CDU die Flächen der **Kleingartenkolonien** ausnehmen. Sie haben eine lange Tradition im Bezirk und wir brauchen sie **als individuelle Naherholungsgebiete** für Familien.
- Öffentliche Grundstücke sollen kostenlos oder vergünstigt an öffentliche Bauherren oder Genossenschaften vergeben werden, um damit den **Quadratmeterpreis für den Neubau von Wohnungen zu verringern**.

Das Ziel, bezahlbare Wohnungen neu zu schaffen, ist vertraglich sicherzustellen.



- Bei Neubauvorhaben ist aufgrund des demographischen Wandels Wohnraum einzuplanen, der sich für **Seniorenwohngemeinschaften** oder vergleichbare Wohnformen eignet.
- Bei Neubauvorhaben bzw. der Sanierung von Bestandsgebäuden ist auch Wohnraum, der für **studentisches Wohnen** geeignet ist, einzuplanen.
- Die **Fristen zur Schaffung von Planungsrecht** bzw. Erteilung von Baurecht sind deutlich zu verkürzen. Ein Planungsprozess von fünf Jahren, wie er bei der Bebauung des ehemaligen Güterbahnhofs Wilmersdorf inzwischen Realität geworden ist, darf angesichts der Wohnungsnot nicht mehr vorkommen.
- Neue Wohnungen bedeuten mehr Autos und damit mehr Bedarf an Parkplätzen. Darauf ist bei Stadtplanung und Baugenehmigungen zu achten. Bauherren muss die Möglichkeit gegeben werden, Parkplätze in gewünschtem Maße bereitzustellen.

### Ein- und Zweifamilienhäuser

Wir wollen gerade **jungen Familien** Raum geben. Deswegen setzen wir uns auch künftig dafür ein, dass ausreichend Bauland für Einfamilienhäuser, insbesondere in den südlichen Bezirksteilen, ausgewiesen wird. Mit dem Eintritt der CDU in die Berliner Landesregierung im Jahr 2011 hat die CDU ihr Wahlversprechen erfüllt und das ungerechte und ineffiziente Straßenausbaubeitragsgesetz abgeschafft. Dies hat den betroffenen Eigentümern selbstgenutzter Immobilien mehr finanzielle Sicherheit gegeben.

### Wohnumfeld

Bei allen zusätzlichen Baumaßnahmen in hochverdichteten Bereichen wird die CDU darauf achten, dass sich die Wohnverhältnisse der bisherigen Bewohner nicht verschlechtern. Der Umfang von Dachausbauten, Aufstockungen und Anbauten muss so erfolgen, dass ein **Zugewinn an Wohnqualität** für alle Mieter und Wohnungseigentümer entsteht. Ansonsten gilt der Grundsatz „Weniger ist Mehr“.

Parallel zur Schaffung von neuem Wohnraum müssen auch **ausreichend Kapazitäten an Schulplätzen, Kindertagesstätten und vergleichbarer sozialer Infrastruktur** vorhanden oder zumindest ausbaubar sein.

Bei größeren Neubauvorhaben ist parallel zum Wohnungsbau die soziale Infrastruktur durch die öffentliche Hand zu planen und zeitgleich zu realisieren. Zusätzlich sind auch entsprechende Ruhezeiten wie Plätze oder Pocketparks vorzusehen. Die moderne Stadt ist ein **Wechselspiel aus Urbanität und Ruhezeiten**. Nur wer dies berücksichtigt, wird langfristig attraktive Stadtquartiere in Berlin haben.

### Mieterschutz

Berlin ist eine wachsende Stadt. Folglich nehmen die Konkurrenz auf dem Wohnungsmarkt und damit auch die Angst vor Verdrängung zu. Das wollen wir nicht, sondern treten für **sozial gemischte Wohnquartiere** ein. Sie sind die beste Grundlage zur Vermeidung sozialer Brennpunkte und zur Integration aller Bevölkerungsschichten.



Deshalb hat die CDU im Bund und im Land Berlin in den letzten fünf Jahren ein **vielfältiges Geflecht von Mieterschutzregelungen** geschaffen. Dazu gehören:

- Der verlängerte Kündigungsschutz bei Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen auf zehn Jahre.
- Die Reglementierung der **Umnutzung von Miet- in Ferienwohnungen** durch die Zweckentfremdungsverbotsverordnung.
- Die stärkere **Begrenzung von Mieterhöhungen** und Modernisierungumlagen bei Bestandsmietern durch den Bundesgesetzgeber mit Hilfe der Kappungsgrenzenverordnung.
- Die **Einführung der Mietpreisbremse**, wodurch die Mieten bei neuen Mietverträgen auf zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete begrenzt werden. Das wirkt insgesamt dämpfend auf die Mietenentwicklung.
- Der Schutz der Mieter vor Umwandlung in Eigentumswohnungen in sozialen Erhaltungssatzungsgebieten.

Der beste Mieterschutz ist und bleibt aber ein ausgeglichener Wohnungsmarkt. Deshalb müssen wir den **Wohnungsneubau vorantreiben** und auch den sozialen Wohnungsbau im Bezirk wiederbeleben.

Auf Bezirksebene soll die Möglichkeit des Erlasses sozialer Erhaltungsverordnungen dem Schutz von Mietern und der Verhinderung von **Verdrängungseffekten** dienen. Tempelhof-Schöneberg hat zurzeit im Ortsteil Schöneberg fünf soziale Erhaltungsverordnungen festgesetzt. Bei weiteren Gebieten werden wir, wie in der Vergangenheit, für jeden Bereich individuell prüfen, ob mit Hilfe einer Erhaltungssatzung das Ziel eines gemischten Wohnquartiers erreicht werden kann.

### Parks- und Straßengrün

Unsere Ansprüche an Wohnqualität haben sich verändert. Heute geht es nicht nur um eine schöne Wohnung, es geht auch um **wohnungsnahen Grünanlagen** und mehr Natur - auch in der Innenstadt. Wir haben im innerstädtischen Bereich mit dem Gleisdreieckpark und dem Tempelhofer Feld zwei große neue Stadtteilparks bekommen. Dies wird die Attraktivität der anliegenden Wohngebiete steigern. Der Schwerpunkt der nächsten Jahre muss deshalb auf Erhalt und Verbesserung der bestehenden Anlagen liegen.

Die CDU fordert daher:

- Der vorhandene Etat ist im Rahmen der **finanziellen Möglichkeiten aufzustocken** und die zusätzlichen Mittel sind auf die Instandhaltung der besonders beliebten **Park- und Grünanlagen** zu konzentrieren.
- Die **Anzahl der Bänke** in den Grünanlagen soll wieder erhöht werden. Für die Bänke können Spender und Sponsoren geworben werden, wie es in vielen deutschen Gemeinden üblich ist.



- Künftig ist die Förderung von privaten Patenschaften bei der **Bepflanzung von Baumscheiben** stärker zu unterstützen. Es ist zu prüfen, ob Bürger- oder Anwohnerinitiativen die Pflege kleinerer Grünanlagen im Auftrag des Bezirksamtes durchführen können.
- Die Anzahl der gefälltten Bäume wird in vollem Umfang wieder ersetzt. Wir knüpfen damit an die erfolgreiche Arbeit der letzten Jahre an, wo dies dem von der CDU-geführten Ressort weitgehend gelungen ist. **Straßenbäume sind wichtig für das Stadtklima** und das Wohlbefinden der Bewohner.

Die Anzahl der **Abfallbehälter in den Grünanlagen** wird wieder erhöht. Wir wollen es den Bewohnern erleichtern, ihre Grünanlagen sauber zu halten.

