

**Antrag 46/11/2019**  
**KDV Charlottenburg-Wilmersdorf**  
**Der Landesparteitag möge beschließen:**

**Empfehlung der Antragskommission**  
**Annahme in der Fassung der AK (Konsens)**

**Think Big, think social, think outside the box: Neue Wege gegen die Berliner Wohnungskrise**

- 1 Wir fordern:  
 2  
 3 • Die Planung neuer Stadtquartiere muss in Berlin zü-  
 4 glich vorangetrieben werden. Ein großes Angebot von  
 5 bezahlbaren Wohnungen, ein ausgewogener sozia-  
 6 ler Mix und der Einbezug klimawissenschaftlicher  
 7 und gesundheitswissenschaftlicher Forschungser-  
 8 gebnisse sollen hierfür die Maßstäbe sein.  
 9 • Den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften,  
 10 Wohnungsbaugenossenschaften und anderen ge-  
 11 meinwohlorientierten Wohnungsunternehmen soll  
 12 der Zugang zu Bauflächen erleichtert werden. Hier-  
 13 für müssen die rechtlichen und finanziellen Bedin-  
 14 gungen weiter verbessert werden. Gleichzeitig müs-  
 15 sen Kriterien entwickelt werden, die die Gemein-  
 16 wohlorientierung festlegen.  
 17 • Wir unterstützen eine Randbebauung des Tempel-  
 18 hofer Feldes  
 19 • Wir unterstützen ein neues, öffentlich gebautes  
 20 Stadtquartier auf dem Gebiet der sogenannten  
 21 „Bürgerstadt Buch“  
 22 • Wir fordern die Gründung einer Berliner Immobilien  
 23 Entwicklungsagentur. Unter Beteiligung von Land  
 24 Berlin, IBB und Bezirken soll diese Flächen für den  
 25 Neubau neuer Stadtquartiere identifizieren und er-  
 26 werben. Die Agentur soll neue Stadtquartiere plan-  
 27 en und entwickeln und Grundstücke den landesei-  
 28 genen Wohnungsbaugesellschaften und Genossen-  
 29 schaften unter Auflagen in Erbbaurecht zur Verfü-  
 30 gung stellen.  
 31 • Neue Stadtquartiere müssen so geplant werden,  
 32 dass die Gebäude sich gegenseitig verschatten.  
 33 Ebenso müssen die Fassaden und Dächer begrünt  
 34 werden.  
 35 • Wir fordern außerdem den Einsatz für eine Verbes-  
 36 serung der finanziellen und rechtlichen Rahmenbe-  
 37 dingungen für bezahlbares Wohnen in der EU und  
 38 einen verstärkten Austausch der Landesverwaltun-  
 39 gen mit anderen Großstädten bei der Konzeption  
 40 und der Weiterentwicklung der Kriterien neuer Bau-  
 41 projekte.  
 42 • Für alle größeren Neubauprojekte muss verpflich-  
 43 tend ein Konzept zum nachbarschaftlichen Zusam-  
 44 menwachsen vorhanden sein, das zum Beispiel Me-  
 45 thoden wie das Quartiersmanagement beinhaltet  
 46 • Innerhalb der landeseigenen Wohnungsbaugesell-  
 47 schaften muss die Anpassung des Wohnraums an  
 48 die Lebenssituation leichter und besser werden. Wir

- Wir fordern:
- Die Planung neuer Stadtquartiere muss in Berlin zü-  
gig vorangetrieben werden. Ein großes Angebot von  
bezahlbaren Wohnungen, ein ausgewogener sozia-  
ler Mix und der Einbezug klimawissenschaftlicher  
und gesundheitswissenschaftlicher Forschungser-  
gebnisse sollen hierfür die Maßstäbe sein.
  - Den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften,  
Wohnungsbaugenossenschaften und anderen ge-  
meinwohlorientierten Wohnungsunternehmen soll  
der Zugang zu Bauflächen erleichtert werden. Hier-  
für müssen die rechtlichen und finanziellen Bedin-  
gungen weiter verbessert werden. Gleichzeitig müs-  
sen Kriterien entwickelt werden, die die Gemein-  
wohlorientierung festlegen.
  - **Wir unterstützen eine Randbebauung des Tempel-  
hofer Feldes unter Einbezug der Anwohner\*innen  
und der Zivilgesellschaft.**
  - Wir fordern die Gründung einer Berliner Immobilien  
Entwicklungsagentur. Unter Beteiligung von Land  
Berlin, IBB und Bezirken soll diese Flächen für den  
Neubau neuer Stadtquartiere identifizieren und er-  
werben. Die Agentur soll neue Stadtquartiere plan-  
en und entwickeln und Grundstücke den landesei-  
genen Wohnungsbaugesellschaften und Genossen-  
schaften unter Auflagen in Erbbaurecht zur Verfü-  
gung stellen.
  - Wir fordern außerdem den Einsatz für eine Verbes-  
serung der finanziellen und rechtlichen Rahmenbe-  
dingungen für bezahlbares Wohnen in der EU und  
einen verstärkten Austausch der Landesverwaltun-  
gen mit anderen Großstädten bei der Konzeption  
und der Weiterentwicklung der Kriterien neuer Bau-  
projekte.
  - Für alle größeren Neubauprojekte muss verpflich-  
tend ein Konzept zum nachbarschaftlichen Zusam-  
menwachsen vorhanden sein, das zum Beispiel Me-  
thoden wie das Quartiersmanagement beinhaltet
  - **Beim Bau neuer Stadtquartiere müssen soziale In-  
frastruktur wie Kita- und Schulplätze in ausreichen-  
der Anzahl sowie die Anbindung an den ÖPNV mit  
geplant werden.**
  - Innerhalb der landeseigenen Wohnungsbaugesell-  
schaften muss die Anpassung des Wohnraums an  
die Lebenssituation leichter und besser werden. Wir  
fordern den Ausbau von Tauschbörsen und anderen  
Instrumenten

49 fordern den Ausbau von Tauschbörsen und anderen  
 50 Instrumenten  
 51 • Wir kämpfen gegen Diskriminierung auf dem Woh-  
 52 nungsmarkt. Daher fordern wir ein Konzept gegen  
 53 Diskriminierung bei den städtischen Wohnungs-  
 54 baugesellschaften  
 55 • Die Berliner Verwaltung muss auf allen Ebenen so  
 56 personell ausgestattet werden, dass sie Leerstand  
 57 bekämpfen, aber auch neue Flächen für den Woh-  
 58 nungsbau identifizieren kann.

59  
 60  
 61

## 62 **Begründung**

63 Für die Berliner Wohnungskrise müssen Lösungen gefun-  
 64 den werden, die ihrem Ausmaß gerecht werden. Privaten  
 65 Wohnungsbesitz in kommunale Hand zu überfüh-  
 66 ren, steigende Mieten einzufrieren und Zweckentfrem-  
 67 dung entschieden zu bekämpfen sind alles dringend not-  
 68 wendige Maßnahmen. Aber die obszönen Schlangen bei  
 69 Wohnungsbesichtigungen und die Verzweiflung mittler-  
 70 weile vieler Menschen, die sich von Zwischenmiete zu  
 71 Zwischenmiete hangeln, zeigen, dass all diese Maßnah-  
 72 men ohne die Schaffung von ausreichend neuem Wohn-  
 73 raum langfristig Tropfen auf heißem Beton bleiben. Vor  
 74 diesem Hintergrund muss die Bautätigkeit für Schaffung  
 75 von neuem Wohnraum in Berlin erhöht werden. Der ste-  
 76 tig wachsende Bedarf an neuem Wohnraum und das ge-  
 77 ringe Angebot für kleine und mittlere Einkommen in der  
 78 Innenstadt müssen zu einer Intensivierung des Baus neu-  
 79 er Wohnungen führen. Der Erfolg von R2G wird maßgeb-  
 80 lich von der erfolgreichen Bewältigung der Wohnungskri-  
 81 se abhängen. Deshalb müssen der politische Wille und  
 82 die administrative Leistungsfähigkeit der Berliner Verwal-  
 83 tung dringend gesteigert werden. Gleichzeitig müssen die  
 84 Kriterien bei Neubauten überarbeitet werden, sodass dem  
 85 steigenden Bedarf Rechnung getragen wird. So sollten  
 86 beispielsweise die Kriterien bei der maximalen Höhe eines  
 87 Gebäudes angepasst werden. Höhere Gebäude schaffen  
 88 insbesondere in den Innenstadtlagen eine Maximierung  
 89 an Wohnfläche auf begrenzter Baufläche.

90

91 Des Weiteren müssen wir uns auch beim Dachgeschoss-  
 92 ausbau fragen, ob wir einseitig dem Denkmalschutz Rech-  
 93 nung tragen wollen oder es Möglichkeiten gibt, die hier  
 94 vorhandenen Flächenpotentiale für zusätzlichen Wohn-  
 95 raum zu nutzen.

96

97 Darüber hinaus muss auch ein wichtiger Bestandteil bei  
 98 der Planung von Neubauten die Anpassung auf die dra-  
 99 matischen Auswirkungen der Klimakrise sein. So werden  
 100 aufgrund der zunehmenden Extremwetterereignisse zum  
 101 Beispiel große Grün- und Wasserflächen u.a. zur Kühlung

- Wir kämpfen gegen Diskriminierung auf dem Woh-  
 nungsmarkt. Daher fordern wir ein Konzept gegen  
 Diskriminierung bei den städtischen Wohnungs-  
 baugesellschaften
- Die Berliner Verwaltung muss auf allen Ebenen so  
 personell ausgestattet werden, dass sie Leerstand  
 bekämpfen, aber auch neue Flächen für den Woh-  
 nungsbau identifizieren kann.

102 benötigt. Verschattung muss künftig eine wichtigere Rol-  
103 le in der Planung spielen. Frischluftschneisen, die kühle-  
104 re Luft vom Umland in die Stadt führen, dürfen nicht be-  
105 baut werden, da sonst der natürlichen Luftzirkulation in  
106 der Stadt quasi der Motor abgestellt wird. Die Planung von  
107 Gebäuden muss zudem die Reduktion der umweltschäd-  
108 lichen Auswirkungen sowie des Verbrauchs von endlichen  
109 Ressourcen zum Ziel haben. Klar ist: der Mangel an Wohn-  
110 raum und hohe ökologische Kriterien dürfen nicht gegen-  
111 einander ausgespielt werden, sondern müssen in einer  
112 Gesamtstrategie zusammengedacht werden.

113

#### 114 **Think big!**

115 Dazu brauchen wir Großprojekte, und zwar viele. Die er-  
116 neut aufgeflamnte Debatte um die Randbebauung des  
117 Tempelhofer Feldes und das Konzept der Bürgerstadt Buch  
118 sind dringend benötigte Impulse. Wir unterstützen die  
119 schnellstmögliche Umsetzung beider Ideen entschlossen.  
120 In einer Stadt, die (selbstverschuldeter Weise) immer noch  
121 unter den Traumata des BER und des Stadtschlusses lei-  
122 det, stoßen Großprojekte jedoch schnell auf pauscha-  
123 le Gegenwehr. Zu kompliziert, zu teuer, unsinnig, Bauen  
124 ist schön aber bitte nicht bei mir vor der Tür. Wenn wir  
125 die Bürger\*innen davon überzeugen wollen, dass Rot-Rot-  
126 Grün als progressives Projekt diese Stadt nachhaltig ge-  
127 stalten kann, muss mit dieser Mentalität Schluss sein.

128

129 Ein Beispiel, wie Großprojekte im Wohnungsbau sozial,  
130 inklusiv und finanzierbar gestaltet und umgesetzt wer-  
131 den können, ist die Seestadt Aspern in Wien. Auf sozial-  
132 demokratische Initiative und unter sozialdemokratischer  
133 Federführung entsteht in Wien ein komplett neues Stadt-  
134 quartier, das Wohnraum für über 20.000 Menschen und  
135 über 25.000 neue Arbeitsplätze schafft. Soziale Durchmi-  
136 schung, Mietpreisbindung, Klimaverträglichkeit der Ge-  
137 bäude sowie die entsprechenden Verkehrskonzepte wer-  
138 den aktiv staatlich gestaltet. Parallel zum Wohnraum ent-  
139 steht ein Netzwerk aus sozialer Infrastruktur mit Schulen,  
140 Kitas und Freizeitangeboten.

141

142 Für die Finanzierung der Seestadt Aspern, ist Wien neue  
143 Wege gegangen. Das Grundstück der Seestadt ist im  
144 Besitz der Wien 3420 Aspern Development AG, welche  
145 gleichzeitig als eigenständiges Planungs- und Entwick-  
146 lungsbüro für die Seestadt agiert. Die Wien 3420 ge-  
147 hört zu 73,6% der Wirtschaftsagentur Wien (ein Wirt-  
148 schaftsförderungsfonds der Stadt Wien, der Zentralspar-  
149 kasse der Gemeinde Wien, der Erste Bank der österrei-  
150 chischen Sparkassen AG und der Wirtschaftskammer Ös-  
151 terreich) und zu 26,4% der staatlichen Bundesimmobili-  
152 engesellschaft. Diese Partner haben das Geld zur Verfü-  
153 gung gestellt, mit dem das jetzige Grundstück der See-  
154 stadt gekauft und zusammengeführt wurde. Zur Entwick-

155 lung wurde das Areal anhand eines stadtplanerischen und  
156 architektonischen Masterplans in Gebäude-große Parzel-  
157 len unterteilt. Diese Teilgrundstücke wurden dann jeweils  
158 in Wettbewerbsverfahren, in denen die gewünschten Kri-  
159 terien wie soziale Durchmischung von der Wien 3420 vor-  
160 gegeben wurden, für Private ausgeschrieben. Manche Par-  
161 zellen wurden auch an kommunale Wohnungsbauunter-  
162 nehmen zum Bau traditioneller Wiener Gemeindebauten  
163 oder an die Stadt Wien für den Schul- und Kitabau abge-  
164 geben. So muss der Staat zwar in die Grundstücke der See-  
165 stadt investieren, den Wohnungsbau übernehmen aber  
166 zum Großteil private Unternehmen zu vorgeschriebenen  
167 Kriterien.

168

169 Für Berlin muss die Seestadt Aspern ein leuchtendes  
170 Beispiel sein. Wir fordern deshalb die Entwicklung neu-  
171 er Stadtquartiere am Stadtrand unter sozialen Gesichts-  
172 punkten. Der Vorschlag der Bürgerstadt Buch kann ein sol-  
173 ches Projekt sein, darüber hinaus müssen jedoch alle wei-  
174 teren Potenziale für ambitionierte Wohnungsbauprojek-  
175 te identifiziert werden. Wir fordern deshalb die Gründung  
176 einer Berliner Immobilien Entwicklungsagentur. Anders  
177 als die Berliner Immobilien Management GmbH (BIM),  
178 die einzelnen Liegenschaften lediglich verwaltet, soll die-  
179 se Agentur nach dem Vorbild der Wien 3420 neue Stadt-  
180 quartiere Planen und Entwickeln. Zum Erwerb der benö-  
181 tigten Grundstücke müssen alle öffentlichen Akteure in  
182 die Pflicht genommen werden. Die Investitionsbank Ber-  
183 lin (IBB), die Kreditbank für Wiederaufbau (KfW) und das  
184 Land Berlin sollen an der Agentur beteiligt werden und die  
185 nötigen finanziellen Mittel bereitstellen. Auch der Bund  
186 muss in Form der Bundesanstalt für Immobilienangele-  
187 genheiten (BImA) in die Pflicht genommen werden, um  
188 die Kommunen und Länder aktiv bei der Bewältigung der  
189 Wohnungskrise unterstützen. Die Industrie und Handels-  
190 kammer Berlin (IHK) kann gegebenenfalls nach dem Bei-  
191 spiel der Wirtschaftskammer Österreich als Partner her-  
192 angezogen werden. Durch eine solche Verteilung der In-  
193 vestitionen und finanziellen Last auf viele Schultern, wird  
194 eine einseitige und langfristig potentiell gefährdende Be-  
195 lastung des Berliner Landeshaushaltes vermieden. Die  
196 Grundstücke sind sowohl den landeseigenen Wohnungs-  
197 baugesellschaften, als auch Privaten durch Wettbewerbs-  
198 verfahren mit festgeschriebenen Kriterien wie Mietpreis-  
199 bindung, sozialem Wohnungsbau und sozialer Durchmi-  
200 schung in Erbpacht zum Wohnungsbau zur Verfügung zu  
201 stellen.

202

### 203 **Think social!**

204 Um sozialgerechten Neubau umzusetzen, müssen wir  
205 neue Maßstäbe fassen. Neben einer bezahlbaren Mie-  
206 te muss zur Einrichtung neuer Stadtquartiere auch das  
207 Quartiersmanagement gehören. Nur durch den Aufbau

208 nachbarschaftlicher Verbindungen werden aus den Neu-  
209 bausiedlungen Kieze.

210 Zudem ist darauf zu achten, dass innerhalb der neuen  
211 Quartiere, und auch generell innerhalb der landeseigenen  
212 Wohnungsbaugesellschaften eine noch stärkere Flexibi-  
213 lität gewährleistet werden kann. Tauschportale sind erst  
214 der Anfang, denn es muss selbstverständlich werden je-  
215 derzeit den Wohnraum an die persönliche Situation an-  
216 passen zu können und zum Beispiel auf altersgerechten  
217 Wohnraum zurückgreifen zu können.

218 Sozialer Neubau heißt für uns auch, dass er sozialgerecht  
219 verteilt wird. Wir fordern eine Strategie gegen Diskrimi-  
220 nierung auf dem Wohnungsmarkt, auch aber vor allem in  
221 den landeseigenen Gesellschaften.

222

223 **Think outside the box!**

224 Unsere Lösungen gegen die Berliner Wohnungskrise dür-  
225 fen nicht allein auf Großprojekte fixiert sein. Wir brauchen  
226 maßgeschneiderte Lösungen für jede freie Fläche und  
227 müssen noch stärkere Bemühungen daransetzen, neue  
228 freie Flächen zu identifizieren und zu erschließen. Lösun-  
229 gen auf den Dächern dieser Stadt gehören hierbei genau-  
230 so hinzu, wie kurzfristige Vermietung vor dem Abriss von  
231 Objekten. Wir fordern, eine höhere personelle Ausstat-  
232 tung der Verwaltung um solche Lösungen möglich zu ma-  
233 chen.