

Antrag 112/I/2025
Abteilung 03/15 Kollwitzplatz

Empfehlung der Antragskommission
Erledigt durch Leitantrag (Konsens)

Eckpunkte für neue Impulse einer sozialdemokratischen Stadtpolitik

1 Wohnungsmangel, rasante Mietsteigerungen, immer
 2 mehr Eigenbedarfskündigungen und schleppender Neu-
 3 bau haben das Thema Mieten und Wohnen inzwischen
 4 zur neuen sozialen Frage und zu einer gigantischen
 5 Wachstumsbremse für Berlin gemacht. Zahlreiche Un-
 6 ternehmen können inzwischen Bewerberinnen und
 7 Bewerber mit einem Wohnsitz außerhalb Berlins nicht
 8 mehr einstellen, weil diese keine bezahlbare Wohnung
 9 finden. Das bremsst die Entwicklung der ganzen Stadt. Vor
 10 allem auch, weil zusätzlich Umzug und Zuzug zu einem
 11 echten sozialen Risiko in Berlin geworden ist. Verschärft
 12 wird es noch durch die wachsende Zahl der Eigenbedarfs-
 13 kündigungen und Sanierungsumwandlungen.
 14
 15 Im Jahr 2021 haben die Berlinerinnen und Berliner ei-
 16 ne klare Entscheidung getroffen, die wir nicht ignorie-
 17 ren können. Mit dem „Deutsche Wohnen enteignen“-
 18 Volksbegehren haben sie der Politik das klare Signal ge-
 19 sendet: „Tut etwas“ und „Vergesellschaftung muss wieder
 20 eine Augenhöhe im Markt herstellen“.
 21
 22 Berlin braucht jetzt ein grundlegendes Umsteuern in der
 23 Bau- und Mieten-Politik. Wir sind überzeugt, dass ein blo-
 24 ßes Fortschreiben kleinteiliger Antworten, ständige Ap-
 25 pelle zur besseren Zusammenarbeit von Bezirken und
 26 Land, auch die Digitalisierung der Verwaltungsprozesse
 27 gerade bei Planung und Genehmigung allein nicht helfen
 28 werden, die beschriebene Situation grundlegend zu ver-
 29 ändern und die fehlenden über 110.000 bezahlbaren Woh-
 30 nungen in den kommenden Jahren zu bauen. So wichtig
 31 bessere, schnellere, einfache Verwaltungsverfahren und
 32 Zuständigkeiten, aber auch der Kampf um jedes noch so
 33 kleine Wohnungsprojekt sind, Berlin muss als europäische
 34 Metropole groß denken und handeln, sonst wird die Stadt
 35 einen sozialen und ökonomischen Kollaps erleben.
 36
 37 Darum haben wir im Folgenden sechs Eckpunkte formu-
 38 liert, die uns leiten sollen. Oftmals wird es auch dar-
 39 um gehen, zu überlegen, wie diese Zielsetzungen konkret
 40 von einem SPD geführten Senat umgesetzt werden kön-
 41 nen. Aber wir wollen ein Gelingen ermöglichen und nicht
 42 ängstlich vor den Herausforderungen zurückzucken.
 43
 44 **Eckpunkt 1 – Berlin braucht einen neuen Stadtteil (13. Be-**
45 zirk)
 46
 47 Wir müssen den Mut zu großen Lösungen und Visionen im
 48 Wohnungsbau haben, denn Berlins Kollaps kann nur ver-
 49 hindert werden, wenn wir uns mutig zum Wohnungsbau

50 bekennen. Darum müssen wir einen dreizehnten Stadtbe-
51 zirk erbauen.

52
53 Was verstehen wir darunter? Wir benötigen in den nächs-
54 ten zehn Jahren einen großflächigen Zubau in der Größen-
55 ordnung eines neuen Bezirks in Berlin mit rund 200.000
56 Wohnungen für bis zu 400.000 Menschen. Dieser 13. Be-
57 zirk wird nicht an einem einzigen Ort entstehen, sondern
58 ganz Berlin wird gemeinsam diese Kraftanstrengung auf-
59 bringen müssen. In den bereits vom Senat benannten 24
60 Neuen Stadtquartieren sollen über 62.000 Wohnungen
61 für rund 125.000 Menschen in Berlin entstehen. Wir wol-
62 len, dass diese Quartiere in Verantwortung des Senats
63 vom AGH konsequent genehmigt und dann in kurzer Zeit
64 gebaut werden. Dazu ist es erforderlich, dass die heute für
65 Flüchtlingsbauten geltenden beschleunigten Regelungen
66 des §246 BauGB in unserer dramatischen Wohnungsnot
67 für ganz Berlin für alle Neubauten angewendet werden
68 können. Hierzu machen wir bei der nächsten Bundesregie-
69 rung Druck.

70
71 Eine solche Neubaupolitik im Umfang eines ganzen
72 neuen Bezirks erfordert aber auch, dass wir bereit sind
73 ganz neue Stadtteile zu denken, zu planen und zu geneh-
74 migen – sie am Ende aber auch durch- und umzusetzen.
75 Wir sehen insbesondere das Tempelhofer Feld und Gebie-
76 te des ehemaligen Flughafens Tegel als besonders gut ge-
77 eignet an, da sie auch infrastrukturell zumindest teilweise
78 erschlossen sind. Wir wollen bis 2035 hier in großem Maße
79 Städtebau betreiben.

80
81 Für das Tempelhofer Feld würde das bedeuten, dass wir
82 den versiegelten Teil des Tempelhofer Feldes für den Bau
83 von Wohnungen für genossenschaftliche Projekte, selbst-
84 bewohntes Eigentum und bezahlbare Mieten in Hand der
85 landeseigenen Wohnungsunternehmen nutzen. Zugleich
86 soll ein städtebaulicher Vertrag garantieren, dass die ver-
87 bleibenden 70% des Tempelhofer Feldes über die nächsten
88 50 Jahre der Naherholung, der Grünfläche und der Frei-
89 zeitnutzung garantiert zur Verfügung stehen und nicht
90 bebaut werden dürfen. Wir wollen, dass Berlin sich hierfür
91 für eine Internationale Bauausstellung bewirbt, sodass
92 hier in den nächsten Jahren auch ein städtebaulich attrak-
93 tiver, innovativer und nachhaltiger Stadtteil entsteht, der
94 mit entsprechender Verkehrs-, Bildungs- und sozialer In-
95 frastruktur ausgestattet wird. So könnte auf das Tempel-
96 hofer Feld ein weltweites Vorbild werden, wie nachhalti-
97 ges und sozial gerechtes Wohnen für bis zu 80.000 Men-
98 schen in der Metropole zukünftig aussehen kann.

99
100 **Eckpunkt 2 – mehr bezahlbaren Wohnraum schaffen**

101
102 Wir wollen mehr Menschen bezahlbares Wohnen ermög-

103 lichen. Das beinhaltet ausdrücklich das Recht auf Woh-
104 nen in der eigenen Wohnung. Darum müssen wir deut-
105 lich mehr für Genossenschaften und für selbstbewohntes
106 Eigentum tun. Dies soll daher auch im Zentrum des „neu-
107 en Bezirks“ in Berlin stehen. Dort sollen Menschen nicht
108 nur zur Miete wohnen, sondern die Chance auf das Woh-
109 nen im Eigentum haben. Denn dies ist langfristig das be-
110 zahlbarste Wohnen und der beste Schutz vor Altersarmut.
111 Darum werden wir ein Konzept erarbeiten, wie wir dies
112 für Menschen mit mittleren Einkommen möglich machen.
113 Ein Baustein kann dabei die Reduktion der Grunderwerbs-
114 steuer für die erste eigene selbstbewohnte Wohnung sein.
115

116 Daneben sind noch zwei weitere Ansätze wichtig: Aktu-
117 ell ist Bauen von Flüchtlingsbauten (MUF) das einzige In-
118 strument, bezahlbares Wohnen schnell und in Größenord-
119 nungen zu ermöglichen. Wir erwarten von der Bundesre-
120 gierung, dass sie den entsprechenden §246 BauGB deut-
121 lich ausweitet und über Flüchtlingsbauten hinaus an-
122 wendbar macht. Berlin muss endlich den Mut haben, ver-
123 gleichbar zu Hamburg, mit Hilfe des §246 BauGB schnell
124 und großflächig zu bauen. Dies wollen wir durch die Schaf-
125 fung eines überragenden öffentlichen Interesses für neu-
126 en Wohnraum (z. B. für die Dauer von fünf Jahren) recht-
127 lich absichern.

128 Hamburg hat auch gezeigt, dass binnen eines Jahres gan-
129 ze Quartiere hochgezogen werden können, in nachhalti-
130 ger Bauweise, die zuerst einzelnen Gruppen zur Verfü-
131 gung stehen, dann aber schrittweise im gesamten Woh-
132 nungsmarkt angeboten werden können. Allein die Zahl
133 der unzureichend versorgten Flüchtlinge in Berlin recht-
134 fertigt weit über 30.000 MUF-Bauten in der Stadt.

135 Ein zweiter Ansatz ist die Umwandlung von leerstehen-
136 den Bürogebäuden und die Nutzung ungenutzter Flächen
137 in Gewerbehöfen in Mischgebieten. Da inzwischen der
138 fehlende Wohnraum in Berlin das Haupthindernis für die
139 Gewinnung von Fachkräften für Unternehmen ist (viele
140 Unternehmen sortieren inzwischen Bewerbungen von In-
141 teressentinnen und Interessenten ohne Berliner Wohnsitz
142 aus), muss ein neuer Konsens für die Nutzung solcher Ge-
143 biete gefunden werden, um diese Objekte gemeinsam mit
144 der Wirtschaft weiterzudenken (Stichwort: Betriebs- oder
145 Mitarbeiterwohnen).

146

147 **Eckpunkt 3 – neue Investoren für den Wohnungsmarkt ge-
148 winnen**

149

150 Wir wissen, dass Berlin für den „neuen Bezirk“ private In-
151 vestoren benötigt. Daher wollen wir sie ermutigen, sich
152 auch künftig aktiv am Wohnungsbau zu beteiligen und
153 zusätzlich aktiv neue Investoren nach Berlin holen, die bis-
154 lang noch nicht auf dem hiesigen Bau- und Wohnungs-
155 markt aktiv sind. Wir sehen ein Potenzial, gemeinsam mit

156 dynamisch wachsenden oder sich in Berlin neu ansiedel-
157 ten Unternehmen Betriebswohnungen und Junges Woh-
158 nen für Auszubildende (und Studierende) in Angriff zu
159 nehmen und zu befördern. Siemensstadt zeigt, dass dies
160 für Unternehmen ebenso interessant sein kann wie für
161 Berlin.

162
163 Wenn wir dieses Bekenntnis zum privaten Bauen ernst-
164 nehmen, müssen wir aber auch massive Störfaktoren be-
165 seitigen, die derzeit privates Bauen behindern oder ver-
166 hindern. Das Schneller Bauen Gesetz, das Senator Gäb-
167 ler und die Koalition durchgesetzt hat, ist ein wichtiger
168 Schritt in die richtige Richtung. Dabei muss aber immer
169 gelten: Das Ziel ist bezahlbares Wohnen, nicht hochpreisi-
170 ges Wohnen.

171
172 **Eckpunkt 4 – Bau- und Wohnkosten senken**

173
174 Wir müssen die Kosten des Bauens und des Wohnens sen-
175 ken. Nur dann können wir bezahlbare Mieten und bezahl-
176 bare Nebenkosten sicherstellen. Wir sehen dafür zwei we-
177 sentliche Ansätze:

178
179 Erstens, in der Wärmewende dürfen wir den Fokus nicht
180 ausschließlich auf die Gebäudehülle legen. Faktisch reicht
181 in Berlin die Wärmepumpenfähigkeit in der Sanierung
182 und der KfW55 Standard im Neubau aus, wenn wir dekar-
183 bonisierte Wärmenetze (Fernwärme und Nahwärme) als
184 Rückgrat und als Solidargemeinschaft der Daseinsvorsor-
185 ge verstehen und planen.

186
187 Ein weiterer Punkt sind die Gesetze und Regeln in
188 Deutschland, die Innovationen und vor allem industriel-
189 le Produktion am Bau (z. B. durch serielles Bauen) behin-
190 dern. Serielles Bauen halbiert nicht nur die Bauzeiten, son-
191 dern senkt die Kosten um mindestens 20% und verein-
192 facht zirkuläres, klimaneutrales und nachhaltiges Bauen.
193 In Verbindung mit den richtigen nachhaltigen Materialien
194 kann insbesondere der modulare Holzbau dazu beitragen,
195 die Klimaziele zu erreichen und CO2 aus der Atmosphäre
196 zu binden. Der Einbezug von sogenannten Life Cycle As-
197 sessments ermöglicht es, eine Grundlage zu schaffen, auf
198 der technologieoffen die beste Lösung gefunden werden
199 kann (bspw. Holz, CO₂-bindende Betone, CO₂-arme Her-
200 stellung von Zement, etc.). Zement und Stahl werden be-
201 reits durch nachhaltige Label zertifiziert (LESS und CCS).
202 Diese sollen zum Einsatz kommen. Berlin und Branden-
203 burg sollten gemeinsam das nachhaltige Bauen systema-
204 tisch zu einem wirtschaftlichen Schwerpunkt der Region
205 auszubauen.

206
207 **Eckpunkt 5 – offensive Bodenpolitik**
208

209 Dreh- und Angelpunkt einer neuen Stadtpolitik sind
210 Grund und Boden. Darum braucht es nicht nur eine aktive
211 Bodenpolitik, wie sie die SPD in den letzten Jahren in Ber-
212 lin eingeführt hat, sondern eine offensive Bodenpolitik.
213 Das bedeutet, wir müssen nicht nur landeseigenen Grund
214 und Boden im Landesbesitz halten (und nur über Erbbau-
215 recht zur Verfügung stellen), sondern auch offensiv Bo-
216 den aufkaufen. Wir halten es für richtig, den Kern der An-
217 kaufstrategie des Landes neu auszurichten: Denn der Er-
218 werb bereits bewohnter Wohnungen entlastet den Markt
219 nicht. Stattdessen sollte das Land vorrangig Grundstücke
220 aufkaufen, z.B. vom Bund, der Bahn oder auch von zah-
221 lungsunfähigen Investoren. Berlin muss Druck für mehr
222 landeseigene Flächen machen. Und Berlin muss landesei-
223 gene Flächen wie in Tempelhof und Tegel auch aktiv für
224 den Wohnungsbau nutzen.

225 Ein wichtiger Beitrag für eine aktive Bodenpolitik ist eine
226 verbesserte Datengrundlage. Dies ist u. a durch digitali-
227 sierte Register zu Baulücken, Leerstand, bewusster „Ent-
228 mietung“, möglicher Nachverdichtung, Brachflächen etc.
229 möglich.

230

**231 Eckpunkt 6 – Geltendes Recht konsequent durchsetzen
232 und Spekulanten entgegentreten**

233

234 Die SPD muss deutlich machen, dass sie gravierende Re-
235 gelverletzungen im Wohnungsmarkt nicht mehr duldet
236 und mit aller Härte gegen Spekulation, Leerstand, überbe-
237 wertete Grundstücke, leerstehende Büroräume usw. vor-
238 gehen wird.

239

240 Überall dort, wo Immobilien und Boden entweder geset-
241 zeswidrig genutzt werden oder diese über mehrere Jah-
242 re nicht ihrer eigentlichen vorgesehenen Nutzung zuge-
243 führt werden, wird Berlin künftig eingreifen. Das Verge-
244 sellschaftungsrahmengesetz soll hier den Handlungsrah-
245 men bieten. Damit kommen wir dem Votum der Berli-
246 nerinnen und Berliner nach, ohne ganze Wohnungsun-
247 ternehmen zu enteignen oder zehntausende bewohnte
248 Wohnungen zu erwerben, für die das Land nicht die finan-
249 ziellen Mittel hat. Uns geht es um die Bekämpfung des
250 bewusst regelwidrigen Verhaltens von Eigentümern, die
251 durch die Nichtvermietung der Allgemeinheit Schaden zu-
252 fügen. Wir sind der festen Überzeugung, dass schon die
253 bloße Existenz eines solchen Gesetzes, spekulativ agie-
254 rende Entwickler und Eigentümer zum Rückzug bewe-
255 gen wird. Wir müssen erkennen, dass die Berlinerinnen
256 und Berliner mit ihrem Votum zur Enteignung eines glas-
257 klar fordern: Wer sich nicht an Regeln hält, dessen Eigen-
258 tum vergesellschaften wir. Ein Beitrag zur Durchsetzung
259 geltenden Rechts ist die Schaffung von Transparenz bei
260 Bestands- und Neumieten. Die Umsetzung dessen kann
261 von einer entsprechenden App bis hin zu einem digitalen

262 Mietwohnungskataster reichen.