

1 Perspektiven für ein wachsendes Pankow

2

3 Berlin ist Anziehungspunkt für Menschen aus aller Welt. Über 10 Millionen Besucher und mehr als
4 25 Millionen Übernachtungen jedes Jahr sowie ein stetiger Zuzug beweisen dies. Pankow ist schon
5 heute der bevölkerungsreichste und vielfältigste Bezirk Berlins und wird auch in Zukunft weiter
6 wachsen. Immer mehr Menschen entscheiden sich für Pankow als Lebensmittelpunkt. Hier will
7 man wohnen, leben und arbeiten. Diese Entwicklung gilt es zu unterstützen.

8 Jeder, der sich für Pankow als neue Heimat entscheidet, ist hier herzlich willkommen.

9 Wichtig für uns ist, dass das Leben in Pankow für alle möglich und bezahlbar bleibt. Für Mieter
10 ebenso, wie für Eigenheimbesitzer oder die, die es werden wollen. Für Familien, für Alleinstehende,
11 für junge ebenso wie für ältere Menschen.

12 Um die Attraktivität unseres Bezirks weiter zu steigern wird sich die CDU Pankow auf Bezirks- und
13 Landesebene für folgende Schwerpunkte einsetzen:

14

15 Eigentumserwerb unterstützen

16 Wir freuen uns über die steigende Attraktivität unserer Stadt, die aktuell mit einem
17 Nachfrageüberschuss am Wohnungsmarkt einher geht und daher leider einen Anstieg der
18 Immobilienpreise, sei es bei Eigentumswohnungen, Eigenheimen oder Mieten bedingt.

19

20 Der beste Schutz vor Mieterhöhungen ist Wohneigentum. Die Eigentumsquote in Berlin liegt mit
21 rund 15% deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von rund 46%. Trotz des starken Anstiegs der
22 Wohneigentumsquote in den vergangenen 20 Jahren liegt Deutschland zusammen mit der Schweiz
23 im europäischen Vergleich weit unter dem Durchschnitt. Dies betrifft insbesondere die Großstädte
24 in unserem Land.

25

26 Wer in Eigentum lebt, baut Sicherheit für sein Leben auf und kann sicher in seinem Kiez leben
27 bleiben. Darüber hinaus stellt der Erwerb von Wohneigentum eine zusätzliche finanzielle
28 Absicherung im Alter dar. Dennoch ist der Eigentumserwerb trotz historisch niedriger Zinsen nicht
29 jedem Bürger möglich bzw. nicht sicher umsetzbar. Aus diesem Grund wollen wir den Erwerb
30 selbstgenutzten Wohnraums unterstützen und Eigenheimerwerber insbesondere bei den
31 Erwerbsebenkosten entlasten.

32 Die CDU Pankow wird sich dafür einsetzen, dass der erstmalige Erwerb von selbstgenutztem
33 Wohnraum von der Grunderwerbsteuer befreit wird. Hierfür ist eine Initiative des Landes Berlin
34 auf Bundesebene erforderlich. Jeder neue Eigenheimbauer spart hierdurch rund zwei Drittel der
35 Nebenkosten des Erwerbes. Dieses Geld steht sodann für zusätzliche Investitionen in das eigene
36 Heim zur Verfügung oder macht den Erwerb erst möglich. Die Betriebskosten der
37 Wohnraumnutzung (Grundsteuer, Wasserpreise, Gebühren für Straßenreinigung und
38 Wasserentnahme) liegen in Berlin z.T. erheblich über dem Durchschnitt bundesdeutscher
39 Großstädte. Sie belasten alle Wohnraumnutzer, also auch die Mieter. Die CDU Pankow setzt sich
40 dafür ein, dass die Kosten soweit möglich gesenkt werden und in keinem Fall weiter erhöht
41 werden. Dies gilt insbesondere für die in Berlin extrem hohe Grundsteuer.

42 Die CDU Pankow setzt sich dafür ein, dass ein neues Programm zur Privatisierung von 50.000
43 Wohnungen eingerichtet wird. Mieter von Wohnungsbaugesellschaften sollen die Möglichkeit
44 erhalten, die von Ihnen bewohnten Wohnungen zu erwerben. Die IBB übernimmt - entsprechende
45 Bonität vorausgesetzt - die zinsgünstige Finanzierung und die Wohnungsbaugesellschaften werden
46 über eine Reallast im Grundbuch für den Fall des Scheiterns der Finanzierung abgesichert.

47

48 Mehr Wohnraum schaffen

49 Der begrüßenswerte Zuzug von immer mehr Menschen in den Bezirk Pankow führt zu einer
50 steigenden Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum. Berlin ist eine Mieterstadt. Dem
51 zunehmenden Bedarf an Mietwohnungen muss mit einer angebotsorientierten
52 Wohnungsbaupolitik Rechnung getragen werden.

53 Die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum ist dabei der beste Weg, um steigende Mieten zu
54 verhindern. Damit dies für die gesamte Bevölkerung wahrnehmbar wird, sind viele tausende neue
55 Wohnungen notwendig. Dies ist nur durch das Zusammenwirken von öffentlichem und
56 insbesondere privatem Bauen möglich. Um bei konstanter oder steigender Nachfrage die
57 Marktpreise zu reduzieren, hilft nur die Ausweitung des Angebots. Ausschließlich
58 reglementierende Eingriffe der öffentlichen Hand beispielsweise durch Mietobergrenzen tragen
59 nicht zur Schaffung dringend benötigten Wohnraums bei. Sie fördern das Ausweichen auf
60 unsaubere Geschäftspraktiken auf dem Wohnungsmarkt, wie die berüchtigten Abstandszahlungen
61 für wertlose Einrichtungsgegenstände und Schmiergeldforderungen von Maklern. Bereits heute
62 unterliegen zahlreiche Wohnungen einem hohen Maß an staatlicher Kontrolle beispielsweise durch
63 Belegungsbindung, Erhaltungsrecht oder städtebauliche Verträge.

64

65 Wohnungsbaugesellschaften, die sich im Eigentum aller Bürger befinden, wie auch private
66 Bauherren sind darauf angewiesen, ihre Investitionen durch Mieteinnahmen zu refinanzieren.
67 Ohne ein betriebswirtschaftlich attraktives Investitionsumfeld wird es weniger private
68 Investitionen geben. Allein städtische Wohnungsbaugesellschaften können jedoch mit den ihnen
69 zur Verfügung stehenden Mitteln den Bedarf weder kurz- noch mittelfristig allein decken.

Antrag 27/02 an den
27. Kreisparteitag der CDU Pankow
am 21. März 2014
Antragsteller: Kreisvorstand
Mit Änderungen bei 1 Gegenstimme beschlossen.



70
71 Die CDU Pankow setzt sich dafür ein, dass die Schaffung von neuem Wohnraum ermöglicht und
72 nicht verhindert wird. Eine politisch motivierte Verweigerung von rechtlich möglichen
73 Baugenehmigungen oder die überlange Verfahrensdauer bei der Bearbeitung von Bauanträgen
74 lehnen wir nachdrücklich ab und fordern die zuständigen Stellen in Pankow auf,
75 Baugenehmigungen zügig und ohne bürokratische Hürden zu erteilen.

76 Durch regional angewandte Milieuschutz- und Erhaltungssatzungen wird immer wieder versucht,
77 den Bestand rechtswidrig zu konservieren und Eigentümern und Mietern vorzuschreiben, wie ihre
78 Wohnungen ausgestattet sein dürfen. Die rot-rot-grüne Mehrheit in Pankow hat in den
79 vergangenen Jahren durch solche - gerichtlich als rechtswidrig festgestellte - Maßnahmen mehrere
80 Millionen Euro Steuergeld verschwendet. Hierdurch ist nicht nur Neubau von Wohnungen massiv
81 behindert sondern auch der Steuerzahler mit weiteren Schulden belastet worden.

82
83 Dringend notwendig ist deshalb insbesondere die Beschleunigung von Baugenehmigungsverfahren
84 durch eine bessere Personalausstattung in den hierfür zuständigen Bereichen des Bezirksamtes,
85 sowie eine Änderung des Flächennutzungsplanes hin zu mehr Wohn - und/oder Mischgebieten
86 und eine gezielte Nachverdichtung in dafür geeigneten Ortsteilen. Die Überlassung landeseigener
87 Grundstücke unter Marktwert im Zusammenhang mit städtebaulichen oder anderen öffentlich-
88 rechtlichen Verträgen ermöglichen den Neubau von Wohnungen mit reduzierten Mieten ohne
89 direkte Auswirkungen auf den Landeshaushalt.

90
91 Soziale Verantwortung übernehmen

92 Wie in jeder anderen Stadt auch, gibt es in Pankow preiswerteren und teureren Wohnraum. Auch
93 Haushalte mit geringem Einkommen sollen in unserem Bezirk den erforderlichen und gewünschten
94 Wohnraum finden können. Wohnen muss für alle Bevölkerungsschichten überall in Pankow
95 möglich sein. Dies kann aber nicht gleichbedeutend sein mit dem Recht, überall zum günstigsten
96 Mietpreis wohnen zu können.

97 Bereits heute befinden sich in besonders nachgefragten Kiezen 30 bis 40% der verfügbaren
98 Wohnungen im Eigentum städtischer Wohnungsbaugesellschaften und -genossenschaften.
99 Darüber hinaus hat der Bezirk insbesondere in den ehemaligen Sanierungsgebieten über
100 Belegungsbindungen Zugriff auf eine nicht unerhebliche Anzahl weitere Wohnungen. Allein durch
101 diesen Bestand verfügt der Bezirk und Senat über ein mächtiges Instrument zur Sicherung der
102 sozialen Durchmischung des Bezirks. Dieses gilt es zu bedienen und die betroffenen Wohnungen
103 vor missbräuchlicher Nutzung zu schützen.

104 Die CDU Pankow unterstützt die Ziele des Bündnisses für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare
105 Mieten.



106 Die Selbstverpflichtung der öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften, insbesondere:

- 107 • Mieterhöhungen zu beschränken,
- 108 • Modernisierungen nur zu 9% umzulegen,
- 109 • bei Neuvermietungen finanziell Schwächere bei jeder zweiten bzw. dritten Wohnung zu
110 bevorzugen,
- 111 • und soziale Kriterien zu beachten, so dass die Nettokaltmiete nicht 30% des
112 Nettohaushaltseinkommens übersteigt,

113 sichert preiswerten Wohnraum in ganz Pankow auch für Menschen mit niedrigerem Einkommen.
114 Die Auswertung der Neuvermietungsergebnisse der im Verein Berlin-Brandenburgischen
115 Wohnungsunternehmen e.V. (BBU) organisierten Wohnungsunternehmen (verwalten ca. 40% des
116 Berliner Gesamtwohnungsbestands) zeigt, dass diese Selbstverpflichtung mit Leben gefüllt wird.
117 Die öffentlichen Wohnungsgesellschaften und Genossenschaften liegen mit rund 6 Euro pro
118 Quadratmeter bei der Neuvermietung in Pankow ca. 20% unter dem Berliner Durchschnitt.

119
120 Weiterführende Maßnahmen unabhängig von einer Bedürftigkeitsprüfung und sozialen Kriterien
121 sind nicht zielführend. Es bedarf einer gerechten Subjektförderung und nicht einer weniger
122 effektiven reinen Objektförderung. Es kommt bei einer Förderung von Wohnraum nicht darauf an,
123 in welchem Haus oder in welcher Straße ein Mieter wohnt, sondern darauf, ob er aus individuellen
124 Gründen einer Förderung bedarf.