

Antrag

der Fraktion der CDU und der Fraktion der SPD

Bauen und Wohnen in Berlin – mehr Angebot schaffen u. a. durch Sonderbaurecht gemäß § 246e BauGB

Das Abgeordnetenhaus wolle beschließen:

Der Senat wird aufgefordert, zusätzlich zu den bereits bestehenden Aktivitäten weitere Maßnahmen einzuleiten, um den Mangel an bezahlbarem Wohnraum binnen der nächsten zehn Jahre nachhaltig und deutlich zu verringern.

Der Berliner Wohnungsmarkt ist durch ein erhebliches strukturelles Defizit geprägt: Die Nachfrage übersteigt das Angebot um mindestens 135.000 Wohnungen. Eine nachhaltige Entspannung kann nur durch eine deutliche Ausweitung des Wohnungsangebots erreicht werden. Berlin setzt sich das Ziel, in den kommenden zehn Jahren den Bau von 200.000 neuen Wohnungen zu forcieren.

Dabei gelten zwei Grundsätze: Innenentwicklung vor Außenentwicklung, Beschleunigung statt Verzögerung bei der ÖPNV-Erschließung neuer Wohnquartiere. Eine frühzeitige und angemessene Beteiligung der Bevölkerung wird gewährleistet.

Hierbei sollen insbesondere die folgenden Ansätze Berücksichtigung finden:

1. Wohnungsbau beschleunigen und Flächenpotenziale heben

Um Wohnungsbau zu beschleunigen und Flächenpotenziale zu heben, werden alle geeigneten Instrumente genutzt, um Planungs- und Genehmigungsverfahren deutlich zu beschleunigen, zusätzliche Flächenpotenziale zu aktivieren und das Bauen zu vereinfachen.

Insbesondere wird die Bebauung von untergenutzten oder brachliegenden Flächen konsequent vorangetrieben. Berlin bekennt sich zu dem Ziel, Unternehmen auf dafür vorgesehenen Flächen verstärkt anzusiedeln, um die wirtschaftliche Stärke der Stadt weiter auszubauen. Anteilig kön-

nen jedoch bislang für künftige gewerbliche oder industrielle Ansiedlungen vorgehaltene Flächen für Wohnungsbau genutzt werden, davon unter anderem für Werks-, Arbeiter- und Auszubildendenwohnungen.

Auf Grundlage der bundesrechtlichen Regelungen werden geeignete landeseigene und private Flächen systematisch identifiziert und in enger Zusammenarbeit mit landeseigenen Wohnungsunternehmen, Genossenschaften sowie privaten Investoren zügig entwickelt. Dabei soll auch im Zusammenhang mit großen, konflikträchtigen oder strukturprägenden Flächen geprüft werden, inwieweit ein Verfahren nach § 246e BauGB nach Abwägung aller Belange ein gegenüber einem Bebauungsplanverfahren vorzugswürdigerer Weg sein kann. Berlin vergibt landeseigene Liegenschaften grundsätzlich im Wege des Erbbaurechts an Dritte.

2. Integrierte Planung und Entwicklung neuer Stadtquartiere

Im Rahmen der strategischen Stadtentwicklung werden neue Wohnquartiere integriert geplant und umgesetzt. Dabei sind Verkehrsanbindungen sowie soziale, grüne und technische Infrastruktur von Beginn an mitzudenken, zu planen und parallel zu realisieren. Dies ist als gemeinsame Aufgabe der gesamten Landesregierung anzusehen.

Durch eine integrierte Planung und deren gleichzeitige vollständige Umsetzung wird die Grundlage dafür gelegt, dass neue Quartiere nachhaltig funktionieren, sozial stabil sind und eine hohe Lebensqualität bieten.

3. Verstärkte Nutzung bestehender Potentiale

Neben der Entwicklung neuer Quartiere werden vorhandene Flächen effizienter genutzt. Berlin schafft die Voraussetzungen für eine verstärkte Nachverdichtung, insbesondere durch:

- Dachgeschossausbau
- Aufstockungen
- Überbauung bestehender Nutzungen (z. B. Einzelhandelsflächen und andere eingeschossige Bauwerke sowie Parkplätze)

Zudem wird zielgerichtet die Umnutzung leerstehender Gewerbe- und Büroflächen konsequent vorangetrieben und die Eigentümer werden bei der Entwicklung entsprechender Projekte unterstützt. Dabei werden alle verfügbaren städtebaulichen Instrumente und Fördermöglichkeiten auf Landes-, Bundes- und EU-Ebene genutzt. Soweit Fördermöglichkeiten in Anspruch genommen werden, soll der Wohnraum wie bei städtebaulichen Verträgen einen möglichst hohen Anteil preisgünstigen Wohnraums erbringen.

Soweit bei Bauprojekten im Land Berlin der sog. „Baturbo“ genutzt werden soll, erfolgt dies nur im Zusammenhang mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen, in denen Regelungen zu Mietpreisbindungen, sozialer Infrastruktur, Begrünung, Mobilität, Freiräumen und Bauverpflichtungen zur Vermeidung spekulativer Anträge getroffen werden.

Dem Abgeordnetenhaus ist bis zum 01. September 2026 zu berichten.

Begründung

Berlin verfolgt das Ziel, den Berliner Wohnungsmarkt strukturell zu stabilisieren, das Angebot nachhaltig zu erhöhen und bezahlbaren Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten zu sichern.

Die nächsten zehn Jahre werden entscheidend dafür sein, Berlin als soziale, wirtschaftlich starke und lebenswerte Metropole für alle zu erhalten.

Dazu sollen der Wohnungsbau beschleunigt und Flächenpotenziale gehoben werden.

Berlin bekennt sich zur Nutzung neuer Standquartiere und zur effizienteren Nutzung bestehender Potenziale, etwa beim Dachgeschossausbau, Aufstockungen und Überbauungen.

Die bundesgesetzlichen Möglichkeiten des § 246e BauGB – den sogenannten Bauturbo – wird Berlin nutzen, um ein zusätzliches Wohnungsangebot zu schaffen und gleichzeitig mittels städtebaulicher Verträge die Bautätigkeit zu gestalten.

Berlin, den 29.04.2026

Stettner Martin
und die übrigen Mitglieder
der Fraktion der CDU

Saleh Dr. Kollatz Schulz Aydin
und die übrigen Mitglieder
der Fraktion der SPD