

Mehr bezahlbaren Wohnraum schaffen

Positionspapier des Deutschen Landkreistages

Der große Zustrom von zugewanderten Flüchtlingen löst in den Landkreisen eine deutlich erhöhte Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum aus. Zusätzlicher Wohnraum ist nicht lediglich in den Ballungszentren erforderlich, sondern auch in der Fläche.

Die tatsächlichen Zuwanderungszahlen in den kommenden Jahren sind dabei mit großen Unsicherheiten behaftet. Zum einen weiß niemand, wie lange die Konflikte im Nahen Osten und in Nordafrika anhalten und wie viele Menschen noch kommen werden. Offen ist zudem, wann und in welchem Umfang die bereits ergriffenen oder weiter umzusetzenden Maßnahmen auf europäischer Ebene, die Vereinbarungen mit der Türkei und die Unterstützung weiterer Anrainerstaaten Wirksamkeit entfalten. Zum andern hat der nationale Gesetzgeber eine Reihe von Maßnahmen auf den Weg gebracht, die den Zuzug der Flüchtlinge deutlich reduzieren sollen. Daneben sind nach kommunaler Ansicht weitere Schritte erforderlich.

Bei einem derzeitigen Bestand von 40,5 Mio. Wohnungen in Deutschland liegt der geschätzte Mehrbedarf unter Berücksichtigung dieser Unsicherheiten aufgrund der Zuwanderung, aber auch aufgrund der im Inland anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum in einem Korridor zwischen 350.000¹ und 430.000² Wohnungen jährlich.³

Die Verfügbarkeit von Wohnraum ist bundesweit sehr unterschiedlich. Der deutsche Wohnungsmarkt ist durch große regionale Disparitäten gekennzeichnet, die sich u. a. in einer gegenläufigen Entwicklung der Leerstandsquoten in Ost- und Westdeutschland zeigen.

¹ So die Annahme des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, Kernempfehlungen und Maßnahmen, 25.11.2015.

² So das höchste von mehreren Szenarien des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln, Auswirkungen der erhöhten Zuwanderung auf demographische Prognosen und die Folgen für den Wohnraumbedarf in Deutschland, 15.12.2015.

³ Dabei ist berücksichtigt, dass seit mehreren Jahren die Bautätigkeit aus unterschiedlichen Gründen unter dem Bedarf an Wohnungen liegt, so dass sich über die Zeit ein Nachholbedarf aufgestaut hat.

Vor diesem Hintergrund werden im Folgenden die unterschiedlichen Möglichkeiten skizziert, in den Landkreisen Wohnraum für Flüchtlinge zu schaffen.

Dabei sind folgende **Prämissen** vorwegzustellen:

- Örtliche Entscheidung:
Angesichts der großen örtlichen Unterschiede kann die Ausgestaltung und Umsetzung nur vor Ort erfolgen. Zugleich müssen Bundes- und Landesmittel den Ballungsräumen wie den ländlichen Räumen gleichermaßen zugutekommen.
- Gleichmäßige Verteilung der Flüchtlinge:
Während des Asylverfahrens unterliegen Asylbewerber räumlichen Beschränkungen, die mit der Anerkennung als Asylberechtigter enden. Nach Abschluss des Asylverfahrens wechseln Asylberechtigte und Flüchtlinge oftmals den Wohnsitz und ziehen dorthin, wo Verwandte oder Bekannte wohnen oder ihre „Community“ ist. Im Sinne einer gerechten Verteilung der mit der Unterbringung der Flüchtlinge verbundenen Lasten ist die verabredete Wohnsitzauflage für anerkannte Flüchtlinge und Asylberechtigte einzuführen. Auf diese Weise könnte Planungssicherheit für die zur besseren Wohnraumversorgung zu ergreifenden Maßnahmen geschaffen werden.
- Integrierte Planung:
Es darf keine isolierten Lösungen nur für Flüchtlinge geben. Ein Gegeneinander von Wohnungssuchenden im unteren Preissegment des örtlichen Wohnungsmarktes muss ausgeschlossen werden. Andernfalls besteht die Gefahr, dass einkommensschwache Haushalte mit Zuwanderern um günstigen Wohnraum konkurrieren, was sozialpolitisch und im Interesse einer gelingenden Integration verhindert werden muss.
- Integrationskonzept:
Die Schaffung von Wohnraum muss in das Integrationskonzept des Landkreises und das Kreisentwicklungskonzept eingebettet sein. Insbesondere Neubau kann nicht isoliert erfolgen, sondern muss eingepasst sein in eine funktionsfähige öffentliche

Infrastruktur. Gerade im ländlichen Raum ist daher besonderes Augenmerk auf die Verfügbarkeit gesundheitlicher Versorgung, von Bildungsangeboten, Arbeitsplätzen, Verkehrsanbindung und von Gütern des täglichen Lebens zu richten.

I. Aktivierung bestehenden Wohnraums

In Deutschland stehen ca. 1,7 Mio. Wohnungen leer. Dieses Potenzial muss bestmöglich genutzt werden, um schnellstmöglich mehr bezahlbaren Wohnraum verfügbar zu machen.

Es gilt daher:

- Private Vermieter sind zu motivieren, leer stehende Wohnungen zur Verfügung zu stellen. Als Anreiz kommen Mietpreis- und Laufzeitsicherungen in Betracht.
- Die Förderkulisse für Wohnungen mit neuer Sozialbindung ist zu verbessern.
- Private Wohnungen oder ansonsten geeignete Gebäude sind ggf. seitens der Landkreise, der Gemeinden oder kommunaler Wohnungsbaugesellschaften aufzukaufen und so dem Mietwohnungsmarkt zur Verfügung zu stellen.
- Leer stehender Wohnraum im Eigentum der Landkreise, Gemeinden oder kommunalen Wohnungsgesellschaften ist noch stärker zu ertüchtigen, dass er bewohnbar wird. Hier kommen zielgenaue Zuschüsse und Förderprogramme in Betracht, z. B. der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW).
- Der geförderte Abriss von Wohnraum in den neuen Ländern ist in Frage zu stellen. Die Mittel sollten eher für die Renovierung und Nutzbarmachung des Wohnraums eingesetzt werden.

II. Neubautätigkeit

Sofern der bestehende – auch derzeit leerstehende – Wohnraum nicht ausreicht, bedarf es einer weiteren Intensivierung der Neubautätigkeit, entweder in kommunaler Hand oder über die Förderung Dritter:

- Vor dem Hintergrund der annähernden Verdoppelung der Kompensationsmittel des Bundes für den sozialen Wohnungsbau für die Jahre 2016 bis 2019 jeweils um 500 Mio. € sowie weitergehenden For-

derungen nach einer darüber hinausgehenden Aufstockung sind die Länder gefordert, die gesamten Mittel auch tatsächlich für die Wohnraumförderung einzusetzen.

- Sozialer Wohnungsbau ist oftmals schwerfällig, zeit- und kostenintensiv, weshalb parallel über kurzfristige Maßnahmen zur Steigerung des Wohnungsangebotes zu verhältnismäßig geringen Kosten wie etwa serielle Bauten nachgedacht werden muss. Auch wird – oftmals kommunales – Kapital langfristig gebunden und es stellen sich vielfach Fragen hinsichtlich einer Nachnutzung von Gebäuden, die geklärt werden müssen.
- Die Förderung Dritter kann über zielgenaue Förderprogramme in Gestalt von Darlehen oder Investitionszuschüssen erfolgen, z. B. über die KfW.
- Die Standarddiskussion muss weiter geführt werden, um Bauen insgesamt kostengünstiger und flexibler zu machen. Zu diesem Zweck müssen sowohl Planungsstandards als auch Immissionsschutz-, Energie-, Denkmalschutz- und Normstandards überprüft und ggf. gesenkt werden.
- Vor dem Hintergrund der großen Herausforderung einer älter werdenden Gesellschaft gilt es, attraktive senioren- und behindertengerechte Wohn- und Lebensbedingungen zu bieten. Insofern sollten im Zuge der Flüchtlingsversorgung neu zu errichtende Wohngebäude idealerweise flexibel geplant werden, so dass sie auch für andere Zwecke nutzbar sind.
- Die Gemeinden müssen durch die Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen sowie die Ausweitung von Baugebieten die planerischen Voraussetzungen für die Errichtung neuen Wohnraums schaffen.

Berlin, Mai 2016