



DER AUTOR

Dr. Gerd Landsberg

ist Geschäftsführendes
Präsidialmitglied des Deutschen
Städte- und Gemeindebundes.

Der Deutsche Städte- und
Gemeindebund vertritt die Interessen
der Kommunalen Selbstverwaltung der
Städte und Gemeinden in Deutschland
und Europa. Über seine Mitglieds-
verbände repräsentiert er rund 11.000
Kommunen in Deutschland.

Mitgliedsverbände

- Bayerischer Gemeindetag
- Gemeinde- und Städtebund Rheinland-Pfalz
- Gemeinde- und Städtebund Thüringen
- Gemeindetag Baden-Württemberg
- Hessischer Städte- und Gemeindebund
- Hessischer Städtetag
- Niedersächsischer Städte- und Gemeindebund
- Niedersächsischer Städtetag
- Saarländischer Städte- und Gemeindetag
- Sächsischer Städte- und Gemeindetag
- Schleswig-Holsteinischer Gemeindetag
- Städte- und Gemeindebund Brandenburg
- Städte- und Gemeindebund Nordrhein-Westfalen
- Städte- und Gemeindebund Sachsen-Anhalt
- Städte- und Gemeindetag Mecklenburg-Vorpommern
- Städtebund Schleswig-Holstein
- Städtetag Rheinland-Pfalz

STATEMENT ZUR WOHNUNGSPOLITIK

Bezahlbaren Wohnraum schaffen

- Ländliche Räume stärken - Ballungszentren entlasten
- Bauland mobilisieren – Bestand aktivieren

Der Wohnungsmarkt in Deutschland ist von starken Disparitäten bestimmt: Wachsenden Wohnungsmärkten, speziell in attraktiven und stark nachgefragten Städten, stehen eine Schrumpfung und Leerstände von insgesamt ca. zwei Millionen Wohnungen, insbesondere in strukturschwachen ländlichen Gebieten, gegenüber.

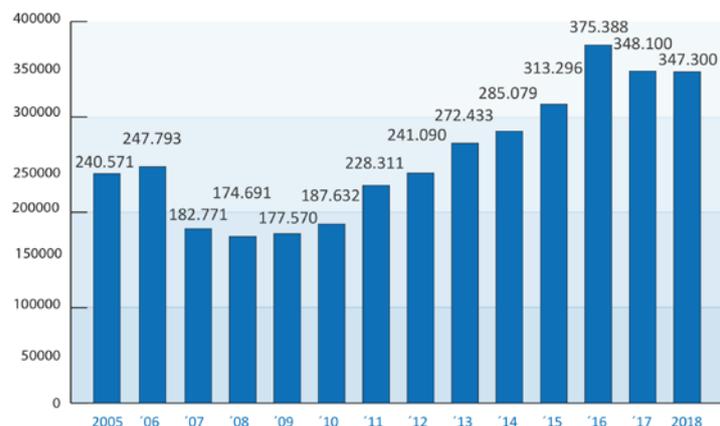
Während im Jahr 2016 in Deutschland noch 375.388 Wohnungen genehmigt wurden, ist die Zahl der genehmigten Wohnungen in den vergangenen zwei Jahren zurückgegangen.

Hinzu kommt: Genehmigt ist noch lange nicht gebaut. So wurden bereits im Jahr 2017 in Deutschland nur knapp 284.000 Wohnungen fertig gestellt. Die Zahl der genehmigten Wohnungen lag mit 347.900 Wohnungen indes deutlich höher als die Zahl der Fertigstellungen. Dieser Trend setzt sich fort: Für 2018 liegt die Zahl der genehmigten Wohnungen mit 347.300 um 800 Wohnungen unter der des Vorjahrs. Bund und Länder müssen daher die Rahmenbedingungen verbessern. Die Devise muss lauten: Bezahlbare Wohnungen schaffen und den Bestand aktivieren!

ERTEILTE BAUGENEHMIGUNGEN 2005–2018



2018 wurde in Deutschland der Bau von insgesamt 347.300 Wohnungen genehmigt.
Das waren 1,2 Prozent oder 3.450 Baugenehmigungen mehr als im Vorjahreszeitraum.



*Quelle: Statistisches Bundesamt (DESTATIS)
Quelle: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) | Grafik DSTGB 2019



Position

Um den vielen Wohnungssuchenden bezahlbare Wohnungen anbieten zu können, bedarf es einer langfristigen Wohnungsbauoffensive mit vielen Maßnahmen.

Denn bis zum Jahr 2020 besteht in Deutschland ein Bedarf von 350.000 bis 400.000 Wohnungen pro Jahr. Hierzu trägt auch die Zuwanderung bei. Umgekehrt stehen, insbesondere in strukturschwachen Gebieten, ca. zwei Millionen Wohnungen leer.

Bund und Länder müssen daher schnell die erforderlichen Rahmenbedingungen schaffen, um sowohl auf den Wohnungsbedarf als auch auf den Leerstand besser zu reagieren. Erforderlich sind sowohl frei finanzierte und von Privaten gebaute Wohnungen als auch die Stärkung preisgebundener Wohnungen.

Nötig sind zudem sowohl der Bau von Mietwohnungen als auch von Wohnungen im Eigentum. Die von der Bundesregierung und vielen Verbänden, einschließlich des DStGB, erarbeiteten Kernempfehlungen des „Bündnisses für bezahlbares Bauen und Wohnen“ beinhalten viele richtige Maßnahmen. Jetzt müssen den Worten schnell Taten folgen und weitere nötige Maßnahmen ergriffen werden!

Ländliche Räume stärken – Ballungszentren entlasten

Oft sind die Wohnungspreise vor allem in attraktiven Großstädten trotz aller Fördermaßnahmen für

immer mehr Bevölkerungskreise unbezahlbar. Lange Fahrten vom Wohnort zur Arbeit und zurück sind vielfach die Folge. Dies ist sowohl sozial als auch ökonomisch und ökologisch nachteilig. Es macht keinen Sinn, wenn Pendler jeden Tag i. d. R. mit ihren Pkw's große Stecken in die Kernstädte ein- und wieder ausfahren und dabei neben dem Zeitaufwand eine zusätzliche Belastung mit Stickoxid, Feinstaub und Lärm in die Ballungkerne importieren.

Stattdessen liegt in einer verstärkten Dezentralisierung und der Schaffung von öffentlichen wie privaten Arbeitsplätzen in ländlichen Räumen eine Chance zum Ausgleich zwischen wachsenden Großstädten und einer zurückgehenden Bevölkerung im ländlichen Raum. Bei aller Anstrengung werden wir das Problem der Wohnungsknappheit nicht allein in den großen Städten lösen können. Ländliche Räume können insoweit eine wichtige Entlastungsfunktion für die oft überhitzten Wohnungsmärkte in den Großstädten übernehmen und so maßgeblich zur Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse beitragen.

Raumordnung und Landesplanung auf den Prüfstand

Eine verstärkte Dezentralisierung muss daher insbesondere der Bund durch die in seiner Verantwortung liegende Raumordnung unterstützen. Die Leitbilder der Raumordnung müssen im Rahmen der Arbeit der „Kommission Gleichwertige Lebensverhältnisse“

überprüft und – falls nötig – fortgeschrieben werden. Dabei sollten ländliche Räume als eigenständige und aus sich heraus funktionsfähige und vitale Raumkategorie gelten. Zudem gehören die vielfach zu engen landesplanerischen Vorgaben (Landesentwicklungs- und Regionalpläne) auf den Prüfstand. Wir benötigen eine größere kommunale Freiheit für eine intelligente und eigenverantwortliche Entwicklung der Städte und Gemeinden.

Behörden- und Wirtschaftsstandorte dezentralisieren

Eine Verlagerung von Behördenstandorten und Arbeitsplätzen des Bundes und der Länder sollte insbesondere in Regionen mit starkem demografischem Handlungsbedarf erfolgen. Dies muss auch für private Unternehmen gelten. Dazu kann die Schaffung eines „Runden Tisches Unternehmensgespräche Gleichwertigkeit“ beitragen. Zur Strukturförderung ist auch eine weitere Ansiedlung von Ausbildungseinrichtungen, vor allem von Fachhochschulen, in strukturschwachen Räumen erforderlich. Bund und Länder sollten dies durch gezielte Ko-Finanzierungsansätze sowie Förder-Boni unterstützen.

Digitalisierung als Chance nutzen

Grundvoraussetzung für eine Attraktivitätssteigerung strukturschwacher ländlicher Regionen ist aber eine flächendeckende Versorgung mit leistungsfähigen Breitbandnetzen einschließlich



Position

einer lückenlosen Mobilfunkversorgung, insbesondere mit dem Mobilfunkstandard 5G. Diese Infrastrukturen sind für eine Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse und eine Verbesserung der wirtschaftlichen Entwicklungsfähigkeit sowie auch für eine Entlastung der Wohnungsmärkte in Ballungsräumen unabdingbar. Digitale Angebote, insbesondere im Gesundheits-, Pflege- sowie Bildungsbereich (Telemedizin, digitale Bildung etc.), können bestehende stationäre Angebote sinnvoll ergänzen. Bund und Länder müssen daher den Ausbau der digitalen Infrastruktur schnell und vor allem flächendeckend fördern und unterstützen.

Mobilität gewährleisten – Verkehrsinfrastruktur modernisieren

Ein weiterer Ausbau und eine Modernisierung der Verkehrsinfrastruktur im Straßen- und insbesondere Schienenbereich zur besseren Anbindung ländlicher Regionen sind dringend erforderlich. Hierzu gehören eine verbesserte ÖPNV- und SPNV-Finanzierung sowie die Stärkung der Bahn in der Fläche. Durch den Ausbau von Regional und Schnellbahnlagen, von Bahn-Knotenpunkten sowie durch eine weitere Absenkung der Trassenpreise können wichtige Impulse gesetzt werden.

Das Potenzial der Digitalisierung muss zur besseren Anbindung des ländlichen Raums genutzt werden. Dazu gehören unter anderem die digitale Vernetzung der Verkehrs-

träger, eine Nachfrageorientierung im ÖPNV sowie das autonome Fahren. Zur Attraktivierung ländlicher Räume als Wohnstandorte muss auch die E-Mobilität in der Fläche ausgebaut werden (Ladeinfrastruktur; einschließlich Car-Sharing-Modellen etc.).

Interkommunale Kooperationen ausbauen

Die interkommunale Zusammenarbeit bietet die Chance, auch in Zeiten knapper Kassen eine leistungsstarke und attraktive öffentliche Infrastruktur – gerade auch in ländlichen Räumen – vorzuhalten. Das Potential ist hier noch lange nicht ausgeschöpft.

Bund und Länder sind daher aufgefordert, die interkommunale Zusammenarbeit sowie Stadt-Umland-Kooperationen, insbesondere in der Gründungsphase („Anschubfinanzierung“), gezielt zu unterstützen. Kooperationen können gerade im Bereich der Stadtentwicklung und der kommunalen Wohnungswirtschaft wichtige Impulse setzen. Eine Stärkung der interkommunalen Zusammenarbeit bei der Wohnbaulandentwicklung sollte einen Kosten-Nutzen-Ausgleich der beteiligten Kommunen vorsehen. Regionale Wohnbauland- und Infrastrukturfonds können dabei Anreize zur Kooperation schaffen.

Kommunale Instrumente nutzen

Problematisch ist, dass der Bestand an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen in

Deutschland stark rückläufig ist. Jährlich verlieren etwa 70.000 Wohnungen den Sozialstatus. Hinzu kommt, dass Wohnungen mit sozialer Bindung vielfach von Mietern genutzt werden, die aufgrund ihres Einkommens keine Berechtigung hierzu haben. Daher muss auch das Instrument kommunaler Belegungsrechte zielgerichtet genutzt werden. Ebenso sollten mehr Städte und Gemeinden von der Möglichkeit des § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB zur Festsetzung von Flächen, auf denen eine soziale Wohnraumförderung stattfindet, Gebrauch machen sowie vertragliche Vereinbarungen mit Investoren treffen, um die soziale Durchmischung in einem Quartier zu fördern. Die Förderung muss von der Wohnungslage und den Wohnungsgrößen her nachfragegerecht gestaltet werden.

Finanzmittel erhöhen – Verantwortung des Bundes wieder herstellen

Die Bundesregierung will, dass in dieser Legislaturperiode 1,5 Millionen Wohnungen gebaut werden. Um weiter den tatsächlichen Bedarf an preisgünstigem Wohnraum in Deutschland zu decken, hat der Bund seine Ausgleichszahlungen für die soziale Wohnungsbauförderung von 1,5 Milliarden Euro auf zwei Milliarden Euro pro Jahr erhöht. Diese Finanzmittel müssen von den Ländern in gleicher Höhe kofinanziert und zweckgebunden eingesetzt werden. Zudem muss der Bund wieder für die gesamtstaatliche Aufgabe der sozialen Wohnraumförderung zuständig



Position

werden. Es ist daher richtig, dass die hierfür nötige Änderung des Grundgesetzes (Artikel 104d GG) zur zukünftigen Zweckbindung der Bundesfinanzhilfen für den sozialen Wohnungsbau umgesetzt und der Bund damit wieder zuständig wird.

Wohnraumförderprogramme müssen so gestaltet werden, dass den unterschiedlichen örtlichen Bedarfen Rechnung getragen werden kann. Neben der Möglichkeit, Bestandsgebäude sanieren zu können, muss die Förderung daher auch auf den Erwerb und den Umbau von Bestandswohngebäuden ausgerichtet werden. In diesem Bereich sollte ein, ggf. zeitlich befristeter, Verzicht auf Mindeststandards, wie etwa Mindestwohnraumflächen, erfolgen. Hier sind die Länder in der Pflicht!

Kommunale Wohnungsunternehmen: Garanten für bezahlbare Wohnungen

Städte und Gemeinden koppeln vielfach ihre Baulandausweisung gegenüber privaten Investoren daran, dass diese einen bestimmten Anteil (Beispiel: Mindestens 30 Prozent) ihrer Wohnungen für sozialschwache Personen zur Verfügung stellen müssen und dafür eine öffentliche Förderung erhalten („Münchener Modell“).

Zudem sind kommunale Wohnungsunternehmen wichtige Partner der Städte und Gemeinden sowie Garanten einer nachhaltigen Wohnungs- und Stadtentwick-

lungspolitik. Die über 700 kommunalen Wohnungsunternehmen besitzen in Deutschland ca. 2,3 Millionen Wohnungen. Diese kommunalen Unternehmen sind nicht auf Gewinnmaximierung ausgerichtet. Sie sind vielmehr schon von ihren Satzungszwecken her dem Ziel verpflichtet, preiswerten Wohnraum für breite Kreise der Bevölkerung zu schaffen. Zudem verfolgen sie regelmäßig eine integrierte sowie nachhaltige und kompakte Stadtentwicklung. Bei ihren Maßnahmen steht städtebaulich die Stärkung der Innenstädte und Ortskerne im Vordergrund.

Daher sind kommunale Wohnungsunternehmen Bestandhalter. Sie tragen mit einer zurückhaltenden Mietenpolitik maßgeblich zu einer sozialgerechten Entwicklung in den Städten und Gemeinden bei. Wegen ihrer besonderen Rolle sollten kommunale Wohnungsunternehmen auch in ihrer Gründungsphase sowie mit dem Ziel einer Stärkung kommunaler Kooperationen daher bevorzugt in staatliche Förderprogramme zur Stadtentwicklung und zum Wohnungsbau einbezogen werden.

Genossenschaftliches Wohnen ausbauen

Das genossenschaftliche Wohnen in Deutschland muss ausgebaut werden. Wohnungsgenossenschaften leisten seit jeher im Sinne des Solidarprinzips einen wichtigen Beitrag zur Sicherung und Schaffung bezahlbaren Wohnraums sowie zur Bildung stabiler Wohnquartiere. Neben der Förde-

rung, insbesondere kleinerer Genossenschaften in der Gründungsphase, sollte eine stärkere Einbeziehung von Wohnungsgenossenschaften auch in Kooperationsvereinbarungen mit den Kommunen unterstützt werden. Zudem muss der Bund die Bedingungen für den Erwerb von Geschäftsanteilen für Mitglieder der Genossenschaften im Rahmen des KfW-Wohneigentumsprogramms verbessern.

Selbstgenutztes Wohneigentum zielgerichtet fördern

Die Eigenheimquote beim selbstgenutzten Wohneigentum ist mit ca. 45 Prozent der Haushalte in Deutschland die niedrigste Quote im Vergleich aller EU-Staaten (Beispiel: Spanien: 85 Prozent; Italien und Polen: 77 Prozent).

Selbstgenutztes Wohneigentum steht aber für viele Personen, im Übrigen auch langfristig für viele in Deutschland bleibenden Migranten, die aus Ländern mit einem hohen Wohneigentumsgrad kommen, nicht nur auf der Wunschliste nach wie vor weit oben. Es hat für die Menschen, aber auch für die gesamte Gesellschaft, wegen der hiermit verbundenen Stärkung der Selbstverantwortung, der stärkeren Identifizierung mit der jeweiligen Stadt und Gemeinde, der Vermögensbildung und der Alterssicherung etc., einen hohen Stellenwert. Daher muss eine bessere und speziell den sogenannten Schwellenhaushalten sowie jungen Familien mit Kindern zugutekommende Förderung (Bsp.: Baukindergeld)



Position

des selbstgenutzten Wohneigentums durch den Bund stattfinden. Zu unterstützen sind auch sogenannte „Einheimischenmodelle“, über die sozial schwache und schon lange ortsansässige Bürger Baugrundstücke oder Mietwohnungen in einer Gemeinde preisgünstiger erhalten. Derartige Modelle sind insbesondere für ländlich geprägte Kommunen im Umland von attraktiven Großstädten wichtige Instrumente. Denn Einheimischenmodelle vermeiden eine Verdrängung der seit langem ortsansässigen Bevölkerung und sie stärken bestehende Sozialstrukturen (Vereine etc.) in Gemeinden.

Bauland mobilisieren – Mehr Anreize schaffen

Dem Ziel der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen dienen die Baulandkonzepte der Städte und Gemeinden sowie die Vergabe kommunaler Grundstücke an Investoren und private Bauherren nach Konzeptqualität (Konzeptvergabe).

Beim Bauland ist nicht das Bestehen von Baurechten, sondern die Mobilisierung des Baulands für bezahlbare Wohnungen das Problem. Hohe Preise für Bauland hemmen häufig noch mehr den Wohnungsbau als die eigentlichen Baukosten. Oft scheidet die Ausweisung neuer Baugebiete auch an Bürgerinitiativen (Bsp.: Tempelhofer Feld in Berlin), so dass sich der verbleibende Wohnraum zusätzlich verteuert. Konflikte mit dem Umwelt-, Arten- und Natur-

schutz sind weitere Schranken für eine Bebauung, auch im Innenbereich. Zudem ist es oftmals schwer, die in (landwirtschaftlichem) Privatbesitz befindlichen Grundstücke für eine Bebauung zu mobilisieren. Nötig sind daher auch steuerliche Anreize, die die Veräußerung speziell landwirtschaftlicher Flächen zum Zwecke des Wohnungsbaus fördern.

Die von der Bundesregierung im September 2018 eingesetzte Expertenkommission „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ muss greifbare Ergebnisse liefern. Hierzu zählt auch die jetzt umgesetzte verbilligte und zügige Abgabe nicht mehr benötigter Bundesliegenschaften zum Zweck der Wohnbebauung durch die BLM.

Bundesstädtebaurecht ergänzen

Der Bund sollte zudem das kommunale Vorkaufsrecht im Baugesetzbuch – unter Beachtung des Vorrangs der Innenentwicklung und der Brachflächenaktivierung – stärken („Gemeinwohlbelang“).

Auch das Baugebot (§ 176 BauGB) gilt es, praxistgerecht auszugestalten. Auf Basis einer gemeindlichen Satzung sollte zukünftig die notwendige städtebauliche Erforderlichkeit nicht nur für den Einzelfall, sondern für alle in einem Satzungsgebiet liegenden Grundstücke festgestellt werden können. Dadurch kann das Begründungserfordernis in einem Verfahren zusammengeführt und der kommunale Aufwand erheblich reduziert

werden. Zur Klarstellung empfiehlt es sich zudem, die Ausübung von Baugeboten etc. als Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages (§ 11 BauGB) aufzunehmen.

Auch die Aufnahme eines neuen Innenentwicklungsmaßnahmegebiets (IEG) in das BauGB ist sinnvoll. Mit dem IEG können in begründeten Einzelfällen Grundstücke im Innenbereich bei dringendem Wohnraumbedarf von der Gemeinde aufgekauft und zügig der benötigten baulichen Entwicklung zugeführt werden. Weiter ist es zielführend im Rahmen der Reform der Grundsteuer eine baulandmobilisierende Komponente einzuführen.

Steuerrecht zielgerichtet anpassen

Bund und Länder müssen ferner mittels geeigneter steuerlicher Anreizinstrumente den Neu- und Umbau von preiswertem Wohnraum sowohl im Miet- als auch im Eigentumssegment fördern. Der Neubaubedarf geht über die Metropolen hinaus. Daher dürfen Steuererleichterungen für Investitionen in den Wohnungsbau nicht auf Gebiete mit „angespannten Wohnungsmärkten“ beschränkt werden. Der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum besteht insbesondere auch in verkehrlich gut angebundenen Kommunen im ländlichen Raum.

Überflüssige Standards abbauen – Weitere EnEV-Verschärfungen verhindern



Position

In den letzten zehn Jahren sind die Baukosten in Deutschland mit bis zu 36 Prozent schneller gewachsen als die allgemeinen Lebenshaltungskosten. Daher gehören auch die Normung und die bautechnischen Regeln auf den Prüfstand. Die Erarbeitung von technischen Normen sowie ihre Übernahme in das bautechnische Regelwerk (DIN etc.) bedürfen einer strengen Prüfung auf Erforderlichkeit und einer Kosten-Nutzen-Analyse. Ohne eine nachhaltige Reduzierung der Baukosten wird es nicht gelingen, Wohnungsbauprojekte zu bezahlbaren Preisen zu realisieren.

Die Zahl der Bauvorschriften hat sich in den letzten Jahren von 5.000 auf 20.000 vervierfacht. Diese Entwicklung ist zu stoppen. Überflüssige Standards müssen abgebaut werden. Allein die am 01.01.2016 in Kraft getretene Verschärfung der Energieeinsparverordnung (EnEV) für Neubauten führt zu Mehrkosten von bis zu zehn Prozent. Dies wirkt sich auf konkrete Neubautätigkeiten und das Mietniveau aus. Daher sind Energiestandards verstärkt quartiersbezogen statt auf die Einzelwohnungen auszurichten. Weiterer Verschärfungen der Energiestandards bedarf es nicht.

Baurecht flexibilisieren und vereinheitlichen – Digitalisierung vorantreiben

Planungs- und Genehmigungsverfahren zur Schaffung von Wohnraum müssen weiter vereinfacht und gestrafft werden. Die letzte

Novelle des Städtebaurechts (BauGB / BauNVO) hat es zeitlich befristet (Bis Ende 2019) ermöglicht, Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren mit weniger Zeit- und Kostenaufwand bis zu einer Grundfläche von 10.000 m² dann aufzustellen, wenn diese Fläche an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt. Diese Regelung hat sich für zahlreiche Städte und Gemeinden mit dringendem Wohnbedarf als positives Instrument der schnellen Planung und der Schaffung von Wohnraum bewährt, wenn im Innenbereich keine Bauflächen mobilisierbar sind. Bodenschutzklausel und Erforderlichkeitsgrundsatz, die Ermittlung und Bewertung betroffener Umweltbelange in der Abwägung und der Artenschutz sind auch bei der Anwendung des § 13b BauGB zu berücksichtigende planungsrechtliche Vorgaben. Eine Initiative des Gesetzgebers zur Entfristung des § 13b BauGB würde vom DStGB daher unterstützt.

Zur Ankurbelung des Wohnungsbaus wie auch zur Stärkung und Aktivierung des Bestands müssen darüber hinaus weitere Flexibilisierungen, etwa beim Schallschutz, vorgenommen werden. Auch muss die vom Bund mit den Ländern erarbeitete Musterbauordnung mit dem Ziel einer Vereinheitlichung des Baurechts eine größere Gesamt-Verbindlichkeit erhalten. Die digitale Gestaltung der Planungs- und Bauprozesse muss weiter vorangetrieben und die Standards müssen vereinheitlicht werden.

Serielles, nachhaltiges und modulares Bauen forcieren

Standardisierung und serielles Bauen sparen nicht nur Geld. Sie beschleunigen auch die Fertigstellung von Wohnbauprojekten und sind im Sinne einer flexiblen Nutzung nachhaltig. So können zum Beispiel Variowohnungen, die eine unterschiedliche Wohnnutzung ermöglichen (z. B. Wohnungen für Studierende; Seniorenwohnen; junge Familien), zügig erstellt werden. Die Prozessdauer im Genehmigungsverfahren kann zudem durch die verstärkte Zulassung von Typengenehmigungen deutlich verkürzt werden. Hinzu kommt, dass mittlerweile durch serielle Bauweise nicht nur kostengünstig, sondern auch hochwertig gebaut werden kann. Serielles Bauen kann somit auch baukulturelle Qualität schaffen.

Die entstehenden Wohnungen selbst müssen für eine lange Nutzung und viele Strukturen (Mehrgenerationenhäuser etc.) geeignet und damit nachhaltig sein. Flexibel nutzbare Bauten (modulare Bauweise), etwa durch die Verwendung nachhaltiger Materialien wie Holz, sind temporären Unterkünften vorzuziehen.

Bestand aktivieren – Städtebauförderung dauerhaft stärken

Ein Schwerpunkt einer nachhaltigen Wohnungspolitik liegt, gerade wegen des erheblichen Leerstandes in strukturschwachen Regionen, in der Aktivierung des Be-



Position

stands in Innenstädten und Ortskernen. Die Städtebauförderung von Bund, Ländern und Gemeinden ist als Gemeinschaftsaufgabe ein unverzichtbarer Eckpfeiler der Stadtentwicklung. Die Finanzierung durch den Bund und die Länder muss daher dauerhaft auf hohem Niveau gesichert werden. Nötig sind neben einer Bündelung und stärkeren Durchlässigkeit der Programme eine stärkere kommunale Eigenverantwortung sowie einfachere Antrags- und Mittelverwendungsverfahren.

Neben einem altersgerechten Stadtumbau müssen in den Innenstädten und Ortskernen die aktuell nicht als Wohnungen genutzten Bestandsbauten gerade für junge Familien mit Kindern nutzbar gemacht werden. Unter dem Konzept „Jung kauft Alt“ gibt es bereits vielfach öffentlich und durch Kommunen geförderte Modelle für einen nachfragegerechten Umbau älterer und nicht mehr den aktuel-

len Wohnbedürfnissen entsprechenden Bauten zu Wohnzwecken in unseren Innenstädten und Ortskernen. Wesentlich ist auch, die Wohnformen der wachsenden Zahl älterer Menschen anzupassen. Um das „Wohnen in den eigenen vier Wänden“ lange zu ermöglichen, sind daher gezielte Bundes- und Landesprogramme ebenso nötig wie die Förderung von Mehrgenerationenhäusern.

Wohnen in Innenstädten und Ortskernen stärken

Eine Innenentwicklung und die Schaffung „kompakter Städte und Gemeinden“ verdienen aus ökologischen, ökonomischen und sozialen Gründen gegenüber einer Außenentwicklung den Vorzug.

Zu begrüßen ist daher, dass der Bund bei der letzten Städtebaurechtsnovelle die BauNVO angepasst und einen neuen Baugebietstyp mit flexiblen Nutzungsmi-

schungen für Wohnen und Arbeiten („Urbanes Gebiet“) geschaffen hat. Durch eine bessere Kompatibilität von Wohnen und Gewerbe sowie durch eine behutsame Nachverdichtung kann zusätzlicher Wohnraum in unseren Innenstädten und Ortskernen entstehen.

Zur Unterstützung der Innenentwicklung sollte auch der Eigentumserwerb von Einzelkäufern (nicht Immobilieninvestoren) von der Grunderwerbsteuer befreit bzw. mit einem niedrigeren Betrag angesetzt werden können. Weiter sollte mit dem Ziel einer forcierten Innenentwicklung eine gesetzliche Regelung geschaffen werden, um speziell Städte und Gemeinden von der Grunderwerbsteuer dann zu befreien, wenn diese innerörtliche Brachflächen zur Reaktivierung erwerben.

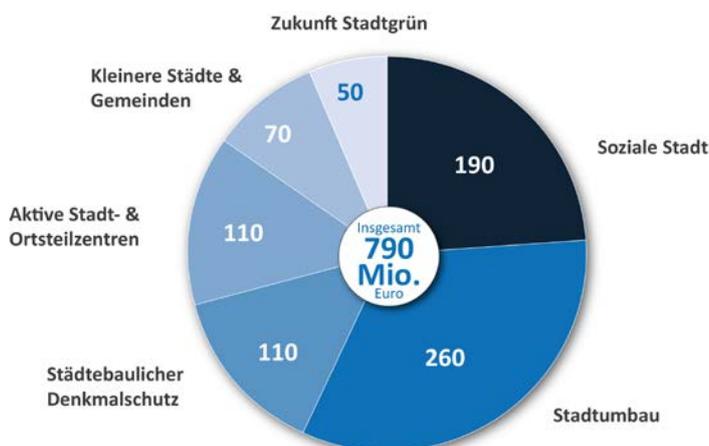
Berlin, 08. April 2019

STÄDTEBAUFÖRDERPROGRAMME DES BUNDES 2019

Angaben in Mio. Euro



DStGB
Deutscher Städte-
und Gemeindebund



Grafik DStGB 2018