

Wohnungspolitik in Zeiten verstärkter Migration

Februar 2017

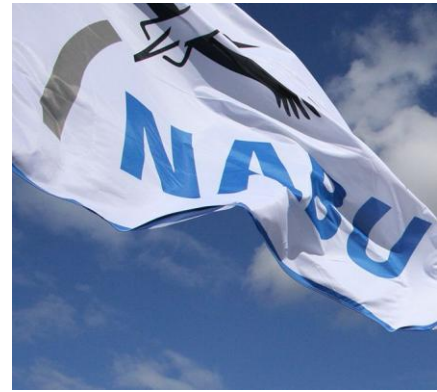
Kriege, Umwelt- und Klimaveränderungen sowie die Handels- und Waffen-exportpolitik der Industriestaaten führen zu Fluchtbewegungen in das stabile Deutschland. Die Baupolitik muss dieser Herausforderung nachhaltig begegnen, ohne Umweltqualitätsziele aufzugeben.

Integration durch soziale und ökologische Nachhaltigkeit

Zur Sicherung von ökologischer Nachhaltigkeit, Generationengerechtigkeit und sozialem Frieden müssen Bund, Länder und Kommunen bei der Schaffung von Wohnraum für Flüchtende auf innerörtliche Lagen setzen. Eine erfolgreiche soziale Integration setzt eine räumliche Integration und eine Nähe zur eingessenen Bevölkerung voraus. Flüchtlinge an die Siedlungsränder abzuschieben, in Trabanten ghettos, Massenunterkünfte oder in Wohngebäude niedrigen Energiestandards, ist sowohl sozial als auch ökologisch unverantwortlich. Die Lebensqualität für alle Einwohner steht in einem direkten Zusammenhang mit dem Erhalt von ökologischen und landwirtschaftlichen Ressourcen und von Naherholungsräumen. Das Ziel der Bundesregierung, den Flächenverbrauch bis 2020 auf 30 Hektar pro Tag zu begrenzen und den Energieverbrauch bis 2050 um 50 Prozent gegenüber 2008 zu senken, muss und kann auch in Zeiten verstärkter Zuwanderung aufrechterhalten werden.

Der Wohnungsbedarf für Flüchtende und Asylsuchende darf nicht als Einfallstor für die Absenkung ökologischer Baustandards dienen. Die Anforderungen der Energieeinsparverordnung dürfen nicht zugunsten von kurzfristigen Rendite-Interessen aufgeweicht werden. Stattdessen gilt es, die Klimaschutzziele ernst zu nehmen und damit gleichzeitig die Wohnkosten möglichst niedrig zu halten.

„Wenn man das Ziel verfolgt, die Flüchtlinge dauerhaft zu integrieren, müssen sie auch integraler Bestandteil einer Stadt sein.“ (Prof. Dr. Aladin El-Mafaalani, Institut für interdisziplinäre Sozialisationsforschung, Dortmund)



Kontakt

Bundesfachausschuss Bauen und Siedlung

Dr. Petra Ludwig-Sidow
info@nabu-ammersbek.de

Dr. Ulrich Kriese
Ulrich.Kriese@NABU.de

Grundsatz für den Wohnungsbau: Eine urbane Stadtentwicklung voranbringen

Die Rückkehr zu einer kompakten Siedlungsstruktur, zu der sich die Bauminister der europäischen Länder in der Charta von Leipzig 2007 bekannt haben, würde mehr innerörtlichen Wohnraum schaffen und die soziale Interaktion im öffentlichen Raum fördern. Anstelle der Energie- und Flächenverschwendung von Einzelhaussiedlungen und Zeilenbebauung mit Abstandsgrün und monotonen Rasenflächen geringer Aufenthaltsqualität sollte zu städtischem Wohnen zurück gekehrt und der soziale Wohnungsbau wiederbelebt werden. Auf diese Weise kann eine lebendige Nähe und Begegnung alteingesessener und neu hinzugezogener Bewohner entstehen. Gesichert werden müssen dabei Parks und Grünflächen, die der Naherholung dienen, Lebensraum für Tiere und Pflanzen bieten und für stadtklimatische Entlastung sorgen genauso wie Abstände zur Gewährleistung von Belichtung und Besonnung sowie öffentliche Räume für menschliche Begegnungen.

Neue Einwohner als Bereicherung begreifen

Kleine Städte und Gemeinden, die heute von Einwohnerverlust und Überalterung, Leerständen und Ladensterben geprägt sind, können durch Einwanderung gewinnen. Zurückgehende Einwohnerzahlen führten in den vergangenen Jahren zu steigenden Pro-Kopf-Kosten kommunaler Einrichtungen und Infrastruktur. Einwanderer würden zur Senkung beitragen und auch zur Wiederbelebung von sozialen Strukturen. Die finanzielle Unterstützung, die Geflüchtete und Asylbewerber mit Anerkennung anfangs für das Lebensnotwendigste bekommen, geben sie vor Ort aus und fördern so den Kleinhandel.

Während zentrale Orte im ländlichen Raum durch steigende Einwohnerzahlen eine Bereicherung erfahren können, führt eine hauptsächliche Unterbringung von Flüchtenden in Großstädten vielerorts zur Verstärkung der bereits angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt. Daher sollte die Verteilung wohnungsmarktabhängig gehandhabt werden. Von Vorteil wäre es dabei, zu berücksichtigen, ob die Geflüchteten aus Großstädten oder aus ländlichen Regionen stammen.

„Viele Flüchtlinge sind bereit, sich ihre Arbeitsplätze selbst zu schaffen. Sie würden einen kleinen Laden aufmachen, eine Gaststätte führen, nicht nur die Dönerbude. Und sie würden dafür sorgen, dass Gesundheitsleistungen nachgefragt werden, sich wieder Ärzte ansiedeln, eine bevölkerungsnaher Verwaltung zurückkehrt, Eigeninitiative durch Vereine gestärkt wird. Fast eine Münchenhausen-Utopie - sich am eigenen Schopf aus dem Schlamassel ziehen ...“ (Prof. Dr. Claus Leggewie, Wissenschaftlicher Beirat der Bundesregierung Globale Umweltveränderungen)

Innerörtliche Potenziale nutzen

Bundesweit gibt es zahllose Baulücken, Brach- und Konversionsflächen, die sich für sozialen Wohnungsbau eignen. Selbst kleinste Baulücken lassen sich mit innovativen Ideen. Auch der unübersehbare Bestand an leer stehenden Wohn- und Bürogebäuden ist, entsprechend saniert und ertüchtigt, bei der Bereitstellung von Wohnraum systematisch einzubeziehen. Bereitgestellte Bundesmittel bieten neue Chancen für Kommunen, die sich Übernahmen per Vorkaufsrecht und bauliche Investitionen sonst nicht leisten können.

Mit Fördergeldern für Altlastensanierungen könnten auch bislang aus Kostengründen übergangene Industriebrachen baulich entwickelt werden. Innerörtliche bebaubare Flächen, einschließlich Flächenpotenziale im Zuge eines Verkehrsumbaus weg vom motorisierten Individualverkehr und leer stehende Gebäude sind in allen Kommunen vollständig zu erfassen und auf ihre kurz- bis mittelfristige Verfügbarkeit zu prüfen.

*„Flächenverbrauch hat einen direkten Bezug zu sozialer Gerechtigkeit.“
(Stephanie Bock, Deutsches Institut für Urbanistik)*

Kostengünstig Wohnraum schaffen

Ziel ist die Schaffung von kostengünstigem Wohnraum sowohl für Geflüchtete als auch für Wohnungssuchende aus der eingesessenen Bevölkerung. Dies ist vor allem dann möglich, wenn die Bodenpreise nicht wesentlich bestimmend für die Miethöhen sind. Neu zu überbauende, innerörtliche Grundstücke sollten daher möglichst in kommunaler Hand sein und bleiben. Von Vorteil wäre, die Grundstücke im Erbbaurecht an Bauwillige zu verpachten. In Gemeinden mit einem stark angespannten Wohnungsmarkt können auch Leerstandsabgaben, Zweckentfremdungsverbote, Anwendung von Vorkaufsrechten und Förderung von Flächeneffizienz sinnvoll sein, um Flüchtlinge und andere Menschen vor Obdachlosigkeit zu bewahren.

Für ein kostengünstiges Bauen müssen Baukonzepte verfolgt werden, die eine schnelle Errichtung größerer Mengen von preiswerten, aber qualitativ hochwertigen Wohneinheiten ermöglichen, mancherorts etwa serieller Wohnungsbau, Mehrfamilienbausatzhäuser oder auch Modularbauten mit ansprechenden Fassadenvariationen und hohem Individualisierungsgrad. Innerhalb lose bebauter Ortsteile ist auch der schnell zu genehmigende Bau verdichteter zwei- bis dreigeschossiger Reiheneinfamilienhäusern – wo möglich als Blockrandbebauung – vorstellbar.

Baurecht auf Innenentwicklung ausrichten

§ 246 Baugesetzbuch führt mit seinen Ergänzungen vom Oktober 2015 zu erheblichen Erleichterungen bei der Unterbringung von Flüchtenden und Asylbegehrenden im Außenbereich. Von diesen Bauerleichterungen müssen Naturschutzgebiete, Flora-Fauna-Habitat-Richtlinien- und Natura 2000-Gebiete, Wälder, Kernzonen von Landschaftsschutzgebieten, wertvolle Ackerböden, sowie Grünachsen und für den Biotopverbund wichtige Gebiete unbedingt ausgenommen werden.

In anderen Außenbereichsflächen sollten nur zeitlich begrenzte Notunterkünfte errichtet werden. Dabei muss deren Rückbau oder eine öffentlichen Belangen nicht entgegenstehende Anschlussverwendung schon bei der Baugenehmigung berücksichtigt werden. Es muss ausgeschlossen werden, dass alte Begehrlichkeiten im Außenbereich auf Kosten von Natur und Naherholung über den Umweg der Flüchtlingsunterkunft realisiert werden.

Begleitend ist eine Reihe von baurechtlichen Erleichterungen im Hinblick auf die prioritäre Innenentwicklung dringend geboten. Hierzu zählt die Überarbeitung der Länderbauordnungen, der Baunutzungsverordnung und die sofortige Aussetzung der Gültigkeit ihrer früheren Versionen. Längst veraltete, stark flächenverbrauchende städtebauliche Leitbilder, fixiert in nach wie vor gültigen, alten Bebauungsplänen, dürfen eine vernünftige städtebauliche Entwicklung und einen effizienten Umgang mit dem knappen Gut Fläche nicht länger behindern.

*„Wo und wie gebaut wird, hat entscheidenden Einfluss auf die Zukunft unserer Städte:
Wird neuer Wohnraum so gebaut, dass sogenannte Problemviertel entstehen oder so,
dass die Integration, das Ankommen gelingen kann?“
(Prof. Holger Jahn, Fachhochschule Potsdam)*

Quellen

Deutsches Institut für Urbanistik: Special Difu-Berichte 4/2015 „[Flüchtlinge und Asylsuchende in Kommunen](#)“

Krautzberger, Michael & Bernhard Stür: "Flüchtlingsunterbringung: [Die BauGB-Novellen 2014 und 2015](#)". Deutsches Verwaltungsblatt 2015, Heft 24, S. 1-8.

Dankwart Guratzsch: "[Schluss mit Grüner Wiese!](#)", Die Welt, 7. 12. 2015 und "[Neubürger für Altbauten](#)", Die Welt, 14. 10. 2015.

Deutsche Umwelthilfe: "[Lebenswerte Stadtquartiere durch Umweltgerechtigkeit](#)", Radolfzell, September 2015.

[Leipzig-Charta zur nachhaltigen europäischen Stadt](#), Leipzig, Mai 2007.

Doug Saunders: "Arrival City" Blessing Verlag 2011

"[Bauen im Aufnahmезustand](#)" Deutschlandradio Kultur, 29.2.2016

MONITOR vom 25.02.2016 "[Überforderte Kommunen?](#)"

ZEOZWEI 2016/03, Schwerpunkt: Leben mit Einwanderung