

Pressemitteilung

München, den 1. August 2017

Kräfte bündeln, um Wohnungsnot zu lindern

Gribl: Wohnungen und Städtebau sind entscheidend für Integration

„Die Schaffung bezahlbarer Wohnungen für Einheimische und Zugewanderte ist eine der zentralen Herausforderungen für Kommunen. Bund, Freistaat und Kommunen müssen ihre Kräfte bündeln, um Wohnungsnot zu lindern. Die staatliche Wohnraumförderung muss weiter intensiviert, optimiert und vereinfacht werden. Bund und besonders der Freistaat müssen ihre Mittel erhöhen. Die Förderrichtlinien müssen der Praxis angepasst werden, sonst nutzen die schönsten Programme nichts“, sagt der Vorsitzende des Bayerischen Städtetags, Augsburgs Oberbürgermeister Dr. Kurt Gribl.

Gelingende Integration hängt entscheidend vom Wohnungs- und Städtebau ab. Neben der Wohnung für den Einzelnen geht es um das geordnete Wohnumfeld. Integration funktioniert über Wohnen: Kontakte von Zugewanderten und Einheimischen geschehen an der Haustür, auf Grünanlagen, in umliegenden Geschäften und Lokalen. Gribl: **„Die Begegnung im Alltag ist ein erster Schritt zur Integration. Hierfür müssen Wohnquartiere und Wohngebiete durchmischt sein. Monostrukturen mit Migranten aus bestimmten Regionen oder die Ballung von sozialen Problemfällen können schlechte Auswirkungen in Stadtvierteln nach sich ziehen. Außerdem: Die Konkurrenz um knappen Wohnraum reduziert die Bereitschaft der Aufnahmegesellschaft, der Integration offen gegenüber zu stehen.“** Nötig ist eine Quartiersentwicklung, die für ausgewogene Durchmischung und einen sozialen Austausch in der Stadt sorgt. Schieflagen müssen früh erkannt werden, um bei Problemen oder bei sozialen Spannungen gegenzusteuern.

Der Wohnungsbau wird teurer wegen der hohen Anforderungen an Wohnungen bei Barrierefreiheit und energetischen Standards und wegen der Knappheit von Grundstücken. Dies wirkt sich auf die Mietpreise aus. Günstige Wohnungen sind ein knappes Gut. Der Mangel an bezahlbarem Wohnraum spitzt sich in vielen bayerischen Städten und Gemeinden zu. Die Nachfrage nach Wohnungen steigt unverändert an, zumal der Zuzug nach Bayern andauert. Hier von sind vor allem die Ballungsräume und Hochschulstädte betroffen. Mit dem Wohnungspakt Bayern konnte die Wohnraumförderung verbessert werden. Die Finanzmittel für sozialen

Wohnungsbau sind verbessert, aber den Städten fehlt der Raum: In verdichteten Räumen ist die Mobilisierung von Bauland schwierig.

Die Instrumente des Baugesetzbuches – etwa mit der kürzlich neu geschaffenen Kategorie des „urbanen Mischgebiets“ – allein helfen Städten und Gemeinden nicht, um schnell Bauland für Wohnungen zu mobilisieren. Darum müssen weitere Anreize zur Flächenmobilisierung geschaffen werden. Der Bund muss im Einkommensteuergesetz befristet Vergünstigungen bei den Einkünften aus Land- und Forstwirtschaft für Grundstücksveräußerungen an Gemeinden vorsehen. Gribl: **„Städte wollen bauen, aber die Flächen fehlen: Städte und Gemeinden brauchen Handlungsspielräume für eine vorausschauende Flächenbevorratung.“** Sie müssen bereits im Vorfeld formeller städtebaulicher Maßnahmen ein Vorkaufsrecht für Grundstücke auf eigenem Gebiet haben, um rechtzeitig Baugrund, Tausch- oder Ausgleichsflächen für Wohnungsneubauten erwerben zu können. Und: Bund, Freistaat und Kommunen müssen ihren Grundstücksbestand nach geeigneten Bauplätzen durchsuchen und Baulücken systematisch erfassen; dazu gehören auch Grundstücke wie ehemalige Kasernengelände und Militärfächen der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) und Flächen der Immobilien Freistaat Bayern (IMBY).

Auch in den Zentren der ländlichen Räume fehlt passender Wohnraum. Auch wenn es hier zum Teil leerstehende Einfamilienhäuser gibt, fehlen barrierefreie Wohnungen für ältere Menschen, für mobilitätseingeschränkte Menschen und für Familien. Und es fehlen kleine Wohnungen für junge Menschen. Die Wohnraumförderung erzielt in diesen Zentren oft nicht den gewünschten Effekt, weil die Förderung auf die Grundstückskosten abstellt und die Grundstückskosten in diesen Räumen niedriger als in Ballungsräumen sind.

Städte und Gemeinden wenden hohe Mittel auf, um die Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum sicherzustellen. Kommunen können diese Aufgabe aber nicht alleine stemmen. Preiswerten Wohnraum schaffen und bezahlbare Wohnungen im Bestand erhalten, das sind in vielen Städten und Gemeinden Bayerns die aktuellen Herausforderungen. Gribl: **„Ein Ausgleich zwischen Angebot und Nachfrage ist nur möglich, wenn alle Hebel in einem wohnungspolitischen Gesamtkonzept bedient werden.“** Dafür müssen der Wohnungsneubau, der Wohnungsbestand und die Wohnungsaufsicht herangezogen werden. Bund, Freistaat und Kommunen müssen ihre Kräfte bündeln, um für den privaten Bereich ein attraktives Investitionsklima zu schaffen.