

## **NABU, BUND und LNV zum „Bündnis für Wohnungsbau“**

Die kommunalen Landesverbände und Verbände der Wohnungswirtschaft haben als „Bündnis für Wohnungsbau“ am 08. Januar 2019 in einem sechsseitigen, schriftlichen Statement der Öffentlichkeit mitgeteilt:

- Die Wohnungsmärkte in Baden-Württemberg sind im Ungleichgewicht. Angebot und Nachfrage decken sich nicht. Es bedarf umfangreicher Neubauten zur Bedarfsdeckung.
- Diese Neubauten benötigen Flächen, welche innerhalb der bisher bebauten Bereiche nicht vorhanden bzw. verfügbar sind. Somit kann nur die Überbauung derzeit noch nicht als Siedlung genutzter Landschaftsteile dem Bedarfsdefizit abhelfen.
- Derzeit stehen die baugesetzlichen Regelungen in Baden-Württemberg einer schnellen, möglichst unproblematischen Ausweisung und Nutzung neuer Bauflächen entgegen.
- Dieser – aus Sicht der o.g. Vereinigungen – gegebene Mangel soll durch eine Stärkung der kommunalen Selbstverwaltung sowie durch eine Reduzierung von Umweltauflagen beim Natur- und Klimaschutz beseitigt werden. Von Brandschutzauflagen, Denkmalschutzauflagen, Barrierefreiheit ist nicht die Rede.
- Zur besseren Durchsetzung gegenüber der kritischen Bevölkerung Baden-Württembergs soll zugleich der Umfang und die Bedeutung der Öffentlichkeitsbeteiligung reduziert werden.

Die drei in der Wohnraum-Allianz vertretenen Umweltschutzverbände Landesnaturschutzverband (LNV), Bund für Umwelt- und Naturschutz (BUND) und Naturschutzbund Deutschland (NABU) teilen die Sorgen um die angespannten Wohnungsmärkte in den Ballungsräumen. Sie halten allerdings einige der vom „Bündnis für Wohnungsbau“ geforderten Maßnahmen nicht für geeignet, die Wohnungsbauproblematik unter Berücksichtigung anderer gesellschaftlicher Belange voranzubringen.

### **Sie halten den Forderungen der Wohnungswirtschafts- und Kommunalverbände entgegen:**

- Die Bevölkerung in Baden-Württemberg hat sich im Zeitraum 2007 bis 2017, also innerhalb eines Jahrzehnts, um 2,5 % erhöht (von ca. 10,750 Mio Ew auf 11,023 Mio Ew). Dieser Bevölkerungszunahme stand im selben Zeitraum eine Zunahme an Wohngebäuden in Baden-Württemberg von 5,1 % (2,2969 Mio Eh auf 2,4144 Mio Eh), bzw. eine Zunahme der Wohnungen um 15,6 % (4,9389 Mio Eh auf 5,2623 Mio Eh) gegenüber (bei einer Wohnflächenzunahme von 11,8 %).

- Nach einer Mitteilung des statistischen Landesamts Baden-Württemberg standen 2006 in unserem Bundesland ca. 334.000 Wohnungen leer, also etwa 60.000 Wohnungen mehr als im Jahrzehnt 2007 – 2017 Personen in Baden-Württemberg zugezogen sind. Dem steht die vom Prognos-Institut ermittelte Zahl von 88.000 fehlenden Wohnungen gegenüber, die das „Bündnis für Wohnungsbau“ nennt.

Diese Zahlen belegen, dass der Wohnraummangel kein Mengenproblem, sondern ein Problem der räumlichen und sozialen Verteilung ist. Die Zahlen dürfen nicht darüber hinwegtäuschen, dass die Neubürger/-innen besonders in städtischen Bereichen ein Zuhause (und Arbeit bzw. Ausbildung) suchen. Aber von einem generellen Ungleichgewicht am Wohnungsmarkt – zumindest was das tatsächlich vorhandene Wohnungspotential betrifft, kann nicht die Rede sein.

Dringend nötig ist, dass endlich die Innenentwicklung nicht nur auf dem Papier, sondern auch in der Realität Vorrang vor neuen Baugebieten erhält. Leerstand zu mobilisieren ist anstrengend, aber lohnend. Bisher bemüht sich nur ein kleiner Teil der Kommunen ausreichend um Baulücken- und Leerstandskataster, Flächenmanagement und Anreize, Leerstände an den Markt zu bringen. Tübingen und Neuhausen ob Eck sind noch längst nicht überall! Dementsprechend besteht kein Bedarf an einer Änderung der Baugesetzgebung im Sinne der eingangs genannten Wohnungswirtschafts- und Kommunalverbände, sondern es besteht dringender Bedarf an einer strikten regionalen Steuerung der Siedlungsentwicklung. Tatsächlich ist es nämlich so, dass weniger an den Bedarfsbrennpunkten „Städte und deren nächstliegenden Umlandgemeinden“ sondern in Landgemeinden ohne Wohnungsnot Neubauf Flächen ohne Rücksicht auf Natur und Landschaft ausgewiesen werden. Dabei wird auf bestehendes Baurecht (neue Flächeninanspruchnahme nur im unbedingt nötigen Umfang), den Bodenschutz und Natur und Landschaft keine oder zu wenig Rücksicht genommen.

- Diese reale Entwicklung erfordert dringend Steuerung und Vermeidung. Dies muss durch übergeordnete Strukturen erfolgen. Wir brauchen keine Schwächung der Regionalplanung zu Gunsten der Kommunen, sondern im Gegenteil eine Stärkung nach dem Vorbild des Verbands Region Stuttgart. Völlig zu Recht sagte Städtetagschefin Heute-Bluhm in der Pressemitteilung des „Bündnisses für Wohnraum“: *„Andererseits geht es nicht an, dass im urbanen Raum nur die großen Städte verdichtet bauen, während im Umland durch kleinteilige Einfamilienhausgebiete einkommensstarke Bevölkerungsschichten angezogen werden“*. Das können die Umweltverbände nur unterstreichen, verweisen aber auf einen eklatanten Widerspruch zu den anderen Forderungen, in denen weniger Regionalplanung und damit mehr „Narrenfreiheit“ für die Kommune gefordert wird. Nur durch stringente Dichtevorgaben kann der Zerstörung von Natur- und Umwelt durch kleinkarierte Denk- und Handlungsweisen entgegen gewirkt werden.
- Dass die vorgenannten Wohnungswirtschafts- und Kommunalverbände eine Reduzierung der Umwelt- und Klimastandards fordern, beweist eine erschreckende Geringschätzung der globalen Artenschutz- und Klimaprobleme. Uns Umweltverbänden – und wie wir meinen auch einem überwiegenden Anteil der Bevölkerung hier in Baden-

Württemberg, in Deutschland und in ganz Europa – ist es nicht gleichgültig, wie die Welt morgen für uns, unsere Kinder, Enkelkinder und nachfolgende Menschengenerationen aussieht. Wir werden nicht hinnehmen, dass kurzfristige Probleme zu Lasten der Nachwelt gelöst werden. Deshalb fordern wir mehr und nicht weniger Klima- und Naturschutz bei Neubauten und der überfälligen Altbausanierung.

- Dort wo nachweislich Brennpunkte des Zuzugs von Bürgerinnen und Bürgern entstehen bedarf es vorrangig neuer Wege zur Innenverdichtung. Mehr als ein Drittel städtischer Flächen dienen dem Betrieb und der Unterstellung von Kfz. Hier besteht ein gewaltiges Potential für Wohnungs- und Gemeinschaftsflächen sowie für mehr Grün in der Stadt. Dies erfordert kreative Planungen und rechtliche Instrumente.
- All das was eine lebenswerte und gesunde Zukunft erfordert, spüren und wissen die Bürger/-innen. Wir halten es für eine schwer verträgliche Diskreditierung von uns und allen weiteren Mitmenschen in Baden-Württemberg, dass die Wohnungswirtschafts- und Kommunalverbände, selbst Teil dieser Gesellschaft, eine Rückentwicklung der gesellschaftlichen Mitbestimmung fordern. Als Umweltverbände fordern wir die Politik dazu auf, die Bevölkerungsrechte und Mitgestaltungsmöglichkeiten nicht einzuschränken sondern vielmehr zu stärken.
- Die Forderung nach Entfristung des unseligen §13b BauGB, der angesichts der Wohnungsnot und der „Flüchtlingskrise“ die Ausweisung von kleinen Wohnbaugebieten beschleunigen sollte, führt in die Irre. Er hat weniger zu verdichtetem Wohnungsbau in Gebieten mit Wohnungsnot geführt als vielmehr zur maßlosen Ausweisung von Einfamilienhausgebieten auf dem flachen Land. Das ist nicht verwunderlich, ist er doch so konstruiert, dass eine Gemeinde umso größere Flächen ausweisen darf, je lockerer (=verschwenderischer) sie plant. Die Forderung sät auch schwerste Zweifel an der Aussage, man wolle den Abbau von Umwelt- und Energiestandards ja nur „vorübergehend“.

Statt der oben kritisierten Forderungen schlagen die Umweltverbände andere Instrumente vor, um dem Wohnungsmangel abzuhelpfen. Sie zielen insbesondere darauf ab, die Innenentwicklung zu stärken:

## 1. Innenentwicklungsmaßnahme

Häufig blockiert das Spekulationsinteresse oder Desinteresse von Immobilienbesitzerinnen und -besitzern die Bebauung innerörtlicher Areale oder die Wiedernutzung von brachliegenden Grundstücken und Gebäuden. Deshalb ist es unverständlich, wie Mitglieder des „Bündnisses für Wohnraum“ aus ideologischen Gründen das Instrument der Innenentwicklungsmaßnahme ablehnen. Damit erhielten die Kommunen mehr Möglichkeiten, neuen Wohnraum zu schaffen, ohne in die Landschaft zu bauen.

## 2. Grundsteuerreform

Die Politik ist seit Jahren säumig bei der Reform der Grundsteuer. Sie weigert sich aber, das Modell der „Bodenwertsteuer“ überhaupt ernsthaft zu diskutieren, das nicht nur Anreize zur Bebauung brachliegender Grundstücke geben würde, sondern auch eine extreme Vereinfachung der Steuererhebung bedeuten würde. Unter hunderten Unterzeichnerinnen und Unterzeichnern einer Forderung nach diesem Modell sind Bürgermeisterinnen und Bürgermeister aller Parteien, alle Umweltverbände, der Mieterbund, der Bund deutscher Architekten, Gewerkschaften, das finanzwissenschaftliche Institut der Universität Köln und das Institut der deutschen Wirtschaft. Von den Verbänden der Wohnungswirtschaft und den Kommunalverbänden hat sich noch niemand dieser Initiative angeschlossen.

→ [www.grundsteuerreform.net](http://www.grundsteuerreform.net)

## 3. Flächen gewinnen

Das Bündnis „Flächen gewinnen“, in dem Kommunalverbände, Umweltverbände und andere zusammenarbeiten, hat vor Jahren das Förderprogramm „Flächen gewinnen“ angeregt. Seit einiger Zeit werden dort auch kommunale Flächenmanager gefördert, die die Innenentwicklung vorantreiben sollen. Dort wäre Geld sinnvoller angelegt als in der Erschließung neuer Einfamilienhausgebiete. Umso unverständlicher ist es, wie wenige Gemeinden dieses Förderprogramm in Anspruch nehmen und dass selbst bei der geringen Nachfrage die Mittel überzeichnet sind. Hier muss man klotzen, und nicht bei der Flächenausweisung!

## 4. Leerstände vermieten

Vorbildlich finden die Umweltverbände die Initiative des Städtetages – auch Mitglied im „Bündnis für Wohnraum“ – mit dem Projekt „Raumteiler“ leerstehende Wohnungen einer Vermietung zuzuführen. Beim Erfolg solcher Projekte gewinnen alle.

→ [www.raumteiler-bw.de](http://www.raumteiler-bw.de)

## 5. Kommunale Planungshoheit

Die kommunale Planungshoheit ist ein hohes Gut. Allerdings sollte sie nicht zu Lasten der Regionalplanung gestärkt werden – das führt nur zu einem „race to the bottom“, bei dem diejenigen gewinnen, die am meisten mit der Fläche aasen. Die Regionalplanung muss gegenüber den Kommunen strikte Mindestdichten durchsetzen – und sie nicht auch noch aufweichen, wie jüngst der Regionalverband Schwarzwald-Baar-Heuberg. Stattdessen wünschen wir uns eine Stärkung der Planungshoheit gegenüber denjenigen Immobilienbesitzerinnen und -besitzern, die eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung aus egoistischen Gründen oder Desinteresse blockieren.

## 6. Flächenausweisungskontingente

Die Flächenziele der Landes- und Bundesnachhaltigkeitsstrategie werden nie erreicht, wenn nicht auch ökonomische Instrumente zum Einsatz kommen. Beispielsweise hat vor langer Zeit der Nachhaltigkeitsrat des Landes Baden-Württemberg kommunale handelbare Flächenausweisungszertifikate vorgeschlagen. Damit könnten der Flächenverbrauch begrenzt und ökonomische Verwerfungen vermieden werden. Die Idee war schneller gescheitert als sie geboren wurde – auch am Widerstand von Mitgliedern des „Bündnisses für Wohnungsbau“.

## 7. Arten- und Naturschutz

Eine bessere Integration von Natur- und Artenschutz in Planungsprozesse und pragmatische Lösungen für Artenschutzkonflikte sind erforderlich. An Leitfäden und Werkzeugen dazu wird gearbeitet. Ein guter Anfang für eine Beschleunigung wäre, den Artenschutz schon bei der Flächennutzungsplanung mitzudenken und nicht erst ein paar Wochen vor dem Beschluss über einen Bebauungsplan.

### Fazit:

- Baden-Württemberg hat kein generelles Defizit im Bereich verfügbarer Wohnungen und Bauflächen. Allerdings gibt es Nachfragebrennpunkte mit Handlungsbedarf. Hier ist vorrangig eine räumliche Steuerung und die Nutzung freier Potenziale und Nachverdichtung gefordert.
- Für eine Begrenzung der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme bei gleichzeitiger Deckung der Wohnungsnachfrage gibt es eine Reihe von Instrumente einzusetzen. Diese dürfen nicht mehr aus Desinteresse, Bequemlichkeit oder wegen widerstreitender Interessen unter den Tisch gekehrt werden.
- Die Durchsetzung aller Maßnahmen zur Erreichung nationaler Klimaschutzziele steht nicht im Widerspruch zur Lösung des Wohnungsproblems. Wir müssen unsere Klimaschutzbemühungen beschleunigen und nicht „vorübergehend aussetzen“.
- Die Möglichkeiten zur gesellschaftlichen Partizipation bei Entscheidungen sind zu sichern und zu erweitern.

Für diese Forderungen werden die Umweltverbände auch bei den kommenden Wahlen eintreten.

Stuttgart, den 20.03.2019



Dr. Brigitte Dahlbender  
Landesvorsitzende



Dr. Gerhard Bronner  
Landesvorsitzender



Johannes Enssle  
Landesvorsitzender