

Berlin, 14. November 2017

## **Deutschland braucht Ankerstädte**

### **Wohnungswirtschaft und Bundesstiftung Baukultur fordern neue Gemeinschaftsaufgabe „Ländliche Räume“**

Boomende Großstädte auf der einen, abgehängte Abwanderungsregionen auf der anderen Seite. Die Unterschiede zwischen Stadt und Land werden in Deutschland immer größer. Die gleichwertigen Lebensbedingungen stehen bundesweit auf dem Spiel. „Um die Lebensqualität in Deutschland flächendeckend und langfristig zu sichern, brauchen wir eine neue Bund-Länder-Gemeinschaftsaufgabe ‚Ländliche Räume‘“, erklärte **Axel Gedaschko**, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft, bei einer Pressekonferenz zum Auftakt des Tages der Wohnungswirtschaft in Berlin. Hierfür sei auch eine gut ausgestattete Städtebauförderung mit starker wohnungswirtschaftlicher Komponente notwendig. „Ziel einer neuen Raumordnungspolitik muss es sein, stabile Mittelstädte in ganz Deutschland zu identifizieren und diese durch ein attraktives Orts- und Stadtbild zu zukunftsfähigen Ankerstädten zu machen“, fügte **Reiner Nagel**, Vorstandsvorsitzender der Bundesstiftung Baukultur, hinzu. Diese Ankerstädte seien als zentrale Wohn-, Handels- und Kommunikationsstandorte mit Ausstrahlwirkung auf ihr Umland grundlegendes Element für das Entstehen nachhaltiger lebendiger Wohn- und Lebensstandorte.

### **Demografische Spaltung Deutschlands verhindern – Ankerstädte stärken**

Abwanderung insbesondere junger Menschen betrifft praktisch flächendeckend alle ländlichen Räume in Deutschland. Und das, obwohl die schrumpfenden Regionen heute in weiten Teilen durchaus wirtschaftlich stark sind und verbreitet eine arbeitsmarktbedingte Abwanderungsnotwendigkeit nicht existiert. Vielmehr klagen die dortigen Unternehmen über Fach- und Arbeitskräftemangel, der sich aufgrund der Abwanderung beständig verschärft. Die Entleerung ländlicher Räume lässt sich also nicht mit dem oft beschworenen Dreiklang von Arbeitslosigkeit, Armut und Abwanderung erklären. Ursache ist vor allem eine Spätfolge der demografischen Entwicklung: Die infolge des Pillenknicks schwächer besetzten Geburtsjahrgänge seit den 1970er Jahren waren die ersten, die sich in den sogenannten Schwarmstädten konzentriert haben, wodurch die Dichte an Gleichaltrigen annähernd gleichmäßig über Deutschland gesunken ist. In den Schwarmstädten herrscht dagegen Urbanität, Vielfalt, Dichte und Lebendigkeit. Die Folge ist auch ein neues Pendlermuster: morgens aus der Schwarmstadt zum Arbeitsplatz und abends wieder hinein.

„Um die demografische Spaltung Deutschlands, schrumpfende Einwohnerzahlen in ländlichen Räumen und den Verlust der regionalen Kultur zu verhindern, brauchen wir Ankerstädte. Diese gilt es, strukturell zu stärken und baukulturell aufzuwerten“, erklärte Nagel. Darunter sind diejenigen Städte zu verstehen, die ihre historische Funktion als zentraler Handels-, Kommunikations- und Begegnungsraum in den vergangenen Jahrzehnten erhalten und ausgebaut haben.

### **Polyzentralität zum Leitbild machen, Ortskerne stärken, aktive Bodenpolitik fördern**

„Polyzentralität muss in Deutschland zum Leitbild werden“, forderte Gedaschko. „Wohnstandorte sind langfristig nur attraktiv, wenn die Versorgung mit Einkaufsmöglichkeiten, die medizinische Infrastruktur, kulturelle Einrichtungen und Bildungsangebote vorhanden sind.“ Dafür müssten Raumordnung und Regionalplanung neu ausgerichtet und gestärkt werden. „Wir brauchen geeignete Förderstrukturen, um die Attraktivität der Abwanderungsregionen zu stärken und dadurch den Zuwanderungsdruck auf die Metropolen abzuschwächen“, so der GdW-Chef. Nur so könne die Wohnungswirtschaft den zunehmenden Spagat zwischen Wohnungsknappheit in den Me-

tropregionen und Leerständen in den ländlichen Räumen bewältigen. Angesichts der bevorstehenden zweiten Leerstandswelle in Ostdeutschland sei auch Abriss in demografisch schrumpfenden Regionen in den nächsten Jahren unverzichtbar.

„Ortsspezifisches Bauen stärkt die lokale Identität“, so Nagel. Die Ortskerne in ländlichen Räumen müssen gestärkt und dafür die wesentlichen Infrastrukturen und die verfügbaren Investitionsmittel zugunsten der Ortsmitte gebündelt werden. Die gesetzlichen Rahmenbedingungen und die wohnungspolitische Förderung des Bundes sollten deshalb auf integrierte Lagen ausgerichtet werden: für Kauf und Sanierung, Bestandsumbau, Ergänzungs- und Ersatzneubau.

„Ankerstädte brauchen eine aktive Bodenpolitik“, sagte Gedaschko. Dafür seien stärkere Eingriffsrechte bei der Stadtentwicklung als bisher notwendig. So sollte zum Beispiel das Zusammenlegen von zu kleinen Grundstücken sowie die Bereinigung nicht mehr funktionsfähiger Grundstücksflächen und Gebäudegrundrisse ermöglicht werden. Die Kommunen sollten ihr Vorkaufsrecht in besonderen Lagen häufiger einsetzen und mit Hilfe revolvierender Bodenfonds Entwicklungen in Gang setzen.

Wohneigentumsförderung sollte nur für den Erwerb, den Umbau und Sanierung oder Ersatzneubau von selbstgenutzten Wohneigentum gewährt werden. Neubau am Stadtrand nährt nur den „Donut-Effekt“ in der Ortsmitte – also Leerstand in Zentrum und Zersiedlung ins Umland. Immer neue Baugebiete an den Ortsrändern können deshalb dazu führen, noch halbwegs funktionierende Innenstädte zu beschädigen, so Nagel und Gedaschko.

### **Von Smart City zu Smart Country**

„Wir brauchen nicht weniger als einen nationalen Plan: eine neue Raumordnung, Steuer- und Förderpolitik, Infrastrukturentwicklung und digitale Anwendungen auf Basis eines schnellen Internets“, so der GdW-Chef. Flächendeckend schnelles Internet sei wesentliche Grundlage für gleichwertige Lebensbedingungen. „Langsames Internet wird in Deutschland zum Turbo für die Landflucht“, mahnte Gedaschko. „Gerade bei höheren Bandbreiten droht eine dauerhafte digitale Spaltung: schnell in der Stadt, langsam auf dem Land. Diese digitale Spaltung verstärkt die zunehmende demografische Spaltung unseres Landes enorm“, so der GdW-Chef. Schnelles Internet sei dabei kein Selbstzweck, sondern zwingende Voraussetzung für eine Teilhabe am gesellschaftlichen Leben – so wie Wasser, Strom und Heizung. Der Ausbau der digitalen Infrastruktur in den ländlichen Räumen müsse deshalb absoluten Vorrang haben. Hinzu kommt: Deutschland ist bei den digitalen Anwendungen nahezu Schlusslicht. Hier muss sich etwas ändern, ansonsten nutzt auch das beste Netz nichts.

### **Regionale Konzentration von Fördermitteln notwendig**

Damit sich Deutschland nicht in boomende Hotspots und ländliche Regionen auf dem Abstellgleis spaltet, fordern die Wohnungswirtschaft und die Bundesstiftung Baukultur von einer neuen Bundesregierung eine zweckgebundene Vergabe von deutlich mehr Fördermitteln, weg von der „Gießkanne“ hin zu einer Konzentration der wenigen Mittel auf die zukunftsfähigen Kommunen. „Wer die Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse mit einer Gleichbehandlung von Kommunen verwechselt, erreicht letztlich nur eines: ein gemeinsames Absinken auf ein noch niedrigeres Niveau“, so Gedaschko.

Die Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse in Regionen außerhalb der Metropolen müsse auch durch ungleiche Maßnahmen ermöglicht werden, zum Beispiel durch selbstorganisierte Prozesse der Versorgung und Mobilität. Ein Beispiel seien hier multifunktionale Dorfläden, in denen unterschiedliche Dienstleistungen gebündelt werden – von Lebensmitteln über Paketannahme bis hin zu Reinigung, Kfz-Zulassungen, Handwerkerdienste sowie Beratungs- und Gesundheitsangebote. Um diese individuellen, lokal differenzierten Maßnahmen zu ermöglichen, sind dringend Öffnungsklauseln für bestehende Vorschriften und Regulierungen in den strukturschwächeren Regionen

notwendig. Außerdem sollte das bürgerschaftliche Engagement in der Nachbarschaftshilfe als eigenständiger gemeinnütziger Zweck steuerlich anerkannt werden.

### **Sondierungsgespräche und Koalitionsverhandlungen – Neue Wohnungspolitik**

Angesichts der „heißen Phase“ bei den Sondierungsgesprächen einer möglichen Jamaika-Koalition betonte Gedaschko die Notwendigkeit, die Wohnraum- und Städtebauförderung fortzuführen und zu stärken sowie wirksame Anreize für bezahlbaren Wohnungsbau in Ballungsräumen zu schaffen.

„Was der deutsche Wohnungsmarkt am dringendsten braucht, lässt sich in wenigen Worten auf den Punkt bringen: mehr und vor allem bezahlbare Grundstücke, weniger Normen und Regulierung, eine Abkehr von der Preisspirale bei der Grund- und Grunderwerbsteuer sowie auch nach 2019 eine finanzielle Mitzuständigkeit des Bundes für den sozialen Wohnungsbau. Und wir müssen über Stadtgrenzen hinweg zusammen planen, denn allein in den großen Städten können die Herausforderungen nicht zeitgerecht für die Wohnungssuchenden gelöst werden“, so Gedaschko zusammen.

Die Weichen für eine neue Wohnungspolitik müssen jetzt neu gestellt werden. Der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW hat dazu seinen Masterplan vorgelegt:

#### **14 Punkte für eine neue Wohnungspolitik:**

- 1. Bundesbauministerium mit Gewicht:** Bauen und Wohnen brauchen ein eigenständiges Ministerium mit Zuständigkeit ebenso für Stadt- und Landentwicklung, Raumordnung, Energieeffizienz, Klimaschutz, digitale Infrastruktur und Smart City.
- 2. Vorfahrt für den Wohnungsbau:** Wir brauchen eine bundesweit verbindliche Musterbauordnung, vergünstigtes Bauland der öffentlichen Hand – bereitgestellt unter der Voraussetzung der Konzeptqualität. Auch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben ist hier gefordert.
- 3. Baukosten senken:** Die mehr als 20.000 Bauvorschriften und Anforderungen müssen konsequent auf den Prüfstand gestellt, die serielle und standardisierte Bauweise gefördert und dazu eine bundesweit gültige bauliche Zulassung für diese Gebäude geschaffen werden.
- 4. Gutes Bauklima schaffen:** Planungsverfahren müssen vereinfacht und beschleunigt sowie die personellen Kapazitäten in den Bauämtern deutlich aufgestockt werden. Der Bund muss mithilfe einer deutschlandweiten Kampagne für mehr Akzeptanz von Neubauvorhaben sorgen.
- 5. Ausgewogenes Mietrecht wahren:** Das interessengerechte Mietrecht in Deutschland und das Mieter-Vermieter-Verhältnis dürfen nicht durch Wohnungsbau-schädliche Regelungen aufs Spiel gesetzt werden. Das Kostenproblem beim Wohnen lässt sich nicht im Mietrecht lösen.
- 6. Soziale Verantwortung fördern:** Die Wohnungswirtschaft übernimmt seit jeher Verantwortung für den Zusammenhalt der Gesellschaft und den sozialen Frieden. Auch deshalb sollte die Gründung kommunaler Unternehmen und von Genossenschaften stärker unterstützt werden.
- 7. Steuerliche Regelungen der Realität anpassen:** Bezahlbarer Wohnungsbau braucht entsprechend dem heutigen Werteverzehr eine Anhebung der steuerlichen Normalabschreibung auf 3 Prozent, in angespannten Märkten auf 4 Prozent, eine zeitlich befristete und räumlich begrenzte steuerliche Sonderabschreibung sowie eine alternative Investitionszulage – und eine Grunderwerbsteuer von maximal 3,5 Prozent.
- 8. Förderung ermöglicht bezahlbares Wohnen:** Der Bund muss sich im Zusammenspiel mit den Ländern auch nach 2019 weiter finanziell an der gesamtgesellschaftlichen Aufgabe des sozialen Wohnungsbaus beteiligen. Die Städtebauförderung

muss auf hohem Niveau fortgeführt und das Programm „Soziale Stadt“ gestärkt werden.

**9. Ländliche Räume stärken:** Die Infrastruktur in Regionen jenseits der Metropolen muss gesichert – Urbanität, Lebendigkeit und Vielfalt gefördert werden, um die Attraktivität dieser Regionen vor allem für junge Menschen zu stärken.

**10. Integration – langfristige Aufgabe:** Integration ist eine langfristige, nationale Aufgabe, die vor allem in den Wohnquartieren stattfindet. Daher ist ein bundesweites, flexibles Sonderprogramm Integration notwendig.

**11. Bezahlbarer Klimaschutz:** Energieeinsparrecht und Förderung müssen unter Berücksichtigung des Endenergieverbrauchs konsequent auf das CO<sub>2</sub>-Minderungsziel ausgerichtet werden. Die energetischen Anforderungen dürfen auf gar keinen Fall noch weiter verschärft werden. Der Blick muss weg vom Einzelgebäude hin zu einem quartiersumfassenden Ansatz.

**12. Mieter an der Energiewende beteiligen:** Die Energiewende braucht faire Regeln für die dezentrale Stromerzeugung und -verwendung. Dazu muss das Mieterstromgesetz weiter ausgebaut, bestehende steuerliche Hemmnisse abgebaut werden und Strom- und Wärmemarkt zusammenwachsen.

**13. Rückbau – ein bundesweites Thema:** Der Rückbau muss bundesweit in einer neuen Städtebauförderung verankert werden, denn er ist in demografisch schrumpfenden Regionen auch in den nächsten Jahren wegen der zu erwartenden zweiten Leerstandswelle unverzichtbar.

**14. Zuhause im Alter ermöglichen:** Die ambulante und telemedizinische Versorgung müssen ausgebaut, das KfW-Programm „Altersgerecht Umbauen“ vom Bund weiter verbessert und mittelfristig mit jährlich 100 Mio. Euro ausgestattet sowie geeignete technische Assistenzsysteme in das Leistungsrecht der Kranken- und Pflegekassen aufgenommen werden.

**Das Hintergrundpapier „Wohnen und Baukultur nicht nur in Metropolen“ finden Sie [hier](#).**

**Das gemeinsame Positionspapier von Wohnungswirtschaft und Bundesstiftung Baukultur finden Sie [hier](#).**

**Das Booklet "14 Punkte für eine neue Wohnungspolitik" mit anschaulichen Grafiken finden Sie [hier](#).**

**Das ausführliche Strategie-Booklet der Wohnungswirtschaft „Was für die nächsten 4 Jahre wichtig ist“ finden Sie [hier](#).**

Die Bundesstiftung Baukultur ist eine unabhängige Einrichtung, die für hochwertiges Planen und Bauen eintritt. Sie verfolgt damit das Ziel, die gebaute Umwelt als wesentlichen Faktor für Lebensqualität zu einem gemeinschaftlichen Anliegen zu machen. Durch Veranstaltungen, Publikationen und Kooperationen fördert die Stiftung den öffentlichen Diskurs über Baukultur und vernetzt Akteure miteinander. Alle zwei Jahre legt die Bundesstiftung Baukultur dem Bundeskabinett und dem Bundestag einen Bericht zur Lage der Baukultur in Deutschland vor. Mehr unter [www.bundesstiftung-baukultur.de](http://www.bundesstiftung-baukultur.de)

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen vertritt als größter deutscher Branchendachverband bundesweit und auf europäischer Ebene rund 3.000 kommunale, genossenschaftliche, kirchliche, privatwirtschaftliche, landes- und bundeseigene Wohnungsunternehmen. Sie bewirtschaften rd. 6 Mio. Wohnungen, in denen über 13 Mio. Men-

schen wohnen. Der GdW repräsentiert damit Wohnungsunternehmen, die fast 30 Prozent aller Mietwohnungen in Deutschland bewirtschaften.

Pressekontakt:

Bundesstiftung Baukultur  
Sabrina Ginter  
Presse- und Öffentlichkeitsarbeit  
Telefon: 0331-201259 -29  
E-Mail: [ginter@bundesstiftung-baukultur.de](mailto:ginter@bundesstiftung-baukultur.de)

Bundesstiftung Baukultur  
Schiffbauergasse 3  
14467 Potsdam  
[www.bundesstiftung-baukultur.de](http://www.bundesstiftung-baukultur.de)

GdW  
Katharina Burkardt  
Pressesprecherin  
Telefon: 030 824 03-151  
E-Mail: [burkardt@gdw.de](mailto:burkardt@gdw.de)

GdW  
Bundesverband Deutscher  
Wohnungs- und Immobilien-  
unternehmen e.V.  
Klingelhöferstr. 5,  
10785 Berlin  
Postfach 301573, 10749 Berlin  
[www.gdw.de](http://www.gdw.de)