

Stand: 14. Oktober 2015

## Zuwanderung als Aufgabe von Wohnungsbau und Stadtentwicklung

### - Empfehlungen des Deutschen Verbandes -

#### Kurzfassung

Der Umgang mit den in den letzten Monaten dramatisch angestiegenen Flüchtlingszahlen ist zurzeit das wichtigste Thema, das Politik und Öffentlichkeit in Deutschland beschäftigt. Derzeit liegt der Schwerpunkt auf den akuten Herausforderungen der Erstaufnahme und -unterbringung. Für eine tragfähige und von der Gesellschaft akzeptierte Zuwanderung muss die Politik jedoch bereits heute Lösungen entwickeln, um Menschen, die langfristig bleiben, zu integrieren. Dies betrifft nicht nur Flüchtlinge mit Asylrecht, sondern auch Zuwanderer außerhalb der EU mit langfristigen Bleiberecht sowie EU-Bürger, die bis letztes Jahr die Mehrheit der Zuwanderer ausmachten. Auch wenn die Handlungsfelder vielfältig sind, bringt die Integration insbesondere für die Stadtentwicklung sowie die zusätzliche Wohnraumversorgung große neue Aufgaben mit sich, denen mit gezielten Initiativen und Programmen begegnet werden muss und für die die Kommunen, Wohnungsunternehmen, Wohlfahrtsverbände und zivilgesellschaftliche Organisationen gezielte Unterstützung benötigen. Der Deutsche Verband fordert deshalb:

- Ein **Bundesprogramm zur Unterstützung des aktiven Integrationsmanagements** in städtischen Quartieren und Gemeinden, die durch hohe Zuwanderungszahlen vor besonders großen Integrationsaufgaben stehen. Hier sollten der Einsatz, die Schulung und Betreuung von Integrationslotsen sowie der Aufbau und der Betrieb von Vernetzungsstrukturen für das Zusammenwirken verschiedener Organisationen finanziell unterstützt werden.
- Ein **Bundesprogramm zur Wohnraumförderung in angespannten städtischen Wohnungsmärkten**: Durch Investitionszuschüsse soll in den städtischen Wachstumsregionen der Bau von mindestens 100.000 Wohnungen im preisgünstigen Segment für breite Bevölkerungsschichten gefördert werden, die aufgrund der dauerhaft bleibenden Flüchtlinge dort zusätzlich notwendig sind. Dies ist in Ergänzung zur begrüßenswerten Verdopplung der Kompensationsmittel für den Sozialen Wohnungsbau hinaus notwendig, um dem bereits heute in vielen städtischen Regionen akuten Wohnungsmarktengpässen, die durch verstärkte Zuwanderung weiter verschärft werden, wirkungsvoll zu begegnen.

Es wird zudem empfohlen zu prüfen, inwieweit es möglich ist, die Flüchtlinge durch gezielte Anreize (schnellere eigene Wohnung, raschere Arbeitserlaubnis und Vermittlung in offene Stellen) auch verstärkt in Klein- und Mittelstädten von Stagnations- und Schrumpfsregionen anzusiedeln und damit vorhandene und leerstehende Wohnungsbestände sinnvoll zu nutzen.

Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V.

Littenstraße 10 | 10179 Berlin | Tel. +49 (0)30 2061 3250 | [info@deutscher-verband.org](mailto:info@deutscher-verband.org) | [www.deutscher-verband.org](http://www.deutscher-verband.org)

Angesichts des Neubaubedarfs an preisgünstigen Wohnungen und der aufgrund von energetischen und sonstigen Baustandards steigenden Baukosten sollte der Bund zudem kritisch überprüfen, die für den 1. Januar 2016 vorgesehene Verschärfung der Energieeinsparverordnung (EnEV) für den Neubau um zwei Jahre zu verschieben. Während eines solchen Moratoriums könnte auf Grundlage vorliegender Studien sowie neuer Untersuchungen nochmals umfassend abgewogen werden, unter welchen technischen und wirtschaftlichen Voraussetzungen und Folgen der neue EnEV-Standard sowohl dem notwendigen bezahlbaren Wohnungsneubau als auch den Klimaschutzzielen gerecht wird.

Darüber hinaus ist eine fundierte fachwissenschaftliche und gesellschaftspolitische Auseinandersetzung mit den wohnungs- und stadtentwicklungspolitischen Fragestellungen und Handlungsfeldern von Integration notwendig. Dazu sollte eine eigene Fachkommission oder Arbeitsgruppe zu diesen Themenbereichen beim Deutschen Verband eingerichtet werden, die Fakten, Erkenntnisse und geeignete Lösungsansätze zusammenträgt und aufbereitet, um Handlungsempfehlungen für Politik und Praxis zu geben. Insbesondere gilt es Ansätze zu finden, wie Wohnungsbau- und Integrationsförderung anders finanziert werden kann als die gängigen Programme, damit der Bund Kommunen, aber auch Private direkter, schneller und unkonventioneller unterstützen kann.

Generelle Zielsetzung ist die Zuwanderung - selbst unter der Last der augenblicklich großen Zahl – als eine auf die Dauer in der Stadtentwicklung auftretende Aufgabe zu erkennen, zu strukturieren, zu finanzieren und zu lösen.

## Hintergrund

Seit fünf Jahren steigt die Zahl der ausländischen Zuwanderer nach Deutschland. Lag die ausländische Nettozuwanderung 2010 noch bei 180.000 Personen, so waren es 2014 bereits 676.730 Personen.<sup>1</sup> Der gesamte Außenwanderungssaldo ausländischer Staatsangehöriger betrug in dem Fünfjahreszeitraum 2,1 Millionen Menschen. Mehr als die Hälfte davon sind EU-Bürger, wobei seit 2014 die Zuwanderung aus den Nicht-EU-Staaten deutlich stärker ansteigt. Für 2015 erwartet das Bundesamt für Migration 800.0000 Flüchtlinge (was angesichts der letzten Wochen noch u niedrig erscheint). Zum Vergleich: der bisherige Höchstwert an Asylbewerbern im Jahr 1992 lag bei 438.191 Menschen – insgesamt betrug damals der Außenwanderungssaldo knapp 800.000 Menschen. Insgesamt ist die weitere Entwicklung zum jetzigen Zeitpunkt zwar schwer zu prognostizieren, allerdings lässt die geopolitische Lage für die nächsten Jahre eine anhaltend hohe Zuwanderung erwarten.

Geht man davon aus, dass etwa 40 Prozent der Flüchtlinge eine Aufenthaltsgenehmigung erhält (im 1. Halbjahr 2015 lag die Schutzquote bei 36,7 Prozent), dann würden 320.000 Personen in Deutschland bleiben, was etwa 100.000 Haushalten entspricht. Diese werden ohne eine weitere Steuerung auf der Suche nach Arbeit überproportional in die städtischen Wachstumsräume ziehen und damit dort nach preiswertem Wohnraum suchen, wo dieser wegen der Binnenwanderung schon heute knapp und teuer ist. Die Nachfragegruppe einkommensschwächerer Haushalte wächst bei gleichbleibendem oder gar sinkendem Angebot im niedrigen und mittleren Preissegment unterhalb von 10 bis 12 Euro/m<sup>2</sup>. Dadurch steigt die Konkurrenz um dieses knappe Gut.

Doch besteht in Deutschland kein genereller Wohnungsmangel, sondern es standen laut Zensus 2011 rund 1,7 Mio. Wohnungen leer, davon 1,1 Mio. allein in Westdeutschland und davon wiederum 737.000 außerhalb von Wachstumsregionen. Der typische deutsche Wohnungsmarkt ist nicht angespannt, sondern durch zunehmenden Leerstand gekennzeichnet.<sup>2</sup> 60 Prozent der deutschen Bevölkerung lebt in Stagnations- und Schrumpfungsregionen. Insofern stellt sich die Frage, inwieweit es möglich ist, einen Teil der langfristig bleibenden Flüchtlinge durch gezielte Anreize (schnellere eigene Wohnung, raschere Arbeitserlaubnis nach Anerkennung ihres Asylantenstatus) in den Klein- und Mittelstädten diesen Regionen mit Überkapazitäten an Wohnungen und entspannten Wohnungsmärkten anzusiedeln.

Für viele städtische Zuzugsquartiere bringt die wachsende Zahl an Zuwanderern neben der Wohnungsfrage auch immense Herausforderungen für die Kapazitäten von Schulen und weiteren Bildungseinrichtungen sowie die Integrationsbereitschaft der dort lebenden Bevölkerung.

Auch in der Vergangenheit gab es starke Schwankungen bei der Zuwanderung mit Hochphasen um 1970 und 1980 sowie in den frühen 1990er Jahren. Diese konnten grundsätzlich gut bewältigt werden, jedoch nicht ohne manche Verwerfungen und Versäumnisse bisheriger Integrationspolitik, die Migranten zu lange sich selbst überlassen hat, was sich u.a. beim Bildungsniveau der Nachfolgegeneration zeigt. Angesichts der Auswirkungen des demographischen Wandels auf die sozialen Sicherungssysteme und das Arbeitskräftepotenzial ist die vermehrte Zuwanderung zwar grundsätzlich positiv zu werten, da auch höherqualifizierte

<sup>1</sup> Bundesamt für Migration und Flüchtlinge (2015): Wanderungsmonitor – Jahresbericht 2014.

<sup>2</sup> Vgl. Aktuelle und zukünftige Entwicklung von Wohnungsleerständen in den Teilräumen Deutschlands – Datengrundlagen, Erfassungsmethoden und Abschätzungen, empirica-Studie im Auftrag der BBSR,

Zuwanderer kommen. Allerdings hat die aktuelle Zuwanderungswelle eine neue Dimension, da die Menschen aus sehr unterschiedlichen Herkunftsländern und Kulturkreisen zu uns kommen und unterschiedliche Werteorientierungen, Fähigkeiten und Qualifikationen und damit Integrationsvoraussetzungen mitbringen. Für diese heterogenen Zuwanderergruppen ergeben sich unterschiedliche Anforderungen.

### **Bundesprogramme für Integrationsmanagement und preiswerten Wohnungsbau**

Für eine erfolgreiche Integration bestehen drei wesentliche Handlungsfelder:

- Das Überwinden von Fremdheit und Ausgrenzung: Hier sind u.a. Kinderbetreuung, Schule und Jugendarbeit, Sprach- und Integrationskurse für Erwachsene wichtig. Zudem befördern Angebote von Vereinen und Initiativen in den Nachbarschaften die Integration. Für eine gelungene Integration müssen jedoch die Angebote von den Zuwanderern auch genutzt werden, was weit stärker als bisher einzufordern ist.
- Die Integration in den Arbeitsmarkt über schnellere Möglichkeiten zu arbeiten, die Anerkennung von Abschlüssen, die Qualifizierung und Vermittlung in Beschäftigung.
- Der Zugang zur eigenen Wohnung, um die Privatsphäre zurückzugewinnen. Hierfür muss dringend zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden, was nicht in „Konkurrenz“ zum erforderlichen Wohnungsneubau für die bereits hier lebende Bevölkerung erfolgen darf.

Dies betrifft zum einen zielgruppenorientierte Politikfelder wie Beschäftigungs-, Bildungs-, Sozial-, und Migrationspolitik. Zum anderen werden zusätzliche strukturelle stadtentwicklungs- und wohnungspolitische Aktivitäten erforderlich. Um in den Wohnquartieren anzukommen, müssen die Zuwanderer durch ein vernetztes Integrationsmanagement begleitet werden. In den städtischen Wachstums- und Zuwanderungsregionen muss mehr Wohnungsneubau im preisgünstigen Segment für breite Bevölkerungsschichten insgesamt angeregt werden.

Kurzfristig empfiehlt der Deutsche Verband der Bundesregierung deshalb:

- ein **Programm zum vernetzten Integrationsmanagement**: Mit dem Programm sollten in Quartieren mit erhöhtem Zuwanderungsdruck (v.a. aus dem außereuropäischen Ausland) **quartiersbezogene Integrationslotsen** eingesetzt werden. Diese begleiten die Zuwanderer beim Ankommen und bei der Eingliederung in ihr neues Lebensumfeld, übernehmen eine soziale Betreuungsfunktion und bieten Orientierung für Sprachkurse, Schulstrukturen, Bildungs- und Qualifizierungsmöglichkeiten, den Zugang zum Arbeitsmarkt und weitere Befähigungsmaßnahmen. Teile dieser Funktionen werden in manchen Quartieren bereits von kommunalen Stellen, Wohnungsunternehmen, Wohlfahrtsverbänden und anderen zivilgesellschaftlichen Organisationen übernommen, die dafür aber finanzielle Unterstützung benötigen. Die Integrationslotsen müssen zudem gezielt psychologisch betreut und geschult werden und Kenntnisse über die verschiedenen Zuwanderungsgruppen und deren kulturellen Hintergründe erhalten. Schließlich müssen in den Quartieren Strukturen für die Vernetzung, die Bündelung und das Zusammenwirken der verschiedenen öffentlichen, privaten und zivilgesellschaftlichen Organisationen geschaffen und gestärkt werden. Um eine positive Einstellung zur Integration der Neubewohner im Quartier zu schaffen, zu bewahren und zu verhindern, dass die Stimmung umschlägt, sollten auch die bereits dort Wohnenden in die Prozesse eingebunden werden. Ebenso muss von den Neubürgern aktiv die Wahrnehmung der Integrationsangebote eingefordert

werden. Hier kann ein Integrationsgesetz helfen, das nach dem Prinzip Fördern und Fordern gestaltet ist.

Das Programm sollte die Bemühungen der „Sozialen Stadt“ und weiterer Bundes- und Länderinitiativen zur sozialen Stabilisierung von Stadtteilen um wichtige nicht-investive Elemente erweitern. Das neue Programm kann auf die darin gemachten Erfahrungen zurückgreifen. Dabei sollte der Zugang zur Unterstützung ohne umfangreiche Vorbedingungen ermöglicht werden, um den betroffenen Stadtteilen rasche und unbürokratische Unterstützung anzubieten.

- Ein **Wohnungsbauprogramm zur raschen Begegnung der Wohnungsversorgungsengpässe in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten**: Das Programm soll z.B. in Gebieten, in denen die Mietpreisbremse gilt, - komplementär zur aufgestockten Sozialen Wohnraumförderung - Finanzhilfen des Bundes für den Neubau von mindestens 100.000 preiswerten Wohnungen für breite Schichten der Bevölkerung geben, ohne speziell auf Flüchtlinge sowie Transferleistungsempfänger ausgerichtet zu sein. Damit ließe sich das Wohnungsmarktproblem in den städtischen Wachstumsräumen zielgenau adressieren. Durch Investitionszuschüsse sollten die wegen hoher Bau- und Bodenkosten derzeit notwendigen Kaltmieten von 12 Euro / m<sup>2</sup> im freifinanzierten Wohnungsbau auf ein leistbares Niveau von 7 bis 9 Euro gesenkt werden. Ausgehend von einem Investitionszuschuss von 500 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche und dem notwendigen zusätzlichen Neubaubedarf von mindestens 100.000 preiswerten Wohnungen, sollte das Programm – befristet auf 5 Jahre - mit einem Gesamtfördervolumen von 3 Milliarden Euro ausgestattet sein. Nach Artikel 104 b Abs. 1 Satz 2 Grundgesetz kann der Bund auch ohne Gesetzgebungsbefugnisse Finanzhilfen im Fall von außergewöhnlichen Notsituationen gewähren, was angesichts der enormen Flüchtlingszahlen der Fall ist. Als Ergänzung sollten - in Anlehnung an den aufgehobenen § 7 k EStG – steuerliche Anreize für den Bau von preiswerten Mietwohnungen eingeführt werden. Ebenfalls befristet auf 5 Jahre und beschränkt auf Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten, ließe sich durch eine erhöhte steuerliche Abschreibung im Gegenzug zu einer 10jährigen Mietenbindung zusätzliches privates Kapital für den bezahlbaren Wohnungsneubau gewinnen.

Der Arbeitskreis Stadtentwicklung, Bau und Wohnen der Friedrich- Ebert-Stiftung hat für das Wohnungsbauprogramm einen fundierten Vorschlag erarbeitet, der auch eine Begründung beinhaltet, weshalb und auf welcher Rechtsgrundlage der Bund tätig werden soll. Dieser Vorschlag wird durch den Deutsche Verband unterstützt.

Darüber hinaus wird angeregt, über andere Wohn- und Organisationsformen (wie Genossenschaften, Eigenbau, mikrokreditfinanziertes Bauen, Erbpacht) und bekannte, aber nicht immer integriert umgesetzte Modelle alternativer Bauprogramme nachzudenken und deren Realisierung auch bei gewissen Risiken zuzulassen bzw. zu fördern. Auch neue Bauweisen für kostengünstiges Bauen sind einzusetzen und entsprechende Kapazitäten auszubauen.

Damit die öffentlichen Anforderungen von Bund, Ländern und Kommunen die Kosten des Wohnungsneubaus nicht noch weiter verteuern, sollte der Bund zudem kritisch überprüfen, die für den 1. Januar 2016 vorgesehene Verschärfung der Energieeinsparverordnung (EnEV) für den Neubau um zwei Jahre zu verschieben. Während dieses Moratoriums sollte auf Grundlage vorliegender Studien zur Wirtschaftlichkeit und Sozialverträglichkeit sowie neuer Untersuchungen umfassend abgewogen werden, unter welchen technischen und wirt-

schaftlichen Voraussetzungen und Folgen der neue EnEV-Standard sowohl dem notwendigen bezahlbaren Wohnungsneubau als auch den Klimaschutzzielen gerecht werden kann. Um rasch eine ausreichende Zahl an Wohnungen bauen zu können, sind auch dringend die Planungs- und Baugenehmigungsverfahren sowie eine ausreichende Ausweisung von Bauland in den Kommunen zu beschleunigen, wozu in vielen kommunalen Verwaltungen auch mehr Fachpersonal notwendig ist.

### **Parallele vertiefte fach- und gesellschaftspolitische Erörterung notwendig**

Flankierend zum zügigen Start der beiden o.g. Bundesprogramme sollte eine vertiefte und umfassendere fachwissenschaftliche und gesellschaftspolitische Auseinandersetzung mit den wohnungs- und stadtentwicklungspolitischen Herausforderungen und Handlungsfeldern von Integration stattfinden. Der DV bietet sich als Plattform öffentlicher, privater und zivilgesellschaftlicher Organisationen an, um das Thema z.B. in Form einer Kommission grundsätzlich zu beleuchten, Fakten, Erkenntnisse und Lösungsansätze anhand guter Beispiele zusammenzutragen und so aufzuarbeiten, dass Anregungen und Anstöße für neue Ansätze entwickelt werden, mit denen die Aufgaben besser bewältigt werden können.

Dazu gilt es auf zwei Ebenen u.a. die nachfolgend aufgeführten Aspekte zu beleuchten:

- den generellen gesellschaftspolitischen Rahmen und die damit zusammenhängenden Grundsatzfragen als Basis für vertiefte Überlegungen zu Wohnen und Stadtentwicklung;
- Spezifische Fragen und Handlungsansätze für Wohnungswesen und Stadtentwicklung.

Darüber hinaus muss auch erörtert werden, wie Wohnungs- und Integrationsprogramme anders finanziert werden können als die gängigen Programme, damit der Bund Kommunen, aber auch Private direkter, schneller und unkonventioneller unterstützen kann.

### **Gesellschaftspolitische Hintergrundfragen**

Grundlegender Ausgangspunkt ist die Frage: Ist Deutschland ein Einwanderungsland und wenn ja, welche Maßnahmen sind auf welcher Ebene und durch welche Akteure erforderlich, um eine gelungene gesellschaftliche Integration zu erreichen?

Wie kann eine möglichst breite Akzeptanz von Zuwanderung bei der Aufnahmegesellschaft erhalten und gestärkt werden? Wie können in diesem Zusammenhang die Qualifikationen und Fähigkeiten der Zuwanderer nutzbar gemacht werden?.

Welche Implikationen ergeben sich für den Integrationsprozess und entsprechender Maßnahmen für unterschiedliche Zuwanderungsgruppen? Hier ist zu unterscheiden zwischen der qualifizierten Arbeitszuwanderung, für die vor allem bei EU-Ausländern die bisherigen Instrumente bereits eine weitgehend erfolgreiche Integration erreichen, und den aktuellen Flüchtlingsströmen, die weit größere Herausforderungen mit sich bringen. Dies betrifft auch die „Integrationsvoraussetzungen und -bereitschaft“, die sich aufgrund verschiedener ethnischer und kultureller Identitäten (z.B. aus EU-Ländern, v.a. mittel- und osteuropäischen Ländern, der Mena-Region, Schwarzafrika), der speziellen Motive der Zuwanderung sowie der konkreten Bleibe- und Integrations-Perspektiven unterscheiden.

Welche konkreten Anforderungen müssen einerseits und welche Angebote andererseits an die Zuwanderer gestellt werden? Wie kann Integration aktiv eingefordert und gefördert werden? Dazu gilt es auch zu überlegen, welcher grundlegende Werte- und Regelkanon in der

EU, in Deutschland geteilt werden muss (Menschenrechte, Meinungsfreiheit, Rechtssicherheit, Korruptionsfreiheit, Religionsfreiheit, Toleranz gegenüber anderen Lebensformen)?

### ***Spezifische Fragestellungen zum Integrationsmanagement im Quartier***

Auf Ebene der Stadt, des Quartiers, der Wohnung lassen sich diese gesamtgesellschaftlichen Fragen herunterbrechen: Nach welchen Regeln lebt ein Mietshaus, eine Baugemeinschaft/Genossenschaft, ein Quartier oder ein Stadtviertel (Vernunft, selbstgesetzte Regeln, vorgeschriebene Regeln)? Sind dies Regeln, die an Vorbedingungen wie Kenntnisse, Verhalten und Einsicht sowie bestimmte gesellschaftliche und kulturelle Gepflogenheiten und v.a. Rechtsformen in Deutschland gebunden sind? Wie lassen sich diese so vermitteln, dass sie von Zuwanderern mittelfristig ebenfalls anerkannt und gelebt werden? Welche Rolle können hier Schulen und andere Bildungseinrichtungen übernehmen?

Wie lässt sich das Ankunfts- und Integrationsmanagement so organisieren, dass langfristig bleibenden Zuwanderern ein frühzeitiger Integrationsprozess ermöglicht wird? Wie lässt sich die Integration von Nicht EU-Bürgern, die aufgrund höherer sprachlicher, kultureller und Qualifikationsbarrieren schwieriger ist, bewältigen? Welche speziellen Fähigkeiten, Kenntnisse und Qualifikationen benötigen Menschen, die Zuwanderer in die Wohnviertel hinein begleiten, und wie kann man diese vermitteln? Wie kann man Zuwanderer früherer Generationen hierfür als professionelle Begleitung nutzen?

Wie viel Betreuung ist wie lange sinnvoll ohne die berechtigte und notwendige Autonomie der Zuwanderer zu behindern, damit diese selbständige Bürger der deutschen Gesellschaft werden. Auf die Bedürfnisse und Gewohnheiten der bereits hier lebenden Bevölkerung, die mit den Zuwanderern und deren Lebensgewohnheiten z.T. überfordert sind, muss sensibel Rücksicht genommen werden..

Wie lassen sich vor Ort, in den Quartieren die Kräfte bündeln? Welche Formate lassen sich entwickeln, damit zusammen mit Unternehmen, Akteuren der Zivilgesellschaft und Verantwortlichen aus der Verwaltung Lösungen für und mit den zugewanderten Menschen gefunden werden? Wie lässt sich das Engagement Ehrenamtlicher einbinden und Kontinuität erreichen? Wie sollte und kann sich die Wirtschaft stärker v.a. für die notwendige Arbeitsmarktintegration engagieren?

### ***Spezifische Fragestellungen für Wohnungs- und Städtebau***

Wie wirkt sich die verstärkte Zuwanderung auf die Wohnraumversorgung v.a. in Regionen und Städten mit angespannten Wohnungsmärkten aus? Mit welchen zusätzlichen Wohnungsbedarfen ist zu rechnen? Lässt sich dies besser prognostizieren, wenn man davon ausgehen kann, dass die Menschen an Orte ziehen, an denen Freunde/Verwandte leben oder wo es Anlaufstellen aus der gleichen Kulturgruppe gibt?

Inwieweit lässt sich die Integration von Flüchtlingsfamilien in den überschaubaren Strukturen ländlicher Regionen, Dörfer und Klein- und Mittelstädte leichter erreichen als in anonymen Großstädten. Kann und sollte dazu eine gesteuerte Verteilung der Flüchtlinge während des Asylverfahrens erfolgen, damit jungen Familien nicht über kurz oder lang in größere Städte mit einer starken landsmannschaftlichen Gemeinschaft (Ankerpunkte) umziehen? Welche Anreize und Verknüpfungen zwischen der Flüchtlingsfamilie und der Region lassen sich schaffen, so z.B. über die Besetzung offener Arbeitsstellen, die in Mittelstädten – betrachtet man die Zahl der offenen Stellen in Verhältnis zur Erwerbsbevölkerung - sogar höher liegen

als in wachsenden Großstädten. Wie lassen sich weitere Anknüpfungspunkte durch die Schulpflicht der Kinder gezielt nutzen, so dass gleichzeitig auch die in schrumpfenden Räumen häufig nicht ausgelasteten Schulkapazitäten gestärkt werden.

Wie kann zügig auf die zusätzlichen Bedarfe an bezahlbarem Wohnraum reagiert werden und wie lässt sich dies finanzieren? Wie kann man durch intelligente, organisatorische, bautechnische Lösungen zu etwas geringeren Bau- und Bodenkosten kommen? Welchen Beitrag kann serieller Wohnungsbau in Baulücken und ggf. zur Nachverdichtung in Bestandsquartieren leisten?

Wie lassen sich die ordnungsrechtlichen und förderpolitischen Rahmenbedingungen für die rasche Schaffung von zusätzlichem preisgünstigem Wohnraum anpassen bzw. zeitlich befristete Ausnahmeregelungen schaffen (EnEV, Baunormen, BauGB)? Wie stellt man sicher, dass unter dem Druck rasch Quantitäten zu schaffen, die Qualitätsanforderungen (städtebaulich / architektonisch) nicht zu sehr aus den Augen verloren werden?

Lassen sich zunächst provisorische, intermediäre Unterbringungsmöglichkeiten, die für erfolgreiche Integration dauerhaft ungeeignet sind, zu dauerhaften Wohnungen umgestalten? Welche Anforderungen haben zusätzliche Wohnungen für Zuwanderer und inwieweit benötigt man eine gewisse Anzahl spezifischer Wohnungsformen für bestimmte Gruppen sowie zusätzlich besondere Betreuungsangebote (z.B. für traumatisierte Flüchtlinge)?

Sind zu dauerhaften Wohnungen umgestaltete Unterbringungsmöglichkeiten mittel- und langfristig geeignet oder drohen hier hohe Baudichten ohne die benötigten großen Familienwohnungen und im Ergebnis neue soziale Brennpunkte? Entsprechen diese Wohnungen den Wohnwünschen der Flüchtlinge? So wohnte ca. die Hälfte der Syrer in ländlichen Gegenden und der Selbstnutzeranteil lag bei 94%.<sup>3</sup>

Mit welchen Finanzierungsformen für mehr bezahlbaren Wohnraum kann experimentiert werden, z.B. Selbstbauen oder neue Genossenschaften, mit denen man Menschen selbst zu Handelnden macht? Was kann man aus früheren Ansätzen übertragen, als große Neubaupraktiken in Städten notwendig waren und gibt es dazu noch Know-how?

Wie und an welchen Standorten erreicht man die notwendige Flächenmobilisierung? Welche Möglichkeiten gibt es, preisgünstige Grundstücke zu mobilisieren (z.B. durch Bahnflächen, Gewerbegebiete, aufgelassene Grundstücke, Gärtnereien) u.a. durch die gesetzliche freiwillige Umlegung?

Macht es Sinn, die Ansiedlung planerisch gezielt zu steuern und auch in bestimmten Stadtteilen zu konzentrieren oder führt dies zu einer problematischen Konzentration? Wie viel Durchmischung ist erstrebenswert und ist dies die wichtigste Zielsetzung? Wie können wohnungsbezogene und städtebauliche Lösungen aussehen, die ein gutes Zusammenleben verschiedener Bevölkerungsgruppen in einem Quartier ermöglichen? Wie lassen sich dabei „unverträgliche Mischungen“ vermeiden, die durch das Nebeneinander / die Mischung bestimmter Zuwanderergruppen entstehen, die grundlegende Konflikte untereinander haben.

<sup>3</sup> United Nations Center for Human Settlements (Habitat), Compendium of Human Settlement Statistics, 6. Ausgabe, New York, 2001, S. 38 und S. 62.