

Home statt Office Wohnraum für Familien schaffen, Büro- und Gewerbeflächen umwidmen

Ein bezahlbares Zuhause ist die soziale Frage unserer Zeit. Vielerorts explodieren die Mieten und im Mietmarkt ist kaum noch Bewegung. Gerade für Familien fehlt es an größeren bezahlbaren Wohnungen. Sicheres Wohnen ist ein Grundbedürfnis und die Basis für ein zufriedenes Leben. Wir machen Vorschläge, wie wir zu mehr attraktivem Wohnraum für Familien kommen und möchten dafür leerstehende Gewerbeimmobilien nutzbar machen.

Für Familien fehlt bezahlbarer Wohnraum. Mieten explodieren, große Wohnungen sind Mangelware. Familien verharren oft in zu kleinen Wohnungen oder verzichten auf weitere Kinder. Im Familienreport des Bundesministeriums für Familie, Frauen, Senioren und Jugend wird Wohnraum als eines der drängendsten Probleme aus Sicht von Familien genannt. Viele Eltern geben an, dass der Wohnraum nicht groß genug sei und sie deswegen die Familie nicht vergrößern wollen (Familienbarometer 2024).

Ein Umzug in andere Stadtviertel, Städte oder gar eine andere Region kommt für viele Familien nicht infrage. Arbeitsplätze, Kitas, Schulen, Vereine, Freundschaften und die Vernetzung mit anderen Familien vor Ort sind wichtige Gründe dafür.

Nicht nur von Leipzig bis München, sondern auch von Gifhorn bis Düren steigen die Mieten rasant. Insbesondere für Alleinerziehende, Senior*innen, die in die Nähe ihrer Familie ziehen möchten, und junge Familien wird die Wohnungssuche zunehmend schwierig. Gerade in diesen Regionen mangelt es oft an barrierearmen Wohnungen, die den Bedürfnissen einer alternden Gesellschaft gerecht werden.

Auf dem Land ist die Lage teils noch prekärer: Es fehlt an (Miet-)Wohnungen, die den modernen Anforderungen entsprechen und gleichzeitig die Lebensqualität sichern, flexibles Arbeiten ermöglichen und das Zuhause-Gefühl vermitteln, das sich viele Menschen wünschen.

In vielen Städten und Gemeinden stehen Gebäude leer oder werden nur teilweise genutzt – oftmals Bürogebäude, leerstehende Einzelhandelsflächen oder ehemalige

Gewerbeflächen wie Kaufhäuser, aber auch Einfamilienhäuser. Allein in den sieben Metropolstädten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart) standen 2023 zirka 5,64 Millionen Quadratmeter leer, davon 2,68 Millionen Quadratmeter jenseits der Spitzenlagen. Diese Flächen bergen ein enormes Potenzial, insbesondere für Städte, die zunehmend unter dem sogenannten Donut-Effekt leiden, bei dem sich das Leben und Wohnen immer mehr in die Peripherie verlagert, während die Innenstädte aussterben.

Freie Flächen sind in vielen Städten und Gemeinden nur noch in geringem Umfang verfügbar. Bestehende Freiflächen müssen als Luftschneisen und Schutz vor Überhitzung sowie als Versickerungsflächen erhalten bleiben. Grünflächen wie Parks tragen erheblich zur Lebensqualität bei und haben einen hohen Freizeitwert. Vieles spricht also dagegen, Städte und Gemeinden bis auf den letzten Quadratmeter zuzubauen. Abriss und Neubau halten wir vor dem Hintergrund des Klimawandels zudem für die schlechteste Option.

Umnutzung statt Abriss und Neubau – Flächen sparen, Wohnraum schaffen

Wir wollen den Gebäudebestand erhalten und für andere Zwecke nutzbar machen. So können viele Wohnungen für Familien entstehen und ausgestorbene Innenstädte wiederbelebt werden. Die bauliche Veränderung bereits bebauter Grundstücke kostet oft weniger als die Erschließung neuer Flächen, da bestehende Grundstücke in der Regel bereits an die Infrastruktur angeschlossen sind. Bestandsgebäude enthalten viel sogenannte graue Energie, die wir nicht erneut aufbringen müssen. Denn die meiste Energie wird beim Bau eines Gebäudes – zum Beispiel für die Herstellung und den Transport der Baustoffe – verbraucht.

Umnutzung und bauliche Veränderung schonen nicht nur die Umwelt, sondern spart auch wertvolle Flächen, reduziert den Verbrauch von Energie und entlastet die Kommunen bei Erschließungs- und Infrastrukturkosten.

Wir wollen durch eine vereinfachte Aufteilung von Einfamilienhäusern sowie durch Aufstocken, Umbauen und Umnutzen bestehender Gebäude neue, familienfreundliche Wohnräume schaffen.

Das gehen wir an

Umwidmung unbürokratisch ermöglichen

Wir entbürokratisieren die Umnutzung im Bestand, ähnlich wie bei den Praxischecks im BMWK, mit Expert*innen aus der kommunalen Verwaltung und Projektentwicklern.

Bauplanungsrecht anpassen

Wir entschlacken das Bauplanungsrecht.

Förderung anpassen für Umbau und Umnutzung

Wir passen bestehende Förderprogramme an und fokussieren sie neu, damit Umnutzung und Umbau besser finanziert werden können. Für die erfolgreiche Umwandlung führen wir einen finanziellen Bonus ein.

Rechtliche Möglichkeiten für Kommunen verbessern

Wir schaffen im Baugesetzbuch Möglichkeiten, damit Kommunen gegen langandauernde Leerstände von Gewerbeimmobilien vorgehen zu können.

Anreize schaffen

Wir schaffen Anreize für Investoren und Unternehmen, die – z.B. für ihre Mitarbeiter*innen - umbauen.

Kommunen einbeziehen

Wir schließen einen Pakt mit den Kommunen, um die Umsetzung zu erleichtern.

Jetzt kommt es darauf an, dass Akteur*innen sich vernetzen

Das Beispiel der Leergut-Agenten in Thüringen, die verfügbare Bestandsgebäude, Flächen und potenzielle zukünftige Nutzer*innen zusammenbringen, darf Schule machen.

30.09.2024 - Fragen, Ideen, Anmerkungen? ✉ fachbereich2@gruene-bundestag.de