

Entwicklungspolitik Kompakt



Nr. 13, 8. April 2015

Wohnungsnotstand in Entwicklungsländern - Wie kann das „Housing“-Problem adressiert werden?

Autoren: Dr. Wolfgang Ryll, Jonathan Trenk und Martin Schäfer

Redaktion: Dr. Annemie Denzer-Schulz

Mehr als eine Milliarde Menschen weltweit leben in Slums. Die fehlende Anbindung an die öffentliche Infrastruktur wie Strom- und Wasserversorgung, Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen oder den Nahverkehr wirkt sich gravierend auf das Leben der dort lebenden Bevölkerung aus. Oftmals sind die hygienischen Verhältnisse kritisch und die Kriminalitätsraten hoch. Hinzu kommt, dass Slums häufig in Gebieten mit prekären Umweltbedingungen angesiedelt sind, z.B. durch die Nähe zu Industriebetrieben, Müllhalden, in Überschwemmungsgebieten oder an von Erosion bedrohten Hängen.

Von der Ausbreitung der Slumgebiete, der Überlastung der städtischen Wasserver- und Entsorgungssysteme sowie der Transportachsen und dem enger werdenden Wohnungsmarkt ist zunehmend auch die gesellschaftliche Mittelschicht in vielen Entwicklungs- und Schwellenländern betroffen.

Wichtigste Ursachen: Starke Urbanisierung, überforderte Stadtverwaltungen und Finanzierungslücken

Die Ursachen dieser Missstände sind vielfältig. Ein zentraler Grund ist sicherlich der in fast allen ärmeren Ländern mit hoher Geschwindigkeit fortgesetzte Urbanisierungsprozess. Die Stadtverwaltungen sind oftmals völlig überfordert, schnell genug neue Siedlungsgebiete zu erschließen und die Kapazitäten der städtischen Versorgungssysteme (Wasserwerke, Kläranlagen, Stromversorgung, Straßenanbindung, öffentliche Transportsysteme, Schulen, Gesundheitsstationen etc.) auszubauen. Ihnen fehlen hierfür häufig die Planungs- und Durchführungskapazitäten und vor allem auch die finanziellen Mittel, um die erforderlichen Investitionen zu finanzieren.

Finanzielle Engpässe gibt es aber auch auf der Nachfrageseite: Selbst wenn die Stadtverwaltungen ihre Engpässe überwinden

könnten, wären viele Wohnungssuchende kaum in der Lage, marktgerechte Mieten oder Pachten zu zahlen. Hier fehlt es an Angeboten für Sozialwohnungen, Einfachwohnungsbau und angepassten Langfristfinanzierungsangeboten für Niedrigeinkommenshaushalte mit regelmäßigem Einkommen (Wohnraumfinanzierung).

Bei der Entwicklung neuer Siedlungsgebiete und dem Slum-Upgrading geht es häufig nicht nur um Infrastruktur und Finanzierung, sondern auch um soziale Aspekte wie die Sicherheit des Wohnumfeldes (z.B. durch Straßenbeleuchtung, Kriminalitätseindämmung), partizipative Ansätze und Stärkung des sozialen Zusammenhalts z.B. durch die Förderung von Gemeinschaftseinrichtungen, Jugendzentren, Ausbildungsplätzen und Beschäftigungsmöglichkeiten.

Die Entwicklungszusammenarbeit verfügt über ein breites Instrumentarium, um Wohnraumproblematik anzugehen

Die Betrachtung zeigt, dass Wohnungsnotstand kein isoliertes Problem ist, sondern eine Problematik darstellt, der auf unterschiedlichen Ebenen begegnet werden muss. Die Entwicklungszusammenarbeit (EZ) verfügt über eine Vielzahl möglicher Lösungsansätze. Diese können sowohl die individuelle Ebene der Haushalte als auch die systemischen Bedingungen adressieren und andere Bereiche der Daseinsvorsorge integrieren. Ganz zentral sind die Stärkung der Stadtverwaltungen und die Unterstützung beim erforderlichen Ausbau der städtischen Infrastruktur. Der Anschluss (peripherer) städtischer Bezirke an das Straßen- und Nahverkehrsnetz erleichtert die Anbindung an den Arbeitsmarkt und das Erreichen öffentlicher Einrichtungen wie beispielsweise Schulen, Krankenhäuser oder Verwaltungszentren. Die Schaffung von nachhaltigem Wohnraum umfasst zudem energieeffizienten Wohnungsbau sowie die

Steuerung des Städtewachstums in für den Wohnungsbau geeignete (z.B. erosionsgeschützte) Flächen.

Voraussetzung eines integrierten Lösungsansatzes ist jedoch gleichzeitig die Entwicklung und Bereitstellung notwendiger Finanzierungsangebote: Die gezielte Förderung von Finanzinstitutionen kann dazu beitragen, dass angepasste Finanzprodukte und Dienstleistungen angeboten werden, die speziell auf die Bedürfnisse unterer Einkommensschichten zugeschnitten sind. Dies kann durch die direkte Förderung der Wohnungsbaukredite für Niedrigeinkommensbezieher (Erhöhung der Eigentümerquote), aber auch durch Refinanzierung von Wohnungsunternehmen oder Genossenschaften zur Schaffung bezahlbarer Mietwohnungen erfolgen.

Wohnraum schafft Perspektiven

Die Entschärfung des Wohnraumproblems kann eine Reihe von weiteren positiven Effekten nach sich ziehen: Der Ausbau der städtischen Infrastruktur schafft temporär (Bauphase) wie auch permanent (Betriebsphase) zusätzliche Arbeitsplätze. Mehr Menschen mit Arbeit heben das allgemeine Einkommensniveau und schaffen durch einen höheren Konsum Wachstumsimpulse in anderen Sektoren. Geordnete Wohnverhältnisse erleichtern zudem i.d.R. den Zugang zu Finanzdienstleistungen, reduzieren das Krankheitsrisiko und Kriminalitätsraten, steigern das Selbstwertgefühl und den sozialen Zusammenhalt. Investitionen in diesen Bereich zahlen sich deshalb oft gleich mehrfach aus.

Fazit

Die Herausforderungen im Rahmen der Schaffung von Wohnraum für Haushalte unterer Einkommensschichten sind äußerst vielfältig. Die EZ verfügt über verschiedene Instrumente, um diesen entgegenzutreten, von klassischer Infrastrukturentwicklung über Einkommens- und Beschäftigungsförderung, der Förderung der Finanzsektorentwicklung bis hin zu integrierten Slum-Upgrading-Programmen. Getragen werden müssen diese Entwicklungen insbesondere von lokalen Entscheidungsträgern. Wegweisend dafür wird u.a. die UN HABITAT III Konferenz 2016 sein. ■