

## Wohnen darf kein Luxus sein!

Ein bezahlbares Dach über dem Kopf, ob zur Miete oder im Eigentum, ist das Ziel eines jeden Bewohners Bayerns. In der bayrischen Verfassung (§106) steht, dass jeder Mensch im Freistaat das Recht auf bezahlbaren Wohnraum hat: „Die Förderung des Bauens billiger Volkswohnen ist Aufgabe des Staates und der Gemeinden.“ Und „Jeder Bewohner Bayerns hat Anspruch auf eine angemessene Wohnung.“ Die Realität sieht leider anders aus.

Aktuell läuft es für die im Landkreis und Umland angesiedelten Unternehmen so gut, dass jedes Jahr um die tausend Menschen hinzukommen. Der Markt für bezahlbare Wohnungen leidet darunter: junge Menschen können nicht zu Hause ausziehen, um sich eine eigene Existenz aufzubauen oder sie müssen den Landkreis verlassen. Familien leben in beengten Verhältnissen, weil größerer Wohnraum Mangelware ist. Ältere Menschen finden keine seniorengerechten Wohnungen, da davon zu wenige existieren. Menschen, die im Niedriglohnsektor arbeiten, können sich die teuren Mieten nicht leisten und müssen weiter wegziehen. Offene Stellen der Gemeinde können oft nicht besetzt werden, weil die Gehälter der Mitarbeiter die Mietkosten nicht decken. Dadurch entsteht ein negativer Kreislauf, denn die Reichen verdrängen die Normalverdiener. Zudem werden im Landkreis im Vergleich zu München keine Ballungsraumzulagen für Beamte gezahlt.

Preise von 15-16 € pro qm (kalt) sind keine Seltenheit und Grundstücke kosten immer öfter über 1.500€ pro qm. Der Wohnungsbau in Bayern wird vom freien Markt regiert. Die große Mehrheit kann da leider nicht mithalten.

### Wer soll das bezahlen und wer kann sich das leisten?

Für die Probleme am Wohnungsmarkt gibt es verschiedene Gründe & Beteiligte in Bayern und im Landkreis:

- Historischer Tiefstand in Sachen Förderung: Der Freistaat hat seit 1998 die Mittel für die Wohnraumförderung gekürzt. Seit 1993 ist daher die Anzahl an geförderten Mietwohnungen und Heimplätzen (Bayrisches Wohnungsbauprogramm) ständig gesunken. Im Jahr 1993 waren es noch über 14.000 Wohnungen jährlich und nun sind nur noch knapp 4.000 Wohnungen (2015). Die Mittel wurden von 348 Mio € (1993-1998) auf 87 Mio € in 2017 gekürzt, obwohl der Bund die Mittel für Bayern von 50 Mio € auf 200 Mio € erhöht hat.
- Der Bestand an Sozialwohnungen in Bayern hat sich seit 1999 von 250.000 auf 125.000 Wohnungen halbiert. Es fallen stetig Wohnungen aus der Preisbindung heraus und die Anzahl sinkt weiter.
- 33.000 bayrische Genossenschaftswohnungen (GBW) wurden durch die Landesregierung 2013 auf dem freien Markt verkauft. Die sog. „Sozialcharta“ für die 85.000 MieterInnen läuft dieses Jahr aus und Mieterhöhungen drohen. Dadurch können sich viele MieterInnen ihre Wohnungen nicht mehr leisten.
- Gewerbeansiedlungen im Landkreis sind gewünscht, da diese Wirtschaftswachstum versprechen. Fachkräfte und deren Familien und brauchen aber neuen und angemessenen Wohnraum.
- Boden ist zum Spekulationsobjekt geworden. Einige wenige Menschen wollen damit viel Geld verdienen und treiben so für alle die Kosten in die Höhe.
- Die Gemeinden selber bauen im Verhältnis zum Bedarf zu wenig und wenn, zu langsam.
- Die Menschen im Landkreis haben Angst vor dem Flächenfraß und fragen sich, wieviel Zuzug der Region überhaupt gut tut.

## Bedingungen

- Unsere Landschaft und die Anmutung der Region sind schützenswert. Es kann nicht Sinn und Zweck sein, alles zuzubauen. Stattdessen muss es ein landkreisweites Konzept geben, um den Bedarf zu steuern und an die Gegebenheiten des Landkreises anzupassen
- Koordination und Vernetzung der Bauverwaltungen der Gemeinden, um gemeinsam mehr für den Bürger zu erreichen.

### Lösungsmöglichkeiten

- Landkreisweite Wohnungsbaugesellschaft/ am besten Genossenschaft. Der Landkreis selbst muss bezahlbaren und sozialen Wohnraum bauen dürfen. Das Verbot (Landkreisordnung) muss fallen, damit sinnvoll landkreisweit je nach Bedarf geplant werden kann.
- **Um den Flächenverbrauch** zu minimieren, muss es mehr Geschosswohnungsbau (kleine bis mittlere Mehrfamilienhäuser/ sog. Punkthäuser) geben. Damit wird auch dem Flächenfraß Einhalt geboten, weil höher und effizienter auf dem Raum gebaut wird.
- **Mehr kommunalen Wohnungsbau** mit Preisbindungen, bzw. Erbpacht, um auf Dauer Verteuerung zu vermeiden.
- **Leerstands- Management** : im Landkreis viele Immobilien leer oder Gebäude sind abbruchreif. Dort kann wertvoller Wohnraum geschaffen werden
- **Brachflächen**- hier muss geprüft werden, welche Flächen nutzbar wären.
- **Der Freistaat** muss eigene Flächen für den sozialen Wohnungsbau bereitstellen und **nicht** wie bisher, **höchstbietend verkaufen** - dafür brauchen wir eine Übersicht von den entsprechenden Grundstücken vor Ort.
- **Zweitwohnungssteuer**- viele Wohnungen im Tergernseer Tal werden nur als Ferienwohnung genutzt und stehen große Teile der Zeit leer. Mit dem Geld der Steuer könnte neuer Wohnraum für Geringverdiener geschaffen werden.
- Bei Schaffung neuer **Gewerbeflächen** muss die Gemeinde dazu **auch Wohnraum** ausweisen, denn neue Mitarbeiter müssen irgendwo leben.
- **Alternative Konzepte und behutsame Nachverdichtung** - wie z.B. Wohnraum auf Supermärkten, Überbauung von Parkplatzflächen und Aufstockungen sind sinnvolle Lösungen
- **Eindämmung der Spekulation** mit unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken (Grundsteuer C)
- **Bodenabschöpfung**, vgl. Weyarn: Gewinn von 50% der Fläche für den Eigentümer und 50% der Fläche an die Gemeinde zum doppelten Grünlandpreis, damit geförderter Wohnraum für die eigene Bevölkerung entstehen kann.

### Kernforderungen:

- Vierstelliger Bedarf an Wohnungen im Landkreis mit Spannungsfeld von Zuzug und Flächenfraß
- Genossenschaftlicher Geschosswohnungsbau/ Mehrgenerationenhäuser für bezahlbaren Wohnraum mit langfristig niedrigen Mieten.
- Steigerung des sozialen Wohnungsbaus durch Gemeinden/ Landkreis
- Analyse vorhandener Flächen in den Gemeinden/ Landkreis und Unterstützung, Koordinierung sowie Beratung der Gemeinden durch das Landratsamt.
- Einrichtung einer landkreisweite Wohnungsgenossenschaft

Stand: April 2018 – Feedback gerne per Mail [info@verenawaehlen.de](mailto:info@verenawaehlen.de)