

## Langfassung

### Leitantrag „*Bezahlbar Wohnen im Landkreis Traunstein*“

(„Masterplan Wohnen“)

für den Kreisparteitag am 3. Juli 23 in Altenmarkt

#### Anlass

Der Mangel an bezahlbaren Wohnungen trifft heute zunehmend nicht nur die unteren Einkommensschichten. Die Wohnungsprobleme reichen bis weit in die mittleren Schichten hinein. Durch die Unerschwinglichkeit des Wohnens sind auch andere zentrale Lebensbereiche z.B. durch die Verringerung der Mittel der Haushalte für Bildung, Kultur oder auch gesunde Ernährung negativ betroffen. Wir sind der Meinung, Wohnungsversorgung für die unteren **und** mittleren Einkommensschichten muss zukünftig **nicht mehr als Aufgabe der Privatwirtschaft** (mit staatlicher Förderung), **sondern als Aufgabe der (geförderten) öffentlichen Daseinsvorsorge** organisiert werden.

Die öffentliche Daseinsvorsorge ist auch auf übergemeindlicher Ebene zunehmend gefordert. Der Erhalt von sozialen und Bildungsinfrastrukturen muss auf allen Ebenen gesichert sein und auch der Infrastrukturausbau, der parallel zum Wohnungsbau u.a. zur Bewältigung des Klimawandels und der Energiekrise erfolgen muss, kann nur in enger Kooperation bewältigt werden.

Im Folgenden werden nach der Situationsbeschreibung die 4 einzelnen Punkte des Leitantrages und ihre Herleitung dargestellt.

1. **Bezahlbares Wohnen**
2. **Nachhaltige Raumentwicklung**
3. **Leistungsfähige Träger für den Wohnungsbau**
4. **Starke Rolle des Landkreises und Forderungen an das Land und den Bund**

#### 1. **Bezahlbares Wohnen**

Die Wohnungsversorgung für die unteren und mittleren Einkommensschichten war seit Ende des 2. Weltkrieges zunächst überwiegend - und nach Wegfall der Wohnungsgemeinnützigkeit vollständig - als Aufgabe der **Privatwirtschaft** (teilweise mit staatlicher Förderung: dem sogenannten sozialen Wohnungsbau) organisiert. Dieses Konzept hat sich vor allem in den städtischen Regionen seit langer Zeit als untauglich erwiesen. Die im ländlichen Raum bislang weitverbreitete Deckung des Wohnungsbedarfes über den Eigenheimbau scheidet inzwischen mehr und mehr aus. Die exorbitant gestiegene Baulandpreise (in Marquartstein wurden kürzlich in einer Anzeige für ein 720 m<sup>2</sup>- Grundstück 720.000 € verlangt) eröffnen diesen Weg allenfalls noch Besserverdienenden oder Nachkommen, die ein Baugrundstück geerbt haben. Die Versorgung der unteren und mittleren Einkommensschichten mit angemessenen und bezahlbaren Wohnungen muss zukünftig – auch im ländlichen Raum - als Aufgabe der (geförderten) **öffentlichen Daseinsvorsorge** organisiert werden.

## Ziele

Der soziale Wohnungsbau muss so weiterentwickelt werden, dass Familien bis in die Mittelschichten hinein Anspruch auf eine geförderte Wohnung bekommen und die Mietbelastung 25 % des verfügbaren Haushaltseinkommens nicht übersteigt. Keine geförderte Wohnung darf mehr aus der Mietpreisbindung fallen. Damit kann durch kontinuierlichen Zubau ein ständig wachsender Bestand an geförderten preisgebundenen Wohnungen aufgebaut werden. Zumutbare Mieten werden - einkommensabhängig - auf max. 25 % des verfügbaren Einkommens begrenzt.

## Maßnahmen

- Weiterentwicklung der „Einkommensabhängigen Förderung“ (EOF) des sozialen Wohnungsbaus zur Förderung der „breiten Schichten der Bevölkerung“. D. h. die Anspruchsberechtigung für eine geförderte Wohnung geht bis in die Mittelschichten hinein mit bis zu ca. 80.000 € verfügbarem Jahreseinkommen für eine 4-köpfige Familie (ähnliche Höhe wie beim Baukindergeld). Mieten werden einkommensabhängig gestaffelt. Einkommensgrenzen und zumutbare Mieten werden regelmäßig fortgeschrieben.

Die folgende Tabelle verdeutlicht, wie dies durch Fortschreibung der EOF gestaltet werden kann und dabei die Mieten auf max. 25 % begrenzt werden können.

Einkommensgrenze Haus- haltsgröße	EOF/BY Stufe I	EOF/BY Stufe II <sup>1</sup>	EOF/BY Stufe III <sup>2</sup>	Stufe III + 20 % <sup>3</sup>	Stufe III + 40 %	Stufe III + 60 %	Stufe III + 80 %
	netto/brutto	Netto/brutto	Netto/brutto	Netto/Brutto	Netto/ Brutto	Netto/Brutto	Netto/Brutto
1 P / 50m <sup>2</sup>	12.000/18.000	15.600/23.200	19.000/28.100	22.600/33.700	25.500/39.300	28.500/45.100	31.300/50.600
2 P / 65 m <sup>2</sup>	18.000/26.600	23.400/34.300	29.000/42.300	35.500/50.860	40.300/59.200	45.500/67.700	50.500/76.100
3 P / 80 m <sup>2</sup>	22.100/32.400	28.700/41.900	35.500/51.600	42.100/61.900	48.300/72.200	54.400/82.600	60.900/92.900
4 P / 95 m <sup>2</sup>	26.600/38.300	34.000/49.500	42.000/60.900	48.800/73.100	56.000/85.300	63.700/97.400	71.100/109.700
5 P / 110 m <sup>2</sup>	30.300/44.200	39.300/57.100	48.500/70.200	55.300/84.200	64.200/98.300	72.700/112.300	80.700/126.400
Miethöhe Pro m <sup>2</sup>	3, 50 – 6,00	4,50 – 7,00	5,50 – 8,00	6,50 – 9,00	7,50 – 10,00	8,50 – 11,00	9,50 – 12,00
Miete/ Netto			15 % - 25 %	15,5 % - 23,9 %	15,4 % - 23,5%	15,5 % - 23,2 %	15,5 % - 23 %
	Heute geltende EOF-Regeln in Bayern			Vorschlag für Wohnbauförderung bis in die Mittelschichten			

<sup>1</sup> Für Stufe II der heutigen EOF wird die zumutbare Miete um 1 €/m<sup>2</sup> erhöht.

<sup>2</sup> Für Stufe III wird die zumutbare Miete um 2 €/m<sup>2</sup> erhöht. Diese Methodik wurde fortgesetzt.

<sup>3</sup> Die weiteren Spalten wurden durch Extrapolation der derzeitigen EOF Einkommensgrenzen und Miethöhen entwickelt.

Die Zuständigkeit für die Gestaltung und Finanzierung des sozialen Wohnungsbaus liegt seit der Föderalismusreform von 2006 bei den Ländern. Das Land ist daher gefordert die Richtlinien entsprechend zu ändern.

- Keine geförderte Wohnung fällt mehr aus der Sozialbindung; zeitlich begrenzte Bindungsfristen werden nicht mehr festgelegt. D. h. Mietpreisbindungen gelten dauerhaft. Dies spielt bei nicht gewinnorientierten Trägern - wie Gemeinden und gemeinwohlorientierten Gesellschaften und Genossenschaften - keine Rolle; muss aber auch gelten, wenn der Bauträger ein auf Gewinn orientiertes Unternehmen ist. Städte und Gemeinden sollten bestehende, auslaufende oder ehemalige Sozialbindungen zurückkaufen, wenn die Besitzer dies - ggf. auf öffentlichen Druck - akzeptieren. Dies kann eine ebenso wirkungsvolle und wesentlich weniger konflikträchtige Lösung sein, als die Enteignung großer Wohnungsbauunternehmen. Auch der Freistaat Bayern muss versuchen, die Sozialbindungen für die ehemaligen GBW-Wohnungen zurück zu kaufen.
- Die Fördermittel von Bund und Land müssen massiv aufgestockt werden. Das Ziel jährlich 100.000 zusätzliche geförderte Wohnungen zu schaffen muss durchgehalten werden.
- Nach Art 106 (2) der Bay. Verfassung ist „die Förderung des Baues billiger Volkswohnungen Aufgabe des **Staates und der Gemeinden**“. Den Kommunen müssen, damit sie diese ihnen von der Bayerischen Verfassung zugewiesene Aufgabe erfüllen können, vom Land für den Wohnungsbau spezielle Fördermittel zugewiesen werden (Schlüsselzuweisungen). Das schafft den nötigen Handlungsspielraum.
- Das Konzept der „Sozialgerechten Bodennutzung (SoBon)“ muss - abweichend von der heutigen baurechtlichen Voraussetzung, dass ein städtebaulicher Missstand vorliegen muss - zum Regelfall bei Schaffung von neuem Baurecht für den Wohnbau werden. So landen Planungsgewinne nicht ausschließlich bei den Investoren; sie werden vielmehr an den Kosten der technischen und sozialen Infrastrukturen sowie der Schaffung bezahlbarer Wohnungen beteiligt.
- Öffentliche Grundstücke (Bund, Land, Kommunen) werden grundsätzlich nur noch im Erbbaurecht vergeben. Das gilt generell und besonders für den geförderten Wohnungsbau. Dafür sind Erbbauzinssätze weit unter dem heutigen Niveau festzulegen. Dies ist notwendig, um die Erbbaurechtsvergabe für den geförderten Wohnungsbau wirtschaftlich zu machen (ggf. auch für freifinanzierten Wohnungsbau). Die folgende Beispielrechnung zeigt dies bezogen auf einen Grundstückswert von 180.000€:

	Erbbauzins				Finanzierung 20 Jahre über Bankkredit: 6,8 % Zins+Tilg.
	5%	4%	3%	2%	
Jährlich/monatlich in €	9000/750	7200/600	5400/450	3600/300	12.240/1.020
Kosten nach 20 Jahren	180.000	144.000	108.000	72.000	244.000

Das Beispiel macht deutlich, dass man bei Finanzierung über einen Bankkredit in den ersten 20 Jahren zwar wesentlich mehr bezahlt als beim Erbbauzins. Dann aber auch das Eigentum ohne weitere Kosten erworben hat. Selbst bei einem Erbbauzins von 2 % ohne Preisgleitklausel zahlt man bei einem über 99 Jahre laufenden Erbbaurechtsvertrag fast das Doppelte des ursprünglichen Grundstückswertes (3600 x 99= 356.000 €)

## 2. Nachhaltige Raumentwicklung

### Aktuelle Entwicklungen und Aufgabenstellungen

Die Rahmenbedingungen für Planen und Bauen haben sich durch den Klimawandel, Wandel der Arbeitswelt und andere neue Problemlagen, wie die Verteuerung der Energiepreise deutlich verändert. Die Flächenkonkurrenz verschärft sich nicht zuletzt durch die zunehmende Inanspruchnahme von Flächen für die Energiegewinnung, aber auch durch die gestiegenen Anforderungen für die Flächenbereitstellung zum Hochwasserschutz und Naturschutz. Gleichzeitig sollen verstärkt regional Lebensmittel erzeugt werden und weiterhin Wohnbauland und Flächen und Gebäude für Arbeitsstätten vor Ort sowie die zugehörigen Bildungs- Sozial- und Freizeitinfrastrukturen bereitgestellt werden. Nur wenn diese Aufgaben zeitlich und räumlich koordiniert werden, können auch Verkehrsbelastung und Kosten minimiert werden. Subsidiaritätsprinzip und eine weitreichende kommunale Planungshoheit sind eine zentrale Voraussetzung für das unverzichtbare lokale Engagement. Die Planungsaufgaben für die einzelnen Kommunen werden aber immer komplexer und rechtlich anspruchsvoller. Neue Formen der Planungs- und Finanzierungsmodelle auf Ebene der Kommunen und Landkreise. Auch die Landes- und Regionalplanung sind gefordert, um auch in strukturschwächeren Bereiche die erforderlichen sozialen und technischen Infrastrukturen parallel zur Ausweitung des Wohnungsangebotes bereitzustellen. Um gleichwertige und sozial gerechte Lebensbedingungen zu sichern, müssen die Unterschiede in der ökonomischen, sozialen und kulturellen Leistungsfähigkeit der Kommunen deutlich verringert werden.

### Ziele

- Die Kommunen geben sich ein Leitbild zur sozialen und ökologischen Raum- und Siedlungsentwicklung.
- Geförderter Wohnungsbau soll so belegt werden, dass eine weitgehende soziale Durchmischung erreicht wird.
- Die Regionen und Kommunen müssen sich so entwickeln, dass gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen garantiert sind sowie der demografische Wandel, ökologische Ziele und die Klimaanpassung bewältigt werden.

#### Maßnahmen:

- Modernisierung von Altbauten, Nachverdichtung und Umnutzung haben Vorrang vor Neubauf Flächen.
- Alle Gemeinden sollen auf Basis einer genauen Analyse ihres Baubestandes ein Konzept zur Lückenschließung und Nachverdichtung erarbeiten.
- Gemeinden und Landkreise sollen Modellprojekte für verdichtetes und generationenübergreifendes Bauen entwickeln und zum Beispiel mit Genossenschaften realisieren.
- Die Wohnungsbaupolitik muss eng gekoppelt werden mit einer Verkehrs-, Wirtschafts- und Arbeitsplatzpolitik.
- Auf Basis eines neuen Landesentwicklungsplans sind Raumordnung und eine aktive Regionalplanung zu stärken.

### 3. Leistungsfähige Träger für den Wohnungsbau

#### Ziele:

Träger des geförderten Wohnungsbaus sollten vor allem die Kommunen, Genossenschaften und gemeinnützige Gesellschaften sein. Wir orientieren uns am Modell der Stadt Wien, wo über 50 % des Wohnungsbestandes einer Preisbindung unterliegen. In Wien wurde auch nach dem 2. Weltkrieg der Wohnungsbau als Aufgabe der öffentlichen Daseinsvorsorge – wie zuvor in der Zwischenkriegszeit – fortgeführt. Träger sind einerseits die Kommune und andererseits gemeinnützige Gesellschaften – vor allem Genossenschaften, in deren Hand zusammen heute über 50 % Wohnungsbestandes sind, da deren Wohnungen nicht aus der Sozialbindung entlassen wurden.

#### Maßnahmen:

- Die Gemeinden sind bei der Gründung von selbständigen Organisationseinheiten für den Wohnungsbau zu unterstützen. Es wird empfohlen, dass alle Gemeinden zu diesem Zweck ein Kommunalunternehmen und/oder eine gemeinnützige Gesellschaft gründen.
- Es sind spezielle Förderkonzepte für Genossenschaften vorzusehen, um zusätzliches Kapital für den Wohnungsbau zu mobilisieren. Genossenschaften müssen die zweite wichtige Stütze sein. Ihnen kommt eine besondere Bedeutung vor allem für die Wohnungsversorgung mittlerer Einkommenschichten zu. Sie mobilisieren durch den Eigenanteil (der Genossenschaftsmitglieder) zusätzliches Kapital für den Wohnungsbau. Bei der derzeit üblichen Größenordnung des Eigenanteils von 500 €/m<sup>2</sup>, werden damit ca. 10 % Eigenkapital gebildet. Die Förderung von Genossenschaften könnte z.B. durch Öffnung des Baukindergeldes auch für die Finanzierung des Eigenanteils erfolgen.
- Die Gemeinden müssen bestehende Förderprogramme offensiv nutzen. Vor allem das „kommunale Förderprogramm zur Schaffung von Mietwohnraum in Bayern“.
- Erforderlich ist die hinreichende und langfristige Absicherung des kommunalen Förderprogrammes des Landes, das bislang nur für Gemeinden gilt und sehr günstige Konditionen bietet aber noch immer zu wenig genutzt wird. Dieses Förderprogramm sollte auch den Landkreisen zur Verfügung stehen.

Als Grundlage für die Aktivitäten gemeinnütziger Träger – vor allem der Genossenschaften ist der Ausbau und die Fortentwicklung der Einkommensorientierten Förderung (EOF) – wie oben beschrieben - unabdingbar.

#### **4. Starke Rolle des Landkreises:**

Engagierte und handlungsfähige Gemeinden sind die Voraussetzung für die Umsetzung der geschilderten Wohnungsbauziele. Allerdings werden nicht nur Planungs- und Baurecht immer komplexer, sondern insbesondere auch die Anforderungen der Gemeinden an eine vorausschauende Bodenpolitik (siehe zum Beispiel Innenentwicklung und Erwerb und Vergabe in Erbbaurecht) steigen. Hinzu hinzukommt das Bauen heutzutage nicht nur durch einzelne Bauherren und Bauträger erfolgt, sondern zunehmend müssen gerade unter sozialen Gesichtspunkten Genossenschaften und Baugemeinschaften und öffentliche Wohnungsunternehmen (wieder) eine Rolle spielen. Die Kommunen sind hier sowohl hinsichtlich der Planung als auch der Bauherrenberatung häufig darauf angewiesen Beratung in Anspruch zu nehmen. Dies sollte nicht nur durch private Berater erfolgen, sondern auch öffentliche Stellen auf Regions- und Kreisebene müssen hier interessenneutrale Angebote ausbauen.

##### **Ziele:**

- Gemeinden und gemeinnützige Träger brauchen vielfältige Unterstützung bei Fragen der Bedarfsermittlung, der Architektur und kostensparendem Bauen, bei städtebaulichen Konzepten, bei der Gründung von Genossenschaften, bei der Finanzierung und in planungsrechtlichen Fragen.
- Der landkreiseigene Zweckverband und die Wohnungsbaugesellschaften müssen Aufgaben übernehmen.

##### **Maßnahmen:**

- Auf Landkreisebene sollte ein Wohnungsbau-Kompetenzzentrum aufgebaut werden, in dem entsprechendes Fachpersonal zusammenwirkt. Um möglichst viele Akteure einzubinden ist ein Wohngipfel zu etablieren.
- Unterstützung der Kommunen bei der Beschaffung von Fördermitteln für eine sinnvolle Bodenpolitik.
- Durch Informationsaustausch sollte die Anwendung der vielfältigen Instrumente einer kommunalen Bodenpolitik, wie Erbbaurechtsmodelle, Immobilientausch und Leerstandsmanagement gefördert werden.
- Unterstützung des Wohnungsbaus für Geflüchtete.
- Bau von Personalwohnungen für kommunale Beschäftigte und Beschäftigte des Landkreises.
- Bau von Azubi-Wohnheimen in Kooperation mit Kommunen und Betrieben.
- Der verstärkte Bau von Werkswohnungen ist gemeinsam mit der IHK und der Chiemgauwirtschaft anzustoßen.

**Ergänzend zu den Forderungen auf Kreisebene werden der Bund und die Landesregierung Bayerns aufgefordert, eine sozial ökologische Wohnungs- und Baupolitik nachhaltig zu unterstützen:**

- Kompensation der verkauften GBW Wohnungen - Bau von 500 Wohnungen durch den Freistaat Bayern im Landkreis Traunstein.
- Weitere Verbesserung der Handlungsmöglichkeiten der Kommunen hinsichtlich der Innenentwicklung, sozialgerechten Bodenordnung und des sozialen Wohnungsbaus durch Fortschreibung des Baugesetzbuches.
- Steuerliche Entlastung für Genossenschaftliches Bauen sowie Werkswohnungsbau