

# Wir brauchen mehr bezahlbaren Wohnraum

Wer heute Immobilienanzeigen studiert, wird feststellen, dass es in unserem Raum kaum Mietwohnungen im Angebot gibt. Wenn überhaupt Wohnraum angeboten wird, dann zu Preisen von über 10 Euro/qm. Im östlichen Landkreis mit etwas mehr Angeboten liegen die Mietpreise inzwischen bei 10 - 16 Euro – Tendenz steigend. In München liegen die Mietpreise bei Neuvermietungen zwischen 14 bis über 20 Euro/qm. Da ist es kein Wunder, wenn immer mehr alteingesessene oder zugezogene Münchner\*innen diese Mieten nicht mehr bezahlen können und sich im Umland ansiedeln.



Kottgeisering schafft kostenlosen Wohnraum: zumindest sie haben in Kottgeisering ein neues Zuhause gefunden: ein Storchenpaar brütet auf dem Dach der Feuerwehr!

Diese Entwicklung wird zwar von den meisten Parteien kritisiert, aber es fehlt der Wille, mit Gesetzen gegenzusteuern.

Die Mietpreisbremse hat bisher versagt, und auch die von der großen Koalition geplanten Änderungen werden wenig bewirken. Welche Mieter\*in will angesichts des angespannten Mietmarkts riskieren, bei überhöhten Preisen gegen die Vermieter\*in vorzugehen?

Und aus den Münchner Umlandgemeinden kommt oft genug als stereotype Antwort: Wir brauchen Wohnbauland, Gewerbeparks, Straßenausbau.

## Unsere Gemeinden können die Probleme von München nicht lösen

Hinzu kommt, dass pro Einwohner\*in immer mehr Wohnraum beansprucht wird. Es ist aber auch verständlich, wenn zum Beispiel ältere alleinstehende Mieter\*innen bei den heutigen Mietpreisen nicht aus der großen, noch günstigen Mietwohnung ausziehen wollen. Auch in unseren Orten ist das Problem bekannt: Sind die Kinder aus dem Haus, leben ältere Menschen in zu großen Häusern. Sie möchten aber vor Ort bleiben, das Angebot an altengerechten Wohnungen ist aber kaum vorhanden.

Es fehlt nicht in erster Linie der Wohnraum, sondern bezahlbarer Wohnraum. Der Bestand an Sozialwohnungen ist rückläufig, trotz Beteuerungen des Bundes und der Länder (siehe Kasten)

## Jahrelang vernachlässigt: Sozialer Wohnungsbau

In den letzten 10 Jahren ist bayernweit der Bestand an Sozialwohnungen von 200.000 Wohnungen auf unter 140.000 Wohnungen gesunken. Jährlich fallen im Schnitt ca. 6.000 Wohnungen aus der Sozialbindung.

Die bayerische Staatsregierung will mit dem „Wohnungspakt Bayern“ innerhalb von 4 Jahren bis Ende 2019 jährlich ca. 6.000 - 7.000 staatlich geförderte und finanzierte Mietwohnungen bereitstellen. Die zuletzt beschlossenen Maßnahmen bewirken nur, dass der Bestand an Sozialwohnungen nicht noch weiter zurückgeht. Das ist viel zu wenig! Jährlich sind mindestens 10.000 neue Sozialwohnungen erforderlich, um den gestiegenen Bedarf in Bayern zu decken. Außerdem muss gewährleistet sein, dass auch nach 2019 die jetzt begrenzte Förderung ausreichend finanziert fortgesetzt wird!

## Sackgasse „Einheimischen-Modell“

In erster Linie wird versucht, mit sogenannten Einheimischen-Modellen vergünstigtes Bauland bereitzustellen. Aber auch ein vergünstigtes Bauland ist inzwischen so teuer, dass Normalverdiener\*innen diese Preise nicht mehr zahlen können. Somit profitieren aber nur diejenigen, die für ein Eigenheim mit Hilfe von Erbschaften etc. die Finanzmittel aufbringen können. Diejenigen, die auf Grund ihres geringen Einkommens oder Rente auf günstigen Miet-Wohnraum angewiesen sind, haben davon nichts.

## Die Gemeinden müssen neue Wege gehen.

Die Gemeinden haben durchaus Möglichkeiten, der unheilvollen Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt entgegenzusteuern, wie die folgenden Beispiele zeigen:

### ⇒ Sparsamer Umgang mit Grund und Boden - effizienter Bauen und Wohnen

Insbesondere in Grafrath gibt es innerorts Flächen, die für eine verdichtete Bauweise in Frage kommen. Es gibt etliche Grundstücke in Grafrath und Kottgeisering, die Erweiterungen zulassen, sodass z.B. eine zusätzliche Wohneinheit auf den vorhandenen größeren Grundstücken entstehen kann.

In Zukunft sollte gemeinschaftliches Bauen anstatt Einzelhäuser von der Gemeinde gefördert werden. Wie das passieren kann, haben wir in den **Grünen Seiten** im letzten Jahr am Beispiel des ehemaligen Märchenwald-Geländes an der Villenstraße Nord aufgezeigt.

Immer wichtiger wird die Förderung von attraktivem Wohnraum für ältere Menschen, die im Ort wohnen bleiben möchten. Erste Ansätze hierzu sind gemacht mit der Bereitstellung von entsprechendem Wohnraum im Bereich des geplanten Supermarkts an der Hauptstraße.

In Zukunft kann die Gemeinde als Anlaufstation dienen, wenn z.B. ältere Menschen ihre Wohnung oder Haus gegen eine altengerechte Wohnung am Ort mit entsprechenden Service-Einrichtungen tauschen möchten.

Eine weitere Möglichkeit ist auch bei uns das Modell „Wohnen für Hilfe“, das zurzeit vom Landratsamt betreut wird. (Siehe Kasten)

## Das Modell: Wohnen für Hilfe

In den größeren Städten läuft schon seit mehreren Jahren das Projekt „Wohnen für Hilfe“. Nun gibt es auch im Landratsamt FFB eine Koordination, um insbesondere ältere Menschen als Vermieter\*innen mit jungen Menschen, die Wohnraum suchen, zusammenbringen.

Wohnen für Hilfe ist ein gelungenes Beispiel dafür, wie sich Jung und Alt in der Gesellschaft gegenseitig unterstützen können. Es funktioniert im Wesentlichen so:

Wer einzelne Zimmer mit Küchen- und Bad-Nutzung zur Verfügung stellen kann, erhält von der Mieter\*in für jeden qm Wohnraum eine Stunde Hilfsleistungen im Monat, sei es Gartenarbeit, Hilfe im Haushalt oder sonstige Besorgungen im Alltag.

Wenn auch Sie mehr über das Projekt wissen wollen oder selber Wohnraum zur Verfügung stellen möchten, so wenden Sie sich an folgende Adresse:

Verena Bauer, Landratsamt Fürstenfeldbruck, Münchner Str. 32, 82256 Fürstenfeldbruck, Tel. 08141 519-5632, E-Mail: [wohnen-fuer-hilfe@lra-ffb.de](mailto:wohnen-fuer-hilfe@lra-ffb.de)

## ⇒ Kostengünstigen Wohnraum schaffen

Wenn Bauland ausgewiesen werden soll, muss auf alle Fälle die Gemeinde davon profitieren.

Ein wirkungsvolles Instrument ist die "soziale Bodennutzung". Dabei kommen bei neuen Ausweisungen von Bauland ca. 40-50 % der Wertsteigerung der Gemeinde zugute. Davon wird dann die Bereitstellung von sozialem Wohnraum und Aufwendungen der Infrastruktur, wie z.B. Kindergarten oder Krippenplätze beglichen. Dazu erhält die Gemeinde vor der Planung eines neuen Baugebietes einen Teil des Baugrundstückes zum aktuellen niedrigeren Wert.

Wenn die Gemeinde die erworbenen Grundstücke nicht selber nutzt, sollte Sie diese in Erbpacht vergeben, damit sie auch für zukünftige Generationen noch über Grundbesitz verfügen kann.

Diese Erbpacht-Grundstücke können dann an gemeinnützige Wohnbau-Genossenschaften vergeben werden. (siehe unten).

So haben sich auch bei uns Bürger\*innen aus Grafrath und Kottgeisering zur Bau-Genossenschaft „Senioren Wohnen Kottgeisering“ (SEWOKO) zusammengeschlossen.

Sie planen aktuell ein Projekt zum Seniorenwohnen und suchen ein geeignetes Grundstück in Grafrath oder Kottgeisering.



Klosterwirt Grafrath: zwischen Traum und Wirklichkeit

Das Wohngebäude sollte schon Ende 2017 fertig gebaut sein. Statt bezahlbaren Wohnraum gibt es „Luxuswohnungen“. Der angrenzende Stadel verkommt weiter als Ruine.



## So arbeiten Bau-Genossenschaften:

Wohnungsbaugenossenschaften gibt es seit Ende des neunzehnten Jahrhunderts. Sie wurden gegründet, um der Wohnungsnot in rasch wachsenden Städten zu begegnen. Zu den bekanntesten Projekten gehören sicher die Wiener Gemeindebauten, die über 220 000 Wohnungen im Stadtgebiet zählen. So ist es kein Wunder, dass man sich in Zeiten schnell steigender Immobilien- und Wohnungsmieten dieses Konstrukts in verschiedenen Ausführungen erinnert und die Grundidee den Wünschen und Realisierungsmöglichkeiten anpasst.

Eine staatlich anerkannte Genossenschaft setzt sich aus Einzelpersonen zusammen, die eine Einlage erbringen, das Stammkapital. Die Genossenschaften werden selbst verwaltet und sollen ihren Mitgliedern gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung gewährleisten. Die Mitglieder bezahlen für den Unterhalt ihrer Wohnung. Die Wohnungsrechte sind vererbbar. Während die großen Genossenschaften in der Regel auf einen großen Wohnungsbestand zurückgreifen können, der für die Finanzierung weiterer Wohnungen als Sicherheit dient, so haben kleinere Baugenossenschaften oft schon Schwierigkeiten an Grundstücke heranzukommen. Grundstücke in Erbpachtrecht könnten den Bau preisgünstiger Wohnungen für kleinere Genossenschaften, die oft unter dem Titel „Generationenwohnen- Wohnen in der Gemeinschaft“ firmieren, zum Erfolg führen.

