

/// Suche dringend Wohnung in München oder Umland ...

## WOHNRAUMKONZEPTE FÜR DIE ZUKUNFT

**CHRISTINE BORST** /// Wohnungsnot gab es, bedingt durch Zerstörung und zahlreiche Flüchtlinge, bereits nach dem Zweiten Weltkrieg. Der Bedarf an Wohnraum riss aber trotz eines einsetzenden Baubooms auch in den nachfolgenden Jahrzehnten v. a. im Großraum München aufgrund steigender Ansprüche sowie der demographischen Entwicklung bis dato nicht ab. Es braucht heute mehr denn je bedarfsgerechter und zeitgemäßer Wohnraumkonzepte für Menschen in allen Lebenssituationen.

### Ausgangslage

In den vergangenen Jahren hat sich die Situation für diejenigen, die keine teuren Mieten aufbringen können oder erschwingliches Eigentum suchen, nochmals deutlich verschärft. Bezahlbare Lösungen sind in der Metropolregion München und Umgebung gefragter, aber auch rarer denn je. Das oberste Ziel lautet daher, an den Bedürfnissen der Bewohner ausgerichteten attraktiven Wohnraum für untere und mittlere Einkommenschichten zu schaffen.

Das Thema Wohnen ist bei den Menschen angekommen. Bei einer Umfrage von infratest dimap wurde es im Januar 2018 erstmals als eine der wichtigsten Herausforderungen für die Menschen in Bayern genannt. Der Stellenwert des existenziellen Grundbedürfnisses, ein sicheres Dach über den Kopf

zu haben, wird einem erst bewusst, wenn es keine Selbstverständlichkeit mehr ist. Jahrelang war bei den Wohnungseigentums- und Mietpreisen nur München die Stadt der Superlative. Das hat sich mittlerweile spürbar ausgeweitet. Bezahlbarer Wohnraum ist in allen bayerischen Ballungszentren ein knappes Gut geworden. Inzwischen macht sich auch die Flüchtlingskrise auf dem Wohnungsmarkt bemerkbar. Aner-

**Der Wohnraum in Bayerns  
Ballungszentren wird zunehmend  
KNAPPER und teurer.**

# Suche Wohnung

Telefon: 3526

Telefon: 3526

Telefon: 3526

Telefon: 3526

Telefon: 3526

Telefon: 3526

Telefon: 3526

Telefon: 3526

Telefon: 3526

Telefon: 3526

Quelle: thingamajigs / Fotolia.com

**Nicht nur in München wird es zunehmend schwieriger, bezahlbaren Wohnraum zu finden.**

kannte Flüchtlinge, die ein dauerhaftes Bleiberecht haben und zusammen mit ihren Familien untergebracht werden müssen, vergrößern zusätzlich die Nachfrage.

Die Bedingungen für den Wohnungsbau sind derzeit alles andere als optimal. Mangelndes Bauland, hohe Baukosten und langwierige Planungsverfahren sind die großen Bremsen. Es bedarf einer großen gemeinsamen Kraftanstrengung aller Verantwortlichen, um die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau in Bayern zu optimieren und weiterzuentwickeln.

## Was ist zu tun?

### **Bezahlbares Bauland mobilisieren**

Seit 2006 steigen die Baulandpreise kontinuierlich, in der Region München um 122 %. Der Quadratmeterpreis liegt im Landkreis Starnberg derzeit bei 1.054 €. Darunter leiden vor allem die sozial orientierten Wohnungsbauprojekte. Grundstücke in Privatbesitz sind für preisgünstigen Wohnungsbau kaum erschwinglich. Deshalb müssen Maßnahmen zur Aktivierung von Bauland wie die Bereitstellung von kommunalen sowie Grundstücken von Freistaat und Bund für den Mietwohnungsbau ergrif-

fen werden. Gut wäre eine Regelung, dass der Bund und der Freistaat Grundstücke günstig und unkompliziert an Kommunen abgeben und nicht wie bisher wertvollen Grund an Meistbietende verkaufen. Das Vorkaufsrecht der Kommunen muss gestärkt werden.

Das Ansinnen, den Flächenverbrauch zu reglementieren, darf nicht dazu führen, dass die Menschen kein Zuhause mehr bekommen. Eine Vorgabe, den Flächenverbrauch zu halbieren, würde ja auch eine Halbierung der Wohnbauflächen bedeuten. Die vorhandenen Flächen könnten durch dichtere Bebauung besser genutzt werden. Die Voraussetzungen dafür liegen im Bauplanungsrecht und müssen hier geschaffen werden.

**Für preisgünstigen Wohnungsbau muss von Bund und Kommunen BAULAND geschaffen werden.**

### **Baukosten senken**

Unsere Region braucht für ein allgemein leistbares Mietniveau breiter Bevölkerungsschichten günstigen Mietwohnungsbau. Neben teuren Bauland steigen auch die Herstellungskosten kontinuierlich und dies bedeutet auch einen deutlichen Anstieg der notwendigen Neubaumiete, die nicht durch entsprechende Einkommenszuwächse gedeckt ist. Eine verpflichtende Folgenabschätzung für die Kosten des Wohnens für alle Entwürfe von Gesetzen, Verordnungen und Normen wäre vorzunehmen.

Hinsichtlich der Kosten müssen Stellplatzanforderungen an die heutige Nachfrage angepasst und durch neue Mobilitätskonzepte ergänzt oder ersetzt werden. Die Mindestanforderungen an den Schallschutz sollten bezüglich der Kosten-Nutzen-Relevanz einer kritischen Überprüfung unterzogen werden und die Brandschutzanforderungen die Regelungen des Baurechts nicht weiter verschärfen.

### **Schnelleres Vorgehen**

Von der Planung bis zum Bezug einer Wohnanlage dauert es oft drei bis fünf Jahre. Ein wesentlicher Grund ist die lange Bearbeitungszeit der Bauanträge. Hinzu kommt, dass der Bausektor derzeit komplett ausgelastet ist und es große Schwierigkeiten gibt, Baufirmen und Handwerker zu finden. In den Kommunen sollte das Bauen zur Chefsache gemacht werden. Die Bauämter brauchen dringend mehr Personal. Die Bearbeitung von Bauanträgen sollte 12 Wochen nicht überschreiten.

### **Kommunale Wohnungsbauunternehmen**

Im Landkreis Starnberg wurde 1950 der Zweckverband sozialer Wohnungsbau gegründet. Später folgte dann die Umfirmierung in „Verband Wohnen im Landkreis Starnberg“. Für diesen Verband, dessen Vorsitzende ich bin, gibt es

**Planung und Realisierung von Bauvorhaben müssen SCHNELLER als bisher erfolgen.**

viel zu tun. Der Verband übernimmt für seine Mitgliedsgemeinden eine der kommunalen Hauptaufgaben im Bereich der Daseinsfürsorge durch seine Wohnungsangebote. Mit der Errichtung und der Bewirtschaftung von gutem und günstigem Wohnraum verbessern wir die Qualität des Wohnungsbestandes im Kreis Starnberg. Seit 2016 haben wir unsere Aktivitäten im Neubau bedarfsgerecht verdreifacht. Der Verband Wohnen ist in Bayern meines Wissens nach der einzige Wohnungsbauverband, der die Fördermittel, die der Freistaat für den kommunalen Wohnungsbau freigegeben hat, ebenso wie die Kommunen nutzen kann, da er als rein kommunaler Zweckverband geführt wird.

Im Landkreis Starnberg ist der Wohnraum heute knapper denn je. Dies gilt insbesondere für Menschen mit geringem bis durchschnittlichem Einkommen. Der Verband hält derzeit 2.364 Wohneinheiten im sozialen Wohnungsbau, verteilt auf 13 Gemeinden, vor. Die Nachfrage nach erschwinglichem Wohnraum für untere und mittlere Einkommenschichten übersteigt aber nach wie vor deutlich das Angebot. Der Verband wird daher in den kommenden Jahren weiter kräftig in den Neubau und die Modernisierung von Gebäuden investieren. Es ist geplant, bis zum Jahr 2020 insgesamt 250 neue Wohnungen zu errichten. Dafür werden ca. 70 Millionen Euro investiert.

### Zukünftige Wohnformen

Angesichts des demographischen Wandels wird auch der Aspekt, den Menschen bis ins hohe Alter ein selbstbestimmtes Leben in den eigenen vier Wänden zu ermöglichen, immer wichtiger. Der Anteil der älteren Menschen ohne Kind und ohne Familie wird zu-

künftig extrem wachsen. Diese haben jedoch oft ganz andere Wohnbedürfnisse. Eine zentrale Lage der Wohnung mit guter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und die räumliche Nähe zu Ärzten, Apotheken und Einkaufsmöglichkeiten werden wichtiger. Auch ist ein Anstieg des Wunsches nach alternativen Wohnformen wie „Betreutes Wohnen“ und „Generationenübergreifendes Wohnen“ deutlich erkennbar. Seniorengerechte Dienstleistungen wie ambulante Pflegedienste und Serviceleistungen werden in enger Verbindung mit der Wohnsituation mehr denn je nachgefragt.

### Die demographische Entwicklung bewirkt **VERÄNDERTE** Wohnbedürfnisse und Wohnformen.

Wohnraum der Zukunft muss sich den individuellen Bedürfnissen junger und alter Bewohner anpassen können. So muss ein Wohnen über alle Generationen hinweg im Laufe der einzelnen Lebensphasen eine schrittweise Veränderung und Anpassung des Wohnraumes zulassen. Komfort wie ein flexibler Grundriss, eine energieeffiziente Bauweise, Barrierefreiheit oder ein Aufzug ist für alle Mieter, ob jung oder alt, angenehm. Aber auch familienfreundliche Angebote unter Berücksichtigung einer einladenden Gestaltung von Grün- und Spielflächen sorgen für ein Plus an Lebensqualität für alle Bewohner im Quartier. Um die Entstehung

von sozialen Monostrukturen zu vermeiden, ist es wichtig, ein Angebot „mitaltender“ Wohnungen zur Verfügung zu stellen.

### Praxisbeispiele der Gemeinde Krailling

Mit der Integration zugewanderter Menschen werden künftig auch anerkannte Flüchtlinge mit ihren Familien verstärkt Wohnraum im Landkreis suchen. Die Gemeinde Krailling hat darauf mit dem Neubau einer sozial geförderten Wohnanlage mit 15 barrierefreien Wohnungen reagiert. Drei große Einheiten konnten an Flüchtlingsfamilien aus der Kraillinger Containersiedlung vergeben werden. Zur sozialen Integration von Flüchtlingen ist es aus vielerlei Gründen wichtig, in den Quartieren eine gute Durchmischung der Bewohnerstruktur zu erreichen, um von Anfang an eine Ghettobildung zu vermeiden. Das Belegungsrecht für die vom Verband Wohnen errichtete Anlage hat die Gemeinde Krailling, so dass die Kommune dies aktiv steuern kann.

Für die Kraillinger über 65, die aus ihren zu großen Wohnungen ausziehen und diese eventuell ihren Kindern überlassen wollen, baut die Gemeinde Krailling, ebenfalls mit dem Verband Wohnen, derzeit eine Anlage für betreutes Wohnen direkt im Ortszentrum. Es entstehen insgesamt 22 altersgerechte Wohnungen, 18 2-Zimmer-, 4 3-Zimmer-Wohnungen. Alle werden barrierefrei ausgestattet und sind für Elektrollstuhlfahrer geeignet. Die Mieten betragen hier pro Quadratmeter für Menschen mit Wohnberechtigungsschein € 7,50. Für gemeinsame Aktivitäten gibt es in der Wohnanlage einen Gemeinschaftsraum und halbtags eine Betreu-

ungsperson, die Ausflüge oder gemeinsame Veranstaltungen organisiert, um der Vereinsamung im Alter vorzubeugen. Bezogen werden kann die Anlage im Frühjahr 2019.

### Sensibilisierung der Bevölkerung

Vielen Kommunen in der Planungsregion 14 geht es wie uns im Landkreis Starnberg. Viele der Bürger, die hier wohnen, wollen keine Veränderung im Ort. Sie wollen keinen Zuzug und keinen Wohnungsneubau. Es soll alles so bleiben, wie es ist. Aber das Leben ist wie ein Fluss. Es fließt immer weiter, und wenn man nicht an wichtigen Stellen regelnd eingreift, fließt das Wasser in die falsche Richtung.

Wenn also in den Gemeinden auf die überaus starke Nachfrage nach Wohnraum nicht entsprechend reagiert werden kann, steigen die Miet- und Kaufpreise für Immobilien ins Unermessliche und auch die Kinder derjenigen, die schon lange bei uns wohnen, haben keine Möglichkeit mehr, sich hier Wohneigentum zu schaffen oder anzumieten. Sie müssen wegziehen und damit verlieren unsere Vereine und Verbände wie z. B. die freiwilligen Feuerwehren ihre langjährigen Mitglieder und Helfer. Diejenigen Bürger, die sich für hohe Millionenbeträge in den Umlandgemeinden Häuser kaufen oder anmieten können, haben meist kein Interesse an großer Integration in der Gemeinde.

**Gegen Bürgerproteste hilft**  
**AUFKLÄRENDE Öffentlichkeitsarbeit.**

Hier sollte künftig eine gemeinsame offensive Öffentlichkeitsarbeit stattfinden. So könnten z.B. in regionalen Wohnbaukonferenzen die Bürger auf diese Zusammenhänge mit Vorträgen und Beispielen hingewiesen werden, um dafür zu werben, dass sich die Kommunen so verändern können, dass sie weiterhin für die Zukunft bestens gerüstet sind und nicht durch Bürgerproteste, die oft in die falsche Richtung gehen, ausgebremst werden. ///



**/// CHRISTINE BORST**

---

**ist 1. Bürgermeisterin der Gemeinde  
Krailing und Vorsitzende des Verbandes  
Wohnen im Landkreis Starnberg.**