

**Freisinger Appell  
vom 17. Juni 2015  
Wohnen für alle ermöglichen  
den Großraum gemeinsam gestalten**

***(ergänzt mit Unterpunkten zu den Absätzen für die Aufnahme von Impulsen aus den Foren/AGs der Freisinger Konferenz vom 15. bis 17. Juni 2015)***

Der Großraum München boomt, immer mehr Menschen zieht es in die Stadt und die Region um München.

Die bayerische Landeshauptstadt, die mit ihrem Umland schon jetzt die wirtschaftsstärkste Region Deutschlands mit dem größten Bevölkerungszuwachs und der geringsten Arbeitslosigkeit ist, bleibt auch zukünftig ein Magnet für Menschen, die aus wirtschaftlich und sozial marginalisierten Regionen in und außerhalb Europas zu uns kommen, um hier besser und ungefährdeter leben und ihre Existenz sichern zu können.

Diese Attraktivität der Großstadt und der Region ist ein Kompliment für alle, die zu ihrer wirtschaftlichen Prosperität, ihrem starken sozialpolitischen, ökologischen und bürgerschaftlichem Engagement, ihrer Kreativität und ihrem weltoffenen Klima beitragen. Die Schattenseite dieser Attraktivität ist allerdings ein alle bisherigen Dimensionen sprengender Zuzug, für welche die gegenwärtige Infrastruktur des gesamten Raumes, die Bewirtschaftung und Beplanung der endlichen Großstadtfläche und auch die politischen Zusammenwirkungs-Strukturen von Großstadt und Region in bisher ungenügender Weise gerüstet sind.

Die Landeshauptstadt München und die umgebenden Landkreise stehen vor der Herausforderung den immer größer werdenden Bedarf an Wohnraum zu bewältigen. Das knappe Angebot auf dem Wohnungsmarkt verbunden mit weiterhin starkem Zuzug treibt die Mieten in München und dem Umland nach oben. Bezahlbarer Wohnraum schwindet und kann den Bedarf immer weniger decken. Diese Entwicklung vergrößert soziale Problemlagen dramatisch, Verdrängung aus heimatlichen Wohnvierteln, Armut und Wohnungslosigkeit steigen rapide an. Die Gemeinden dieser Großregion sind durch diese sich verändernden Rahmenbedingungen in der Bundesrepublik, in Europa und der Welt mit einem bisher nicht gekannten Wohnungsnotstand konfrontiert.

Auf einer dreitägigen Fachkonferenz zu der die Oberbürgermeister von Freising und München, Tobias Eschenbacher und Dieter Reiter, der Bezirkstagspräsident Josef Mederer und der Vorsitzende des Kuratoriums der Arbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe München und Oberbayern, Ludwig Mittermeier, eingeladen hatten, diskutierten wir unter fast 250 Teilnehmerinnen und Teilnehmern, Expertinnen und Experten aus Politik und Verwaltung, Vertreterinnen und Vertretern der Wohnungswirtschaft, Wohnungslosenhilfe und Sozialverbände darüber, wie wir der oben genannten Entwicklung mit einem Aufbruch zum Handeln begegnen und wie wir den Großraum München zukunftsfähig, in sozialer Verantwortung und den sozialen Frieden sichernd gestalten können.

Unser Ziel ist es, für ausreichend bezahlbaren Wohnraum für alle Bewohnerinnen und Bewohner und für eine nachhaltige Bekämpfung von Wohnungsnot und Wohnungslosigkeit zu sorgen. Dafür brauchen wir die Bildung eines regionalen Bündnisses, bestehend aus den Landkreisen, den Städten und Gemeinden, den Wohlfahrtsverbänden, den Kirchen, dem Bezirk und der Regierung

von Oberbayern, der Wohnungswirtschaft und weiteren relevanten Akteuren, die an folgenden Zielen gemeinsam arbeiten:

## I. Kooperationen ausbauen

- Wir brauchen eine vertrauensvolle und kooperative Zusammenarbeit aller Landkreise, Städte, Gemeinden, Verbände und Initiativen im Großraum München, um unsere Ziele zu erreichen. Wir erachten dazu die Förderung eines gemeinsamen Bewusstseins als Regions- bzw. Großraum-Bürgerinnen und -Bürger Münchens durch Politik auf Landes-, Landkreis- und Gemeindeebene für besonders wichtig.

### **Impulse dazu auf der Konferenz:**

- *u.a. auch Beratungsangebote der LH verbessern bzw. ausbauen, z.B. SoBoN, Bepflanzung von Konversionsflächen, konzeptioneller (Genossenschafts-) Mietwohnungsbau, Förder- und Finanzierungsmodelle im geförderten Wohnungsbau.*
- *Besserer und intensiverer Austausch - „Verständnis/Kenntnis was für Instrumente/Maßnahmen jeweils in den jeweiligen Gemeinden/Landkreisen gebraucht werden“.*
- *Kompetenzzentrum für innovative Ansätze im Wohnungsbau und für alternative Wohnprojekte*

## II. Bezahlbaren Wohnraum schaffen

Wir brauchen

- eine Erhöhung der Zielzahlen des geförderten Wohnungsbaus und des konzeptionellen bezahlbaren Mietwohnungsbaus in München und in den Kreisstädten sowie größeren Gemeinden mit S-Bahn-Anschluss auf 6.000 Wohneinheiten per anno.

### **Impulse dazu auf der Konferenz:**

- *Ausgehend von ca. 90.000 benötigten geförderten und bezahlbaren Wohneinheiten in den nächsten 15 Jahren (45.000 WE in der LH und 45.000 WE im Umland), werden **4.000 WE** (je 2.000 WE) per anno im geförderten und **2.000 WE** (je 1.000 in LH und im Umland) im konzeptionellen (Genossenschafts-)Mietwohnungsbau benötigt.*
- die verstärkte Ausweisung von mehr Bauland und Baurecht, die Abschöpfung des Planungsgewinns und das Zurverfügungstellen von mehr Gemeindeflächen im sozial subventionierten Verkauf, z.B. auch als Sacheinlage bei kommunalen Wohnungsunternehmen oder in Erbpacht. Wir wollen Anreize schaffen, u.a. auch steuerliche, für Wohnungs- und Genossenschaftsbau und alternative Wohnbauprojekte. Die Auflage eines Landkreisförderprogrammes in allen Landkreisen sollte zeitnah realisiert werden.

### **Impulse dazu auf der Konferenz:**

- *Soziale Ausgestaltung des Erbbaurechts beim geförderten Wohnungsbau entsprechend dem Modell Denninger Straße in München oder Haimhausen (Erbbauzins 0)*
- *Grundstück als Sacheinlage bei kommunalen Wohnungsunternehmen (siehe Stadtratsanträge in München)*
- *Anwendung der Sozial gerechten Bodennutzung (Abschöpfung des Planungsgewinn bei Baurechtsausweisung) für den geförderten Mietwohnungsbau (mindestens 20 bis 30%), insbesondere in Kreisstädten und großen Gemeinden.*
- *Senkung der Zinsen des Wohnungsbaudarlehens von 0,5% auf Null (mindestens so lange die Niedrigzinsphase anhält und der Investor auf dem Kapitalmarkt auch ohne Bindung kaum Zinsen zahlen muss)*

- *Rückkehr zu steuerlichen Anreizen im Mietwohnungsbau (u.a. genannt: verbesserte degressive Abschreibungsmöglichkeiten .....).*
  - *Beratung in Bezug auf Akquise: Stiftungs-, Kirchengrundstücke etc.*
  - *Landkreisförderprogramm analog Ebersberg: Für jeden Euro den eine Gemeinde im Landkreis für den geförderten Wohnungsbau ausgibt, legt der Landkreis einen Euro drauf.*
  - *Dauerhafte Belegrechte durch dauerhafte Bindung der Grundstücke und des Gebäudes (70 Jahre) für den geförderten Wohnungsbau (analog Wiener Gemeindebau) durch kommunale Wohnungsunternehmen*
  - *Programme für Kleinst- oder Smartwohnen, Bürgerwohnheime analog Studentenwohnheime für Alleinstehende in Niedriglohnbereichen, Azubis, Personen in Mangelberufen der Daseinsvorsorge etc.*
  - *Wohnprojekte für langfristig gesundheitlich, psychisch und sozial zu unterstützende Haushalte*
- ein durch den Freistaat Bayern finanziertes, über die Regierung von Oberbayern ausgereichtes Sonder-Regional-Handlungsprogramm für den geförderten Mehrgeschoss-Mietwohnungsbau in Höhe von 800 Millionen Euro im 5-Jahreszeitraum, analog dem Kommunalen Wohnungsbauprogramm der Landeshauptstadt München.

***Impulse dazu auf der Konferenz:***

- *da der Bedarf sich nach dem prognostizierte Bevölkerungszuwachs entwickelt, der sich jeweils hälftig auf die Großstadt und hälftig auf die Region verteilt, werden dort genauso viele Wohnungen im geförderten und bezahlbaren Segment gebraucht werden wie in der Landeshauptstadt (siehe Zielzahlen oben). Entsprechend werden zusätzlich Mittel in der Größenordnung eingesetzt werden müssen, welche die Stadt München im 5-Jahreszeitraum aus kommunalen Mitteln für die Handlungsprogramm in der Großstadt finanziert, nämlich 160 Mio € per anno bzw. 800 Mio im 5-Jahres-Zeitraum.*
  - *Die Analogie zum Kommunalen Wohnungsbauprogramm der Stadt München bei einem Sonderprogramm in der Region ist deshalb wichtig, weil damit u.a. eine reine Objektförderung nach dem früheren 1. Förderweg möglich ist, mit der die Bedarfe für spezifisch und direkt zu versorgende Zielgruppen mit geringen Einkommen – u.a. nach Aussage des Landratsamts München - besser ermöglicht werden kann.*
- Kooperationen für gemeinsame Wohnungsbauprojekte, z.B. von Regierung, Landeshauptstadt, Landkreisen und Gemeinden mit geteilter Finanzierung oder Landkreis-Gemeinde-Kooperationen mit entsprechenden Belegungsrechten.

***Impulse dazu auf der Konferenz:***

- *Das sog. Drittel-Drittel-Drittel Projekt: Gemeinde gibt vergünstigt zu sozialen Preisen oder mit sozialer Erbpacht Grundstücke, Regierung, Landkreis und Stadt München fördern und finanzieren Bau, Bauträger u.a. städtische münchener Wohnungsbaugesellschaft. Belegung wird gedrittelt: Ein Drittel Gemeinde, ein Drittel Landkreis und ein Drittel LH München.*
  - *Landkreis-Gemeinde Kooperation: Gemeinde stellt Fläche zur Verfügung (siehe oben), Belegung erfolgt durch Gemeinde (entsprechend Bedarf) und Landkreis. Städtische Wohnungsbaugesellschaft (z.B. GEWOFAG) übernimmt ggf. beratende Funktion für Bauträger im Landkreis.*
  - *Neue Partner kooperieren/werden gewonnen, insbesondere bei/für zielgruppen-spezifische/n Wohnbauprojekte/n: Stiftungen, Kirchen (Grundstücke), freie Träger*
- urbane Siedlungsstrukturen und Stadtbauten, höhere Dichten und Nachverdichtung in München, den Kreisstädten und größeren Gemeinden mit S-Bahn-Anschluss bei der Erstellung von Bebauungsplänen und Einfügungen in innerstädtische Bestandsgebiete. Die Bürgerinnen und Bürger sind in moderierten Prozessen an solchen Planungen zu

beteiligen. Wir meinen, dass der Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung berücksichtigt und eine Zersiedlung verhindert werden muss.

- ein Harmonisierungsgebot, d. h. im gleichen Verhältnis, in dem Gewerbearbeitsplätze entstehen, muss Wohnraum geschaffen werden.
- die Reduzierung von Baukosten durch Senkung von Planungsvorgaben (z.B. Stellplatzschlüssel).

### III. Bekämpfung von Wohnungslosigkeit

Wir brauchen

- die Einführung und den Ausbau präventiver Maßnahmen in allen Landkreisen, um Wohnungslosigkeit zu vermeiden.

#### ***Impulse dazu auf der Konferenz:***

- *Präventionsprojekte und Nachsorge einführen und ausbauen*
- die Schaffung ausreichender Plätze mit qualifiziertem Personal für akut wohnungslose Haushalte, um die Vermittlung in dauerhaften Wohnraum zu gewährleisten.

#### ***Impulse dazu auf der Konferenz:***

- *Flexibel nutzbare Wohnheime*
- *Verbesserung des Übergangs- und Entlassmanagements, Vermeidung von Dreh-Tür-Effekten.*
- für die Region die Einrichtung von genügend Wohnmöglichkeiten für Menschen in prekären Lebenssituationen und für besondere Zielgruppen mit sozialen, körperlichen und psychischen Schwierigkeiten. Hierzu sollen unterschiedliche, auf die Bedarfe der jeweiligen Zielgruppe angepasste Wohnformen entwickelt werden.

#### ***Impulse dazu auf der Konferenz:***

- *mehr Frauenhausplätze*
- *Optimierung der Versorgungsstrukturen für Langzeitangebote bzw. differenzierte Angebote*
- *gemeinsame Bedarfserhebung und Angebotsentwicklung*
- *Zielgruppenübergreifende Wohnprojekte zur Förderung*
- *Arbeitsintegration*
- mit politischer Unterstützung die Erarbeitung flexiblerer und praxisgerechterer Finanzierungs- und Fördermodelle mit allen Beteiligten, insbesondere den Kostenträgern.

#### ***Impulse dazu auf der Konferenz:***

- *neue Finanzierungsmodelle und durchlässigere Finanzierungsmöglichkeiten ambulant – stationär.*

Wir appellieren an alle Verantwortlichen der Politik und der Verwaltung, der Städte, Gemeinden und Landkreise im Großraum München, die vorgenannten Forderungen zu unterstützen und kurz- bis mittelfristig gemeinsame Umsetzungsstrategien zu entwickeln.