

Ballungsraum- Initiative

Thomas Huber, MdL
Stefan Schelle, Bürgermeister



Bezirksverband Oberbayern

www.csu-oberbayern.de

Unser Auftrag für Oberbayern

Oberbayern ist Herz und Motor Bayerns. Mit 4,5 Millionen Einwohnern leben über ein Drittel aller Menschen im Freistaat im Regierungsbezirk. Die Vielfalt der Regionen ist unser Markenzeichen, stellt uns aber auch vor besondere Herausforderungen. In den ländlich geprägten, touristischen Regionen und den Industriezentren Oberbayerns werden mehr als 41 Prozent des bayerischen Bruttoinlandsprodukts erwirtschaftet. Die wirtschaftliche Stärke und die hohe Lebensqualität wirken wie ein Magnet auf Menschen aus ganz Deutschland, Europa und der Welt. Die Bevölkerung und die Zahl der Arbeitsplätze in Oberbayern wachsen rasant.

Bei detaillierter Betrachtung ergibt sich eine teils sehr unterschiedliche Entwicklung innerhalb Oberbayerns: Die Metropolregion München ist Anziehungspunkt für qualifizierte Arbeitsplätze, München ist heute schon Pendlerhauptstadt. Bis 2035, so sagen jüngste Prognosen, soll die Bevölkerung in der Region München noch einmal um rund 390.000 Einwohner wachsen.

Der Siedlungsdruck führt bereits heute im Ballungsraum München, aber auch im Raum Ingolstadt oder in Rosenheim und weiteren Oberzentren, zu sehr hohen Grundstückspreisen und für viele Arbeitnehmer unbezahlbaren Mieten. Zeitgleich wird es für junge Familien immer schwieriger, Plätze für Krippen und Kindergärten zu bekommen.

Jedoch erreichen Wachstum und Prosperität nicht alle Städte und Gemeinden in Oberbayern gleichermaßen. Schon einige Dutzend Kilometer außerhalb des Ballungsraumes sind Städte und Dörfer von Abwanderung betroffen, Kindergärten und Schulen haben freie Kapazitäten, die Altersstruktur der Bevölkerung wird zur Herausforderung für Bürgermeister und Landräte.

Die CSU Oberbayern sieht es als ihren Auftrag, Oberbayern so weiterzuentwickeln, dass die Menschen sowohl im Ballungsraum als auch im ländlichen Raum eine gleichermaßen hohe Lebensqualität vorfinden. In einer Zeit, in der Firmensitze, Produktionsstätten und damit Arbeitsplätze mühelos verlagert werden können, ist es essentiell, Arbeitnehmer und Unternehmen flexibel und unkompliziert zueinander zu bringen. Ziel muss es sein, auch für Familien, die eine ländliche Wohngegend bevorzugen, eine moderne und gut ausgebaute Infrastruktur bereitzustellen. Diese umfasst den Ausbau des ÖPNV ebenso wie eine flächendeckende Digitalisierung.

Wir wollen einerseits die hohe Dynamik in den Ballungsgebieten gestalten und andererseits die Chancen des Wachstums in den ländlichen Raum bringen. Die Menschen sollen in Zukunft überall in Oberbayern gleichwertige und leistbare Lebens- und Arbeitsbedingungen vorfinden.

97 Prozent der Menschen in Oberbayern leben laut einer Umfrage des Bayerischen Rundfunks gerne in ihrer Region. Sie schätzen an ihrer Heimat vor allem die Schönheit der Natur, das soziale Miteinander und die gut ausgebaute Infrastruktur. Dieses Lebensgefühl wollen wir in Zeiten globaler Umbrüche und einer sich dynamisch verändernden Gesellschaft erhalten. Das ist unser gemeinsamer Auftrag!

Bezahlbarer Wohnraum – Wo wir stehen

Die Nachfrage nach Wohnraum steigt schneller als das Angebot, bezahlbarer Wohnraum wird immer knapper. Aufgrund des starken Anstiegs der Immobilienpreise im Ballungsraum München haben mittlerweile auch Bezieher mittlerer und gehobener Einkommen Schwierigkeiten, geeigneten Wohnraum zu finden. Laut der IW-Studie vom Februar 2017 wird der Wohnraummangel dadurch verschärft, dass insgesamt zu wenig und am Bedarf vorbei gebaut wird. Zusätzlich verstärkt wird der Druck auf dem Wohnungsmarkt durch den Zuzug von Flüchtlingen und die damit verbundene Verpflichtung der Kommunen zur Unterbringung. Durch die seit 2015 erbrachten Leistungen bei der Aufnahme und Unterbringung von Flüchtlingen stehen auf absehbare Zeit keine Wohnungen für Flüchtlinge und ihre Familien mehr zur Verfügung. Mit der Wohnraumförderung trägt der Freistaat Bayern entscheidend dazu bei, das Angebot an preisgünstigem Miet-Wohnraum zu erhöhen. Der im Oktober 2015 beschlossene Wohnungspakt Bayern leistet einen großen Beitrag und stellt ein Maßnahmenbündel aus staatlichem Wohnungsbau, der Förderung von kommunalem und sozialem Wohnungsbau sowie Anreize und Erleichterungen für die Wohnungswirtschaft bereit: So werden bis Ende 2019 durch staatliche Investitionen von rund 2,6 Milliarden Euro 28.000 neue staatlich finanzierte oder geförderte Wohnungen entstehen. Daneben gibt es vielfältige weitere großzügige Fördermöglichkeiten z.B. zur Ertüchtigung von sanierungsbedürftigem oder leerstehendem Wohnraum. Aber auch auf die Vorteile von Wohnungsgenossenschaften sollte hingewiesen werden, die die Nutzung preiswerter Wohnungen oder den Erwerb preisgünstigen Wohneigentums ermöglichen.

Damit der Ballungsraum München/Oberbayern das überproportionale Wachstum und den anhaltenden Zuzug auf Dauer bewältigen kann, ist jedoch eine umfassende Gesamtstrategie notwendig: Das in der Bayerischen Verfassung verankerte Ziel, gleichwertige Lebensverhältnisse in ganz Bayern herzustellen, muss auch für die Ballungsräume gelten. Das bedeutet für uns, dass das Leben in den Ballungsräumen bezahlbar bleiben muss und zwar vor allem für die bereits hier lebende Bevölkerung (Normalverdiener wie Erzieherinnen, Lehrer, Polizisten, Pflegepersonal) - damit insbesondere auch wieder verstärkt Wohneigentum gebildet werden kann. Wir müssen die Ballungsräume entlasten und gleichzeitig den hohen Zuzug dorthin besser managen. Daher fordern wir folgende Maßnahmen, um den Ballungsraum München/Oberbayern zu entlasten und der drohenden Gentrifizierung politisch entgegenzuwirken:

Anpassung der Verteilung der Einkommensteuer

Der starke Zuzug verschärft den Mangel an Wohnraum und führt zu steigenden Immobilien- und Mietpreisen. Parallel zum Wohnraum müssen die Kommunen die Infrastruktur für Neubürger bereitstellen bzw. die bestehende Infrastruktur erweitern: Die Investitionskosten (ohne Grunderwerb und Ausgleichflächenbedarf gerechnet) für eine Kindergarten- oder Krippengruppe (nur Baukosten) liegen bei etwa 800.000 Euro. Das bedeutet Kosten für die Gemeinde von 60 bis 70.000 Euro je Krippenkind und 30 bis 50.000 Euro je Kindergarten- oder Hortkind. Ein Klassenzimmer in einer weiterführenden Schule/ Grundschule kostet (mit Schulinfrastruktur, Turnhalle, Mittagsbetreuung usw.) 1,5 Millionen Euro oder umgerechnet 60-70.000 Euro je Schulkind.

Zieht also eine Familie mit drei Kindern in eine Gemeinde und muss die Infrastruktur erweitert werden, so bedeutet das einen Investitionsbedarf von etwa 150.000 Euro nur für die

Kinderbetreuung. Nicht eingerechnet sind hier die weiteren Aufwendungen für Straßeninfrastruktur, Vereine, Freizeit- oder Kulturangebote bis hin zum Friedhof.

Der Aufwand für die Schaffung der Infrastruktur und die Bewältigung des laufenden Defizits werden nicht durch die Einnahmen der Kommunen aus der Einkommenssteuer gedeckt. Beispielsweise löst ein betreutes Kind (über alle Einrichtungen gerechnet) in der Gemeinde Oberhaching (Landkreis München) zusätzlich zu den Investitionen etwa 2.000 Euro jährliches Defizit aus, das nicht durch staatliche Zuschüsse oder Gebühren der Eltern ausgeglichen wird.

Lediglich in Gemeinden (im Wesentlichen im ländlichen Raum), in denen keine neue Infrastruktur erforderlich wird oder sogar die bestehende Infrastruktur nicht ausgelastet bzw. in Frage gestellt wird (Schulschließung), ist der Zuzug von neuen Bürgern kostenneutral und eventuell eine Chance. Dann muss aber das Problem der Mobilität, der taktichten, preiswerten und verlässlichen öffentlichen Anbindung und einer schnellen Erreichbarkeit gelöst werden. Dies muss auch im Einklang mit den Ansprüchen der Pendler gelöst werden, diese nutzen und kombinieren verschiedene Mobilitätsarten, wie ÖPNV, Car-Sharing, Bike-Sharing, Mitfahrzentralen usw.

- Wir fordern daher eine deutliche Anhebung der Deckelung der Einkommensteuerbeiträge der Kommunen, so dass die Kommunen im Ballungsraum ihren mit dem Zuzug verbundenen Aufgaben kostenneutral nachkommen können – jedoch ohne einkommensschwächere Gemeinden zu benachteiligen. Die Schaffung von Wohnraum darf kein „Defizitgeschäft“ für die Kommunen sein.
- Wir brauchen mehr Instrumentarien, damit auch kleinere Gemeinden an der Baulandausweisung unmittelbar profitieren können.

Anpassung der Landesplanung

Im Zuge der Reformen der bayerischen Landesplanung haben die Kommunen zunehmend mehr Spielraum bei der Ausgestaltung der Bauleitplanung erhalten. Folglich ist die Ausweisung von Gewerbeflächen (auch durch die Lockerung des Anbindegebotes) für Kommunen besonders attraktiv.

Eine Pflicht für Kommunen, auf ein ausgewogenes Verhältnis zwischen der Schaffung von Wohnraum und der Schaffung von Arbeitsplätzen zu achten, legt die Landesplanung nicht fest. So erwirtschaften beispielsweise in Oberhaching über 5.000 sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze ein Gewerbesteueraufkommen von 18 Millionen Euro (umgerechnet pro Arbeitsplatz deutlich über 3.000 Euro im Jahr).

Im Umkehrschluss bedeutet das aber: Schafft die Gemeinde durch Baulandausweisung einen neuen Arbeitsplatz, sind im Verhältnis zur Schaffung einer Wohnung die Infrastrukturkosten ungleich niedriger und die finanziellen Auswirkungen erkennbar positiver. Das Schaffen von Wohnraum belastet die Gemeinde nachhaltig, die Ausweisung von Gewerbegebieten ist einfach und bringt Geld.

- In der Landesplanung muss daher wieder eine sinnvolle Landesentwicklung mit einer engen Korrelation von Wohnen und Arbeit festgeschrieben werden. Zudem muss auf eine gute Anbindung von Wohnen und Arbeit an den ÖPNV geachtet werden.
- Die Landesplanung definiert bislang nur „Räume mit besonderem Handlungsbedarf“ im strukturschwachen ländlichen Raum, vernachlässigt aber den Handlungsdruck in den Ballungsraumkommunen. Die besonderen Bedürfnisse von „Räumen mit spezifischem Handlungsbedarf“, wie sie die Kommunen in den Ballungsräumen zweifelsohne darstellen, müssen in Zukunft in der Landesentwicklung Berücksichtigung finden.

Mobilität/ ÖPNV ausbauen

Wachstum und Prosperität erreichen derzeit nicht alle Städte und Gemeinden in Oberbayern gleichermaßen. Schon einige Dutzend Kilometer außerhalb des Ballungsraumes sind Städte und Dörfer von Abwanderung betroffen, Kindergärten und Schulen haben freie Kapazitäten, die Altersstruktur wird zur Herausforderung für Bürgermeister und Landräte.

Durch taktdichte und schnelle Erreichbarkeit mit dem ÖPNV müssen wir erreichen, dass der Zuzug den ländlichen Raum stärkt und die vorhandene Infrastruktur ausgelastet bleibt.

Auch aus ökologischer Sicht, muss oder sollte - vor dem Hintergrund der Luftreinhalteproblematik in Ballungsräumen - der ÖPNV massiv ausgebaut werden. Der ÖPNV wird somit eine immer wichtigere Säule der Mobilität im Ballungsraum und ist durch kundenorientierte, verbesserte und intelligente Lösungen noch zu ergänzen.

Die S-Bahn München ist das Rückgrat der Verkehrsbedienung im öffentlichen Verkehr in Stadt und Umland. Das System stößt jedoch seit längerem an seine Leistungsgrenzen.

- Das wichtigste Infrastrukturprojekt für die gesamte Region München ist die 2. Stammstrecke. Die CSU Oberbayern begrüßt die Unterzeichnung des Bau- und Finanzierungsvertrages ausdrücklich.
- Um auch künftig einen attraktiven Nahverkehr in der Metropolregion München zu gewährleisten und die verkehrs- und umweltpolitischen Ziele zu erreichen, muss das System dringend in vielen Bereichen ertüchtigt werden. Aber auch die Umsetzung der weiteren Bestandteile des 3-Phasen-Konzeptes (/ „Bahnknoten München“) ist eine unabdingbare Voraussetzung für die Zukunftsfähigkeit der S-Bahn.
- Dem Beschluss über die Realisierung aller im 3-Phasen-Konzept enthaltenen Maßnahmen müssen möglichst schnell konkrete Planungen folgen, die die Baugenehmigung der Investitionsmaßnahmen zum Ziel haben. Die Maßnahmen sind nach Dringlichkeit in eine sinnvolle Prioritätenliste zu bringen und der jeweilige Finanzbedarf ist konkret zu ermitteln. Die 2. Stammstrecke inklusive netzergänzender Maßnahmen muss künftig von weiteren umfangreichen Ausbaumaßnahmen in der Stadt und im Außenraum flankiert werden.

Das 3-Phasen-Konzept des Freistaats Bayern bildet zusammen mit dem 2. S-Bahnvertrag die Grundlage für langfristige Verbesserungen im S-Bahn-System. Auf dieser Basis gilt es nun eine Vision „S-Bahn München 2050“ zu entwickeln, wie es die Verbundlandkreise bereits gefordert haben. Dies unterstützt die CSU Oberbayern nachdrücklich.

- Wie es die Landräte der Verbundlandkreise vorschlagen, halten wir auch eine Weiterentwicklung des S-Bahn-Systems über den MVV-Raum hinaus für unabdingbar. Dazu sind die bereits existierenden ersten Überlegungen der Bedienung mit einem System von Express-S-Bahnen in die Metropolregion weiter auszubauen. Relevante S-Bahn-Destinationen wären zum Beispiel Landshut, Landsberg am Lech bzw. Buchloe, Pfaffenhofen a.d. Ilm, Rosenheim, Wasserburg, Weilheim oder das Oberland (Lenggries, Tegernsee, Bayrischzell). Denkbar wären auch eine Verlängerung nach Kochel sowie eine Elektrifizierung der Strecke nach Wasserburg, so dass auch diese von Express-S-Bahnen bedient werden kann.
- Damit durch die 2. Stammstrecke nicht nur die Landeshauptstadt München, sondern der gesamte Ballungsraum entlastet wird, muss sichergestellt werden, dass die 2. Stammstrecke regionalzugtauglich wird. Da der neue Tunnel nur über wenige Haltestellen verfügt, scheint er für Regionalzüge besonders geeignet.
- Das radial ausgerichtete Verkehrssystem im Großraum München ist durch tangentielle Verbindungen zu ergänzen. In Frage kommen hier sowohl schienengebundene Verkehrsmittel als auch straßengebundene Verkehrsmittel mit modernem Elektroantrieb.
- Die Möglichkeiten, die durch die Digitalisierung geboten werden, sind vollumfänglich zu nutzen. Dazu gehören Mobilitätsplattformen, die ÖPNV und straßengebundenen Verkehr zusammenführen und die neue Dimensionen bei der Kundeninformation erschließen (P&R-Echtzeitinformation usw.).
- Die Elektromobilität ist massiv auszubauen, dazu gehört auch, dass man im Schienenverkehr Dieselstrecken schnellstmöglich elektrifiziert, in unserem Raum gehört dazu zum Beispiel die Elektrifizierung der Strecken Ebersberg-Wasserburg und Mühldorf-Freilassing sowie die Elektrifizierung der bayerischen Oberlandbahn.
- Der heutige Zuschnitt des Verbundraums entspricht nicht mehr den verkehrlichen Gegebenheiten und dem Pendlerverhalten. Deshalb fordern wir eine Erweiterung des Verbundes im Rahmen des räumlichen Umgriffes der europäischen Metropolregion. In diesem Rahmen müssen das Tarifsystem und die Einnahmezuschneidungen grundlegend zu Gunsten des ländlichen Raumes reformiert und vereinfacht werden. Die Finanzierung der 2. Stammstrecke steht. Um die Finanzierung der dringend erforderlichen weiteren Infrastrukturmaßnahmen in Stadt und Umland zu sichern, fordern wir eine Erhöhung der GVFG-Mittel (Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz) durch den Bund.
- Die Stärkung des ÖPNV ist eine – insbesondere auch vor dem Hintergrund der Luftreinhaltungsproblematik – zwingende Aufgabe der staatlichen und kommunalen Ebenen. Die aktuelle Ausgestaltung des allgemeinen ÖPNV als freiwillige Aufgabe der Landkreise und kreisfreien Städte wird dieser Bedeutung nicht gerecht. Die Aufgabe des allgemeinen ÖPNV ist als Pflichtaufgabe der Kommunen festzulegen. Dies ist durch notwendige finanzielle Regelungen, z.B. in Form der Wiederbelebung der zweckgebundenen Landes-GVFG-Mittel unter Berücksichtigung der tatsächlichen

Wirkungen (in Bezug auf Verkehrsentlastung und Umwelt) und des (betrieblichen) Aufwands, für den Betrieb zu flankieren.

Bauland mobilisieren

Die oberbayerische Kulturlandschaft ist einzigartig. Unsere bäuerlichen Betriebe pflegen diese und prägen unser unvergleichliches Landschaftsbild. Dessen Erhalt hat für uns daher – neben der notwendigen Gestaltung des Wachstums im Ballungsraum - oberste Priorität. Um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, sind daher zunächst alle Möglichkeiten der Innenentwicklung und Nachverdichtung auszuschöpfen. Unser Ziel ist es, unnötigen Flächenverbrauch zu vermeiden. Dennoch ist festzustellen, dass der Mangel an verfügbaren Grundstücken ein wesentliches Hindernis für die Kommunen im Ballungsraum bei der Schaffung von Wohnraum darstellt.

Unsere Landwirte betreiben weit überwiegend über Generationen ihren landwirtschaftlichen Betrieb und möchten einen funktionsfähigen und zukunftssicheren Betrieb an die nächste Generation weitergeben. Die Grundlage für den Betrieb sind sprichwörtlich Grund und Boden. Erschwert werden die Grundstücksverhandlungen durch die Steuergesetzgebung, die die Gestaltungsmöglichkeiten für Reinvestitionen deutlich eingeschränkt hat. Vorkaufsrechte können nur in seltenen Fällen geltend gemacht werden. Enteignungen, auch nur von Teilflächen, sind sehr schwierig und nicht Ziel unserer Politik.

Neben dem Grunderwerb stellt die starre Ausgleichsflächenregelung nach Naturschutzgesetz ein weiteres Hindernis für die Schaffung von Wohnraum dar. Seitens der Landwirtschaft wird der Bedarf an Ausgleichflächen als unmittelbare Flächenkonkurrenz für ihren Betrieb gesehen. Das bedeutet, der Grundstückseigentümer kann seinen Betrieb nur erschwert über Investitionen weiterentwickeln und verliert die gewünschte Baufläche durch die zusätzlich erforderlichen Ausgleichsflächen zumindest gefühlt „doppelt“.

- Um dringend benötigtes Bauland zu mobilisieren und für die Kommunen verfügbar zu machen, müssen Reinvestitionsmöglichkeiten – darunter auch die Schaffung von Wohnraum - für die Landwirtschaft und Grundeigentümer erweitert werden. So könnte Grundeigentümern beim Verkauf von Flächen beispielsweise die Möglichkeit gegeben werden, in den Bau von Wohnungen zu investieren ohne dabei steuerpflichtig zu werden.
- Steuerliche Anreize (z.B. ein vergünstigter Steuersatz) für Grundeigentümer und Landwirte beim Verkauf von Bauland oder Bauerwartungsland an Kommunen könnten die Bereitschaft zum Verkauf von Grundstücken erleichtern und die Möglichkeiten der Kommunen für den Erwerb von Flächen für den Wohnungsbau und den Bau von Infrastruktureinrichtungen (wie Kindergarten, Schule und Radwege) verbessern.
- Wir fordern eine flexiblere Weiterentwicklung der gesetzlichen Bestimmungen für die Ausgleichsflächenforderungen im Bundesnaturschutzgesetz. So sollten auch Investitionen in Klima- oder Hochwasserschutz ohne Flächenverbrauch als ökologische Ausgleichsmaßnahmen anerkannt werden (z.B. Bienenweide, Mischwaldumbau etc.).

- Im Städtebaurecht ist ein neuer § 13 b ins Baugesetzbuch (Einbeziehung von Ausgleichsflächen in das beschleunigte Verfahren) eingefügt worden. Damit wird es den Kommunen erleichtert, Bebauungspläne für Wohnungsbau zu entwickeln – ohne dass dabei landwirtschaftliche Nutzflächen für Ausgleichsmaßnahmen beansprucht werden. Wir fordern, dieses Instrument unbefristet und insbesondere auch für die Schaffung von Baurecht für die Infrastruktur (Kindergärten, Schulen usw.) anwenden zu dürfen.
- Das Bundesumweltgesetz und die Kompensationsverordnung sollen dahingehend verändert werden, dass bei öffentlichen, privaten und gewerblichen Bauvorhaben die Verwendung von aus nachwachsenden Rohstoffen erzeugten Baustoffen zur Verringerung des CO₂-Ausstoßes gefördert und zugleich eine unmittelbare Koppelung zwischen dem Einsatz nachwachsender Rohstoffe und der Schaffung ökologischer Ausgleichsflächen implementiert wird.

Wohnungsbauförderung

Die Fördermöglichkeiten des Freistaats Bayern für den Mietwohnungsbau sind bemerkenswert. Bedauerlich ist, dass Landkreise allein, wenn sie tätig werden wollen, nicht in den Genuss der zweiten Säule des staatlichen Kommunalwohnraumförderprogramms kommen. Nur über die aufwändige und unnötige Gründung von neuen Zweckverbänden mit Baugesellschaften und Kommunen können die Mittel in Anspruch genommen werden.

- Wir fordern, die zweite Säule KommWFP für Landkreise zu öffnen oder zumindest vereinfachte Wege aufzeigen, wie die Programme von Landkreisen in Anspruch genommen werden können.

Wohneigentum fördern

Die Bildung von Wohneigentum ist die stabilste und beste Absicherung gegen Altersarmut. Wer im Rentenalter keine Miete zahlen muss, spart viel Geld. Mietfreies Wohnen im Alter ist besonders im Bereich niedriger Einkommen und daraus resultierender niedriger staatlicher Renten wichtig. Deshalb hat die Förderung der Bildung von Wohneigentum einen hohen Stellenwert für uns. Durch den Einsatz unserer Europaabgeordneten Prof. Dr. Angelika Niebler in Brüssel dürfen bayerische Kommunen auch weiterhin unter bestimmten Voraussetzungen ihr Einheimischenmodell zur Vergabe von vergünstigtem Bauland nutzen. Gerade im engeren Bereich um München sind die Grundstückspreise auf dem freien Markt aber mittlerweile so stark gestiegen, dass selbst im Einheimischenmodell die Grundstücke erschlossen beispielsweise in Oberhaching nicht unter 720 Euro pro m² abgegeben werden können, damit kein Unterwertverkauf vorliegt. Steigen die Grundstückspreise weiter, wird selbst mittels Einheimischenmodellen die Wohneigentumsbildung zukünftig nur noch der „Erbengeneration“ vorbehalten bleiben.

- Wir fordern – neben den bestehenden Förderinstrumenten des Mietwohnungsbaus – eine deutliche staatliche Förderung bei der Wohneigentumsbildung.

- Um Familien mit Kindern beim Eigentumserwerb zu unterstützen, setzen wir uns für die Einführung eines Baukindergeldes ein.
- Wir fordern die Überprüfung der Ballungsraumzulage für den öffentlichen Dienst.
- Weiterhin fordern wir die Wiedereinführung der Eigenheimzulage (ehem. § 7b und 10e EStG).
- Um das Wohneigentum zu fördern, ist eine Verbesserung der Wohnungsbauprämie notwendig. Die Einkommensgrenzen für die staatliche Förderung sind seit 20 Jahren unverändert. Allein aufgrund nominaler Lohnerhöhungen können schon Normalverdiener nicht mehr von der staatlichen Förderung profitieren. Eine Anhebung der Einkommensgrenzen für die Wohnungsbauprämie ist daher unabdingbar, um Bezieher unterer und mittlerer Einkommen beim Erwerb von Wohneigentum zu unterstützen.
- Die Spielräume für Unterwertverkauf im Wohnungsbau sind neu zu definieren und die Einheimischenmodelle müssen sich dynamisch mit dem Bedarf weiter entwickeln können.

Baukosten senken

Neben einem massiven Anstieg der Baulandpreise war in den vergangenen Jahren auch ein signifikanter Anstieg der Baukosten zu beobachten. Die Baunebenkosten betragen im öffentlichen Wohnungsbau mittlerweile über 30 Prozent, was im Wesentlichen auf gestiegene Bauplanungskosten und Mehrkosten für Gutachter und Rechtsberatung zurückzuführen ist. Ein Beispiel: Die Gemeinde Oberhaching gibt der eigenen Wohnungsbaugesellschaft ein Grundstück kostenlos im Erbbaurecht. Die Baugesellschaft schreibt Planung und Bau öffentlich aus. Alleine die Baukosten führen dazu, dass sogar bei den derzeit extrem günstigen Finanzierungsmöglichkeiten eine Miete von etwa 10 Euro je m² Wohnfläche notwendig ist, um die Wirtschaftlichkeit zu gewährleisten (allein 3 € der monatlichen Mietkosten je m² Wohnfläche werden durch die beim Bau angefallenen Baunebenkosten verursacht).

Aber auch bauordnungsrechtliche Vorgaben zu Energieeffizienz, Statik, Brand- oder Schallschutz treiben die Baukosten stark in die Höhe. So sind im Zeitraum zwischen 2000 und 2014 die Gestehungskosten für den mehrgeschossigen Wohnungsneubau um fast 40% gestiegen.

- Wir fordern daher, die Baustandards nicht weiter zu steigern bzw. die bestehenden Normen und Standards hinsichtlich Wirtschaftlichkeit und Folgekosten zu überprüfen.
- Im öffentlichen Bereich ist das System der öffentlichen Ausschreibungen zu überdenken und zu reformieren.

Bedarfsgerecht bauen

Laut einer aktuellen Studie des Instituts der Deutschen Wirtschaft Köln (IW) bleibt die Bautätigkeit in der bayerischen Landeshauptstadt weit hinter dem tatsächlichen Bedarf an neuem Wohnraum zurück. Während bis 2020 jährlich rund 13.408 neue Wohnungen fertigge-

stellt werden müssten, um die Nachfrage zu decken, konnten 2014 gerade mal 6.661 Wohnungen neu gebaut werden. Dies verschärft den Wohnungsmangel und verlagert die Probleme auf die Umland-Gemeinden.

Gleichzeitig ändert sich die Altersstruktur sowie die Zusammensetzung der Bevölkerung: Die Anzahl an älteren Menschen und an jungen, alleinstehenden Menschen im Ballungsraum nimmt zu. Der Bedarf an barrierefreien Wohnungen und kleinen Wohneinheiten (2-3 Zimmer) steigt. Gebaut werden aber vor allem große Wohnungen.

- Um die angespannte Wohnraumsituation im Ballungsraum zu entzerren, müssen die Bedarfe genau ermittelt werden und in den Neubauprojekten Niederschlag finden. Da Bauland hier Mangelware ist, müssen auch kreative Konzepte (wie z.B. Bauen über Parkplätzen etc.) verstärkt umgesetzt werden.
- Um den Bedarf an Wohnraum mittelfristig zu decken, soll die Landeshauptstadt München ihre Auflagen für die Gebäudehöhen überdenken.

Betriebswohnungsbau fördern

Der Mangel an bezahlbarem Wohnraum entwickelt sich zunehmend auch für die Wirtschaft in den Ballungsräumen zu einem Problem: es fehlen Fachkräfte. Jedes zweite Unternehmen sieht gemäß der aktuellen Konjunkturbefragung der IHK für München und Oberbayern im Fachkräftemangel ein Risiko für seine Geschäftsentwicklung. Grundvoraussetzung für die Gewinnung von Fachkräften ist die Verfügbarkeit von bezahlbarem Wohnraum. Daher haben die Wirtschaftsunternehmen im Ballungsraum zunehmend ein Interesse daran, bezahlbaren Wohnraum für ihre Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer zu schaffen und sind bereit, ihren Beitrag zu leisten.

- Wir fordern daher verstärkte Anreize, um den Bau von Betriebswohnungen zu fördern.
- Die steuerlichen Rahmenbedingungen müssen so angepasst werden, dass das Engagement von Unternehmen, bezahlbaren Wohnraum für ihre Mitarbeiter zur Verfügung zu stellen, gezielt gefördert wird. Stellt ein Arbeitgeber derzeit seinen Mitarbeitern vergünstigten oder kostenlosen Wohnraum zur Verfügung, so muss bei einer Vermietung unterhalb des Marktpreises die Differenz zwischen Markt- und Angebotspreis als geldwerter Vorteil vonseiten des Mitarbeiters versteuert werden. Um dem Fachkräftemangel wirksam zu begegnen, muss über bessere steuerliche Fördermöglichkeiten nachgedacht werden.
- Auf kommunaler Ebene könnte durch einen regelmäßigen Austausch von Kommunen und regionalen Wirtschaftsunternehmen im Kontext Wohnungsbau (z.B. in Form von „Runden Tischen Wohnungsbau“) eine verbesserte Koordination der Themen Arbeit & Wohnen vor Ort erreicht werden. Gleichzeitig dürfte bei einem regelmäßigen Austausch frühzeitig der aktuelle Wohnraumbedarf und die Engagement-Bereitschaft der Unternehmen in Erfahrung gebracht werden.

- Auch der Bund als Arbeitgeber der Bundesbediensteten ist – analog zu den Unternehmen der freien Wirtschaft - angehalten, sich im Ballungsraum München an der Schaffung von Wohnraum zu beteiligen.

Grün-, Erholungs- und Freizeitflächen bei der Schaffung von Wohnraum berücksichtigen

Um dem hohen Siedlungsdruck standhalten zu können, werden immer mehr Bauflächen ausgewiesen und die GFZ erhöht. Der hohe Wohnungsflächenbedarf bringt für die wachsenden Städte und Gemeinden im Ballungsraum Konflikte bei der Nachverdichtung sowie der Schaffung sozialer Infrastruktur mit sich.

- Um das immer enger werdende Zusammenleben erträglich zu machen, bzw. mögliche soziale Spannungen gering zu halten, ist unbedingt auf den Erhalt oder Schaffung von unbebauten Bereichen sowie Frei- und Spielflächen, wie z.B. Sportplätze, Parks, etc. zu achten. Diese (Grün-)flächen dienen zudem als wohnungsnahe Erholungsbereiche, die ohne Auto erreichbar sind. Somit bieten sie den Bürgerinnen und Bürgern aus verdichteten Wohnquartieren Freiräume und den Stadtkindern Naturerfahrungen. Sie sind prägend für den Charakter einer Siedlung.
- Auch die Schaffung von Frischluftzügen in Wohnquartieren ist unabdingbar. Somit werden die verdichteten Wohnbereiche nicht überhitzt. Dazu dienen auch kleine Seen oder Teiche (Wasserflächen) als Biotope oder für Freizeitbetätigungen.

Gerade Menschen mit Mobilitätseinschränkungen (alt wie jung) sind auf wohnungsnahe Erholungs- und Begegnungsräume angewiesen. „Grüne Inseln“ bieten nicht nur soziale Vernetzung der Bewohnerinnen und Bewohner, sondern aktivieren und werten urbane Räume auf. Flächen für Freizeit und Erholung sind Garantien für ein vitales Wohnquartier, ermöglichen soziale Bezüge, überbrücken Unterschiede und stehen für ein positives Image eines Wohnquartiers.

- Auch die überörtlichen Freiräume haben einen nicht zu unterschätzenden Wert, insbesondere für die Naherholung, den Natur- und Artenschutz, die Frischluftbildung und -versorgung sowie als raumgliedernde Elemente. Sie müssen daher beachtet sowie nachhaltig gesichert werden, da diese aufgrund der vielfältigen Flächenkonkurrenzen sowie den faktischen Notwendigkeiten (z.B. bei dem Bedarf von notwendiger Infrastruktur) unter einem besonderen Druck stehen.
- Die funktionale Bewahrung der Grünzüge und Freiflächen im Ballungsraum muss vorrangig gegenüber weiteren Siedlungsentwicklungen berücksichtigt werden und es ist auf eine überörtliche Vernetzung hinzuwirken. Räumlich notwendige Infrastrukturmaßnahmen (z.B. Verkehrs- und Energietrassen) sollten raum- und funktionsverträglich realisiert werden.

Digitalisierung nutzen

Die Digitalisierung und die damit einhergehende Flexibilisierung der Arbeitswelt eröffnen neue Chancen, um Ballungsräume zu entlasten. Digitale Technologien ermöglichen es Arbeitnehmern in zunehmendem Maße, ortsunabhängig zu agieren. Eine feste Arbeitsstätte, in der die Angestellten eines Unternehmens von früh bis abends tätig sind, wird in zahlreichen Berufsfeldern zunehmend obsolet.

- Aus diesem Grund müssen wir Anreize für Unternehmen schaffen, um die ortsunabhängigen Arbeitsplätze verstärkt in den ländlichen Raum zu verlagern.
- Die angespannte Verkehrs- und Wohnraumsituation im Ballungsraum könnte auch durch eine verstärkte Einrichtung von Heimarbeitsplätzen zusätzlich entzerrt werden. Hierfür bedarf es einer Überarbeitung der Arbeitsstättenverordnung bzw. ihres Anwendungsbereiches. Wir fordern, dass Arbeitsplatzvorschriften nicht auf mobiles Arbeiten (beim Kunden, im Homeoffice, auf Reisen) angewendet werden, da viele Arbeitgeber aktuell aufgrund der starren gesetzlichen Regelungen vor einer Ausweitung der Homeoffice-Möglichkeiten zurückschrecken.
- Wir fordern die flächendeckende Einrichtung eines Gigabit-Netzes bzw. eines 5G-Netzes in Oberbayern, um so auch attraktive Wohn-, Lebens- und Arbeitssituationen im ländlichen Raum zu ermöglichen und damit den Ballungsraum München zu entlasten. Abseits der Metropolen sind die Mieten günstiger. Für viele Arbeitnehmer fällt die Notwendigkeit zum Pendeln weg. Für zahlreiche Arbeitnehmer kann so die Lebensqualität steigen. Zudem könnten Unternehmen im ländlichen Raum ebenfalls von niedrigeren Mieten profitieren. Sofern sich mehrere Unternehmen zu diesem Schritt entscheiden sollten, könnten in einigen Regionen überdies Cluster entstehen.

Leerstandsmanagement

Auf freiwilliger Basis befürworten wir die Einführung eines Leerstandsmanagements auf Landkreisebene. Während in den Ballungszentren bezahlbarer Wohnraum fehlt, verzeichnen zahlreiche Kommunen im ländlichen Raum Leerstände, die ungenutzt bleiben. So gibt es derzeit bayernweit rund 213.000 leerstehende Wohnungen. Ein gezieltes Leerstandsmanagement fehlt jedoch vielerorts.

- Um den leerstehenden Wohnraum - insbesondere außerhalb der Ballungsräume - nutzbar zu machen und einer zunehmenden Flächenversiegelung Bayerns vorzubeugen, könnte auf Landkreisebene ein strategisches Leerstandsmanagement eingeführt werden.

Wohnsitzzuweisung konsequent umsetzen

Ein wesentliches Instrument, um die Ballungsräume zu entlasten, ist für uns der Vollzug der Wohnsitzregelung nach §12 a Abs. 2 und Abs. 3 AufenthG. Seit Inkrafttreten des Bundesintegrationsgesetzes Anfang August 2016 sind in Bayern zum Stichtag 31. März 2017 über 5.400 anerkannte Asylbewerber auf bestimmte Landkreise und kreisfreie Städte verteilt worden.

- Um die Ballungsräume zu entlasten, fordern wir eine konsequente Umsetzung der Wohnsitzauflage. In ganz Bayern herrschen Bedingungen vor, die einer Wohnsitzzuweisung nicht entgegenstehen können. Anerkannte Asylbewerber können in jedem Landkreis Bayerns leben.
- Nach der erfolgreichen Startphase gilt es nun zu überprüfen, mit welchen Maßnahmen und Programmen eine weitere erfolgreiche Umsetzung der Wohnsitzregelung gewährleistet werden kann.