

4/III/2022

Beschluss

Bodenpolitik für München

Bodenpolitik für München

Boden ist die Grundlage für jeden Wohnungsbau und als Gut nicht vermehrbar. Das Vorhandensein von ausreichenden Grundstücksreserven, grade auch im kommunalen Eigentum ist grundlegende Voraussetzung für die Schaffung und Ausweitung des Bestandes an dauerhaften bezahlbarem Wohnungsbau, insbesondere auch im Bestand der städtischen Wohnungsbaugesellschaften.

Boden ist insbesondere in München, das flächenmäßig nach außen im Vergleich zur bereits bebauten Fläche deutlich begrenzt ist, und wenige unbebaute oder untergenutzte Grundstücke im bebauten Innenraum aufweist, ein knappes und dringend benötigtes Gut. Die Grundstückskosten sind ein zentraler Kostenfaktor bei der Erstellung dringen benötigten Wohnraums. Ein derart knappes, nachgefragtes und nicht beliebig vermehrbares Gut dem freien Spiel des Marktes zu überlassen, kann nur zu aberwitzigen Verhältnissen führen. Die Bodenpreise sind in München aufgrund der hohen Nachfrage und des knappen Angebots stark angestiegen und haben sich seit 2009 mehr als verdreifacht. Damit haben sich die Grundstückspreise zusehends vom realen Wohnungsmarktgeschehen und vom eigentlichen Ertragswert des Grundstücks abgelöst.

Um in diesem Umfeld ausreichend Flächen für bezahlbaren Wohnraum vorhalten zu können und damit die Grundlage für die Erfüllung der Wohnungsbauzahlen zu legen braucht es eine abgestimmte Gesamtstrategie Bodenpolitik in der die bestehenden Bausteine der Bodenpolitik und Baulandbevorratung systematisiert und fortentwickelt werden.

Daher soll die Stadtverwaltung beauftragte werden, eine abgestimmte Gesamtstrategie Bodenpolitik München zu entwickeln, die dem Wohnungspolitischen Handlungsprogram „Wohnen in München“ an die Seite gestellt wird.

Im Rahmen der Gesamtstrategie sollen Ansätze untersucht werden, einen Bodenfond einzurichten, der es ermöglicht investitionssuchendes Kapital zu den Bedingungen der Stadt eine langfristige Anlageoption zu bieten und gleichzeitig dauerhaft Grundstücke für den bezahlbaren Wohnungsbau vorzuhalten. Dieser Bodenfond soll nicht revolvingend ausgestaltet werden, sondern die Grundstücke dauerhaft im Eigentum behalten und lediglich im Erbbaurecht an gemeinnützige Wohnungsunternehmen oder Bauherrinnen im Rahmen gemeinwohlorientierter Investitionsmodelle zur Realisierung der Programme von WiM vergeben wird.

Wir fordern daher:

(1) Die Entwicklung einer abgestimmten bodenpolitischen Gesamtstrategie für die Landeshauptstadt München unter der die bestehenden Bausteine der Baulandmobilisierung und -akquise systematisiert und weiterentwickelt werden. Der Ankauf, die Sicherung und Bereitstellung von Grundstücken für den geförderten Wohnungsbau ist das erklärte Ziel dieser Gesamtstrategie.

(2) Die Einrichtung eines Bodenfonds, der langfristig die Bevorratung von Boden für die Schaffung von bezahlbaren und geförderten Wohnraum sicherstellen soll. Grundstücke sollen hier nicht veräußert werden sondern dauerhaft im Eigentum des Bodenfonds verbleiben und im Erbbaurecht entsprechend der Programmsystematik von Wohnen in München vergeben werden.

(3) Freistaat Bayern wird aufgefordert die vorgeschlagenen „Maßnahmen für eine Bau-, Investitions- und Innovationsoffensive“ aus dem „Bündnis bezahlbarer Wohnraum“ konsequent umzusetzen und die Kommunen bei der Einrichtung von Bodenfonds unterstützen. Dazu sind im Landeshaushalt Fördermittel für die Bevorratung von Bauland für den geförderten Wohnungsbau vorzusehen. Der Bundesgesetzgeber wird aufgefordert die nötigen finanzverfassungsrechtlichen Grundlagen zu schaffen, die eine direkte Beteiligung des Bundes an der Ausstattung der Bodenfonds ermöglichen. Die vorhandenen Grundstücke im Eigentum des Bundes, die für eine zukünftige Wohnnutzung in Frage kommen müssen in den jeweiligen kommunalen Bodenfond einfließen und Bundesmittel für den Ankauf von Grundstücken zur Verfügung gestellt werden.

(4) Die SPD München führt gemeinsam mit der Fraktion im Jahr 2023 eine Fachtagung Bodenpolitik durch, in der die Rahmenbedingungen für die Konstruktion und Arbeitsweise eines Bodenfonds unter Einbeziehung auch externer Fachexpertise gemeinsam erarbeitet werden. Darüber hinaus müssen Wege gesucht werden, Boden in der Stadt aus der Renditepolitik des Marktes zu entziehen und das Eigentum daran gemeinwohlpflichtig zu gestalten.

Überweisen an

Stadtratsfraktion