

Antragsbereich B / Antrag 10/II/2022

AntragstellerInnen: Jusos München

Empfänger: Unterbezirksparteitag

Stadtratsfraktion

10/II/2022: Beiträge der LHM zu einer effektiven staatlichen Liegenschaftspolitik in Bayern

1 Wir fordern:

2

3 **1. Bezahlbares Wohnen in die Bebauungspläne**

- 4 • Bei der Neuaufstellung von Bebauungsplänen ist aktiv zu prüfen, ob eine Er-
5 höhung der Geschossflächenzahl und der Wohnfläche möglich ist. Diese Erhö-
6 hung soll mit der Festsetzung von sozialem Wohnungsbau nach § 9 Abs. 1 Nr.
7 7 BauGB verbunden werden.

8 **2. Der Oberbürgermeister wird gebeten, sich für die folgende Forderungen beim**
9 **Freistaat Bayern einzusetzen:**

10

11 **a) Keine Privatisierung von Immobilien des Freistaats**

12

13 Immobilien aus dem Bestand des Freistaats Bayern, egal ob bebaut oder unbe-
14 baut, vermietet oder verpachtet, Wohn- oder landwirtschaftliche Grundstücke,
15 werden künftig nicht mehr verkauft und damit privatisiert.

16

17 Grundstücke des Freistaats können an Kommunen weitergegeben werden, wenn
18 19 sichergestellt ist, dass diese die Immobilie nicht verkaufen und die geplante
19 Nutzung 20 dem Allgemeinwohl dient (z.B. bezahlbares Wohnen, erforderliche
20 Infrastruktur etc.).

21

22 Grundstücke werden auch an Wohnungsbaugenossenschaften als private Ak-
23 teurinnen, die keiner Wohnungsbindung unterliegen, damit nur im Erbbaurecht
24 vergeben. Denn bezahlbarer Wohnraum ist knapp und soll daher vorrangig denen
25 zu Gute kommen, die finanziell weniger Möglichkeiten haben und daher am
26 dringendsten bezahlbare Mieten brauchen.

27

28 Die Durchsetzung dieser Forderung könnte auch über ein Volksbegehren erfolgen.

29

30 **b) Erfassung vorhandener Flächen und Möglichkeiten**

31

32 Alle Flächen im Eigentum des Freistaats sollen systematisch in einem Flächen-
33 kataster erfasst werden, einschließlich der Immobilien von Beteiligungs- und
34 Tochterunternehmen des Freistaats Bayern wie der IMBY, BayernHeim, StadiBau,

35 Studentenwerk etc.

36

37 Dabei ist neben der Lage und der Fläche insbesondere die aktuelle Nutzung anzu-
38 geben, sowie eine Perspektive der Eignung für eine soziale Wohnraumversorgung
39 der breiten Schichten der Bevölkerung. Auch Wohnungsbau auf schwierigen
40 Grundstücken wie bisherigen Parkplätzen oder Möglichkeiten einer gemischten
41 Nutzung von Wohnen und Gewerbe sollen dabei geprüft werden.

42

43 Das Flächenkataster soll digital öffentlich verfügbar, durchsuchbar und filterbar
44 sein und es soll zugeordnet sein, welche Stelle auf Landesebene zuständig ist.

45

46 **c) Leerstand vermeiden!**

47

48 Unser Ziel ist es, Leerstand zu vermeiden. Immobilien im Eingriffsbereich des Frei-
49 staats Bayern dürfen nicht länger als 6 Monate leer stehen. Für alle Immobilien,
50 die voraussichtlich länger als 3 Monate leer stehen, soll eine Zwischennutzung
51 insbesondere für soziale oder kulturelle Nutzungen geprüft werden. Bei Objek-
52 ten mit Mängeln soll der für eine weitere Nutzung erforderliche bauliche Zustand
53 schnellstmöglich hergestellt werden. Die Leerstandsquote soll nach dem Vorbild
54 der Landeshauptstadt München erfasst und jährlich in einem Leerstandsbericht
55 veröffentlicht werden

56

57 **Begründung**

58 Wohnraum ist in weiten Teilen Bayerns und insbesondere der Landeshauptstadt
59 München ein sehr knappes Gut, vor allem wenn es um bezahlbare Wohnungen
60 geht. Jede geeignete Fläche sollte daher effizient für bezahlbares Wohnen ausge-
61 nutzt werden. Insbesondere Flächen, die bereits der Öffentlichkeit schon gehören,
62 dürfen nicht durch eine Privatisierung verloren gehen. Die Liegenschaftspolitik
63 des Freistaats Bayern muss sich vielmehr am Gemeinwohl und der Bayerischen
64 Verfassung orientieren.

65

66 Denn die Verfassung des Freistaats Bayern fordert:

67

68 Art. 106

69

70 1. *Jeder Bewohner Bayerns hat Anspruch auf eine angemessene Wohnung.*

71 2. *Die Förderung des Baues billiger Volkswohnungen ist Aufgabe des Staates und*
72 *der Gemeinden.*

73 Art. 161

74

75 1. *Die Verteilung und Nutzung des Bodens wird von Staats wegen überwacht. Miß-*
76 *bräuche sind abzustellen.*

77 2. *Steigerungen des Bodenwerts, die ohne besonderen Arbeits- oder Kapitalauf-*

78 *wand des Eigentümers entstehen, sind für die Allgemeinheit nutzbar zu machen.*

79 Diesen Aufgaben aus der Bayerischen Verfassung kommt der Freistaat jedoch
80 nicht nach. Wir können angesichts des Mangels an bezahlbarem Wohnraum
81 nicht akzeptieren, dass Flächen, die sogar im Eigentum des Freistaats Bayern
82 stehen, ungenutzt brach liegen oder sogar verkauft werden. Die Auswertung der
83 Stellungnahme auf eine Anfrage an die Bayerische Staatsministerin für Wohnen
84 zeigt für München jedoch das Ausmaß leerstehender Immobilien des Freistaats
85 Bayern verteilt über das ganze Stadtgebiet in München.

86

87 Ein Fall wie im Verkauf der GBW-Wohnungen darf sich nicht wiederholen.

88

89 Bekanntestes Beispiel des Verkaufs von Immobilien durch den Freistaat Bayern
90 und seine Beteiligungsgesellschaften ist das der Anteile der BayernLB an der GBW.

91

92 Der Bayerischen Landesbank (BayernLB) gehörten im Jahr 2012 noch 92% der
93 Aktienanteile an der Gemeinnützigen Bayerischen Wohnungsgesellschaft (GBW).
94 Aufgrund finanzieller Probleme verkaufte die BayernLB im Jahr 2013 ihre Aktien
95 an der GBW an das private

96

97 Immobilienunternehmen Patrizia. Der Zuschlag wurde erteilt, obwohl sich meh-
98 rere Städte, darunter auch München, in einer Kaufgemeinschaft zusammengetan
99 hatten, um die Anteile der BayernLB an der ehemals gemeinnützigen GBW zu
100 erwerben. Die Kommunen konnten aber nur 643 Millionen Euro für einen Ankauf
101 aufbringen. Zuständig für den Verkauf der BayernLB war der damalige Bayerische
102 Finanzminister, Dr. Markus Söder, heute Bayerischer Ministerpräsident. In den
103 33.000 Wohnungen der GBW lebten damals mehr als 80.000 Menschen.

104

105 Um soziale Probleme abzufedern war mit der Patrizia im Jahr 2013 zwar eine
106 Sozialcharta vereinbart worden, die ein Verbot von Luxussanierungen enthält,
107 einen Kündigungsschutz für über 60jährige Mieter*innen und den Ausschluss
108 von Eigenbedarfskündigungen. Als Laufzeit für die Sozialcharta wurden 10 Jahre
109 vereinbart, sie endet demnach also im Jahr 2023.

110

111 Bereits direkt nach dem Verkauf gab es erste Meldungen von massiven Mietstei-
112 gerungen, die Mieten wurden teilweise um 20% erhöht. Im Jahr 2014 konnte die
113 Stadt München zumindest über tausend Wohnungen zurückzukaufen, wobei die
114 Stadt dafür mehr zahlen musste, als die BayernLB beim Verkauf dafür erhalten
115 hatte.

116

117 Der im Jahr 2018 auf Druck von SPD, Freien Wählern und Grünen im Landtag
118 eingesetzte

119

120 Untersuchungsausschuss sollte klären, ob der Verkauf der GBW-Anteile über-

121 haupt notwendig war. Außerdem wäre es vermutlich möglich gewesen, dass der
122 Freistaat selbst die Anteile an der GBW von der ihm gehörenden Landesbank ge-
123 kauft hätte, um die Mieter*innen durch den Erhalt von bezahlbarem Wohnraum
124 zu schützen.

125

126 Seit Dezember 2018 tritt die frühere GBW unter dem neuen Namen "Dawonia"
127 auf. Die Dawonia hat heute ca. 30.000 Wohnungen, die sie vermietet oder ver-
128 kauft.