

Antragsbereich A / Antrag 3/II/2023

AntragstellerInnen: OV Maxvorstadt

Empfänger: Unterbezirksparteitag

Stadtratsfraktion Landtagsfraktion Landesparteitag

3/II/2023: Tafelsilber im “Isar-Valley” - alles für einen Apple und ein Ei?

- 1 • Wir wollen „Werkswohnungsbau“ neu denken: Wenn sich Unternehmen und
- 2 Betriebe in einer Stadt mit einem angespannten Wohnungsmarkt wie in Mün-
- 3 chen neu ansiedeln wollen, müssen sie sich mit einer finanziellen Abgabe am
- 4 sozialen Wohnungsbau der Stadt beteiligen oder Wohnungen zur Verfügung
- 5 stellen. Damit kann dringend benötigter bezahlbarer Wohnraum für die brei-
- 6 ten Schichten der Bevölkerung im gesamten Stadtgebiet und unter Wahrung
- 7 der Münchner Mischung bereitgestellt werden.
- 8 • Der Freistaat Bayern setzt die für den Verkauf des Grundstücks an der Seidlstra-
- 9 ße von Apple erhaltene Summe in Höhe von ca. EUR 250 Mio. für bezahlbares
- 10 Wohnen in München ein.
- 11 • Der Freistaat Bayern und die Landeshauptstadt München optimieren ihre Pro-
- 12 zesse für den Ankauf von Grundstücken. Dabei nutzen sie ihre starke Position
- 13 auf einem sich verändernden Immobilienmarkt mit derzeit sinkenden Kauf-
- 14 preisen. Der Freistaat Bayern verkauft künftig keine Grundstücke mehr. Dies
- 15 gilt ausdrücklich nicht nur für Grundstücke, die zum Wohnen geeignet sind.
- 16 Sondern für alle Grundstücke - also auch für Gewerbegrundstücke.

17

Begründung

18 Die Ansiedlung von Großen Tech-Konzernen wie Apple in der Maxvorstadt
19 verstärkt die Sorge vor weiterer Gentrifizierung in München. In den Medien war
20 in Anlehnung an das Silicon Valley in Kalifornien bereits vom neuen “Isar-Valley”
21 die Rede. Dort gibt es zwar herausragende technische Innovationen - diese
22 führen aber auch zu horrenden Mieten, Gentrifizierung und Obdachlosigkeit.
23 Nur Werkswohnungsbau ist nicht die Lösung gegen die Gentrifizierung. Der als
24 Voraussetzung für die Ansiedlung und den Betrieb des Unternehmens entste-
25 hende Wohnraum soll für die Menschen da sein, die ihn am meisten brauchen.
26 Und die Wohnungen sollen im Einklang mit der Münchner Mischung nicht alle
27 am selben Fleck entstehen. Was verstehen wir unter Werkswohnungsbau? In
28 der Regel bedeutet das, dass das neue Unternehmen Wohnungen für seine
29 Beschäftigten baut und an diese (vergünstigt) vermietet. Beispiele in München
30 sind ehemalige Werkswohnungssiedlungen von Siemens oder Linde in Sendling.
31 In München gibt es aber erstens kaum Bauland für neue Werkswohnungssied-
32 lungen. Zweitens sollen vor der Gentrifizierung nicht die (meist gut bezahlten)
33 Beschäftigten geschützt werden. Unternehmen und Betriebe dürfen sich künftig
34

35 nur dann in München neu ansiedeln oder ihre Standorte erweitern, wenn sie
36 im Gegenzug für ausreichend bezahlbaren Wohnraum sorgen. Ein finanzieller
37 Beitrag der Unternehmen für mehr städtische Sozialwohnungen setzt dort an,
38 wo bezahlbarer Wohnraum gebraucht wird, und trägt zur Umsetzung eines
39 in sich stimmigen städtischen Konzepts für den Erhalt und die Schaffung von
40 bezahlbarem Wohnraum bei:

41

- 42 • Dies soll durch eine Zahlung der Unternehmen für den Ankauf oder Bau von
43 bezahlbaren Wohnungen in städtischer Hand geschehen, um die Münchner
44 Mischung zu erhalten und gezielt dort zu helfen, wo das größte Bedürfnis be-
45 steht.
- 46 • Diese Zahlung könnte rechtlich an die Erlaubnis zum Betrieb geknüpft wer-
47 den; aber auch eine Verankerung beispielsweise in der Gewerbeordnung (Re-
48 gelungszuständigkeit des Bundes) soll geprüft und durch die LHM bei den je-
49 weils zuständigen Ebenen angeregt werden.
- 50 • Ein Vorbild für die rechtliche Konstruktion könnte § 11 BauGB sein. Über diese
51 Norm lässt sich das Münchner Instrument der SoBoN (Sozialgerechte Boden-
52 nutzung) anwenden, mit der leistungslose Wertsteigerungen des Eigentums
53 an Grundstücken durch Verpflichtungen zu sozialem Wohnungsbau ausgegli-
54 chen werden. Dies ist beispielsweise denkbar, wenn man berücksichtigt, dass
55 der Marktzugang z.B. zu einem Markt wie München oder Deutschland eben-
56 falls einen hohen Wert generiert, der ohne Leistung des Unternehmens er-
57 folgt, sondern ausschließlich auf der planerischen Leistung und Koordination
58 z.B. der Landeshauptstadt München beruht. Des Weiteren werden durch mehr
59 Arbeitsplätze auch neuer Wohnraum und neue Infrastruktur erforderlich.
- 60 • Eigene Werkswohnungen der Unternehmen können dabei berücksichtigt und
61 angerechnet werden, sofern diese in München belegen sind und die Münchner
62 Mischung durch zu große Ansiedlungen nicht beeinträchtigt wird.
- 63 • Die Höhe des zu leistenden Beitrags muss verhältnismäßig sein und soll sich
64 sowohl nach der Größe des Unternehmens als auch der Größe und den Gewin-
65 nen des Standortes in München orientieren.
- 66 • Die Lösung muss im Einklang mit den Grundrechten stehen. Dabei ist zu be-
67 rücksichtigen, dass der persönliche Schutzbereich von Art. 12 GG nur für inlän-
68 dische und europäische juristische Personen gilt. Auch für diese sind aber Ein-
69 schränkungen möglich, sofern sie verhältnismäßig und damit gerechtfertigt
70 sind.

71 Die Zustimmung zum Verkauf des staatlichen Grundstücks in der Seidlstraße war
72 ein Fehler. Wir können uns aber nun dafür einsetzen, dass die erhaltene Kauf-
73 preissumme in Höhe von ca. EUR 250 Mio. nun zumindest für den Erhalt oder
74 die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in München verwendet wird. Im bes-
75 ten Fall durch den Ankauf eines neuen, vielleicht sogar größeren Grundstücks, auf
76 dem beispielsweise die BayernHeim endlich in großer Zahl dringend benötigten
77 bezahlbaren Wohnraum errichtet. Schluss mit Höchstpreisen für Investor*innen!

78 Sinkende Immobilienpreise als Chance für den Erhalt von bezahlbarem Wohn-
79 raum nutzen. Die aktuelle weltwirtschaftliche Situation hat zu einer Anhebung
80 der Zinsen und damit zu sinkenden Immobilienpreisen geführt. Sowohl Bund,
81 Freistaat Bayern als auch die Landeshauptstadt München sollten diese veränder-
82 te Situation nun klug für den Ankauf von Immobilien zum Erhalt von bezahlba-
83 rem Wohnraum nutzen. Das geht aber nur, wenn die öffentliche Hand davon ab-
84 rückt, weiter Höchstpreise für Immobilien zu bezahlen. Die Zahlung überteuer-
85 ter Kaufpreise macht nur Spekulant*innen glücklich. Aufgrund der veränderten
86 Zinslage kann sich außer der öffentlichen Hand gerade fast niemand den Ankauf
87 von Immobilien leisten, insbesondere nicht von größeren Objekten. Diese Mono-
88 polstellung muss in Verbindung mit einem klugen Filterprozess genutzt werden,
89 um möglichst schnell möglichst viel bezahlbare Wohnungen für möglichst wenig
90 Geld anzukaufen - mit dem Ziel, insbesondere bezahlbaren Wohnraum zu erhal-
91 ten und vor Gentrifizierung zu schützen. Eine sinnvolle Strategie zum Erhalt von
92 bezahlbarem Wohnraum setzt auch voraus, dass keine Grundstücke mehr priva-
93 tisiert werden. Das gilt ausdrücklich nicht nur für Wohnbaugrundstücke, sondern
94 auch für gewerbliche Flächen. Der Boden ist ein begrenztes Gut. Auch wenn ak-
95 tuell eine Wohnnutzung rechtlich nicht möglich scheint, so könnte sich die Situa-
96 tion langfristig auch wieder ändern. Für eine vorausschauende und nachhaltige
97 Landes- und Stadtentwicklungsplanung ist es daher erforderlich, die Flächen im
98 Bestand zu behalten. Zudem werden nicht nur Wohnflächen als Allgemeingut be-
99 nötigt, sondern auch Gewerbeflächen für öffentliche Einrichtungen oder sonstige
100 gewerbliche Zwecke. Hier gibt es mit dem Erbbaurecht ein ideales rechtliches In-
101 strument: Grundstücke können so langfristig verpachtet werden, gehen aber der
102 öffentlichen Hand nicht endgültig verloren.