

Antragsbereich / Antrag 15/I/2022

AntragstellerInnen: Jusos München

Empfänger: Unterbezirksparteirat

Landtagsfraktion Landesparteitag

15/I/2022: Für eine effektive staatliche Liegenschaftspolitik in Bayern!

1 Wir fordern:

2

3 **1. Keine Privatisierung von Immobilien des Freistaats**

4

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

8

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

13

14 Grundstücke werden auch an Wohnungsbaugenossenschaften als private Ak-
15 teurinnen, die keiner Wohnungsbindung unterliegen, damit nur im Erbbaurecht
16 vergeben. Denn bezahlbarer Wohnraum ist knapp und soll daher vorrangig denen
17 zu Gute kommen, die finanziell weniger Möglichkeiten haben und daher am
18 dringendsten bezahlbare Mieten brauchen. Die Durchsetzung dieser Forderung
19 könnte auch über ein Volksbegehren erfolgen.

20

21 **2. Erfassung vorhandener Flächen und Möglichkeiten**

22

23 Alle Flächen im Eigentum des Freistaats sollen systematisch in einem Flä-
24 chenkataster erfasst werden, einschließlich der Immobilien von Beteiligungs-
25 und Tochterunternehmen des Freistaats Bayern wie der IMBY, BayernHeim, Sta-
26 diBau, Studentenwerk etc. Dabei ist neben der Lage und der Fläche insbesondere
27 die aktuelle Nutzung anzugeben, sowie eine Perspektive der Eignung für eine
28 soziale Wohnraumversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung. Auch
29 Wohnungsbau auf schwierigen Grundstücken wie 33 bisherigen Parkplätzen
30 oder Möglichkeiten einer gemischten Nutzung von Wohnen und Gewerbe sollen
31 dabei geprüft werden.

32

33 Das Flächenkataster soll digital öffentlich verfügbar, durchsuchbar und filter-
34 bar sein und es soll zugeordnet sein, welche Stelle auf Landesebene zuständig ist.

35

36 3. Leerstand vermeiden!

37

38 Unser Ziel ist es, Leerstand zu vermeiden. Immobilien im Eingriffsbereich des Frei-
39 staats Bayern dürfen nicht länger als 6 Monate leerstehen. Für alle Immobilien,
40 die voraussichtlich länger als 3 Monate leerstehen, soll eine Zwischennutzung
41 insbesondere für soziale oder kulturelle Nutzungen geprüft werden. Bei Objek-
42 ten mit Mängeln soll der für eine weitere Nutzung erforderliche bauliche Zustand
43 schnellstmöglich hergestellt werden. Die Leerstandsquote soll nach dem Vorbild
44 der Landeshauptstadt München erfasst und jährlich in einem Leerstandsbericht
45 veröffentlicht werden.

46

47 Begründung

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

55

56 Denn die Verfassung des Freistaats Bayern fordert:

57

58 Art. 106

59

- 60 1. *Jeder Bewohner Bayerns hat Anspruch auf eine angemessene Wohnung.*
- 61 2. *Die Förderung des Baues billiger Volkswohnungen ist Aufgabe des Staates und*
62 *der Gemeinden.*

63 Art. 161

64

- 65 1. *Die Verteilung und Nutzung des Bodens wird von Staats wegen überwacht. Miss-*
66 *bräuche sind abzustellen.*
- 67 2. *Steigerungen des Bodenwerts, die ohne besonderen Arbeits- oder Kapitalauf-*
68 *wand des Eigentümers entstehen, sind für die Allgemeinheit nutzbar zu machen.*

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

76

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

78

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

81

82 Der Bayerischen Landesbank (BayernLB) gehörten im Jahr 2012 noch 92% der
83 Aktienanteile an der Gemeinnützigen Bayerischen Wohnungsgesellschaft (GBW).

84 Aufgrund finanzieller Probleme verkaufte die BayernLB im Jahr 2013 ihre Aktien
85 an der GBW an das private

86

87 Immobilienunternehmen Patrizia. Der Zuschlag wurde erteilt, obwohl sich meh-
88 rere Städte, darunter auch München, in einer Kaufgemeinschaft zusammengetan
89 hatten, um die Anteile der BayernLB an der ehemals gemeinnützigen GBW zu
90 erwerben. Die Kommunen konnten aber nur 643 Millionen Euro für einen Ankauf
91 aufbringen. Zuständig für den Verkauf der BayernLB war der damalige Bayerische
92 Finanzminister, Dr. Markus Söder, heute Bayerischer Ministerpräsident. In den
93 33.000 Wohnungen der GBW lebten damals mehr als 80.000 Menschen.

94

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

100

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

106

107 Der im Jahr 2018 auf Druck von SPD, Freien Wählern und Grünen im Landtag
108 eingesetzte

109

110 Untersuchungsausschuss sollte klären, ob der Verkauf der GBW-Anteile über-
111 haupt notwendig war. Außerdem wäre es vermutlich möglich gewesen, dass der
112 Freistaat selbst die Anteile an der GBW von der ihm gehörenden Landesbank ge-
113 kauft hätte, um die Mieter*innen durch den Erhalt von bezahlbarem Wohnraum
114 zu schützen.

115

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