

Herrn
Oberbürgermeister
Dieter Reiter
Rathaus

München, 30.03.2023

Synergien im sozialen Wohnungsbau bayernweit gezielt nutzen:

Staatliche Power für kommunale Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften

in größeren Städten – mehr BayernHeim Power für kleine Städte und Gemeinden

Antrag

Der Oberbürgermeister wird gebeten – zusammen mit ebenfalls betroffenen Amtskolleg*innen in Bayern – mit Ministerpräsident Markus Söder und dem Bayerischen Städte- und Gemeindetag für Kommunen mit **kommunalen Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften** die **Zusammenarbeit mit der BayernHeim GmbH und der Immobilien Freistaat Bayern (IMBY)** zu **optimieren und Synergien** bei der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum gezielt zu nutzen.

Insbesondere durch eine Neuausrichtung der staatlichen Immobilienverwaltung soll die **IMBY zu einem aktiven, gemeinwohlorientierten Player und zu einem Dienstleister für Städte und Gemeinden** bei der Schaffung von Wohnraum werden. Staatliche Grundstücke, die für Wohnraum in Frage kommen, sollen vorrangig kommunalen Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften für den sozialen Wohnungsbau verbilligt zur Verfügung gestellt werden. Zudem soll für diese Gesellschaften eine **Übernahme von Projekten der BayernHeim**, die sich in der Umsetzung, Planung bzw. Bauvorbereitungsphase befinden, ausgehandelt werden.

Im Gegenzug soll die **staatliche BayernHeim ihre volle Power und Kompetenz auf Städte und Gemeinden ohne kommunale Wohnungsbaugesellschaften konzentrieren**, um den Bestand an gefördertem Wohnraum überall in Bayern, wo Wohnraummangel herrscht, deutlich auszuweiten.

Bei einer solchen Verhandlung zugunsten einer Beschleunigung des bezahlbaren Wohnungsbaus soll auf die **Verlängerung des kommunalen Wohnraumförderungsprogramms (KommWFP)**, die Erhöhung der Zuschüsse

sowie auf die **Ausweitung des Förderprogramms auf kommunale Wohnungsbaugesellschaften** hingewirkt werden.

Begründung:

Nach dem Verkauf der halbstaatlichen **bezahlbaren 33.000 GBW-Wohnungen** 2013 zum Höchstgebotspreis durch den **damaligen Finanzminister Markus Söder** wurde, insbesondere im Raum München, die Notlage für Mieter*innen auf dem hoch angespannten Wohnungsmarkt keine bezahlbare Wohnung mehr zu finden oder halten zu können, nachhaltig vergrößert.

Aufgrund der anhaltenden Kritik an dem Verkauf erklärte Ministerpräsident Söder (CSU) 2018 im bayerischen Landtagswahlkampf **Wohnen zur „zentralen sozialen Frage“** und gründete im selben Jahr die **BayernHeim GmbH** mit dem **Versprechen bis 2025 10.000 neue Wohneinheiten** für „Gering- und Mittelverdiener“ fertig zu stellen.

Nach der Landtagsopposition, welche das Programm unter anderem als „gescheiterte Luftnummer“ und die erreichten Ziele „erbärmlich“ bezeichnete, tadelte nun auch der Oberste Rechnungshof (ORG) die bisherigen Misserfolge der staatlichen Gesellschaft beim Wohnungsbau. Binnen gut drei Jahren sei **„keine einzige Wohnung neu geschaffen“** worden. Stattdessen habe die BayernHeim nur Objekte erworben – die wiederum bereits der staatlichen Wohnraumförderung unterlagen. Und – so der ORG - das auch noch im mäßigen Umfang: Bis Jahresende seien 848 WE gekauft worden von denen **nur 234 Wohnungen bezugsfertig** waren. Das Ziel wurde also um 93% verfehlt.

In den vergangenen drei Jahren wurde auf **keinem einzigen staatlichen Grundstück** auch nur eine Wohnung errichtet. Deshalb sollten staatliche Grundstücke **in Kommunen mit kommunalen Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften** an **diese** weitergegeben werden. Denn sie sind **erfahrener und bauen erwiesenermaßen schneller**.

Allerdings gibt es **Wohnungsbaugesellschaften, welche tatsächlich ausreichend geförderten bzw. bezahlbaren Wohnraum herstellen** könnten, **nicht flächendeckend in ganz Bayern**. Deshalb hoffen wir, dass die Bemühungen, die Fertigstellungszahlen der BayernHeim in absehbarer Zeit relevant zu erhöhen erfolgreich sein werden. Letztlich kommen aber auch bei den Ankündigungen zu Projekten, die sich bis 2029 noch in der „Pipeline“ befinden (ca. 4.500 WE), nur mehrere Hundert Wohnungen per anno für ganz Bayern zusammen. Deshalb wäre eine **Arbeitsteilung zwischen kommunalen Wohnungsbaugesellschaften, die tendenziell in den Städten tätig sind und Staatlicher Wohnungsbaugesellschaft eher in ländlichen Regionen** zielführender, um die Wohnungsbauziele schneller zu erreichen.

Wichtig für Städte wie München ist die **Einbringung staatlicher Grundstücke**. Denn: Die für den geförderten Wohnungsbau zur Verfügung stehenden Baugrundstücke werden in München immer knapper und durch die **Bodenpreisspirale** immer teurer. Deswegen sollen geeignete staatliche **Grundstücke verbilligt für den sozialen Wohnungsbau** zur Verfügung gestellt werden. Dies ist bereits Praxis auf **Bundesebene mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben seit 2019 und in Baden-Württemberg**.

Bei einer solchen dringend notwendigen **Beschleunigungs-Verhandlung** mit der Staatsregierung für den Bau bezahlbarer Wohnungen sollte auch die Verlängerung des kommunalen Wohnraumförderungsprogramms (KommWFP) und die Übertragung flexiblerer Konditionen bei der Wohnraumförderung Thema werden. Zum Beispiel die im KommWFP mögliche **nachträgliche Wohnraumförderung bei Kauf eines neugebauten leeren Mehrgeschosswohnungsbaus** von privaten Immobilienunternehmen durch kommunale Wohnungsbaugesellschaften und Bestandshalter.

Fraktion Die Grünen – Rosa Liste

Sibylle Stöhr

Anna Hanusch

Bernd Schreyer

Paul Bickelbacher

Clara Nitsche

Angelika Pilz-Strasser

Dominik Krause

Florian Schönemann

Christian Smolka

Beppo Brem

Mitglieder des Stadtrats