



18. Wahlperiode

Ausschuss für Wohnen, Bau und Verkehr

41. Sitzung

Dienstag, 22. Juni 2021, 14:05 bis 16:42 Uhr

Anhörung

„Bayerische Wohnungsbaugesellschaften und Immobilien Freistaat Bayern“

Inhalt

Sachverständige	3
Fragenkatalog	4
Anlagen	6
Anhörung von Sachverständigen „Bayerische Wohnungsbaugesellschaften und Immobilien Freistaat Bayern“	7

Sachverständige

Andreas Eisele

Präsident des BFW Landesverband Bayern

MSc. Real Estate, Dipl.-Ing. Andreas F. Heipp

Vorstand der Joseph-Stiftung

Maximilian Karl

Vorsitzender des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Freistaat Bayern

Ulrike Klar

Stadtdirektorin und Leiterin der Hauptabteilung Stadtsanierung und Wohnungsbau der LHM

Hans Maier

Direktor des Verbands bayerischer Wohnungsunternehmen e. V.

Daniel von Schamann

Ressortleiter Recht und Prokurist der GEWOFAG Holding GmbH

Fragenkatalog

1.
 - a) Welche Organisationskonzepte bzw. Modelle für das öffentliche Immobilien- und Liegenschaftsmanagement gibt es und was sind jeweils Vor- und Nachteile?
 - b) Welche Parallelen bestehen hier ggf. zum Projektentwicklungsgeschäft?

2.
 - a) Welche Maßnahmen kann die Staatsregierung bei der Verwaltung und Verwertung ihrer Liegenschaften ergreifen, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen?
 - b) Wie werden diese Instrumente bewertet?
 - c) Wie kann ausreichend bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden?

3.
 - a) Was sind die rechtlichen Voraussetzungen, um eine gemeinwohlorientierte Liegenschaftspolitik in Bezug auf die Grundstücke des Freistaats zu etablieren?
 - b) Inwiefern schränken die Vorgaben der Bayerischen Haushaltsordnung (insb. Art. 63 und 64), der Bayerischen Verfassung (Art. 81) sowie Grundstücksverkehrsrechtlinien die Handlungsfelder der IMBY ein?
 - c) Welche Hürden gibt es hierbei?

4.
 - a) Wie ist das Aufgabenspektrum der IMBY derzeit eingegrenzt?
 - b) Wie ist die IMBY derzeit organisiert?
 - c) Was sind Stärken und wo gibt es Optimierungsbedarf?
 - d) Welche Verantwortung übernimmt die IMBY im Beratungsprozess staatlicher Institutionen und Körperschaften des öffentlichen Rechts hinsichtlich Ankauf, Verkauf, Anmietung und Vermietung von Immobilien des Freistaats?
 - e) Welche Reformen wären hier von Nöten?

5.
 - a) Wie wird die Zusammenarbeit von IMBY mit den staatlichen Wohnungsbaugesellschaften, Kommunen, gemeinwohlorientierten und privatwirtschaftlichen Wohnungsbauakteuren sowie der Grundstücksbeschaffungs- und Erschließungs-GmbH (BayernGrund) bewertet und wie kann diese optimiert werden?
 - b) Inwiefern könnte die IMBY im Bereich des Grundstückserwerbs die kommunalen, genossenschaftlichen und kirchlichen Wohnungsbaugesellschaften unterstützen?
 - c) Inwiefern besteht ein Wettbewerb zwischen den staatlichen Wohnungsbaugesellschaften und den kommunalen, genossenschaftlichen und kirchlichen Wohnungsbaugesellschaften?

- d) Welche Vorteile/Nachteile hätte eine Aufteilung der verschiedenen Wohnungsbaugesellschaften bzw. der IMBY in die unterschiedlichen funktionalen Zuständigkeitsbereiche Ländlicher Raum/Kleine Städte, Mitttelgroße Städte und Metropol Regionen?
- e) Wie hoch schätzen Sie den zusätzlichen Personalbedarf für eine derart geänderte Zuständigkeitsaufteilung ein?
- f) Wäre durch eine Anbindung an und in die lokalen Behörden das Aufgabenspektrum personell zu bewältigen und besser handhabbar als durch eigene Personalaufstockungen und könnte so das Aufgabenmanagement verbessert werden?

6.

- a) Wie können die IMBY und die staatlichen Wohnungsbaugesellschaften noch stärker kooperieren und Synergien nutzen bspw. durch eine strukturelle Reformierung?
- b) Wie unterscheiden sich die drei einzelnen Wohnungsbaugesellschaften?
- c) Wie wird die Effizienz der bisherigen Strukturen in diesem Kontext insgesamt bewertet?
- d) Welche weiteren Reformvorschläge bzw. Optimierungspotentiale (auch bzgl. möglicher Zusammenlegungen) könnten zur Effizienzsteigerung beitragen?

7.

- a) Welche Konsequenzen hat die Kritik des ORH für das staatliche Liegenschaftsmanagement?
- b) Wie wird die Qualität, der im bayerischen Liegenschaftsinformationssystem gespeicherten Daten bewertet?

Anlagen

Anlage 1 Andreas Eisele BFW Bayern	39
Anlage 2 Dipl.-Ing. Andreas Heipp Joseph-Stiftung	46
Anlage 3 Ulrike Klar LHM	51
Anlage 4 Hans Maier VdW Bayern	67
Anlage 5 Daniel von Schamann GEWOFAG	76

(Beginn: 14:05 Uhr)

Vorsitzender Sebastian Körber (FDP): Meine sehr verehrten Damen und Herren! Ich darf Sie recht herzlich zu unserer heutigen 41. Sitzung des Ausschusses für Wohnen, Bau und Verkehr begrüßen. Heute haben wir als einzigen Tagesordnungspunkt eine Anhörung von Sachverständigen gemäß § 173 der Geschäftsordnung des Bayerischen Landtags.

Ich weise darauf hin, dass durch unseren Stenografischen Dienst ein Wortprotokoll erstellt wird, sodass der Wortlaut von Ihnen als Redner nicht mehr autorisiert werden muss. Sie haben uns als Sachverständige vorab entsprechende Stellungnahmen zukommen lassen. Ich gehe davon aus, dass Sie nach wie vor damit einverstanden sind. Es sind auch ein, zwei Pressevertreter anwesend. Darüber sind Sie schon mit der Einladung informiert worden. Da erhebt sich soweit kein Widerspruch. –

Zum Ablauf: Wir haben uns vorgestellt, dass Sie uns als unsere Experten, unsere Expertinnen zuerst ein kurzes Eingangsstatement von circa fünf Minuten geben. Ich bitte, diese Zeit ungefähr einzuhalten; bei sechs Minuten werde ich langsam ungeduldig, und bei sieben Minuten würde ich dann einschreiten, einfach damit es fair ist und jeder die gleiche Redezeit am Anfang hat. – Unser Experte Maximilian Karl sitzt mit dem Zug in Landshut fest. Er wird nachkommen. Wenn er dann kommt, würde ich sein Eingangsstatement noch ergänzen. – Herr Kippes, ein weiterer Experte, kann es offenkundig nicht ermöglichen, an der Sitzung teilzunehmen. Die Gründe recherchieren wir noch. – Zwei weitere Experten sind uns virtuell zugeschaltet. Wir fangen jetzt sozusagen physisch präsent an und gehen dann in den virtuellen Raum und ergänzen die Reihe abschließend noch durch Herrn Karl. Ich stelle Sie jetzt nicht eigens weiter vor, sondern würde Sie bitten, uns selbst zu sich kurz zwei, drei Sätze vorab zu Ihrem Eingangsstatement mitzuteilen.

Zum Inhalt, zur Genese: Diese Anhörung wurde in unserem Ausschuss soweit einhellig und einstimmig entschieden, da die Frage nach der Verfügbarkeit von Wohnraum eines der drängendsten Probleme unserer Zeit ist. Aktuell würden wir in Bayern etwa 70.000 Wohneinheiten brauchen, um den Bedarf einigermaßen decken zu können. Dieses Ziel wird verfehlt. In den Jahren 2018 und 2019 wurden knapp 60.000 Wohneinheiten fertiggestellt. Deswegen heute die Anhörung – einfach, um mitgeteilt zu bekommen, wie die Zusammenarbeit mit den staatlichen Playern vorstatten geht, für deren Kontrolle wir als Parlament zuständig sind, nämlich zum einen mit der Immobilien Freistaat Bayern und zum anderen mit unseren drei staatlichen Wohnungsbaugesellschaften. – Wir beginnen jetzt mit der Vorstellung, fangen bei Herrn Maier als altem Profi an und gehen dann im Uhrzeigersinn weiter.

SV Hans Maier (VdW Bayern): Vielen Dank. Darf ich während des Vortrags die Maske abnehmen?

Vorsitzender Sebastian Körber (FDP): Vielleicht noch zu den Hygieneregeln: Die aktuelle Hausordnung sieht vor, dass Sie, wenn Sie am Platz sitzen, trotz Abstands eine Mund-Nasen-Schutzbedeckung tragen müssen. Wenn Sie reden, kann die Mund-Nasen-Schutzbedeckung abgenommen werden. Ausnahmen sind auch, wenn man mal kurz trinkt; das ist natürlich völlig zulässig. Sonst müsste man befreit sein von der Maskenpflicht und uns einen tagesaktuellen Negativtest vorlegen; das wäre die Option II. Insofern dürfen Sie die Mund-Nasen-Schutzbedeckung abnehmen. Sie haben das Wort, Herr Maier.

SV Hans Maier (VdW Bayern): Vielen Dank, Herr Körber. – Sehr geehrter Herr Ausschussvorsitzender, sehr geehrte Damen und Herren des Ausschusses! Vielen Dank für die Einladung. Ich verweise einleitend auf die schriftliche Stellungnahme,

die wir als Verband bayerischer Wohnungsunternehmen abgegeben haben. Ich bin Direktor dieses Verbandes. Wir haben uns darin insbesondere mit der Frage beschäftigt, wie mehr bezahlbarer Wohnraum entsteht. Dass wir mehr Wohnungen und auch den frei finanzierten Mietwohnungsbau brauchen, ist unbenommen. Wir brauchen in Bayern auch mehr geförderten Wohnungsbau.

In der Vorbereitung auf diese Stellungnahme und auf diese Anhörung habe ich mich noch einmal mit dem IMBY-Gesetz beschäftigt und festgestellt, dass die IMBY nicht in erster Linie da ist, um Grundstücks- oder Grundstücksbevorzugungspolitik zu betreiben, aber – das ist das Thema – wenn die IMBY Grundstücke hat, die der Freistaat Bayern, die die Verwaltung des Freistaats Bayern nicht benötigt, können sich unsere Unternehmen dort insbesondere die Errichtung von gefördertem Wohnungsbau vorstellen. Wir haben allerdings immer das Thema, dass die Regeln für den Erwerb solcher Grundstücke für uns nicht immer transparent sind. Wenn man das mit den Bundesimmobilien vergleicht, würde es schon helfen, wenn gesagt würde: Ja, manche Grundstücke sollen für den geförderten oder den bezahlbaren Wohnungsbau zur Verfügung gestellt werden. Dann bräuhete man auch eine Verbilligungsrichtlinie aller Bundesimmobilien; dann kann man da sicherlich auch eine vernünftige Grundstücks- oder Grundstücksbevorzugungspolitik betreiben. Wenn man will, dass die IMBY mehr Grundstücks- oder Grundstücksbevorzugungspolitik betreibt, müsste sie eine andere Aufgabenstellung bekommen.

Zur Abgrenzung zu den Staatsunternehmen: Wir haben nicht den Eindruck, dass es eine große Konkurrenz zwischen kommunalen, genossenschaftlichen, kirchlichen Wohnungsunternehmen und den Staatsunternehmen gibt. Ich glaube auch, dass die Staatsunternehmen eine unterschiedliche Ausrichtung haben. Die Stadtbau – ich habe in unserer Stellungnahme geschrieben, dass die Staatsunternehmen bei uns Mitglieder sind – ist für den Bau von Staatsbedienstetenwohnungen da, nicht unbedingt für den Wohnungsbau, wie ihn beispielsweise die kommunalen Wohnungsunternehmen betreiben. – Das zunächst mal als Eingangsstatement.

Vorsitzender Sebastian Körber (FDP): Vielen Dank, Herr Maier. Das war eine klare, präzise Einleitung. Wir kommen zu Frau Ulrike Klar.

Sve Ulrike Klar (LHM): Sehr geehrter Herr Vorsitzender, sehr geehrte Abgeordnete, sehr geehrte Interessierte! Vielen Dank dafür, dass die Landeshauptstadt München hierher eingeladen wurde. Ich bin Stadtdirektorin bei der Landeshauptstadt München und habe im Prinzip zwei Geldkoffer, die von Ihnen mit Geld gefüllt sind – den der Wohnungsbauförderung mit über 200 Millionen Euro und den der Städtebauförderung. Danke auch dafür, dass Sie es möglich gemacht haben, dass unsere Wünsche hier im Heft als Präsentation mit abgedruckt sind. Ich komme gleich darauf zu sprechen.

Zunächst zu der Frage, was wir so machen; dann zu der Frage, was wir uns noch wünschen. – Als Zielzahl haben wir jedes Jahr – die hat uns der Stadtrat vorgegeben –, 8.500 neue Wohneinheiten zu bauen. So viele brauchen wir, weil München wächst. Im Moment kommt jedes Jahr eine Stadt von der Größe Oberhaching dazu. Davon sollen 2.000 Wohnungen öffentlich gefördert sein; das passiert natürlich auch mit Ihren Fördermitteln, für die ich mich an dieser Stelle bedanke. In München haben wir die GWG und die GEWOFAG; sie halten acht Prozent des Münchener Bestands. Das ist sehr wichtig, weil wir damit eine große Eingriffsreserve haben. Im Moment haben wir einen Mietestopp, damit wir das Ganze auch wieder auf ein Level bringen und halten können.

Natürlich haben wir zu Ihren Mitteln viele weitere städtische Förderprogramme. Wir haben das München Modell Miete, Genossenschaften, Wohnen am Ring; wir

haben zum Beispiel auch die Holzbauförderung im Prinz-Eugen-Park. Im Prinz-Eugen-Park hat Ihr Ausschuss vor zwei Jahren die größte Holzbausiedlung Deutschland angeschaut; sie ist jetzt bezogen. Wir alle können darauf stolz sein: Mit Ihren Mitteln sind dort viele Miet-Sozialwohnungen entstanden.

Das Ganze ist natürlich oft verknüpft mit Kooperationsprojekten. Wir hatten jetzt einen Austausch mit der IBA Wien. Wir halten solche Kooperationen oder auch eine IBA für sehr wichtig, weil sehr beflügelnd. Wie machen wir das? – Für uns sind die Konzeptausschreibungen wichtig. Wer also nicht das teuerste, sondern das beste Konzept hat, bekommt das Grundstück. Oft geben wir ja Ihre Grundstücke weiter.

Wichtig ist für uns auch eine sozial gerechte Bodennutzung. Seit 1994, also seit fast dreißig Jahren, gibt es schon in München die Regelung, nach jemand, der Baurecht bekommt, sozialen Wohnungsbau machen muss. Damit sind bisher 15.000 Wohnungen geschaffen worden. Auch da fließen Ihre Mittel ein.

Was wünschen wir uns nun von Ihnen? Wo sind unsere Probleme? – Das kommt auf den weiteren Folien. Wir sind auf die Zuteilung Ihrer Fördermittel angewiesen. Wir erhalten jedes Jahr in etwa 100 Millionen Euro von Ihnen, und das kann natürlich plus x sein. Wir sind froh, wenn es mehr ist. Ich schaue in Richtung des Staatsministeriums. Wir sind in einem guten Austausch und verlässliche Abnehmer: Wir bauen nämlich wirklich die 2.000 Wohnungen.

Schwierig ist für uns die Kostenobergrenze. Sie wird nur sehr gering erhöht; sie ist in München fast nicht mehr auskömmlich. Herr Maier, Sie wissen das. 2.150 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche – das ist Wahnsinn. Deswegen geben wir auch noch viele städtische Fördermittel in die Projekte. Anders ginge es gar nicht.

Dann wünschen wir uns längere Bindungsdauern, damit der Sozialwohnungsbestand länger in der Bindung bleiben kann. Unser Wunsch wären 40 Jahre verpflichtend – oder wir machen jetzt in München Erbbaurecht, wenn wir Grundstücke vergeben. Da sind es dann 80 Jahre. Außerdem wünschen wir uns, dass die Möglichkeit einer vorzeitigen Rückzahlung entfällt. Eine solche ist jetzt möglich: Nach zehn Jahren kann der Bauherr sagen: Ich gebe das Geld doch zurück, und dann fällt die Wohnung schon sehr früh aus der Bindung. Damit ist einfach niemandem geholfen.

Weiter wünschen wir uns, dass die Rechtsverordnung für den Genehmigungsvorbehalt bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen vom Freistaat Bayern schnell erlassen wird. Morgen tritt nämlich das Baulandmobilisierungsgesetz in Kraft; heute ist das bekanntgegeben worden.

Außerdem sind wir gerne mit Ihnen im Austausch für die kommunale Bodenbevorzugung. Wir tauschen uns gut über viele Flächen von Bund, Freistaat, Bahn, Kasernenflächen oder Zweckverband Freiamt oder Tauschgrundstücke aus. Vielen Dank für den guten Austausch und die Kooperation.

Vorsitzender Sebastian Körber (FDP): Vielen Dank, Frau Klar. Können Sie noch kurz die Kostenobergrenze von 2.150 Euro pro Quadratmeter erklären, damit jeder Kollege weiß, was damit gemeint ist? – Außerdem suche ich immer noch die zwei großen Geldkoffer, die Sie eingangs erwähnt haben.

Sve Ulrike Klar (LHM): (lacht). Im sozialen Wohnungsbau dürfen die Projekte, die zur Förderung eingereicht werden, natürlich nicht übermäßig teuer sein. Darum gibt es die Kostenobergrenze. Das ist absolut richtig und wichtig. Sie legt fest, dass die Projekte in den Kostengruppen 300 und 400 nur 2.150 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche kosten. Wenn wir beispielsweise Schallschutzmaßnahmen haben,

zahlt die sowieso die Stadt München als unabweisbare Maßnahmen. Das wird dann runtergerechnet.

Vorsitzender Sebastian Körber (FDP): Vielen Dank für die Erklärung. Wir kommen jetzt zu Daniel von Schamann. Bitte.

SV Daniel von Schamann (GEWOFAG): Herr Vorsitzender, sehr geehrte Damen und Herren Abgeordnete! Ich bedanke mich recht herzlich im Namen der GEWOFAG für die heutige Gelegenheit, hier vorzutragen. Ich darf mich kurz vorstellen: Ich bin 48 Jahre alt und gehöre seit gut zwei Jahren der Geschäftsleitung der GEWOFAG an. Ich verantworte dort insbesondere die Bereiche Recht, Einkauf und Personal, kümmere mich aber auch als Mitglied der Geschäftsleitung um die übergeordneten Themen. Ich war davor bei der Stadt München; bevor ich in ein kommunales Unternehmen gewechselt bin, habe ich auch die Verwaltungsseite im Planungsreferat gesehen und mich dort um die Baurechtsschaffung gekümmert.

Die GEWOFAG ist mit gut 37.000 Wohneinheiten in München die größte Vermieterin von Wohnraum; sie ist zu 100 % Tochter der Stadt München. Sie haben im Fragenkatalog so schön gefragt: Was sind die wesentlichen Faktoren? Was wünschen wir uns für Wohnraum? Was brauchen wir? – Ich würde dazu erst mal ein paar Schlagworte nennen. Das erste ist tatsächlich Konstanz. Für uns in der Immobilienwirtschaft gehört das Bekenntnis zur Dualität dazu, dass es eine starke freie Immobilienwirtschaft braucht, aber auch starke kommunale oder staatseigene Unternehmen, wie immer die dann organisiert sein müssen. Denn ich glaube schon, dass öffentliche Unternehmen sich noch stärker um die Mieterinnen und Mieter, Nutzerinnen und Nutzer kümmern können, die vielleicht die freie Immobilienwirtschaft nicht so im Blick hat, nämlich die der unteren und mittleren Einkommenschichten. Dieses Bekenntnis zur Dualität und diese Konstanz machen sich in vielem bemerkbar – das tut es jetzt schon, ein Appell richtet sich aber auf die Zukunft. Wenn wir an die Fördermittel denken, sind wir einerseits tatsächlich sehr dankbar dafür, dass Fördermittel in tatsächlich gutem Rahmen bereitgestellt werden. Aber es ziehen schon auch die einen oder anderen Gewitterwolken auf, wenn man einerseits sieht, wie viele Sozialwohnungen aus den Bindungen fallen und dadurch eigentlich gebundener Wohnraum perspektivisch nicht mehr gebunden ist, und wenn man andererseits daran denkt, dass die Preise durch Preissteigerungen in der Bauwirtschaft unter Druck kommen. Da spielt das eine Rolle, was Frau Klar gesagt hat, dass nämlich auch die Fördergrenzen im Blick bleiben müssen, um effektiv günstigen Wohnraum dauerhaft schaffen zu können.

Das Zweite, was aus Sicht der GEWOFAG wichtig ist, sind Begriffe wie Kooperation und Kreativität. Wir lernen für uns immer mehr, dass wir als kommunales Unternehmen gut kooperieren können. Wir haben Interesse an öffentlich-öffentlichen Kooperationen, also auch mit staatlichen Behörden oder mit der IMBY. Wir hatten in der Vergangenheit da keine Kontakte, sind aber sehr interessiert an Flächen und an allen möglichen Arten der Zusammenarbeit und der Kooperation. Genauso sammeln wir erste positive Erfahrungen bei öffentlich-privaten Partnerschaften. Auch das ist eine wichtige Spielart, dass wir mit der privaten Immobilienwirtschaft im Gespräch bleiben, dass wir über Projekte reden, vielleicht auch über Flächen, deren Entwicklung schwieriger ist. Da kann die Zusammenarbeit von öffentlichen und privaten Wohnungsbauunternehmen durchaus einen Mehrwert erzeugen.

Der Rohstoff, an dem jeder Wohnungsbau hängt, ist neben dem Geld zu allererst natürlich die Fläche. Die Flächenbereitstellung ist für uns ein großes Thema. Die Stadt München stellt uns Flächen bereit. Sie hat den Wohnungsbau innerhalb der Stadt München im Wesentlichen für uns, für die städtischen Wohnungsbaugesellschaften ermöglicht. Natürlich wäre auch eine Zusammenarbeit mit staatlichen Be-

hörden oder der IMBY von Interesse, insbesondere würden wir es begrüßen, wenn tatsächlich Verbilligungsrichtlinien geschaffen würden, wie es sie für die BlmA gibt. Sehr interessant sind da zwei Aspekte: Es geht auf der einen Seite nicht nur um die Verbilligung, sondern es geht auch um die Möglichkeit des Erstzugriffs auf Flächen, sodass Kommunen oder kommunale Unternehmen einen Erstzugriff auf Flächen bekommen, die für eine staatliche Verwendung als nicht notwendig erachtet werden. Auf der anderen Seite geht es um die Frage, ob Verbilligungen zugunsten geförderten Wohnraums stattfinden können oder sollten. – Das ist aus unserer Sicht wichtig.

Als letztes will ich Regularien und gesetzliche Regelungen aufgreifen. Natürlich könnte uns da einiges helfen: Das Baulandmobilisierungsgesetz hat, denke ich, interessante Ansätze, die aus Sicht der Kommunen helfen könnten. Um ehrlich zu sein: Was den Kommunen hilft, hilft in zweiter Linie auch kommunalen Wohnungsbauunternehmen. Deswegen wäre da wirklich ein Wunsch, dass die Umsetzungsverordnungen in Bayern möglichst schnell zum Tragen kommen. Das ist, glaube ich, ein gutes Gesetz der Bundesregierung.

Ferner möchte ich noch auf ein Mittel hinweisen, das die Stadt München in den letzten Jahren gut eingesetzt hat, nämlich die SoBoN-Regularien, das heißt die Möglichkeit, über sozial gerechte Bodennutzung bei Baurechtsschaffung, auch privater, einen Anteil für geförderten Wohnraum zu bekommen. Die Stadt München schafft damit jedes Jahr viele hundert Sozialwohnungen neu. Das ist dringend notwendig, weil viele alte aus der Bindung fallen. Das wäre sehr zu begrüßen.

Vorsitzender Sebastian Körber (FDP): Vielen Dank, Herr von Schamann. Wir kommen jetzt zu Herrn Andreas Eisele.

SV Andreas Eisele (BFW Bayern): Sehr geehrter Herr Vorsitzender, sehr geehrte Mitglieder des Landtages und des Ausschusses, meine sehr verehrten Damen und Herren! Herzlichen Dank für die Einladung, dafür, dass wir vom BFW Bayern heute als Experten angehört werden. Grundsätzlich verfolgen wir ja alle das gleiche Ziel: Wir wollen alle günstigen Wohnraum, und wir wollen mehr davon, und wir wollen alle Möglichkeiten nutzen, um das Angebot zu steigern.

Der BFW wird nie in Abrede stellen, dass die Maßnahmen der Bayerischen Staatsregierung in Bezug auf das Thema der Wohnungsbaugesellschaften von guten Absichten getragen sind. Die guten Absichten erkennt man daran, dass hier versucht wird bezahlbares Wohnen zu schaffen; das ist das Gleiche, was wir in unseren Unternehmen und in unseren Partnerunternehmen machen.

Die Ursachen für das teure Wohnen liegen nach unserem Verständnis aber aktuell an den hohen Grundstückskosten, an den Ressourcenknappheiten, die in der Pandemie und in der sich dadurch verändernden Nachfragesituation entstanden sind, der Knappheit an Baumaterialien, an Fachkräften und an den – dahin kommen wir dann immer – bauordnungsrechtlichen Vorschriften. Bei der Novellierung der Bayerischen Bauordnung hatten wir ja die Freude, als Experten geladen zu sein; wir haben damals bereits unserer Meinung nach differenziert und umfangreich vorgelegt, was wir als mögliche Entwicklungslinien sehen. Ich möchte nicht alles wiederholen; das kennen Sie, und das liegt Ihnen vor. Hieran hat sich nichts geändert.

Wir haben nach dem Verständnis der freien Wohnungs-Immobilienunternehmen natürlich erhebliche Wettbewerbsnachteile gegenüber dem kommunalen Wohnungsbau. Das, glaube ich, braucht man auch nicht weiter zu erörtern, das ergibt sich aus der Finanzierungsthematik. Die Flächenbereitstellung stockt. Das ist natürlich mit das zentralste Thema. Wir haben vielfach weder in Städten noch in Gemeinden, in München nicht, im Umland nicht, Flächen, aus denen Bauland gemacht werden könnte. Das ist besonders hier in München ein Problem. Wir haben

eher den Eindruck, wir exportieren damit ein Problem der Stadt München in die umliegenden Räume. Wir bräuchten höhere Dichten, flexiblere Nutzungskonzepte, wir brauchen Ersatzneubau, Umnutzungen, Aufstockungen – alles, was Ihnen bekannt ist. Dafür werben wir. Wir brauchen Kommunen, die sich intensiv damit beschäftigen, mehr Baurecht umzusetzen – trotz aller Herausforderungen in dem Dialog mit dem Bürger, der natürlich immer sehr zurückhaltend ist, wenn es ihn selber betrifft. Wir brauchen mehr Flexibilität auch in Bezug auf die künftigen Lebensbedürfnisse der älteren Generation: mehr Pflege etc. Wir brauchen hier ganz grundlegend andere Angebotsmöglichkeiten, gerade wenn es um das Seniorenwohnen geht.

Wir brauchen das Miteinander. Wir können für uns in Anspruch nehmen, dass wir mittelständische Immobilienunternehmen sind. Bekanntlich ist die Immobilienwirtschaft fast durchgängig mittelständisch; Vonovia und Deutsche Wohnen haben nicht einmal 2 % zusammen an Wohnungsbestand. Das heißt: Die Immobilienwirtschaft ist getragen von Unternehmen wie dem unsrigen, die tatsächlich mit den Bürgermeistern, den Mietern, mit allen Beteiligten am Prozess down to earth arbeiten und versuchen, die besten und die effizientesten Lösungen zu finden.

Wir waren natürlich nicht besonders glücklich darüber, dass die 0,4-Abstandsflächenregelung bei der Novelle der Bayerischen Bauordnung nicht von allen Kommunen so umgesetzt wird, sondern dass jetzt auch die Möglichkeit genutzt wird, die Abstandsflächenregelung aus wirtschaftlicher Sicht etwas ungünstiger zu gestalten. Kurzum: Wir sind der Meinung, dass nicht der Staat der bessere Unternehmer ist, sondern wir erwarten, dass er Rahmenbedingungen setzt, in denen die Immobilienwirtschaft die Nachfrage bedienen kann. Der Ankauf von Wohnungsbeständen durch die öffentliche Hand ist, denken wir, mit Sicherheit keine Lösung der Wohnungsknappheit, weil dadurch keine einzige neue Wohnung entsteht. Wir hoffen, dass es auch noch zu einem Impuls kommt, in Zukunft an der Bürokratie, an den Auflagen zu arbeiten. Denn uns allen ist klar: Dadurch wird Bauen nicht günstiger, sondern teurer – unabhängig, wie gut der Wille, der da umgesetzt werden soll, ist.

Wenn man überlegt, dass freie Immobilienunternehmen mit staatlichen Gesellschaften wie der BayernHeim und kirchlichen Wohnungsbaugesellschaften in Wettbewerb stehen, dann ist nach dem Finanzierungsthema zu fragen: Was macht das normale Immobilienunternehmen aus? – Es muss ja immer auf die Refinanzierung und den Verkauf hin rechnen. Das müssen die vorgenannten Unternehmen nicht. Deswegen haben sie natürlich auf der Finanzierungsseite klare Vorteile. Das sehen wir als ein schwieriges Wettbewerbsverhältnis an. Sie wissen: Wir müssen am Ende als Unternehmer für unsere wirtschaftlichen Handlungen grade stehen. Das heißt: Wir müssen am Schluss noch irgendwie Geld haben, sonst hat's nicht funktioniert, und wir haben dann ganz andere Probleme. Das ist auch bei den staatlichen Unternehmen nicht ganz so der Fall. Das ist vielleicht auch sinnvoll, aber wir freuen uns auf die Diskussion darüber, ob es der beste Weg ist, Wohnungsbau effizient zu entwickeln. – Ich darf für mich allerdings sagen, dass ich wegen einer Aufsichtsratssitzung, die ich leite und die nicht in München stattfinden wird, bereits etwas früher gehen muss. Dann wird unser Landesgeschäftsführer Herr Slapal hier weiter für den BFW diskutieren. – Ich danke Ihnen und freue mich auf die Diskussion.

Vorsitzender Sebastian Körber (FDP): Vielen Dank, Andreas Eisele. Dann gehen wir jetzt in den virtuellen Raum und schalten mal nach Bamberg. Herr Heipp, Sie haben das Wort.

SV Dipl.-Ing. Andreas F. Heipp (Joseph-Stiftung): Sehr geehrter Herr Vorsitzender Körper, liebe Mitglieder des Landtages bzw. dieses Ausschusses! Ich bedanke mich herzlich für die Einladung, als Sachverständiger zu berichten. Kurz zu meiner Person: Ich bin seit Juli 2020 Vorstand der Joseph-Stiftung, dem kirchlichen Wohnungsunternehmen im Bistum Bamberg. Unsere Aktivitäten umfassen angemessene, sozialverträgliche Verbesserungen der Wohnraumversorgung. Das tun wir im Eigenbestand und für Dritte im Wesentlichen in Süddeutschland. Wir stehen quasi für gemischte Quartiere, die die Gesellschaft einen und nicht spalten sollen. Von 2003 bis 2020 war ich Geschäftsführer von kommunalen Wohnungsunternehmen, zuerst in Coburg, darauf in Neu-Ulm. Insofern kenne ich die Bedürfnisse der Kommunen gut, der kommunalen Unternehmen, der Stadtentwicklung, der Sanierungsträger aus verschiedenen Blickwinkeln und Regionen. Mir ist es auch wichtig, darauf hinzuweisen, dass München für Bayern ein Ausnahmefall ist und die Fragestellungen in den Regionen doch häufig andere sind. Ich bin in der Interessenvertretung beim VdW und GdW aktiv als Ausschussvorsitzender Technik und somit im Austausch mit Herrn Maier, den Sie schon gehört haben.

Zu Beginn jedes Projektes steht, wie schon angedeutet wurde, die Frage von Bauland, Baulanderwartungsland oder Ähnlichem. Da gibt es zwei begrenzende Faktoren: Es überhaupt erst zu finden, und den Preis. Meines Erachtens geht es unabhängig von der Gesellschaftsform darum, dass Anlagevermögen ganz andere Bodenpreise realisieren kann als Bauträgerprojekte, die dem Verkauf dienen. Denn aktuell lassen die Verkaufspreise dort wesentlich höhere Baulandpreise zu, zu denen kein geförderter oder sozial verträglicher Wohnungsbau errichtet werden kann. Dies betrifft oder wird teilweise respektiert bei kommunalen/staatlichen Grundstücken. In München: SoBoN – ja, das wäre auch für private Flächen erstrebenswert. Wir haben eine Wohnraumförderung in Bayern, die ich persönlich vom Grundsatz her sehr gut finde, die aber nicht auf die Besonderheiten von extrem überhitzten oder auch von schwächeren Märkten reagieren kann, ob das nun in Oberfranken oder in anderen Regionen ist. Auch dort wird geförderter, mehrgenerationentauglicher, energetisch ertüchtigter Wohnraum benötigt. Wir sehen die Aufgabe, geförderten Wohnungsbau entsprechend abzusichern. Man hat den Eindruck, dass es inzwischen Anleger gibt, die auf die lange Phase spekulieren, also auf die Phase nach der Bindung, um dort entsprechende Mietsteigerungen realisieren zu können. Unser Fördersystem arbeitet mit Zuschüssen. Die Frage, was mit dem Mieter passiert, wenn der Zuschuss ausläuft, ist noch nicht abschließend geklärt. Wenn dies mit dem Realisierungszwang von Mietsteigerungen des Investors zusammenfällt, besteht meines Erachtens Handlungsbedarf.

Wir haben bei der Baulandgewinnung eindeutig einen Interessenskonflikt und können sagen, dass Zuziehende vor Ort eigentlich gar keine Lobby haben. Die, die in den entsprechenden Regionen wohnen, wünschen eigentlich insbesondere, wenn sie direkt betroffen sind, gar keine Verdichtung oder Baulandschaffung. Ich kann Ihnen von Gemeinden in gesunden Regionen oder Speckgürteln berichten, die bewusst sagen: Wir wollen keinen geförderten Wohnungsbau. Wir haben dort Bürgervereine und Ähnliches, was der eine und andere aus Kommunen kennen wird. Hier bedarf es wirklich der Anstrengung aller Beteiligten.

Auch die Herstellungskosten sind gestiegen. Die zusätzlichen Anforderungen der CO₂-Neutralität werden das noch befördern. Dabei muss wegen der angestrebten Klimaneutralität natürlich Kapital zum einen aus dem Neubau abgezogen und zum anderen in Altbau investiert werden, der im Prinzip auf Neubaustandard gesetzt werden soll. Das wird somit nachhaltig zu steigenden Mieten führen. Es ist auch keine einfache Lösung in Sicht, bei der eine einfache Öl- oder Gasheizung durch eine Wärmepumpe ausgetauscht wird, weil die Wärme, die mit einer Wärmepumpe erzeugt wird, teurer ist als die aus Gas oder Öl, oder auch aufgrund verschiedener

Temperaturregelungen gar nicht einfach zu ersetzen ist. Auf dem Mietenmarkt wird also weiter ein hoher Druck liegen, und die Mieten werden steigen.

Wo könnte der Staat helfen? – Ich freue mich über jeden Mitstreiter eines staatlichen Wohnungsunternehmens in den Regionen. Ich sage: Das steigert die Vielfalt. Ich glaube aber auch, dass damit aufgrund des Nadelöhrs Bauland nicht zwingend mehr Wohnraum geschaffen wird. Ich glaube auch, dass der Preisdruck auf die Grundstücke dadurch nicht unbedingt steigt. Sicherlich gibt es Regionen in Bayern, die der Unterstützung bedürfen; ich kenne solche Regionen. Dort gibt es keine entsprechenden kommunalen, genossenschaftlichen oder gemeinwesenorientiert aufgestellten Wohnungsunternehmen; dort wäre der Einsatz eines staatlichen Unternehmens durchaus sinnvoll. Am meisten würde ich mir davon erwarten, entsprechende Grundstücksflächen, Baulanderwartungsflächen gegebenenfalls über das staatliche Unternehmen für den geförderten Wohnungsbau bereitgestellt zu bekommen. Unsere eigenen Erfahrungen in Nürnberg, wenn es auch nur ein kleines Grundstück ist, zeigen aber, dass das sehr lange dauert.

Kurz, es geht meines Erachtens um die Schaffung von Bauland, die Privilegierung gemischter Konzepte, eine Senkung der Standards und der Kosten, eine robuste Förderung nach Regionen und eine entsprechende Förderung der Klimaneutralität, damit die Mieten nicht steigen müssen. – Vielen Dank.

Vorsitzender Sebastian Körber (FDP): Vielen Dank. Wir gehen nach Landshut zu Frau Gudrun Eder. Bitte.

Sve Gudrun Eder (Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Freistaat Bayern): Sehr geehrter Herr Vorsitzender, sehr geehrte Abgeordnete, sehr geehrte Sachverständige! Ich begrüße Sie alle ganz herzlich und darf heute hier in Vertretung von Herrn Karl sprechen, des Vorsitzenden des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Freistaat Bayern. Er verspätet sich leider; der Zug hängt noch auf der Strecke fest. Er hat sich für ca. 15:00 Uhr angekündigt. – Ganz kurz zu meiner Person: Mein Name ist Gudrun Eder. Ich leite die Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses und die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Landshut. Im Rahmen meiner Ausbildung habe ich 2019 eine Masterarbeit geschrieben, die sich mit Ihrem Thema befasst: Ich habe den Einfluss des sozial geförderten Wohnungsbaus auf den Bodenrichtwert in Abhängigkeit der Bodenrichtwerte im Freistaat Bayern untersucht. Bezüglich des Auswertezitraums von 2015 bis 2019 konnten durch eine sehr gute Zusammenarbeit mit den Förderstellen 520 Datensätze ausgewertet werden. So konnte ein Faktor bezüglich der Verbilligung ermittelt werden. Ich musste feststellen, dass in Bayern das Thema des sozial geförderten Wohnungsbaues noch sehr heterogen ist. Großer Vorreiter ist die Landeshauptstadt München mit der SoBoN, dem Aufstellen dieses Modells; kleinere Städte und Landkreise haben keine Chance, hier mitzukommen, sage ich mal ganz salopp, obwohl wir dringend Vorgaben in dieser Richtung bräuchten.

Festzustellen war, dass die kommunalen Unternehmen und die Kommunen sehr viel mehr Preisnachlass im Hinblick auf den geförderten Wohnungsbau geben konnten oder gegeben haben, während dieses Thema in der privaten Wohnungswirtschaft auch aufgrund der Preissteigerungen in der Vergangenheit und der erzielbaren Preise einfach nicht angekommen ist. In dieser Hinsicht wäre eine Verbilligungsrichtlinie sicherlich zielführend, auch das Aufstellen weiterer Modelle oder die Verpflichtung für Kommunen, hier tätig zu werden, um den geförderten Wohnungsbau weiterhin realisieren zu können, damit die Schere im Hinblick auf Mieten nicht noch weiter auseinanderklafft.

An unsere Geschäftsstelle wird immer wieder die Frage herangetragen, in welcher Höhe Abschläge zu gewähren sind, ob es Vergleichsdaten für Bayern gibt. Hierzu kann ich sagen: Bayern ist hier in der Zusammenarbeit mit den Förderstellen den anderen Bundesländern etwas voraus. Der AK Ober beschäftigt sich zurzeit auch mit diesem Thema. Da gestaltet sich die Zusammenarbeit sehr, sehr viel schwieriger. Wir werden die Auswertungen weiter vorantreiben und versuchen, auch für den Zeitraum 2019/2020 die bei den Gutachterausschüssen aufgenommenen Notarverträge im Hinblick auf geförderten Wohnungsbau, auf die Modelle, die zur Anwendung kommen, auszuwerten, um dann verbindlich sagen zu können, inwieweit hier Abschläge getätigt werden und an welchen Stellen noch Handlungsbedarf wäre.

Ich danke ganz herzlich für die Einladung in Ihre Runde. Das ist doch ein sehr spannendes, sehr dringliches Thema, auch ein Punkt, der dazu beiträgt, das Ganze auch bei den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse in Bayern auf einen harmonischen, einheitlichen Weg zu bringen, um Klarheit hineinzubringen und um mögliche Förderungen weiter voranzutreiben. – Vielen Dank.

Vorsitzender Sebastian Körber (FDP): Vielen Dank, Frau Eder. Wir haben jetzt die Eingangsstatements gehört. Wenn Herr Karl eingetroffen ist, fragen wir, ob er noch etwas ergänzen möchte, was ihm natürlich freisteht. Wir würden jetzt zu unseren Fragen kommen.

Ich stelle mir vor, dass wir das in ungefähr zwei gleich große Blöcken à 60 Minuten und dazwischen eine kurze Pause von 15 Minuten machen. Ich denke, das findet soweit Zustimmung. – Dann würde ich jetzt die Kolleginnen und Kollegen bitten, ihre Fragen zu benennen. Wir haben einen Fragenkatalog vorgegeben, zu dem alle die Gelegenheit hatten, uns schriftlich zu antworten und das in den Eingangsstatements wiederzugeben. Deswegen würde ich pragmatischerweise vorschlagen, dass jeder erst mal in altbekannter Manier seine Fragen frei stellen kann – zwei Fragen an einen Experten oder eine Frage an zwei Experten und ergänzend Dinge, die die Staatsregierung selbst betreffen. Das ist jetzt schon mehrfach angesprochen worden.

Ich begrüße hier im Raum noch Frau Abteilungsleiterin Simet vom Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr und den Referatsleiter BayernHeim Herrn Dienersberger; Frau Balikcioglu, unsere Landtagsbeauftragte ist anwesend und auch Herr Dieter Knauer, der Geschäftsführer der IMBY. Da klärt sich vielleicht das eine oder andere, wenn man das Ministerium eine Frage zur Präzisierung beantworten kann. – Als Erster hat sich der Kollege Jürgen Mistol gemeldet.

Abg. Jürgen Mistol (GRÜNE): Herr Vorsitzender, Kolleginnen und Kollegen, sehr geehrte Damen und Herren! – Die Vorgabe, zwei Fragen an zwei Expertinnen zu stellen, schränkt natürlich etwas ein, aber ich werde mich erst einmal an sie halten, nachdem es noch eine zweite Runde gibt. – Zunächst einmal danke ich ganz herzlich für den Input aus den verschiedensten Blickwinkeln. Das finde ich sehr spannend.

Ich habe aus all den Fragen, die ich mir aufgeschrieben habe, jetzt die zwei wichtigsten herausgesucht. Eine davon geht an Frau Klar; sie betrifft die Bindungsdauer. In der letzten Ausschusssitzung lag zur Bindungsdauer im öffentlich geförderten Wohnungsbau von vierzig Jahren auch ein Antrag vor. Wenn ich es richtig verstanden habe, fordern Sie das auch. Sie haben aber auch vorgeschlagen, die Bindungsdauer an die Dauer des Erbbaurechts koppeln, was ich sehr spannend finde. Das wäre natürlich eine deutliche Verlängerung und ein inhaltlicher Zusammenhang. Vielleicht können Sie dies noch etwas breiter ausführen.

Meine zweite Frage geht an Herrn Maier und betrifft das Verhältnis zur Bayern-Heim. Sie haben geschrieben und heute auch gesagt, ein Wettbewerb mit den staatlichen Wohnungsbaugesellschaften werde im Hinblick auf die Grundstücke nicht gesehen, wohl aber bei der Förderung insbesondere dann, wenn die Bayern-Heim deutlich mehr bauen soll, was ja auch die Vorgabe ist. Da würde mich interessieren, ob Sie auch der Auffassung sind und fordern, dass man insgesamt beim Fördervolumen aufaddieren sollte, was bei der Bayern-Heim weggeht. – Ansonsten möchte ich betonen: Das öffentliche Eigentum an Grund und Boden ist der Schlüssel für das Gemeinwohl, auch für den Zusammenhalt, den wir so dringend brauchen. Das war das Thema IMBY, das maßgebliche Moment für die heutige Anhörung. Im Kampf gegen steigende Mieten – das ist ein sehr großes Problem – und im Kampf gegen Verdrängung sind auch Grundstücke der öffentlichen Hand Gold wert. Deswegen müssen wir mit dieser Ressource sorgsam umgehen. Es ist ja keine Kritik an der IMBY, wenn wir uns mit dem Thema beschäftigen; die IMBY macht momentan eben das, was ihr Auftrag ist, nämlich die Verwaltung der Grundstücke. Wenn sich unsere Erwartungshaltung an die IMBY ändert, müssen wir tatsächlich die Voraussetzungen dafür schaffen, dass die IMBY ein aktiver Player auf dem Grundstücksmarkt wird und den Auftrag bekommt, Grundstücke, die für Wohnungsbau geeignet sind, tatsächlich verbilligt abzugeben, wie es der Bund macht oder wie es in anderen Bundesländern geregelt ist, zum Beispiel in Baden-Württemberg.

Vielleicht noch ein abschließender Gedanke: Herr Heipp hat den Blick auf den ländlichen Raum eingebracht, den wir nicht vernachlässigen sollten, und hat gesagt, dass viele Kommunen im Speckgürtel keinen öffentlich geförderten Wohnungsbau umsetzen wollen. Diese Erfahrung habe ich auch gemacht. Er hat oft einmal einen schlechten Ruf, obgleich 60 % der Menschen in Bayern in den Genuss einer öffentlich geförderten Wohnung kommen sollen. Ich bitte alle, die mit diesem Thema umgehen, wirklich Werbung dafür zu machen, dass diese Möglichkeit genutzt wird. Jede Kommune hat Bedarf, damit auch die Krankenschwester und der Streifenpolizist eine bezahlbare Wohnung bekommen. Wir haben einen Wirtschaftsminister, der bei öffentlich gefördertem Wohnungsbau immer von Mietskasernen spricht. Ich bitte den Kollegen Friedl, vielleicht mal mit ihm zu reden; ich würde mir nämlich Begriffe wünschen, die das Anliegen positiv rüberbringen. Ich bin selber in einer Sozialwohnung, im öffentlich geförderten Wohnungsbau groß geworden; da war es auch schön, und die Leute, die dort wohnen, wohnen in der Regel gerne dort. Das ist alles andere als eine Mietskaserne. Insofern bitte ich, ordentlich mit den Begrifflichkeiten umzugehen. – Soweit von mir.

Vorsitzender Sebastian Körber (FDP): Wir beschränken uns bitte auf Fragestellungen. Die Hausaufgabe nimmt der Kollege Friedl bilateral mit. – Eigentlich stellen wir zwei Fragen an einen Experten oder eine Frage an zwei Experten. Das waren jetzt zwei Fragen an zwei verschiedene Experten. So soll es eigentlich nicht sein, aber ich würde vorschlagen, dass jeder maximal zwei Fragen stellen darf – Punkt. Irgendwie kriegen wir das sonst nicht hin. – Das findet allgemein Zustimmung; wir machen das ab sofort so.

Sve Ulrike Klar (LHM): Vielen Dank, Herr Vorsitzender. – Schön, dass Sie sich alle trotz des Sommerwetters mit Bindungsfristen befassen; danke. Das ist wahn-sinnig wichtig für uns alle; denn je länger die Bindung läuft, desto länger haben wir die Sozialwohnung, und umso mehr haben wir was davon aus dem Geldkoffer. Nach den Wohnungsbauförderungsbestimmungen sind die Bindungsfristen 15 oder 25 Jahre, in Ausnahmefällen auch 40. Für uns in der Landeshauptstadt München ist es sehr wichtig, dass diese 40 Jahre festgeschrieben werden. Wir haben jetzt auch in München das Modell 80 Jahre Erbbaurecht, weil wir nichts mehr verkaufen. Im konzeptionellen Mietwohnungsbau gilt dann auch eine Bin-

dungsfrist von 80 Jahren. Viele Bauherren machen das gerne, gerade gemeinnützige, die die Wohnungen für Pflegeberufe brauchen. 80 Jahre, gekoppelt an das Erbbaurecht, sind für uns eine Möglichkeit. Eine solche Öffnung wäre natürlich gut. – Danke schön.

SV Hans Maier (VdW Bayern): Die Frage betraf das Verhältnis zur BayernHeim und den bestehenden kommunalen, kirchlichen und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen. Ich will's mal so formulieren: Wenn die BayernHeim mehr Mittel abriefe und weniger Mittel beispielsweise für die Stadt München zur Verfügung stünden, wäre für das Ziel, mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, nichts geholfen. Wenn die BayernHeim ins Bauen kommt, dann – so unsere Auffassung – müssen die Mittel für die BayernHeim unbedingt und dringend entsprechend aufgestockt werden. Da dürfen wir nicht den alten Topf belassen. – Danke.

Abg. Natascha Kohnen (SPD): Vielen Dank erst mal für alle Beiträge von Ihnen. – Herr Maier, nur ganz kurz als Anmerkung: Die Töpfe, in die die BayernHeim greift und in die die kommunalen oder genossenschaftlichen Unternehmen greifen, müssen verschieden sein. Das ist der handwerkliche Strickfehler bei der grundlegenden Konzeptionierung. Darüber haben wir schon oft trefflich diskutiert. Da stimme ich zu.

Eine weitere Anmerkung zu Beginn: Ich hätte mich wahnsinnig gefreut, wenn die Anhörung vor der letzten Sitzung des Ausschusses gewesen wäre. Denn in dieser Sitzung hatten wir einen Antrag der SPD, dass die Verordnung zum Baulandmobilisierungsgesetz ohne Verzögerung kommt – anders, als es bei der Mietpreisbremse war. Leider haben die Regierungsfractionen, insbesondere die FREIEN WÄHLER, diesem Antrag nicht zugestimmt. Was an dem Wort "ohne Verzögerung" falsch war, bleibt mir verborgen. Die Begründung war, die Gespräche mit den Spitzenverbänden müssten geführt werden. Heute haben wir die Spitzenverbände gehört, die alle sagen: Das braucht's.

Zu den Fragen. Herr Heipp hat – so auch seine schriftliche Stellungnahme – gesagt, die verwertbaren Liegenschaften müssten identifiziert werden. Das stimmt absolut, und stimmt mit der Forderung der SPD der letzten Jahre überein, ein Flächenkataster vorzulegen. Wir brauchen ein Flächenkataster mit modernem Blickwinkel. Das heißt – da bin ich Herrn Schamann von der GEWOFAG dankbar –, dass auch schwierige Flächen angeguckt werden. Meine Frage geht an die Vertreter der IMBY, die da sind, ob sie über ein solches Kataster verfügen und ob da auch die schwierigen Flächen drin sind. Schwierige Flächen sind ja nach der Definition Flächen über Parkplätzen oder ähnliche, deren Überbauung in München vorgemacht wird.

Die zweite Frage ist, inwieweit die IMBY in ihre Grundstücksverwaltung, die mir – verzeihen Sie es mir – etwas statisch erscheint, nicht eine gewisse Dynamisierung in das Verfahren bekäme, wie sie Flächen betrachtet, und ob sie bei Flächen auch die Möglichkeit des Erbbaurechts betrachtet. Die BImA darf und soll veräußern. Sie hat die alliierten Flächen und Bahnflächen zu veräußern; das hat die IMBY natürlich nicht. Ich stimme Herrn Maier vom VbW zu, der sagt, dass sich bei der IMBY die Aufgabenstellung verändern muss.

Und die zweite Frage – die erste an die IMBY ist die nach dem Flächenkataster – ist tatsächlich: Sehen Sie selbst als Verantwortlicher für die IMBY es nicht auch so, dass wir die Aufgabenstellung etwas erweitern sollten – sprich Erbbaurecht, sprich schwierige Flächen –, damit eine Dynamisierung hineinkommt? – Ich stimme Herrn Maier nicht unbedingt zu, wenn er in seiner Stellungnahme ausführt, dass wir einen Verwertungsanreiz an IMBY-Mitarbeiter geben sollten, damit da Tempo und Dynamisierung reinkommen. Ich glaube, das ist nicht der Punkt. Aber Sie schrei-

ben ja dann auch direkt darunter: die Aufgabenstellung. Insofern gehen meine beiden Fragen konkret an die IMBY.

Vorsitzender Sebastian Körber (FDP): Vielen Dank, Frau Kollegin Kohnen. Das waren zwei Fragen an die IMBY, abgeleitet aus den Stellungnahmen. Insofern würde ich deren Geschäftsführer Herrn Knauer das Wort geben.

Dieter Knauer (Geschäftsführer der Immobilien Freistaat Bayern): Vielen Dank, Herr Vorsitzender. – Meine Damen und Herren Abgeordneten, zu den beiden Fragen, zunächst zum Flächenkataster. Wir haben seit vielen Jahren ein Liegenschaftsinformationssystem, in das sämtliche staatliche Flächen aufgenommen sind. Ich glaube allerdings, dass das, was Sie unter einem Flächenkataster verstehen, nicht damit deckungsgleich ist. Ich denke, man müsste sich darüber unterhalten, welche Zusatzinformationen erforderlich sind. Ein Flächenkataster sollte ja nicht nur die staatlichen Flächen umfassen – so habe ich mal gelesen –, sondern auch kommunale Flächen etc. Da haben wir natürlich bisher überhaupt keine Aufzeichnungen. Wir beschränken das Liegenschaftsinformationssystem auf sämtliche staatlichen Flächen, die dort enthalten sind. Das sind insgesamt 175.000 Flurstücke. Die IMBY ist konkret für die Bewirtschaftung des sogenannten allgemeinen Grundvermögens zuständig, also des Vermögens, das nicht für Verwaltungszwecke des Staates benötigt wird. Das sind ungefähr 3.500 Flurstücke. Wir haben seit 2018 auf der Basis der bei uns vorhandenen Informationen systematisch geschaut, was wir an aus unserer Sicht für Wohnungsbau geeigneten Grundstücken haben, und haben diese Grundstücke, nachdem Wohnungsbau als Staatsaufgabe angesehen wird, dann auch jeweils mitgeteilt und den staatlichen Wohnungsbaugesellschaften gemeldet, insbesondere BayernHeim, Stadibau. In München werden ja beispielsweise seit Jahren die Entwicklungsflächen, die sich für Stadibau – ich kann Beispiele nennen: die McGraw-Kaserne kennen Sie, wir haben auch am Oberwiesenfeld eine größere Geschichte – eignen, seit Langem im Erbbaurecht an die Stadibau vergeben. Dort gibt es das Modell, das der Stadibau über haushaltsgesetzliche Ermächtigung unentgeltlich zu geben. Dieses Modell geht bei der Stadibau nicht so einfach; das ist dann bei den kommunalen Gesellschaften bzw. bei den staatlichen Gesellschaften.

Das Thema Erbbaurecht ganz allgemein: Der Haushaltsausschuss hat schon vor Jahren entschieden, dass man vermehrt entbehrliche Grundstücke – – Da reden wir über entbehrliche Grundstücke; zunächst mal sind die Grundstücke nicht entbehrlich. Wir geben im Prinzip nur entbehrliche Grundstücke dann ab, wenn sie strategische Bedeutung haben oder historisch bedeutsam sind, die im Wesentlichen nur im Erbbaurecht vergeben werden sollen. Das ist Beschlusslage Haushaltsausschuss.

Ich muss in diesem Zusammenhang, wenn ich schon das Wort habe, schon sagen: Ich glaube, dass die Erwartungshaltung, was staatliche Flächen für Wohnungsbau, die bereits in Staatseigentum stehen, betrifft, zu hoch angesetzt ist. Wir haben uns das angeschaut; wir verfügen nicht über so große Flächenreserven wie die BImA – klar, Konversionsliegenschaften, häufig auch in großen Städten, in Ballungsräumen, wo sehr viel frei geworden ist, hat der Freistaat Bayern im Endeffekt nicht. Wir verfügen auch nicht über solche Flächen wie die Bahn, die innerstädtisch sehr viel machen kann. Wie gesagt: Wir bieten die Grundstücke, die wir haben, im Moment den staatlichen Gesellschaften an, und in München haben wir da schon einiges erreicht, glaube ich, was Wohnungen anbelangt.

Vorsitzender Sebastian Körber (FDP): Vielen Dank, Herr Knauer. Dazu gibt es noch eine Rückfrage der Kollegin Kohnen. Bitte wirklich nur eine Rückfrage.

Abg. Natascha Kohnen (SPD): Ja, ja, das ist eine Rückfrage. Die Frage ist, inwieweit Sie auch schwierige Flächen – nennen wir es mal so – betrachten, wie eben Parkplätze etc. Ich sag nur, ob da sozusagen auch moderner gedacht wird, weil sich die Bauart und die Bauweise verändert.

Dieter Knauer (Geschäftsführer der Immobilien Freistaat Bayern): Wir haben es jetzt in Einzelfällen gemacht. Wir haben es noch nicht systematisch gemacht. Schwierige Flächen zu betrachten, ist auch eine Frage der Personalressourcen. Wir haben jetzt mal Parkplätze für eine Hochschule für den öffentlichen Dienst in Nordbayern betrachtet. Da haben wir uns Parkplatzflächen angeschaut. Das ist schon ein Ansatz, den man sicherlich angehen kann. Ich habe auch mit Interesse gesehen, was die Landeshauptstadt München im Bereich Dantebad macht. Das liegt auf meinem Arbeitsweg. Man wird da sicherlich nochmal gucken können, wobei diese sogenannten schwierigen Flächen häufig zunächst mal Ressortvermögen sind, die nicht in unserer Bewirtschaftung stehen. Da gibt es dann natürlich einen erhöhten Abstimmungsaufwand; die verwalten ja dann die Ressorts.

Vielleicht nochmal ganz grundsätzlich zur Aufgabenstellung der IMBY: Wir sprechen heute sehr intensiv über Wohnungsbau und die Rolle der IMBY beim Wohnungsbau. Unsere primäre Aufgabenstellung ist erst mal die Unterbringung und Deckung staatlicher Bedarfe für sämtliche Verwaltungen, für die Hochschulen etc. Der Wohnungsbau ist bei uns nicht vernachlässigt, aber unser Aufgabenspektrum ist ein sehr umfassendes. Zurück zu den schwierigen Flächen: Sie wurden noch nicht systematisch betrachtet, ist aber eine Geschichte, die man sicher angehen kann. Man muss dann aber auch entsprechend Personal reingeben, weil das gar nicht so trivial ist. Man kann da nicht einfach auf einen Knopf drücken und sagen: Die Fläche eignet sich bzw. eignet sich nicht. –

(Unruhe)

Ja, gut, McGraw ist sicher auch eine schwierige Fläche; hat auch relativ lang gedauert.

Vorsitzender Sebastian Körber (FDP): Soweit fertig, Herr Knauer? – Vielen Dank. Dann komme ich als Nächster selbst. – Vorher würde ich aber, da Herr Maximilian Karl mittlerweile unter uns ist, ihm die Gelegenheit zu einem Eingangsstatement von fünf Minuten geben, wie sie jeder von uns hatte. Für Sie, Herr Karl, hat Frau Eder schon zu einem Teil gesprochen. Ich gebe Ihnen natürlich gerne noch kurz die Möglichkeit, wenn Sie möchten, ein paar Worte an uns zu richten. – Herr Karl, Sie haben das Wort.

SV Maximilian Karl (Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Freistaat Bayern): Ja, sehr, sehr gerne. Zunächst bitte ich nochmal um Entschuldigung; aber drei Stunden Fahrtzeit von Landshut nach München mit dem Zug sind einfach ein Elend.

Vorsitzender Sebastian Körber (FDP): Wir sind ja auch der Verkehrsausschuss und nehmen das in unsere Gespräche mit der Bahn mit.

SV Maximilian Karl (Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Freistaat Bayern): Das ist sehr nett. – Ich sehe die Sache aus Sicht des Oberen Gutachterausschusses natürlich aus einer anderen Richtung. Wir haben umfangreiche Untersuchungen im Bundesinnenministerium angestoßen. Ich bin dort in einer Arbeitsgruppe, um die Auswirkungen geförderten Wohnungsbaus auf Bodenpreise flächig über ganz Deutschland zu ermitteln. Da gibt es bereits eine Ausarbeitung für Bayern im Rahmen einer Masterarbeit, und wir haben festgestellt: Der geförderte Wohnungsbau hat eigentlich auf die Bodenpreise relativ wenig Auswirkung. Wir sprechen hier von einer Preisdämpfung 5 bis 15 % im Schnitt; das heißt natürlich

auch, dass sich der geförderte Wohnungsbau für die Wohnungsbauunternehmen und für die privaten Investoren, die zunehmend im sozialen Wohnungsbau im Rahmen von Bebauungsplänen tätig werden, durchaus auch rechnet. Der Weg mit Fördermaßnahmen etc. ist ja auch entsprechend vorgezeichnet.

Grundsätzliche Probleme sehen wir im Bereich der Wertermittlung dieser Flächen für den sozialen Wohnungsbau. In den Neunzigerjahren hat es ja schon entsprechende Verbilligungsrichtlinien des Bundes gegeben; die gibt es leider nicht mehr. Es wäre natürlich eine gute Anregung, wenn man so etwas im Prinzip auf den Weg bringen könnte. Ansonsten gilt die neue Immobilienwertermittlungsverordnung, die am 01.01.2022 in Kraft treten wird, auch für die künftigen Gemeinbedarfsflächen – es geht zwar um Wohnungsbau, aber auch um den Erwerb von Gemeinbedarfsflächen – – Da wird die enteignungsrechtliche Vorwirkung nur noch unter ganz strikten Maßgaben zu verfolgen sein, nämlich nur dann, wenn bundes- oder landesrechtlich tatsächlich eine Enteignungsmöglichkeit besteht.

Insofern wäre es für uns eigentlich ganz wichtig, und das würde einiges an Mobilisierung bringen, wenn die Ausschreibungen für Wertermittlung, wenn staatliche Grundstücke abgegeben werden, nicht mehr unbedingt nach dem Prinzip "Der billigste bekommt es dann" vergeben werden. Denn ein billiges Gutachten muss nicht gleichzeitig ein gutes Gutachten sein. Hier sehe ich schon ein bisschen Nachsteuerungsbedarf, weil die Verzahnung zwischen Liegenschaftsverwaltung und Bauverwaltung in diesem Bereich vielleicht etwas enger werden sollte.

Ansonsten sollten aus unserer Sicht Baulandmodelle noch weiter intensiviert werden. München macht es ja seit vielen, vielen Jahren vor. Ich habe dort gute Kollegen, die immer wieder anderen Städten darlegen, wie das funktioniert. Auch in kleineren Kommunen funktioniert das sehr, sehr gut und sollte vielleicht noch mehr von der rechtlichen Seite her begleitet werden, um die Hürden für diese Wohnungsbaumodelle entsprechend niedrig zu halten. – Vielen Dank zunächst mal.

Vorsitzender Sebastian Körber (FDP): Vielen Dank für Ihr Statement, Herr Karl. Das nehmen wir so mit. – Ich habe jetzt zwei Fragen, die ich zum einen an die Immobilien Freistaat Bayern und zum anderen ans Ministerium richten möchte – zum einen vielleicht an Sie als die Abteilungsleiterin, Frau Simet. Wir haben jetzt ja unter anderem vom BFW gehört – und diese Einschätzung teile ich –, der Staat ist der schlechtere Unternehmer. Zwei Anfragen von mir haben gezeigt, dass die aktuellen Neuvermietungsrenten, die für die ersten Projekte der BayernHeim sowohl in München wie auch in Nürnberg aufgerufen werden, um mehr als 1 Euro über den Neubaumieten sind, die zum Beispiel die GDW-Unternehmen haben. Daher die Frage: Wie beurteilen Sie denn selbst bisher die Leistungsbilanz der BayernHeim und den Staat als Unternehmer?

Die zweite Frage möchte ich dann an Herrn Knauer für die IMBY richten. Wir haben von mehreren unserer Experten gehört, dass man sich eine Verbilligungsrichtlinie wünscht. Wie beurteilen Sie denn aktuell das Thema Verbilligungsrichtlinie? Und verbunden damit ist die Frage, wie die Situation bei der IMBY ist: Muss eine Immobilie, bevor sie verkauft wird, zuerst über ein Verkehrswertgutachten plausibilisiert werden? Es gab ja in den letzten Jahren immer wieder große Verkäufe. Auch in Nürnberg würden große Flächen und Immobilien veräußert. Ob das dann der Marktpreis ist oder nicht, müssen andere beurteilen. Wie wird das plausibilisiert, damit wir wissen, dass staatliche Vermögenswerte nicht unter Preis veräußert werden? – Ich würde sagen: Ladies first. Frau Simet!

MDirigin Ingrid Simet (Wohnen, Bau und Verkehr): Sehr geehrter Herr Vorsitzender, ich bitte um Nachsicht dafür, dass ich den Einzelfall, den Sie in Nürnberg be-

nannt haben, gerade nicht bewerten kann. Aber es wäre doch von Interesse, zu schauen: Wir haben hier in Nürnberg vermutlich Neubauten, die Sie da in den Blick genommen haben. Im Vergleich zu den Wohnungen im Bestand kann ich mir durchaus vorstellen, dass hier eine höhere Miete aufgerufen wird. Aber natürlich orientieren sich die staatlichen Wohnungsunternehmen bei allen Wohnungen, deren Mieten im Zusammenhang mit geförderten Wohnungen, EOF-Wohnungen, festgelegt werden, natürlich an den Rahmenbedingungen, die durch die EOF und die WFB dargestellt werden. Will sagen: Es kann durchaus sein, dass, wenn ich Bestand und Neubau vergleiche, unterschiedliche Mieten bei einem Neubau auch im geförderten Bereich höher dargestellt werden. Ich denke, das können die Kollegen aus dem VDW oder auch von der Stadt München bestätigen. Ich werde gerne dem konkreten Fall, wenn Sie mir den benennen, nochmal nachgehen. Aber aus meiner Sicht scheint das eine Erklärung zu sein.

Vorsitzender Sebastian Körber (FDP): Nein. Das kann ich Ihnen schon sagen. Das ist es nicht. Ich sehe mich auch in der Lage, Bestands- von Neumieten zu unterscheiden. Die BayernHeim hat aktuell ja zwei Grundstücke gekauft – es sind nicht Grundstücke, sondern Bestandsimmobilien – von einem Bauträger Isaria hier in München, das andere von einem Bauträger in der Donaustraße in Nürnberg. Sie sind Abteilungsleiterin; ich gehe davon aus, Sie sind da im Bilde. Wenn nicht, kann gerne Ihr Referatsleiter etwas dazu sagen. Die Neubaumiete war 1 Euro über denen vergleichsweise zum Schnitt der VDW-Unternehmen; diese Fakten sind belegt. Daher nochmal die Frage: Wie beurteilen Sie die Rolle des Staates insbesondere einer der drei Wohnungsbaugesellschaften, in diesem Fall der BayernHeim? Es werden ja höhere Mieten erzielt. Darauf kann ich ja getrost verzichten; weil es ja im Neubau noch teurer wird, um es mal deutlich zu sagen. Vielleicht wollen Sie da nochmal nachfassen? – Denn so einfach möchte ich die Frage nicht beantwortet wissen. Sie können natürlich gerne schriftlich ergänzen und nachreichen, aber vielleicht können wir dazu trotzdem noch etwas hören. – Oder Ihr Referatsleiter?

MDirigin Ingrid Simet (Wohnen, Bau und Verkehr): Vielleicht ergänzt das der Herr Dienersberger noch.

MR Roman Dienersberger (Wohnen, Bau und Verkehr): Sehr geehrter Herr Vorsitzender, wenn ich dazu ergänzend ausführen darf: Die VDW- bzw. GBW-Mieten umfassen natürlich unterschiedlichste Räume. Die beiden Erstvermietungen der BayernHeim liegen in München und in Nürnberg. Das sind unsere Großstädte mit den höchsten Preisniveaus. Wenn Sie die VDW-Wohnungsunternehmen insgesamt betrachten, sehen Sie, dass dabei auch Unternehmen sind, die im ländlichen Raum arbeiten. Das sind nicht nur – –

Vorsitzender Sebastian Körber (FDP): Entschuldigen Sie, wenn ich nochmal reingehe. Ich habe sie verglichen mit denen aus Nürnberg jeweils und mit denen aus München. Diese Zahlen liegen vor. Da Sie mir das als Ministerium beantwortet haben, gehe ich davon aus, dass Sie das auch kennen. Ich kann schon vergleichen, was ländlicher Raum und was Stadt ist.

MR Roman Dienersberger (Wohnen, Bau und Verkehr): Okay.

Vorsitzender Sebastian Körber (FDP): Sind Sie dazu sprachfähig oder nicht? – Wenn Sie jetzt nicht sprachfähig sind, müssen Sie dazu natürlich auch nichts sagen; dann reichen Sie mir die Antwort bitte zeitnah nach. Dann kann ich sie dem Ausschuss in der nächsten Sitzung entsprechend vorlesen. – Die zweite Frage ging an Herrn Knauer; dann erteile ich ihm das Wort.

(Unruhe)

– Herr Knauer hat jetzt das Wort, sonst niemand.

Dieter Knauer (Geschäftsführer der Immobilien Freistaat Bayern): Sie haben zwei Fragen gestellt, zum einen nach der Verbilligungsrichtlinie. Im Freistaat Bayern gab es schon vor Jahren einmal – das ist heute schon angeklungen – ein Grundstücksverbilligungsgesetz. Nach meiner Kenntnis – ich war damals noch nicht in Liegenschaften tätig – so gut wie keine Fälle. Das Problem ist schlicht und einfach das, was ich vorhin gesagt habe: Wir bieten unsere entbehrlichen Grundstücke – Entschuldigung, ich habe mich versprochen: die für Wohnungsbau geeigneten Grundstücke – primär den Unternehmen an. Für eine Abgabe bleibt letztlich aus unserer Sicht nicht ein Potenzial, das generell eine Verbilligungsrichtlinie rechtfertigt. Wenn die Politik allerdings eine solche Verbilligungsrichtlinie beschließen sollte, wird die IMBY das bei entsprechend entbehrlichen Grundstücken natürlich vollziehen. Das ist selbstverständlich. Wir sind Verwaltung im Endeffekt. Ich kann nur sagen: Möglicherweise sagt man dann: Wo sind jetzt die Potenziale? – Darüber muss man sich einfach im Klaren sein.

Der zweite Punkt war die Frage: Wie gehen wir vor? – Wir gehen bei Verkäufen einfach so vor, wie es uns die Grundstücksverkehrsrichtlinien vorschreiben. Der Regelfall ist die Ausschreibung. Das ist so in den Grundstücksverkehrsrichtlinien statuiert. Es gibt dann auch die Möglichkeit, freihändig zu verkaufen, das heißt ohne Ausschreibung. Das ist, ganz grob gesagt, für kommunale Zwecke und für Gewerbeansiedlungen. Nach einer Entscheidung des Haushaltsausschusses fällt auch eine kleine Fläche darunter, auf der eine Kommune ein kommunales Wohnbauprojekt durchführen wollte, das gefördert wird. Ein solcher Fall ist vom Haushaltsausschuss als Freihandtatbestand anerkannt worden, obwohl so etwas in den jetzt geltenden Grundstücksverkehrsrichtlinien noch nicht explizit aufgeführt ist. Aber es gibt entsprechende Vorgaben, nach denen das auch gemacht werden kann. Wenn wir im Wege der Ausschreibung an – ich nenne sie jetzt mal: – nicht privilegierte Erwerber verkaufen, wird in der Regel kein Wertgutachten erstellt, außer die Ausschreibung erbringt kein repräsentatives Ergebnis. Das heißt: Wir kriegen nur ein oder zwei Gebote. Das wird dann bei uns gewertet, und dann holen wir ein ergänzendes Sachverständigen-Gutachten ein, ein Wertermittlungsgutachten. Das erfolgt durch private Sachverständige oder auch, nachdem die Sachverständigen bei den Bauämtern jetzt wieder aufgestockt worden sind, durch staatliche Sachverständige, die bei den Staatlichen Bauämtern angesiedelt sind. Wenn wir freihändig verkaufen, wird immer ein Sachverständigengutachten eingeholt. Das wird ab bestimmten Wertgrenzen noch einmal vom Bauministerium, vom Sachverständigen überprüft. – So ist die Situation im Moment.

Vorsitzender Sebastian Körber (FDP): Vielen Dank, Herr Knauer. Das habe ich soweit alles verstanden. Bei einer Ausschreibung würde man also, wenn es nur ein oder zwei Bieter sind, würde man sich zur Plausibilisierung nochmal ein Gutachten holen. Wenn nicht, wird es dann eben im Versteigerungsverfahren, im Bieterverfahren veräußert.

Dieter Knauer (Geschäftsführer der Immobilien Freistaat Bayern): Wir gehen davon aus, dass das bei einer breiten Marktnachfrage den Verkehrswert abbildet.

Vorsitzender Sebastian Körber (FDP): Vielen Dank, Herr Knauer. Dann habe ich jetzt die Kollegen Bergmüller, Baumgärtner, Henkel. – Kollege Bergmüller.

Abg. Franz Bergmüller (AfD): Sehr geehrte Sachverständige, zunächst eine Antwort auf den Redebeitrag von Frau Kohnen: Es war nicht so, dass alle Vertreter von Spitzenverbänden ihre Meinung geteilt haben, sondern explizit hat Andreas Eisele den Kopf geschüttelt und dementiert, dass er so argumentiert hat, dass Sie es

so verstanden haben können, dass alle die Meinung vertreten haben, die die SPD vertritt.

Zur Sache möchte ich gar nicht weiter ausholen; genügend haben hier Koreferate gehalten. Ich habe zwei Fragen an Herrn Maier für den Verband bayerischer Wohnungsunternehmen, mit dem ich als Gemeindevertreter auch schon einmal zu tun hatte, und an den – jetzt macht es, glaube ich, der Geschäftsführer – Präsidenten des BFW zwei Fragen. Wenn ich die Aussagen der Landeshauptstadt München vergleiche – mir geht es um die EOF-Förderung –, habe ich die Frage: Wie beurteilen die beiden Spitzenverbände den Unterschied zum normalen sozialen Wohnungsbau, wo man in der Vergangenheit viel Fehlbelegung gehabt hat? Das ist einmal die andere Seite; man hat die Leute dann auch nicht rausgebracht. Natürlich war es ein Riesenfehler, dass viele aus der Bindung gefallen sind und so weiter. Aber sehen Sie mehr Potenzial bei dem EOF-Verfahren? – Das ist die erste Frage an die beiden Vertreter.

Die zweite Frage betrifft – das ist heute auch schon in den Stellungnahmen angekommen –, dass die drei Großstädte von dem Abstandsflächenrecht durch die Novellierung der Bayerischen Bauordnung ausgenommen worden sind. Ich gehe davon aus, dass diese Lex München etc. einer gerichtlichen Überprüfung irgendwann nicht mehr standhalten wird. Sehen Sie ein großes Potenzial, das zu heben wäre, wenn das Abstandsflächenrecht in München, um das explizit herauszuheben, gelten würde, durch Aufstockungen, wenn wir von teurem Wohnbauland reden? Sehen Sie das auch so?

Vorsitzender Sebastian Körber (FDP): Vielen Dank, Kollege Bergmüller. Das waren zwei Fragen an den BFW, jetzt vertreten durch den Landesgeschäftsführer Patrick Slapal.

SV Patrick Slapal (BFW Bayern): Grüß Gott allen zusammen! Zunächst zum Thema SoBoN, EOF und sonstige soziale Bodennutzung, sozialer Wohnraum in München. Wir als BFW Bayern haben mit der Stadt 2017 die SoBoN 2017 mit verhandelt. Wir stehen zu dieser SoBoN 2017; dazu stehen auch unsere Unternehmen. Wir finden, dass diese bleiben sollte. Derzeit wird diskutiert, die SoBoN weiterzuentwickeln. Das überlasse ich unseren Verhandlungsträgern vom BFW, die mit der Stadt München sprechen.

Zum Thema Abstandsflächenrecht. Für uns ist diese 0,4-Regelung richtig, aber natürlich können wir diese Ausnahme der drei großen Städte München, Nürnberg und Augsburg nicht nachvollziehen. Im Herbst kommt es zu einer Evaluierung der Bayerischen Bauordnung. Da werden wir dieses Thema nochmal vorlegen und ansprechen, in der Gesamtheit auch den Flickenteppich, der durch die Ausnahmeregelung in Bayern kam. – Danke.

Vorsitzender Sebastian Körber (FDP): Vielen Dank, Patrick Slapal. War das soweit beantwortet? – Dann noch – –

Abg. Franz Bergmüller (AfD): Nein. – Ich wollte wissen, ob Ihr Verband mehr Potenzial in der zukünftigen Entwicklung von EOF sieht. Sie haben jetzt lediglich über Verhandlungsgespräche mit der Stadt München von 2017 gesprochen und den nächsten – – Sehen Sie mehr in der Zukunft mit dem EOF-Verfahren oder mit dem klassischen sozialen Wohnungsbau?

Vorsitzender Sebastian Körber (FDP): Zur Ergänzung?

SV Patrick Slapal (BFW Bayern): Wir sprechen gerade mit der Stadt über diese ganzen Sachen. Das will ich nicht vorwegnehmen. Für uns ist wichtig, dass mehr

Baurecht zustande kommt, dass wir mehr Nachverdichtungspotenzial in der Stadt finden, und das ist auch möglich.

Vorsitzender Sebastian Körber (FDP): Vielen Dank, Patrick Slapal. – Herr Slapal hat das Recht, so zu antworten, wie er möchte, Herr Bergmüller. Wir legen ihm auch nichts in den Mund. Sie hatten die Möglichkeit zu einer Nachfrage. – Als Nächster der Kollege Baumgärtner, dann der Kollege Henkel.

Abg. Jürgen Baumgärtner (CSU): Herr Vorsitzender, Kolleginnen und Kollegen! Zunächst mal danke – –

(Abg. Franz Bergmüller (AfD): Zwei Fragen an ...!)

– Einverstanden.

Vorsitzender Sebastian Körber (FDP): Ich hatte nur den Herrn Slapal genommen – zwei Fragen eigentlich an einen. Aber wir machen auch für Sie eine Ausnahme – –

(Abg. Franz Bergmüller (AfD): ... Der Herr Mistol auch ...!)

Nein, er hatte eine Frage an einen Experten und eine an einen weiteren. Ausnahmsweise räume ich Ihnen ein, Herr Bergmüller, dass Sie jetzt eine weitere Frage an Herrn Maier stellen dürfen. Als Entgegenkommen. Herr Maier, Sie haben das Wort.

SV Hans Maier (VdW Bayern): Wenn ich es richtig verstanden habe, soll ich die gleichen Fragen beantworten. EOF-Förderung ist ja die einzige Förderung für Private in Bayern, und die nehmen unsere Unternehmen sehr in Anspruch, auch die Münchener Unternehmen, aber auch die Unternehmen über den ganzen Freistaat. Seit wir die EOF-Förderung haben – wir haben ja keine andere mehr –, haben wir keine Diskussion mehr über die Fehlbelegung in Bayern. Dieses Thema wird ja alle zwei Jahre überprüft. Wir haben also das große Thema Fehlbelegung nicht mehr, anders als die anderen Bundesländer, die noch die klassische, alte Sozialwohnungsbauförderung haben.

Der zweite Punkt, das Abstandsflächenrecht. Ja, das ist auch für unsere Mitgliedsunternehmen ein Thema, weil wir gerade bei vielen Unternehmen, die nicht an Grundstücke kommen, über die Aufstockung noch einmal Wohnraum schaffen können. Auch bei unseren Mitgliedsgenossenschaften in München, und gerade in den großen Städten, die genannt worden sind, in denen es Ausnahmen gibt, könnten wir über Aufstockungen deutlich mehr Wohnraum schaffen. – Deutliche Aussage.

Vorsitzender Sebastian Körber (FDP): Vielen Dank, Herr Maier. Soweit beantwortet? – Wunderbar. Dann der Kollege Baumgärtner.

Abg. Jürgen Baumgärtner (CSU): Herr Vorsitzender, Kolleginnen und Kollegen! Ich danke zunächst einmal für die Ausführungen – sachlich, unaufgeregt, konstruktiv; da kann man wirklich was mitnehmen. Und, mein lieber Vorsitzender, heute läuft's halt mal besser für die Staatsregierung und für die Regierungsparteien. Da muss man nicht aggressiv werden. Die Sparringspartner sind nicht die fleißigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in den Behörden und im Ministerium, sondern diejenigen, die hier Politik machen, um eine gewisse Waffengleichheit herzustellen, sage ich mal ganz entspannt, ja. – Flächenkataster – das schauen wir uns an, lassen wir uns vortragen. Da müssen wir gemeinsam etwas tun. Das sehen wir schon so.

Jetzt konkret zu meinen Fragen. Der Kollege Eisele ist jetzt nicht mehr da; dann geht meine Frage an Sie. – Es gibt Bereiche in Bayern, in denen der frei finanzierte Wohnungsbau nicht mehr funktioniert, weil am Ende nicht das an Rendite eingefahren werden kann, was man eigentlich bräuchte. Meine Frage ist: Was könnten wir dagegen tun?

Meine zweite Frage geht an Herrn Heipp. Sie haben gesagt: Die Förderrichtlinien in Bayern – so habe ich das verstanden – sind eigentlich ganz in Ordnung, aber wir haben noch keine Antworten für überhitzte Räume und im Gegensatz dazu für Räume mit demographischer Herausforderung. – Da hätte ich gerne von Ihnen gewusst: Was könnten da unsere Instrumente sein? Wo müssten wir nachschärfen, um die Situation in beiden Extremen – so nenne ich das mal – zu verbessern? – Vielen Dank.

Vorsitzender Sebastian Körber (FDP): Vielen Dank, Kollege Baumgärtner. Ich hoffe, die Waffen hat jeder unten abgegeben; sie sind hier im Haus gar nicht zulässig. Hier zählt immer das beste Argument, was am Ende von den Bürgerinnen und Bürgern bewertet wird. – Jetzt gehen wir ganz unaufgeregt nach Bamberg. Herr Heipp hat das Wort.

SV Dipl.-Ing. Andreas F. Heipp (Joseph-Stiftung): Vielen Dank für die Nachfrage. Ich habe dargestellt, dass wir ein Fördersystem haben, das meines Erachtens seine Schwächen hat zum einen für die Regionen, die strukturell nicht so gut aufgestellt sind. Da ist es durchaus so – das muss man ganz nüchtern feststellen –, dass wir bei der Berechnung der Förderung eine ortsübliche Eingangsmiete haben, die in diesen Regionen, die von vielen Altbauten geprägt sind, sehr niedrig ist. Man kann dann zwar noch eine Förderung draufsetzen, sodass der, der einzieht, noch gefördert ist. Aber für diese Eingangsmiete – und sie ist die Berechnungsgrundlage für die Förderung – ist ein barrierefreier Neubau, der entsprechende energetische Standards hat, im Prinzip nicht darzustellen. Das ist das Problem, warum in diesen Regionen sehr wenig Neubauten errichtet werden.

Bei der Überlegung, wo man da einhaken könnte, ist die Frage – wir sind ja mit dem Ministerium im Gespräch; ich setze mich da auch über den Verband ein –, ob man über unterschiedliche Zuschusszenarien zu arbeiten hat. Sie haben auch, und das ist bedauerlich, im EOF im Vergleich zum KommWFP den großen Nachteil, dass Sie die Grundstücke nie innerhalb der Förderung mit drin haben. Das ist schon wieder der Schwenk zu den überhitzten Märkten. In dem Sinne ist es ja bewusst ausgeschlossen, dass der Grundstückserwerb mit gefördert wird, das heißt, dass die jeweiligen Wohnungsunternehmen im Prinzip eigentlich immer als Eigenkapitalanlage das Grundstück mit einbringen müssen, weil sie keine Förderung darauf erhalten. In diesem Fall ist es ein Ansatz, zu sagen: Die Berechnungsgrundlage für die Förderung ist zu erweitern, mitunter sind auch die Grundstücke einzu beziehen. Ein Unterschied zum KommWFP ist im Übrigen auch, dass Sie einen Tiefgaragenstellplatz, wenn Sie denn die Auflage hätten, einen zu errichten, nach EOF gar nicht gefördert kriegen, während er im KommWFP gefördert würde. Das macht die Lage für die Wohnungsunternehmen, die eine geförderte Wohnung errichten wollen, noch schwieriger. Sie müssen ja erst mal 25.000 oder noch mehr Euro für einen Tiefgaragenstellplatz ausgeben, bevor sie überhaupt die Wohnung gebaut haben. – Da beißt sich die Katze insofern in den Schwanz, als eine Kommune per Stellplatzsatzung beeinflussen könnte, wie viele Stellplätze man braucht. Weil man dann eben entsprechend eine Tiefgarage errichten muss, ist das aktuell außerhalb der EOF-Förderung. Das heißt, das muss vom Wohnungsunternehmen oder von dem, der die Investition trägt, übernommen werden. Im Prinzip geht es also um eine Erweiterung der Berechnungsgrundlage zum einen, um das in den überhitzten Märkten abbilden zu können, um einen entsprechend robusten Zuschuss. Und in den Regionen, die eine örtlich schwächere Miete haben, muss es

möglich sein, diese Berechnung mit einer höheren Miete zu tätigen. Denn wenn die Vergleichsmiete irgendwo bei 6 oder 7 Euro liegt, kann man keinen Neubau errichten. Das ist klar. Das ist das Problem.

Vorsitzender Sebastian Körber (FDP): Vielen Dank, Herr Heipp. Das ist, glaube ich, eine jedem Kollegen, der in der Kommunalpolitik tätig ist, wohl bekannte Problematik, gerade die Stellplätze. Das kennen wir alle. Dann war noch eine zweite Frage an Patrick Slapal für den BFW.

SV Patrick Slapal (BFW Bayern): Ich habe die Frage so verstanden: Was kann man tun, damit sich Wohnungsbau lohnt und damit sich Investition in überhitzten Märkten lohnt? – Da sind die Kfz-Stellplätze natürlich ein Faktor, den unsere Unternehmen bei solchen Fragen immer nennen. Da kann ich mich anschließen. Das kommt immer zu jeglicher Frage, die wir stellen. Aber uns geht es immer darum, Kostentreiber zu senken. Was sind die Kostentreiber? Da sind verschiedene Normungen, vor allem aber der Faktor Zeit. Die Zeit ist der größte Kostentreiber; wir können immer nur dafür plädieren, dass die Ämter genügend personelle Ausstattung bekommen, damit sie die Bauanträge schnell bearbeiten können. Die Digitalisierung, der Ansatz in der neuen Bayerischen Bauordnung, war der richtige Weg. Ebenso ist die neue Bayerische Bauordnung mit dem Thema Entschlackung in die richtige Richtung gegangen. Beispielsweise beim Thema Abstandsflächen auch; leider wurde es zum Schluss keine Entschlackung, sondern ein Flickenteppich. Leider wird vieles zerrissen durch kommunale Tendenzen, mehr Erhaltungssatzungen zu schaffen oder dass man sich in verschiedenen Kommunen andere Wege ausdenkt, um das wieder zurückzunehmen, was die neue Bayerische Bauordnung bringt. Auch das Baulandmobilisierungsgesetz im Bund kritisieren wir an vier Stellen; Sie kennen das: das Umwandlungsverbot, das Baugebot, sektoraler Bebauungsplan und die Stärkung der gemeindlichen Vorkaufsrechte. Gerade gemeindliche Vorkaufsrechte sind so ein Thema; sie lassen mich persönlich als Bürger die Frage stellen: Wieso verwendet der Staat hier seine Steuergelder, um Altes zu kaufen, anstatt um Neues zu schaffen?

Das ist die Überleitung zum letzten Punkt: Wie senkt man den Druck auf die Städte? – Natürlich durch den Ausbau der Infrastruktur, indem man andere Gegenden auch attraktiv macht, um dort zu wohnen, dort zu leben, dort zu arbeiten. Damit würden die Städte entlastet.

Vorsitzender Sebastian Körber (FDP): Die Fragen sind damit, denke ich, beantwortet. – Ich habe jetzt noch zwei Wortmeldungen, und dann würden wir zur Pause kommen. Kollege Henkel und ich selbst.

Abg. Uli Henkel (AfD): Vielen Dank. – Herr Vorsitzender, geschätzte Kollegen! Eine einzige Frage an eine Sachverständige, in diesem Fall Frau Stadtdirektorin Klar. Sie erwähnten vorhin Ihre Wunschliste. Da war Genehmigungsvorbehalt bei Umwandlung und Aufteilung auf Ihrer Wunschliste ganz oben. Ich frage Sie: Wenn es denn diesen Genehmigungsvorbehalt gibt, wie entsteht dadurch mehr Wohnraum, neuer Wohnraum, besserer Wohnraum? Wozu dieses Instrumentarium, wenn wir zum Beispiel in München darüber reden, dass Wohnungsmangel herrscht und dass wir mehr Wohnraum brauchen? Was hat es mit der Umwandlung oder mit der Aufteilung zu tun? – Herzlichen Dank.

Vorsitzender Sebastian Körber (FDP): Frau Klar. – Das war eine präzise Frage.

Sve Ulrike Klar (LHM): Unser Oberbürgermeister Dieter Reiter hat sich in dem Schreiben an Dr. Markus Söder und Frau Staatsministerin Schreyer schon dahingehend geäußert, dass wir als Landeshauptstadt München den Wunsch haben, diese Rechtsverordnung zu bekommen. Wir versprechen uns davon: München ist

eine Stadt der Mieter. 74 % in München haben eine Mietwohnung. Von dieser Rechtsverordnung versprechen wir uns, bezahlbare Mietwohnungen in München anbieten zu können.

Vorsitzender Sebastian Körber (FDP): Vielen Dank, Frau Klar. Dazu gibt es eine Nachfrage des Kollegen Henkel.

Abg. Uli Henkel (AfD): Ja. – Ich verstehe den Zusammenhang nicht. Das ist mir unbegreiflich. Wieso entstehen dadurch billigere Mietwohnungen? Wenn eine Wohnung umgewandelt würde und der Mieter oder ein Kapitalanleger diese Wohnung kauft, ändert sich doch dadurch gar nichts. Mir ist nicht ganz klar, wozu man dieses – ich nenne es mal so: – sozialistische Werkzeug benötigt, wenn man ein ganz anderes Problem hat, das man marktwirtschaftlich lösen muss, aber doch nicht mit Regulierungen, die den Bürger in seinen Rechten beschneiden. Die Aufteilung einer Wohnanlage bedeutet doch nicht automatisch, dass die Mieten steigen, sondern im Gegenteil: Die Mieter können dann Eigentümer werden.

Vorsitzender Sebastian Körber (FDP): Frau Klar, wollen Sie dazu etwas ergänzen?

Sve Ulrike Klar (LHM): Nach unseren Erfahrungen ist es so, dass die Mieten bei einer Aufteilung schon steigen bis zum zulässigen Maximum. Ich verstehe Ihre Intention, aber unsere Erfahrungen sind andere. Die Mieten steigen, und die Wohnung wird dem Mietmarkt entzogen. Der Mieter kann sich dann – das treibt die Preise nach oben, und plötzlich haben unsere 74 % Münchener Mieter den Druck, aus der Stadt München wegzuziehen. Das sehen wir als Problem, dass die Mieten durch die Umwandlungen steigen. Sie lesen dazu ja oft auch in den Medien.

Vorsitzender Sebastian Körber (FDP): Vielen Dank, Frau Klar. Dann habe ich eine Frage an Herrn von Schamann und Herrn Slapal. Wir haben aktuell nicht nur eine staatliche Wohnungsbaugesellschaft, sondern deren drei. Daher die Frage: Frau Ministerin hat mir unlängst selbst in einer Anfrage geantwortet, dass man sich vorstellen könnte, hier zu fusionieren. Wie beurteilen Sie, aus der Wirtschaft kommend, dass der Staat sich immerhin drei staatliche Wohnungsbaugesellschaften inklusive Vorstandschaft etc. und Geschäftsleitung – ich nenne es mal: – gönnt? – Herr von Schamann.

SV Daniel von Schamann (GEWOFAG): Herr Vorsitzender, ich möchte den Wert einer guten Geschäftsleitung nie in Abrede stellen. Ich werde vorsichtig sein, zu beurteilen, wie die Verhältnisse bei bayerischen Unternehmen sind, weil ich dafür von außen zu wenig Einblick habe. Ich kann nur für die Stadt München darauf hinweisen, dass der Stadtrat der Landeshauptstadt München gerade erst in der vergangenen Woche einen Prüfungsauftrag beschlossen und erteilt hat, weil es in München zwei städtische Wohnungsbaugesellschaft gibt – die GEWOFAG und die GWG. Wir sind gute Schwestern, aber wir haben den Auftrag erhalten zu prüfen, ob wir nicht vereint durch Synergien eventuell noch mehr für den Wohnungsmarkt in München tun können. Wir freuen uns auf diesen Prüfungsprozess. Ich sehe tatsächlich: Es sind durchaus Synergiepotenziale da, möchte das aber mehr als Münchener Betrachtung verstanden wissen.

Vorsitzender Sebastian Körber (FDP): Vielen Dank, Herr von Schamann. Herr Slapal!

SV Patrick Slapal (BFW Bayern): Ich möchte auch nicht sagen, dass irgendetwas bei einzelnen Personen unprofessionell laufen würde. Aber natürlich ist das ein Weg der Entschlackung, und Entschlackung bringt weniger Bürokratiekosten für

den Staat. Mit den Personalkapazitäten, die dann zur Verfügung stehen, kann man auch andere Dinge beschleunigen, die in diesem Ausschuss behandelt werden.

Vorsitzender Sebastian Körber (FDP): Vielen Dank, Herr Slapal. Damit haben wir jetzt sozusagen die Rednerliste für den ersten Block abgearbeitet. Wir machen jetzt eine fünfzehnminütige Pause und fahren dann mit den Fragen der Kolleginnen und Kollegen fort. Sie können sich gerne schon die Fragen überlegen.

(Pause von 15:38 bis 15:56 Uhr)

Meine sehr verehrten Damen und Herren, wir setzen unsere Anhörung fort. Wir sind beim Punkt Fragen, dem zweiten großen Fragenblock. Für die nächste Wortmeldung ist Kollegin Kohnen vorgemerkt; dann der Kollege Mistol. Kollegin Kohnen hat das Wort.

Abg. Natascha Kohnen (SPD): Meine Fragen gehen diesmal an Herrn Daniel von Schamann von der GEWOFAG. Herr Schamann, Sie schreiben in Ihrer Stellungnahme davon, dass man die SoBoN, die Soziale Bodennutzung, von der ich persönlich und auch die SPD sehr, sehr viel halten – sie funktioniert sehr gut, und immer mehr Kommunen greifen auf die SoBoN auch nach dem Münchener Modell zu, auch in den ländlichen Regionen – stärker landesweit ausrollen sollte. Können Sie dazu noch etwas sagen?

Eine zweite Frage habe ich an Sie. Sie sprechen auf Seite 3 unten bei der Frage, welche Maßnahmen die Staatsregierung bei der Verwaltung und Verwertung ihrer Liegenschaften ergreifen kann, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, von der Wahl kreativer Ansätze. Beispielsweise regen Sie an, öffentlich-öffentliche Kooperationen anzugehen und zeigen sich selbst als Unternehmen aufgeschlossen gegenüber öffentlich-privaten Partnerschaften. Können Sie zu diesen beiden Punkten – SoBoN auf Landesebene ausrollen und öffentlich-private Partnerschaften – noch etwas sagen?

Vorsitzender Sebastian Körber (FDP): Vielen Dank, Kollegin Kohnen. – Herr von Schamann, Sie haben die Fragen gehört.

SV Daniel von Schamann (GEWOFAG): Zunächst mal muss man sagen, dass speziell geförderte Wohnungen – da muss man ein Stück weit ehrlich sein – nicht bei jedem Bauträger und nicht in jeder Lage gleich beliebt sind. Vor diesem Hintergrund ist der Ansatz der SoBoN-Regularien, die wir in der Stadt München haben, an sich gut; man sagt, dort, wo zusätzliches Wohnbaurecht geschaffen wird, wird ein Teil dieses Wohnbaurechts von vornherein für geförderten Wohnungsbau reserviert. Dieses Regularium schafft in München natürlich einen guten Anteil an gefördertem, bezahlbarem Wohnungsbau. Um es klar zu sagen: Es gibt die gemeindliche Planungshoheit. Mir ist völlig klar: Der Landtag kann nicht hergehen und schlichtweg jeder Gemeinde was vorschreiben. Aber alleine schon mal diese Regularien zu bewerben und sie als eine Möglichkeit zu nehmen, dass es nicht nur eine Frage von gemeinnützigen oder kommunalen Wohnungsbaugesellschaften ist, geförderte Wohnungen zu schaffen, sondern dass überall dort, wo zusätzlicher neuer Wohnraum entsteht, auch ein Anteil geförderter Wohnungen entsteht, bringt tatsächlich einen Beitrag, glaube ich. In München ist das jedenfalls extrem wichtig.

Zu den kreativen Ansätzen: Ich hatte in der heutigen Anhörung tatsächlich einen kurzen Aha-Moment, als ich hörte, die IMBY plant oder schaut sich schwierige Grundstücke an. In München gibt es fast nur noch schwierige Grundstücke zu bebauen, jedenfalls bezahlbar zu bebauen. Da ist es tatsächlich so: Wir als GEWOFAG haben Erfahrung mit dem Überbauen von Parkplätzen an einzelnen Standorten gesammelt. Natürlich wäre es extrem interessant, in Kooperationsgesprächen

mit einer IMBY über so etwas zu sprechen. Das bedeutet nicht, dass am Ende automatisch die GEWOFAG das bebauen muss, aber es wäre, glaube ich, ein guter Punkt, hier in einen kooperativen Geist zu kommen, sodass nicht jeder parallel wirkt, sondern man diese Dinge noch stärker vernetzt bespricht.

Vorsitzender Sebastian Körber (FDP): Vielen Dank, Herr von Schamann. Die Fragen sind soweit beantwortet? – Dann Kollege Mistol.

Abg. Jürgen Mistol (GRÜNE): Danke, Herr Vorsitzender. Kolleginnen und Kollegen, nochmal eine Frage zur EOF. Wir haben ja die Förderkonditionen schon thematisiert. Auch die Kostenobergrenzen sind heute schon besprochen worden. Mich würde interessieren, Herr Maier, was aus Ihrer Sicht sonst noch verbesserungswürdig ist. Sicherlich natürlich eine deutliche Erhöhung der Fördermittel; das ist ganz klar. Das brauchen wir, insbesondere weil die Gestehungskosten steigen und wir ja trotzdem die notwendige Zahl an Wohnungen errichten wollen. Ich weiß, die Zuschüsse sollen auch steigen nach Ihrer Ansicht. Aber vielleicht können Sie dazu noch ein bisschen was sagen.

Eine zweite Frage hätte ich noch an Herrn Knauer. Ich habe zufällig die Antwort auf eine Anfrage meiner Kollegin Gülseren Demirel gelesen, da geht es um ein staatseigenes Grundstück in München, Schilcherstraße 8. Ursprünglich war geplant, dass die BayernHeim dort Wohnungen baut, und da hat meine Kollegin die Antwort bekommen, dass die Vorplanungen gezeigt haben, dass die Rahmenbedingungen eine Bebauung durch die BayernHeim nicht zulassen. Hintergrund ist wohl, dass die BayernHeim dieses Grundstück zum Verkehrswert erwerben muss. Wenn nicht einmal die BayernHeim, die ja den Auftrag hat, solche Grundstücke zu nutzen, das auf einem solchen Grundstück macht, weil die Voraussetzungen nicht gegeben sind, würde mich interessieren, ob Sie den Bedarf sehen, dass man die staatlichen Grundstücke zu einem Wert unterhalb des Verkehrswerts abgeben kann.

Vorsitzender Sebastian Körber (FDP): Vielen Dank, Kollege Mistol. Die erste Frage ging an Herrn Maier.

Abg. Jürgen Baumgärtner (CSU): Da muss man einen Antrag zur Geschäftsordnung stellen. Die IMBY und das Ministerium sind hier nicht als Experten anwesend. Ich nehme jetzt vermehrt wahr, dass es zwischenzeitlich nicht mehr um eine Expertenbefragung geht, sondern um eine kontinuierliche Befragung der IMBY. Dagegen habe ich grundsätzlich nichts, aber dann müssen wir das hier anders organisieren. Ich bitte, das zu unterlassen. Das ist mein Antrag. Wir prüfen, ob überhaupt statthaft ist, was wir hier machen.

Vorsitzender Sebastian Körber (FDP): Wir nehmen diese Äußerung zur Geschäftsordnung insoweit zur Kenntnis, als es jedem, der befragt wird, freisteht, sich in der Sache zu äußern oder eben nicht. Ich glaube, die anwesenden Personen können das frei und selbst entscheiden, ob sie dazu entsprechend gefragt werden wollen oder nicht. Es steht jedem frei, sich zu äußern. Ich denke, das ist ein gangbarer Weg. Aber Kollege Baumgärtner hat natürlich recht: Es ist eine Experten-Anhörung; eine Frage ging an Herrn Maier, der jetzt als Erstes mit der Frage beginnt. Herr Knauer kann sich überlegen, ob er sich dazu äußern möchte oder nicht. Es ist, glaube ich, guter Brauch, dass das Ministerium wie bei jeder Ausschusssitzung anwesend ist und Fragen beantwortet oder eben nicht. – Herr Maier!

SV Hans Maier (VdW Bayern): Das Thema Kostenobergrenzen ist heute schon angesprochen worden. Wir haben halt die letzten Monate nochmal explizit eine deutliche Kostensteigerung, gerade bei den Baukosten. Jeder, der Wohnungen baut, weiß das. Wir sind in Bayern im Durchschnitt mittlerweile bei 3.800 Euro, wenn alle Nebenkosten eingerechnet werden. Dann geht es einfach um die Frage,

wie wir die Kostenobergrenzen so anpassen, dass geförderter Wohnungsbau überhaupt noch – jetzt müssen wir ein bisschen aufpassen – bei den Unternehmen, die die Wohnungen nachhaltig im Bestand behalten, funktioniert. Es gibt auch Bauträger, das wissen wir, die Wohnungen bauen und sie dann verkaufen. Das ist ein anderer Ansatz, weil sie dann auch die Verkaufspreise einkalkulieren. Aber unsere Mitgliedsunternehmen oder die staatlichen Unternehmen, die kommunalen, die kirchlichen bauen und behalten die Wohnungen nachhaltig in ihrem Bestand. Sie können aus dem Weiterverkauf keine Rendite erzielen. Das ist ein ganz wesentlicher Punkt. Dieses Thema müssen wir uns noch einmal anschauen.

Ja, der Zuschuss muss, weil die Baukosten so gestiegen sind – wir sind jetzt bei 300 Euro und sagen: –, mindestens 500 Euro, 600 Euro wären uns lieber betragen für die Unternehmen, die die Wohnungen nachhaltig im Bestand halten.

Und wir haben noch eine große Herausforderung – das ist uns in den letzten Monaten allen klar geworden: Wir müssen über die Finanzierung im Verhältnis von Neubau und Klimaneutralität sprechen. Wenn wir den Standard KfW 55 – in zwei Jahren nach dem Klimapakt der Bundesregierung vielleicht den Standard KfW 40 – bekommen sollten, wird das Geld kosten. Das muss man austarieren. Wir haben noch nicht die große Erfahrung mit der KfW und der BEG-Förderung; das muss man da einkalkulieren. Aber wir müssen an das Thema einfach vernünftig ran. Das ist eine große Herausforderung.

Wenn wir mehr bezahlbaren Wohnraum wollen – Herr Vorsitzender, da sind wir beim Thema –, brauchen wir auch mehr Fördermittel. Ohne Fördermittel wird es dieses Mehr an bezahlbarem Wohnraum nicht geben, das wir gerade hier in Bayern in den Ballungsräumen, aber auch mittlerweile in den Mittelstädten und kleineren Kommunen wollen. Bei uns mehrten sich wirklich die Anfragen von Unternehmen oder von Kommunen, die fragen: Rechnet sich bei uns eine kommunale Wohnungsbaugesellschaft? Oder bekommen wir Partner in dem Sinne, wie es Herr von Schamann angesprochen hat? – Ansonsten bekommen wir keinen Wohnraum, den sich junge Menschen und ältere Menschen leisten können. Viele junge Menschen müssen aus ihren Heimatgemeinden wegziehen, weil sie sich die erste Mietwohnung vor Ort nicht leisten können. Das ist in Oberbayern der Fall, beispielsweise aber auch im Speckgürtel von Regensburg. Dieses Thema muss man ernst nehmen. Wenn man sich kein Zuhause leisten kann, wird's schwierig. – Danke.

Vorsitzender Sebastian Körber (FDP): Bevor ich Herrn Knauer das Wort gebe, noch kurz der Hinweis: Niemand ist hier gezwungen, eine Frage zu beantworten, die ihm gestellt wird, weder die Immobilien Freistaat Bayern noch die Staatsregierung noch einer der anwesenden Expertinnen und Experten. Aber wir sitzen ja zusammen, um die Dinge voranzubringen. Da steht es natürlich jedem frei, sich in der Sache zu äußern. Wir machen es heute so, wie wir es sonst auch im Ausschuss machen: Das Ministerium sitzt da, und wenn es etwas gefragt wird, kann es etwas sagen oder eben nicht. Wenn man dazu halt gerade nicht sprachfähig ist, rufen wir das eben in der nächsten Ausschusssitzung auf, oder lassen es uns, wie es sich gehört, schriftlich nachreichen. Das ist völlig in Ordnung; keiner von uns ist jederzeit in der Lage, zu allen Punkten etwas fundiert zu sagen. Insofern, Herr Knauer, steht es Ihnen frei, sich zur Frage des Kollegen Mistol – Sie haben sie gehört – zu äußern.

Dieter Knauer (Geschäftsführer der Immobilien Freistaat Bayern): Herr Vorsitzender, ich bin zu dieser Frage tatsächlich aktuell nicht sprachfähig; ich bitte um Verständnis dafür.

Vorsitzender Sebastian Körber (FDP): Das ist überhaupt keine Schande oder etwas, das man entschuldigen muss. So ist es eben. Sie können sich bilateral noch entsprechend austauschen oder es dem Kollegen Mistol und uns gegebenenfalls nachreichen.

Abg. Natascha Kohnen (SPD): Ich hätte noch eine Frage an Herrn Maier. Vorhin wurde die Sozialbindung schon erwähnt. Wir haben schon mal über eine Verlängerung der Sozialbindung auf 40 Jahre diskutiert, die jetzt rein optional gegeben wird. Im Prinzip wird das ja nicht in dem Maße genutzt. In früheren Gesprächen haben Sie schon mal argumentiert, das wäre zu teuer, sich die 40 Jahre aufzubürden bzw. Unternehmen würden sich auch nicht animiert fühlen, so eine Bindung über 40 Jahre einzugehen. Welche Konditionen müssten in Ihren Augen erfüllt werden, damit man 40 Jahre Sozialbindung tatsächlich verpflichtend machen könnte jenseits dessen, dass Unternehmen wie die GEWOFAG oder andere, die sich dem bezahlbaren Wohnraum – ich sag jetzt mal: – für immer verpflichten, virtuell sowie so schon eine Sozialbindung haben? Was würde in Ihren Augen die Attraktivität einer Sozialbindung für 40 Jahre steigern, sodass jemand dies verpflichtend akzeptiert und sagt: Jawohl, ich gehe in den sozialen Wohnungsbau?

SV Hans Maier (VdW Bayern): Bei kommunalen, kirchlichen und genossenschaftlichen Unternehmen ist das faktisch immer so: Eine Genossenschaft hat immer den Wohnungsbestand dauerhaft in Besitz, auch ein kommunales, ein kirchliches Unternehmen. Ihr Thema ist die Frage, welche auskömmliche Miete sie brauchen. Bei unseren Mitgliedsunternehmen besteht Skepsis gegenüber den 40 Jahren; dabei geht es um den Immobilienzyklus: Spätestens nach 40 Jahren greift der erste Modernisierungszyklus. Man muss schauen, wie man das schafft, wenn die Bindung noch da ist. Wir haben mittlerweile hohe Anforderungen an die Anlagentechnik; denken Sie nur an die kontrollierte Lüftung. Man muss vorher schon wieder investieren – und wie bekomme ich diese Investition, die ansteht, wieder refinanziert? – Das ist die große Herausforderung. Wenn man sich diesem Thema mal nähert und da eine Lösung findet, gibt es auch, glaube ich, eine ganz andere Bereitschaft, gerade von unseren Mitgliedsunternehmen, so lange Bindungen einzugehen. – Das ist die Herausforderung.

Vorsitzender Sebastian Körber (FDP): Das war jetzt wieder ein technisches Detail, das das Bauen offenkundig teurer macht. Das hatten wir schon in unserer Anhörung zur Bayerischen Bauordnungsnovelle. – Eine Nachfrage, Frau Kollegin Kohnen.

Abg. Natascha Kohnen (SPD): Das heißt im Prinzip, eine Förderung, um nach 40 Jahren in die Sanierung zu gehen, könnte eine der Optionen sein. Jetzt kommt die Sanierungswelle nach 25 Jahren. – Wenn man also diese Sanierung unterstützen würde, wäre das so eine Kondition.

SV Hans Maier (VdW Bayern): Genau.

Abg. Natascha Kohnen (SPD): Okay. Danke.

Vorsitzender Sebastian Körber (FDP): Vielen Dank. Dann als Nächster Kollege Bergmüller, dann ich selbst, dann Kollegin Sowa. – Kollege Bergmüller.

Abg. Franz Bergmüller (AfD): Sehr verehrte Kolleginnen und Kollegen, ich hätte noch eine Frage an Herrn Maier. Sie haben vorhin von den Standards gesprochen, die vom Klima her gefordert werden. Da wären Sie mit den 300 Euro nicht zufrieden, bräuchten jetzt 600 Euro, um die Anforderungen überhaupt erfüllen zu können, weil die Standards natürlich immer eher angehoben werden. Ich bin selber im Wohnungsbau intensiv tätig. Ich bezeichne das als energetische Maßnahmen und verweise darauf, dass es bis 2001 oder 2002 Eigenheimförderung gegeben hat; da

gab es die acht Mal achttausend Euro für ein Eigenheim, und dann hat es eine sogenannte Öko-Zulage gegeben. Die haben viele Leute mitgenommen. Ich selber habe sie auch für den Eigenheimbau für meinen Sohn genutzt. Teilen Sie die Meinung, dass solche Anreize vielleicht besser wären, als wenn man hier mit der Förderung – ich kenne sie nur aus dem Eigenheimbau, aber das gilt für den öffentlich geförderten Wohnungsbau genauso – Soll es über direkte Förderungen oder Zuschüsse oder über Abschreibungsmöglichkeiten gehen? Das wäre auch noch eine Überlegung wert, zumindest im freien Wohnungsbau. Gestern ist im Regierungsprogramm eine erhöhte Abschreibung genannt worden, deren Anhebung wieder auf 8 % wir schon seit Langem fordern. Man könnte ja auch eine Sonderabschreibung einführen. Halten Sie den einen Weg für den besseren oder den anderen? Die direkte, sofortige Förderung oder die nachgelagerte Förderung?

Vorsitzender Sebastian Körber (FDP): Vielen Dank. Herr Maier!

SV Hans Maier (VdW Bayern): Unsere Überzeugung ist: Man muss da auch ein Stück lernen, zu sagen, wo man sich bewegt. Das ist heute schon mal vom Herrn Heipp gesagt worden. Was ist die Ausnahme in Bayern? Sprechen wir mal nur von Bayern. – München ist eine Ausnahme. Herr Baumgärtner hat das in der Fragestellung angesprochen, wie man das in Regionen schafft, in denen die Renditen nicht passen, dass auch Wohnungsbau, vielleicht auch freier Wohnungsbau passiert. – Ich denke zum Beispiel an Regionen, die eher Abwanderungsrisiken haben oder in denen zumindest kein neuer Wohnungsbau mehr besteht. Wenn es steuerliche Anreize geben würde, würde im ländlichen Raum mehr Wohnungsbau entstehen mit der Folge, dass die Ballungsräume ein Stück entlastet werden. Ich glaube, das ist ganz wichtig.

Zuschüsse brauchen wir allein schon wegen der gestiegenen Kosten, nicht wegen der energetischen Geschichte. In der energetischen Geschichte mit dem klimaneutralen Wohnungsbau haben wir noch nicht überall alltagstaugliche Lösungen, die in großen Mengen hergestellt werden können. Große Mengen an energetischen Systemen führen im Regelfall dazu, dass die Preise sinken. Wir haben halt noch immer nicht die eine Lösung, mit der wir es geschafft haben. Beispiel: Wenn Sie heute auf ein Mietwohngebäude eine Photovoltaik-Anlage montieren, reicht die halt nicht immer aus, um die energetische Versorgung sicherzustellen. Wenn Sie aber noch die alte Ölheizung drin lassen für den Fall, dass die Sonne mal nicht scheint, bekommen Sie keine Förderung vom Bund. – Sie können also nicht kombinieren. Das geht momentan nicht. Da haben wir die große Herausforderung.

Oder sagen wir: Wir lösen das mit Strom aus der Nordsee. Bei uns fragen die Experten dann immer: Und was passiert bei der Dunkelflaute – also wenn die Sonne nicht scheint und kein Wind weht? – Dann ist die energetische Versorgung mit erneuerbaren Energien im Zweifel auch nicht sichergestellt. Wir stehen also vor der Herausforderung, gute Kombinationen zu bekommen, damit die energetische Versorgung klimaneutral funktioniert. Da bräuchten wir alltagstaugliche Lösungen, nicht teure Forschungslösungen. Dann ist es auch schaffbar. Die Herausforderung haben wir nun mal alle. Wenn wir unsere Wohnungsbestände 2045 klimaneutral sein sollen, müssten unsere Wohnungsunternehmen ca. 20.000 Wohnungen pro Jahr in der energetischen Versorgung anpacken. 20.000 Wohnungen pro Jahr! – Danke.

Vorsitzender Sebastian Körber (FDP): Vielen Dank, Herr Maier. – Jetzt möchte ich eine Frage an Herrn Heipp und Herrn von Schamann richten; Ihre Unternehmen befassen sich direkt operativ mit der Frage des bezahlbaren Wohnraums. Sie haben hier den Gesetzgeber sitzen. Ich habe vorhin die Kritik gehört, dass im Austausch mit dem Staat nicht alles immer schnell und reibungslos funktioniert. Wie

würden Sie sich die Rolle der IMBY oder einer anderen, noch neu zu schaffenden oder bereits vorhandenen Instanz wünschen? Was soll ihre Kernaufgabe sein? Was soll passieren, damit es vor Ort und in der Fläche, in den ländlichen Räumen und in den Großstädten reibungsloser, besser funktioniert? Was müssen wir da als Gesetzgeber im Rollenzuschnitt optimieren, falls er nicht passt? – Herr Heipp.

SV Dipl.-Ing. Andreas F. Heipp (Joseph-Stiftung): Vielleicht noch eine Ergänzung zu Herrn Maier. – Es gibt einen großen Unterschied, ob ich Energiesparmaßnahmen als Eigennutzer oder als Vermieter ergreife. Der Eigennutzer profitiert von der Energieeinsparung und kann somit Invest tragen; der Vermieter nicht. Man muss immer aufpassen; das sind zwei unterschiedliche Töpfe.

Was kann man wünschen? – Ich habe es im Prinzip in meinem Statement schon gesagt. Für mich wäre die staatliche aktive Rolle bei der Baulandbeschaffung ein gutes Ziel und eine Rolle. Ich bin natürlich kommunal geprägt und schätze durchaus auch die Aufgliederungen, dass es aufs Örtliche runtergebrochen ist. Hier gibt es durchaus Spielregeln, die es ermöglichen, sich besser durchzusetzen gegen den direkt Betroffenen von Beteiligungen und ähnlichen Betroffenen, die sagen, ich möchte in der Nachbarschaft keine Entwicklung haben. Wir haben auch das Thema, dass – ich bleibe jetzt beim Beispiel Bamberg – Bamberg durch sein eigenes, relativ kleines Stadtgebiet begrenzt ist und relativ wenig Möglichkeiten hat, noch Bauland auszuweisen, außer bei großen Kasernen, die jetzt aber vom Staat belegt sind im Prinzip. Da ist die Verbindung auch zu den angrenzenden Gebieten im Landkreis zu pflegen. Vorhin ist schon mal angesprochen worden, dass eine nachhaltige Verkehrserschließung durch Nahverkehr die Flexibilität und die Bereitschaft des mobilen Arbeitens eigentlich größere Strukturenvernetzungen möglich machen sollte. – Das wäre eine Verweisung in Richtung der Immobilien.

Bei den Wohnungsbaugesellschaften kann ich persönlich wenig beitragen; mehr Mitspieler heißt im günstigsten Fall mehr Kreativität, mehr Beispiele, wo es vielleicht sinnvoll wäre, in Gebieten zu agieren, die wirtschaftlich nicht so stark sind. Wie eingangs schon gesagt: Solange man den gleichen Fördertopf nimmt, haben wir das Thema, dass die Eingangsmieten in den strukturell schwächeren Gebieten zu tief sind. Das könnte man staatlich lösen, aber auch über einen Fördertopf.

Vorsitzender Sebastian Körber (FDP): Eingangsmieten zu tief? – Verständnisfrage: Das würde bedeuten, dass ich im Landkreis Hof nur acht Euro Kaltmiete bekomme, bräuchte aber zehn, weil ich sonst gar nicht anfangen brauche, was zu bauen. Haben Sie das gemeint?

SV Dipl.-Ing. Andreas F. Heipp (Joseph-Stiftung): Im Prinzip ist es so, ja. Ich schätze mal, Hof liegt bei 7,50 Euro. Ich weiß es nicht. Im Prinzip brauchen Sie mindestens 9,50 Euro, um das überhaupt machen zu können.

Vorsitzender Sebastian Körber (FDP): Okay. Vielen Dank. Herr von Schamann bitte.

SV Daniel von Schamann (GEWOFAG): Spontan fallen mir drei, vier Punkte ein, bei denen es Ansätze geben könnte. Die erste Bitte ist, die Entwicklung der Fördermittel im Auge zu behalten. Geförderter Wohnungsbau ist auf ausreichende Mittel angewiesen, und aktuell müssen wir tatsächlich, was die Preise in der Bauwirtschaft betrifft, was Baumaterialien betrifft, schauen, dass wir ausreichende Förderungen bekommen. Auf der anderen Seite müssen wir darauf achten, dass wir bei den Kostenobergrenzen dorthin kommen. – Das ist meiner Meinung nach ein wichtiger Punkt.

Der zweite Punkt ist das Plädoyer dafür, vernetzter zu denken. Wir sehen uns als kommunales Wohnungsbaunternehmen weder in einer abgrenzenden Konkur-

renz zur privaten Bauwirtschaft, erst recht nicht zu staatlichen Unternehmen, sondern wir sagen: Lasst uns intensiv miteinander sprechen und darüber reden, wer was am besten kann. Sprich, da wirklich zu schauen, welche Aufgabenwahrnehmung durch wen am besten erfolgen kann.

Der dritte Punkt ist für meine Begriffe schon – das will ich noch einmal verteidigen – das Baulandmobilisierungsgesetz, weil das Maßnahmen gegen Missstände sind, aber diese Missstände sind nun mal vorhanden. Die Kritik des BFW kann ich verstehen, und zwar vor dem Hintergrund des Marktes, den der BFW bedient. Es spielt schon ein Stück weit eine Rolle, ob wir sektorale Bebauungspläne haben, ob wir eine Stärkung der Kommunen bei den Möglichkeiten des Vorkaufsrechts haben; das macht nämlich am Ende einen Unterschied für die Mieterinnen und Mieter, die im Moment in diesen Wohnungen sitzen.

Der letzte Punkt ist tatsächlich, das Ausrollen der SoBoN-Regularien zu befördern. Damit kann man die private Bauwirtschaft ein Stück weit ins Boot holen und sagen: Geförderter Wohnungsbau soll nicht zwingend nur die Aufgabe der kommunalen oder der gemeinwohlorientierten Unternehmen sein.

Vorsitzender Sebastian Körber (FDP): Vielen Dank. Da waren jetzt ein paar Punkte dabei; jeder kann sich aus dem Instrumentenkasten aussuchen, was er eben für gut befindet oder auch nicht. – Von zwei Experten haben wir den Wunsch an uns als Politik und als Staatsregierung insgesamt gehört; den anderen Experten würde ich abschließend gerne die Möglichkeit geben, uns in einem Minuten-State-ment zu adressieren, was sie da vielleicht ergänzen würden. Das wäre, denke ich, ein guter und schöner Schluss – Frau Kollegin Sowa.

Abg. Ursula Sowa (GRÜNE): Vielen Dank. – Ich möchte ein weiteres Instrument erwähnen, die Städtebauförderung. Sie spielt eine große Rolle und ist ein bisschen überformt worden. Inzwischen gibt es drei gute Instrumente, unter anderem – etwas versteckter – den experimentellen Wohnungsbau. Meine Frage geht an Frau Klar oder Frau Ibsen nach ihren Erfahrungen damit – mit einem Gruß nach Bamberg. Ich bin Ihre Bamberger Landtagsabgeordnete und werde demnächst ein Date mit Ihnen vereinbaren. Sie haben in Bamberg ein Potenzial, das Maisel-Gelände. Ich wollte gerne mit Ihnen besprechen, warum es da nicht weitergeht. Das nur nebenbei. – An Herrn Heipp die Frage im Rahmen der Städtebauförderung: Können Sie die nutzen oder müsste die Zusammenarbeit mit den Kommunen vielleicht besser sein?

Vorsitzender Sebastian Körber (FDP): Für die Date-Vermittlung berechnen wir im Landtagsamt natürlich 50 Euro Gebühren. – Als erste hat Frau Klar die Möglichkeit zu antworten.

Sve Ulrike Klar (LHM): Ja, der zweite Geldkoffer, die Städtebauförderung, ist wahnsinnig wichtig für München. Denn wir wollen den sozialen Frieden und haben ein halbes Dutzend Sanierungsgebiete. Insgesamt wohnen 120.000 Einwohner Münchens in einem Städtebauförderungsgebiet. Das neueste Untersuchungsgebiet ist Neuperlach – kennen Sie alle, 50 Jahre alt, wirklich bei vielen Themen in die Jahre gekommen: Angsträume in den Grünflächen, die Gebäude gehören saniert, und wir sprechen im Vorfeld natürlich mit den jeweiligen Eigentümern, um Klimaschutz, energetische Sanierung, soziale Themen vorwärts zu bringen. Die Städtebaufördermittel sind wahnsinnig wichtig bei uns; wir sind auch froh, dass wir jedes Jahr mit den Mitteln von Ihnen und der Stadt München insgesamt in den benachteiligten Gebieten etwa 20 Millionen unterbringen können.

SV Dipl.-Ing. Andreas F. Heipp (Joseph-Stiftung): Ich war zwischen 2003 und 2015 förmlich bestellter Sanierungsträger in Coburg. Insofern kenne ich die Gene-

se quasi der Städtebauförderung. In dieser Zeit ist man davon abgekommen, investiv zu fördern. Heißt: Man hat städtebauliche Konzepte, Entwicklungen, gemeinwesenorientierte Projekte gefördert, und man hat im Prinzip die gemeinschaftlichen Flächen, Plätze und Ähnliches stark mit Städtebaufördermitteln unterstützt, auch Garagen, alles, was Richtung Gemeinwesen ist. Man hat aber die Objektfinanzierung zurückgezogen mit dem Verweis, man möge sich ein Modernisierungsdarlehen besorgen, also zum Wohnungsbau gehen. Insofern schätze ich diesen Koffer sehr, ich finde ihn für Kommunen sehr gut geeignet, um überhaupt eine Planungsgrundlage, eine Entwicklung, eine Untersuchung, eine Perspektive, Gemeinwesenflächen zu bekommen. Die Förderung für den Privatmann aus der Städtebauförderung, sein Gebäude zu sanieren – dazu muss man ein kommunales Programm aufgleisen – ist relativ beschränkt. Das war früher anders, aber "früher" ist in diesem Fall schon fast zwanzig Jahre her. Wenn man da wieder andocken könnte, würde mich das freuen, weil es insbesondere den Menschen mitten in Bamberg als einem UNESCO-Kulturerbe eine Möglichkeit gäbe, in entsprechenden Gebieten ihre Gebäude weiterzuentwickeln oder herzurichten. Meine Bitte wäre also, von dem konzeptionellen Ansatz wieder zum investiven zu kommen. Im Übrigen gab es auch noch die Schleife über die Soziale Stadt, die eine ähnliche Häutung erlebt hat – zuerst investiv, dann nicht investiv, inzwischen wieder Gemeinwesen, also auch investive Maßnahmen, Bürgerhäuser und Ähnliches. Da braucht's natürlich, dass eine Kommune ein Sanierungsgebiet plant. Das läuft 15 Jahre. Wenn sich das Verfahren innerhalb dieser 15 Jahre ändert, ändert sich mitunter auch das Projekt und die Umsetzbarkeit. Kurzum: Ein gutes Programm, mehr Verstetigung würde ich gutheißen und wieder investiv fördern.

Vorsitzender Sebastian Körber (FDP): Vielen Dank, Herr Heipp. Nur zur Ergänzung: Die städtebaulichen Sanierungsgebiete geben ja auch die Möglichkeit zur erhöhten steuerlichen Abschreibungsfähigkeit nach Einkommensteuergesetz für private Investoren, was ja auch ein gutes ergänzendes Instrument ist. Das darf man nicht vergessen. Der Staat oder die kommunale Wohnungsbaugesellschaft muss ja nicht immer alles machen; das sind ja, denke ich, sehr gute Modelle, um auch private Investoren ins Boot zu nehmen.

Von Herrn Schamann und Herrn Heipp haben wir gehört, was sie uns mit auf den Weg geben wollen. Nach einer Frage von Frau Kollegin Kohnen würde ich gerne in die Abschlussrunde einsteigen und den anderen Experten, die sich noch nicht dazu geäußert haben, Gelegenheit geben, uns etwas mit auf den Weg zu geben.

Abg. Natascha Kohnen (SPD): Herr Maier, jetzt sind Sie nochmal dran. – Ich hätte noch zwei Fragen bezogen auf die Arbeit der IMBY und Ihren Verband. In Ihrer Stellungnahme auf den Seiten 6 und 7 antworten Sie auf die Frage, welche Verantwortung die IMBY im Beratungsprozess staatlicher Institutionen und Körperschaften des öffentlichen Rechts hinsichtlich Ankauf, Verkauf, Anmietung und Vermietung von Immobilien des Freistaats übernimmt, wenn man das wollte, so müsste man das in das Aufgabenfeld aufnehmen. Daraus meine Frage: Will man es aus Ihrer Sicht? Würde das Sinn machen? Ist das hilfreich für Sie?

Ein Zweites lese ich heraus. Die Frage ist, inwiefern die IMBY im Bereich des Grundstückserwerbs die kommunalen, genossenschaftlichen und kirchlichen Wohnungsbaugesellschaften unterstützen. Dazu schreiben Sie, es wäre schön, die IMBY würde den sozial orientierten Unternehmen in Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf Grundstücke anbieten. Das heißt: Sie wünschen sich im Prinzip eine dynamischere Bewegung oder Zusammenarbeit, die dann auch dazu führt, dass Sie Grundstücke für Ihre Unternehmen zur Verfügung bekommen, die man halt so nicht kriegt. Sprich: ein aktives Zugehen der IMBY durchaus auf Sie, auf Ihr Unter-

nehmen, auf Ihre Verbandsmitglieder. – Das andere war die Frage, ob Sie sich den Beratungsprozess von der IMBY wünschen, ob der was bringt.

Vorsitzender Sebastian Körber (FDP): Sie haben die Fragen gehört, Herr Maier. Sie dürfen Ihr Statement dann auch mit den Wünschen ausklingen lassen, die Sie an uns adressieren möchten.

SV Hans Maier (VdW Bayern): Die sozial orientierten, manche sagen auch: die gemeinwohlorientierten Wohnungsbauunternehmen stehen immer vor der Frage, wie sie, gerade wenn die Märkte eng sind, an Grundstücke, mit denen man geförderten Wohnungsbau betreiben kann, kommen. Wenn man sich was wünschen dürfte, Frau Kohnen, ja, und wenn die IMBY – das ist die zweite Frage – Grundstücke hätte, auch – – Wir bekommen eh nur noch die schwierigen Grundstücke. Das ist schon gesagt worden. Die idealen, die schönen Grundstücke für den geförderten Wohnungsbau sind nicht mehr da; wir bekommen eh schon die schwierigen, beispielsweise eine Immobilie, die man nicht mehr nutzen kann. Wenn es dann Umnutzungskonzepte gäbe oder wenn man sich Gedanken machen könnte über eine Umnutzung für den Wohnungsbau, wenn es Grundstücke gäbe, die die IMBY nicht mehr für staatliche Aufgaben benötigt und unsere Unternehmen würden gefragt, dann gäbe es in jeder Region Unternehmen, die sagen: Wir könnten uns da geförderten Wohnungsbau vorstellen.

Sie haben von einer Wunschliste gesprochen, Herr Körber. Wir haben an verschiedenen Orten noch die Diskussion über das Thema – das ist von Herrn Heipp angedeutet worden –, dass wir Strukturen brauchen. Die große Frage ist, ob wir staatliche Strukturen brauchen oder ob wir auf der kommunalen Ebene in Teilen andere Strukturen brauchen. Beispiel Stadt Bamberg. In einem anderen Fall haben wir das miteinander gelöst in Form einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Erlangen und der Umlandgemeinden und so neue Trägerstrukturen für den Wohnungsbau geschaffen – bei einer Stadt-Umland-Gesellschaft hat man sofort eine Kooperation zwischen der Kommune und den Umlandgemeinden. Wir werden nicht umhinkommen, wenn wir an Grundstücksflächen kommen wollen – Herr Schamann hat das kurz angedeutet –, dass Kommunen kooperieren. In diesem Fall war es mal im Landkreis Erlangen so, und in Bamberg haben wir die gleiche Anfrage. Sie wird kommen. Wir haben es auch in Neu-Ulm schon mal mit dem Herrn Heipp so gelöst, dass die Stadt Neu-Ulm mit ihrer Wohnungsbaugesellschaft und mit Umlandgemeinden einen gemeinsamen Träger gegründet hat, der dann wieder geförderten Wohnungsbau gemacht hat. Eine Hürde an der Stelle – das muss ich ganz deutlich sagen – ist dann immer, dass die Landkreise sagen: Eigentlich sind wir gar nicht zuständig für den Wohnungsbau. Es hilft immer, wenn der Landrat das mit befördert. Es ist ein paar Mal gelungen, aber es ist eine schwere Geburt. Gerade mit der zentralen Fragestellung, wie man diese Stadt-Umland-Kooperationen hinbekommt, muss man sich auseinandersetzen. Das ist noch eine große Herausforderung.

Vorsitzender Sebastian Körber (FDP): Vielen Dank, Herr Maier. Dann bitte ich als nächste Frau Ulrike Klar ums Wort.

Sve Ulrike Klar (LHM): Sehr geehrter Herr Vorsitzender, sehr geehrte Mitglieder des Landtags! Vielen Dank für den so konstruktiven Austausch. Wenn man das "Center of the Angel Fold" aufmacht, findet man praktisch in der Mitte unsere Wunschliste. Das hat sich beim Druck so ergeben. – Für die Landeshauptstadt München bleibt der Austausch auf allen möglichen Ebenen ein ganz wichtiger Wunsch, den wir auch mit dem Staatsministerium haben. Viele Dinge sind auch handwerklich, und das besprechen wir miteinander immer gut. Für uns als Landeshauptstadt München sind natürlich die Fördermittel das Wichtigste. Vielen Dank für

den Austausch und danke dafür, dass Sie sich so engagieren für den geförderten Wohnungsbau.

Vorsitzender Sebastian Körber (FDP): Vielen Dank, Frau Klar. Das war ein Plädoyer für landkreisübergreifende Kooperationsmodelle und auch der Wunsch nach den beiden Koffern und einer längeren Bindungsdauer. Als Nächster Herr Karl bitte.

SV Maximilian Karl (Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Freistaat Bayern): Sehr geehrter Herr Vorsitzender, meine Damen und Herren! Ich hätte abschließend noch vier Punkte, die sich zum Teil durchaus mit den genannten decken.

Zunächst möchte ich auf die Förderhöhe eingehen. Wenn man die Entwicklung der Baulandpreise bzw. die Differenz zwischen nicht gefördertem und normalem Wohnungsbau analysiert und Abschläge zwischen minus 5 und minus 15 % realisiert, ist durchaus der Schluss zulässig, dass das Modell der Wohnungsbauförderung in Bayern zu funktionieren scheint. Aber diese Förderungen müssen angepasst werden. Der Baupreisindex hat in den letzten Jahren um über 25 % zugenommen; die Kosten für Bauland selbst sind gestiegen, und auch die Zinsentwicklung dürfen wir nicht ganz außer Acht lassen. Die Kombination dieser drei Komponenten muss in die Anpassung der Förderhöhen einfließen.

Zwar habe ich vorhin schon die Frage gehört – ich komme zu meinem zweiten Punkt –, was Verbilligungsrichtlinien noch bringen, wird doch eh nicht genutzt. Aber da kann ich nur ganz massiv widersprechen. Das stimmt nicht. Das könnte ein zusätzlicher Anreiz sein, um den geförderten Wohnungsbau vorwärts zu bringen, vielleicht und gerade auch bei den privaten Unternehmen. Das hatten wir alles schon, und es hat sehr wohl genutzt; bei diesen ganzen großen Konversionsflächen und so weiter haben wir jede Menge Bauland für geförderten Wohnungsbau schaffen können.

Von den Bindungsfristen haben wir auch schon gehört. Nehmen Sie Wien als Beispiel; da funktioniert's auch. Da fallen die Bindungen gar nicht weg. Die haben ein anderes Modell, aber solche Modelle muss man natürlich auch aktiv anschauen und vertiefen. Denn sie sind in Teilbereichen durchaus übertragbar.

Dann würde ich gerne noch die Baulandmodelle erneut zur Sprache bringen, weil zu Baulandmodellen immer als erster Schritt eine örtliche Analyse gehört, welche Wohnungen in den nächsten zehn, fünfzehn Jahren aus der Sozialbindung fallen. Danach kann man bei den Baulandmodellen steuern, wie viel, welcher prozentuale Anteil hier für den sozialen Wohnungsbau und für den frei finanzierten Wohnungsbau in die Modelle einzubringen ist. – Das wär's von meiner Seite.

Vorsitzender Sebastian Körber (FDP): Vielen Dank, Herr Karl. Das waren noch ein paar neue Argumente und Punkte, die wir gerne mitnehmen. Als Letzten haben wir noch den BFW, Herrn Slapal.

SV Patrick Slapal (BFW Bayern): Danke schön, Herr Vorsitzender. – Die Anhörung ging jetzt um die bayerischen Wohnungsgesellschaften und die IMBY; dennoch haben sich alle mit dem Thema Wohnungsnot und den Wohnungsproblemen, die wir hier in Bayern haben, befasst. Der BFW ist nach wie vor der Meinung, dass man schneller und einfacher bauen muss, damit es günstiger wird. Wir sollten beim Duktus der neuen Bayerischen Bauordnung bleiben und diese weiterentwickeln, an einigen Stellen noch nachjustieren. Dazu wird es ja die Evaluierung geben. Aber nicht nur Bauen, bauen, bauen bringt uns voran, sondern auch andere Instrumente sind notwendig. Herr von Schamann hat über das vernetzte Denken gesprochen; genau dafür stehen wir auch, nämlich für sinnvolle Quartiersentwicklung, Ausbau

der Infrastruktur, und wir stehen auch zur SoBoN, die wir mit verhandelt haben. Aber es darf nicht zu weit weg gehen von unseren Unternehmen; denn das ist nicht die Lösung, um mehr Wohnungen zu schaffen.

Zusammenfassend: Dirigistische Maßnahmen werden unsere Probleme hier nicht lösen. Wir brauchen Pakete, die Impulse für den Wohnungsbau geben, keine Pakete von Einschränkungen, die Impulse verhindern.

Vorsitzender Sebastian Körber (FDP): Vielen Dank, Herr Slapal. – Meine sehr verehrten Damen und Herren, ich danke Ihnen allen für Ihre Statements und Ihre Zeit, dafür, dass Sie heute als Expertinnen und Experten bei uns zu Gast waren. Jeder von uns konnte neue Aspekte mitnehmen. Für uns ist es eine große Aufgabe, weiterhin in der politischen Arbeit gerade das Thema des geförderten Wohnungsbaus voranzubringen und zu überlegen, wie man bei den staatlichen Instanzen nachjustieren oder auch Veränderungen, Reformen herbeiführen muss. Das ist alles ja schon irgendwo geplant, auf den Weg gebracht, egal ob man auf der Regierungs- oder auf der Oppositionsseite sitzt. Es wurden gute Aspekte genannt, um hier nachlegen und im Sinne der Sache für die beste Lösung im Sinne der Bürgerinnen und Bürger streiten zu können. Insofern darf ich unsere heutige Anhörung und die Sitzung des Ausschusses für Wohnen, Bau und Verkehr ein bisschen vor der geplanten Zeit schließen. Vielen Dank, dass Sie heute bei uns waren.

(Schluss: 16:42 Uhr)



Landesverband Bayern

Stellungnahme zu bayerischen Wohnungsbaugesellschaften und Immobilien Freistaat Bayern



Stellungnahme vom 22. Juni 2021

Herausgeber:

BFW Bundesverband Freier Immobilien-
und Wohnungsunternehmen,
Landesverband Bayern e.V.
Nymphenburger Straße 17
80335 München
Telefon: +49 (0)89 219 096 - 800
Telefax: +49 (0)89 219 096 - 809

Landesgeschäftsführer: Patrick Slapal

E-Mail: office@bfwbayern.de

Internet: <http://www.bfwbayern.de>

Der BFW Landesverband Bayern e.V. ist der Spitzenverband der privaten unternehmerischen Immobilienwirtschaft in Bayern mit rund 230 Mitgliedsunternehmen und verbundenen Unternehmen, die sich umfassend im deutschen Immobilienmarkt engagieren.

Ehrenamtlicher Präsident ist Andreas Eisele, Geschäftsführender Gesellschafter der Eisele Real Estate GmbH; Vizepräsidenten sind Alexander Hofmann, Vorstandssprecher der Baywobau Immobilien AG und Dr. Hermann Brandstetter; Vorstand der Schörghuber Stiftung & Co. Holding KG

Schatzmeister ist Christian Winkler, Geschäftsführer BHB Bauräger GmbH Bayern.

Weitere Vorstände sind Christian Bretthauer, Dr. Jürgen Büllsbach, Stephan Deurer, Thomas Gerl, Dr. Sebastian Greim, Melanie Hammer, Alexander Summa, Johann Thierer und Michael Wallner.

Ehrenvorstand ist Helmut Schiederemair, Senior Consultant Städtebauliche Entwicklungen & Wohnungsbau.

Hintergrund zur Stellungnahme.....	4
Präambel: Grußwort des Präsidenten.....	4
1.....	6
a) Welche Organisationskonzepte bzw. Modelle für das öffentliche Immobilien- und Liegenschaftsmanagement gibt es und was sind jeweils Vor- Nachteile?	6
b) Welche Parallelen bestehen hier ggf. zum Projektentwicklungsgeschäft?	6
2.....	7
a) Welche Maßnahmen kann die Staatsregierung bei der Verwaltung und Verwertung ihrer Liegenschaften ergreifen, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen?	7
b) Wie werden diese Instrumente bewertet?	7
c) Wie kann ausreichen bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden?	7
3. – 7.....	7

Hintergrund zur Stellungnahme

Am 22. Juni 2021 findet eine Anhörung gemäß § 173 der Geschäftsordnung im Bayerischen Landtag zum Thema Bayerische Wohnungsbaugesellschaften und Immobilien Freistaat Bayern statt.

Der Präsident des BFW Landesverband Bayern e.V. wurde als Sachverständiger geladen. Für diese Anhörung hat der BFW Bayern diese Stellungnahme eingereicht. Sie gliedert sich nach der Reihenfolge der vom Ausschuss für Wohnen, Bau und Verkehr erarbeiteten Fragen.

Präambel: Grußwort des Präsidenten

Sehr geehrte Mitglieder des Landtags und des Ausschusses!

Meine sehr verehrten Damen, meine Herren,

herzlichen Dank für Ihre Einladung und besonders dafür, dass unser Verband und ich als dessen Präsident, heute als Experte angehört wird! So unterschiedlich die Ansätze sein mögen: Wir alle verfolgen das gleiche soziale Ziel, nämlich dass mehr bezahlbarer Wohnraum gebaut wird.

Der BFW Bayern wird nicht in Abrede stellen, dass die Maßnahmen der Bayerischen Staatsregierung in Bezug auf das Thema Bayerische Wohnungsbaugesellschaften und Immobilien Freistaat Bayern von guten Absichten begleitet sind.

Die gute Absicht ist erkennbar und erfährt auch unsere Unterstützung, günstige Wohnungen zu schaffen. Bezahlbares Wohnen ist ein ausgewiesenes Ziel aller unserer Mitglieds- und Partnerunternehmen.

Die Ursachen für teure Wohnung liegen woanders!

Beispielsweise in den Baukosten: Ihr Anstieg konnte in den vergangenen Jahren trotz diverser politischer Initiativen nicht gestoppt werden. Neue Herausforderungen durch Ressourcenknappheit bei Baumaterialien und Fachkräften kommen dazu. Überhöhte bauordnungsrechtliche Anforderungen gehören daher weiterhin auf den Prüfstand. Wir waren einer der acht Experten bei der Anhörung zur neuen Bayerischen Bauordnung (BayBo) und haben uns sehr differenziert und umfangreich eingebracht. Die Dokumentation liegt Ihnen vor – sie gilt weiterhin. Somit will ich nicht wiederholen, was Sie alle schon wissen. Hier fehlt der Zusammenhang bzw. die Überleitung. Das zeigt Ihnen, dass wir erhebliche Wettbewerbsnachteile gegenüber dem kommunalen Wohnungsbau erfahren.

Die Flächenbereitstellung stockt, mancherorts sinkt sie sogar. In manchen Städten und Gemeinden steht nahezu kein Bauland mehr zur Verfügung. Doch nur wenn neue Flächen bereitgestellt werden, lässt sich der Wohnungsmangel beheben. Dies gilt übrigens besonders für die Ballungszentren – exemplarisch dafür steht die Stadt München. Und wir exportieren das Problem in die Vororte der Städte.

Innerstädtischer Wohnungsbau muss in höherer Dichte und mit flexiblen Nutzungskonzepten möglich werden (u.a. Ersatzneubau und Umnutzung sowie Aufstockung).

Diesen Duktus braucht es, wenn wir über die Bereitstellung von Wohnungen sprechen. Es braucht engagierte Kommunen, die in der Bodenpolitik eine aktive Rolle spielen und die die gesetzlichen Möglichkeiten konsequent umsetzen. Wir brauchen mehr Bauland mit entsprechend notwendigem Baurecht am Markt.

Das Bauplanungsrecht muss Flexibilität ermöglichen, um den sich verändernden Lebensbedürfnissen gerecht zu werden. Wir brauchen eine bedarfsgerechte Außen- und Umlandentwicklung, die mit einem verstärkten Infrastrukturausbau einhergeht. In Eigentumsrechte darf nicht weiter eingegriffen werden.

Darüber hinaus brauchen wir das „Miteinander“: Bund, Länder Kommunen und die privaten Bauunternehmen. Wir sind mittelständisch geprägt – in unserem Verband sind keine anonymen Großkonzerne vertreten. Lassen Sie unser Wissen aus der täglichen Praxis mit den Bürgern aktiv in Ihren Entscheidungsprozess einfließen – wir sind hier Mittler und „down to the earth“.

Es gibt gute Ansätze um Gestehungskosten niedriger zu halten sowie Miet- und Erwerbskosten zu dämpfen. Denken wir an die Verringerung der Abstandsflächen auf 0,4 H, die bedauerlicherweise nicht in allen Kommunen eine Umsetzung fand. Oder denken wir an Stellplatzsatzungen, die den Bau verteuern. Oder denken wir an Aufstockung, die zu oft aus unterschiedlichen Gründen scheitert.

Unsere Unternehmen haben die Befürchtung, dass staatlicher Wohnungsbau nicht die Probleme lösen wird, es sogar zu einer weiteren Verknappung von Flächen für die freie Wohnungswirtschaft und damit zu einem weiteren Preistreiber für Grundstücke, Wohnungskaufpreise und Mieten kommt; Mehr Bürokratie hat noch nie etwas verbilligt. Eine Entwicklung die wir, mit Sorge betrachten und uns dazu zwingt, uns von den angestammten Geschäftsfeldern und Standorten weg zu bewegen. Es gibt Unternehmen, die im Bieterverfahren für öffentlich geförderte Objekte im Wettbewerb zur staatlichen Gesellschaft Bayern-Heim und kirchlichen Wohnungsbaugesellschaften standen. Da die Miethöhe bei der späteren Vermietung für alle Beteiligten gleich, die Finanzierungsmöglichkeiten beim Ankauf jedoch unterschiedlich sind, bleiben unsere Unternehmen in dieser Hinsicht nicht wettbewerbsfähig, obwohl sie erfahrener wären und als mittelständische Spezialisten die Gebäude schneller und hochwertiger errichten könnten. Wir wissen um die Risiken beim Bauen und können sie nicht auf Kosten der Allgemeinheit bzw. des Steuerzahlers umlegen.

Sie sehen, es wird eine spannende und fruchtbare Diskussion werden, an der unser Verband sehr gerne teilnimmt. Nochmals vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit und die Einladung.

1.

a) Welche Organisationskonzepte bzw. Modelle für das öffentliche Immobilien- und Liegenschaftsmanagement gibt es und was sind jeweils Vor- Nachteile?

Bislang waren die kommunalen Immobiliengesellschaften als städtische Tochterunternehmen auf die langfristige Bestandhaltung ausgelegt und agieren aktuell mit Schwerpunkt in der Versorgung mit gefördertem Mietwohnungsbau. Anteilig auch mit freiem Mietwohnungsbau sowie in kleinen Teilen im Verkauf von Wohnungen, ähnlich freien Bauträgern.

Durch die kommunale Finanzierung und begleitet durch die Cash-Flow-Sicherheit von gefördertem Mietwohnungsbau (EOF), können die kommunalen Unternehmen von den im freien Markt auch von den Banken vorgegebenen Rentabilitätskriterien agieren. Auch aus diesen Gründen erfolgt die Grundstücksversorgung meist außerhalb des Wettbewerbs zur freien, privaten Immobilienwirtschaft auf Basis kommunaler Baulandbestände.

Wir dürfen darauf hinweisen, dass die o.g. Finanzierungen für die kommunalen Immobiliengesellschaften meist durch Förderbanken des Bundes bzw. der Länder erfolgt und hier ein massiver Vorteil aus der risikoärmeren Finanzierung resultiert („Kreditsubventionen durch verbilligte Darlehen der öffentlichen Hand“). Dieser finanzielle Wettbewerbsvorteil für öffentlich geförderte Wohnungsbauunternehmen schlägt sich erschwerend auf die Gesamterfordernisse einer stabilen Finanzierungsstruktur nieder – die privaten Immobilienunternehmen können somit Bauland nicht zu den Preisen erwerben, wie sie die Kommunen kalkulatorisch als Eigenkapital in die Gesamtfinanzierung einbauen.

b) Welche Parallelen bestehen hier ggf. zum Projektentwicklungsgeschäft?

Der elementare Unterschied im Ansatz von kommunalen, staatlichen Wohnungsunternehmen zu privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen besteht darin, dass letztere nahezu immer den Exit berechnen bzw. umsetzen müssen – das bedeutet: Jedes Projekt muss ganzheitlich marktfähig und rentabel sein; dies muss bei kommunalen Projekten nicht immer der Fall sein. Grundsätzlich muss gerade in der Entwicklung von Mietwohnbauprojekten keine gravierende Abweichung zwischen kommunalen und privaten Entwicklern bestehen, aller Voraussicht nach ist jedoch die Priorisierung von Invest – gegenüber Betriebskosten bei letztgenannten stärker.

2.

a) **Welche Maßnahmen kann die Staatsregierung bei der Verwaltung und Verwertung ihrer Liegenschaften ergreifen, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen?**

In erster Linie können, wie in der freien Wirtschaft auch, über eine stärkere Modularisierung / Standardisierung der Planung, mit variabler Außenwand- und Fassadengestaltung, aber ansonsten fixiertem Trag- und Ausbausystem, die Baukosten gesenkt werden. Ein konsequente Ausnutzung in angespannten Wohnungsmärkten von raren und teuren Grundstücksflächen ist anzustreben, dabei v.a. mit einer höheren und weniger flächigen Bebauung, um trotz Dichte ausreichend qualitätvolle Grünraumversorgung sicherzustellen.

b) **Wie werden diese Instrumente bewertet?**

c) **Wie kann ausreichen bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden?**

Wir bleiben bei den Aussagen und Vorschlägen aus den letzten Anhörungen: es muss schneller und kostengünstiger gebaut werden können. Auch sollten bautechnische Standards überprüft werden. Wichtig ist das Miteinander von kommunalen und privaten Bauunternehmen. Wir sollten bei den mittelständischen und privatrechtlich organisierten Immobilienunternehmen bedenken, dass sie ein höheres wirtschaftliches Risiko eingehen und somit ein echtes Interesse haben, schneller und günstiger zu bauen.

Nicht unerwähnt bleiben sollte das Thema der Nachverdichtung. Auch hier ist die Bürokratie gegenüber privaten Bauherren wesentlich strenger als im kommunalen Bereich.

3. – 7.

Zur Beantwortung der Fragen werden aus Sicht des BFW Landesverband Bayern e.V. explizit kommunale/staatliche/kirchliche Unternehmen angesprochen. Wobei wir an dieser Stelle nochmals darauf hinweisen, dass die o.g. Unternehmen erhebliche finanzielle Vorteile haben, die private Investoren in der Umsetzung sowohl finanziell als auch steuerlich und technisch gar nicht abbilden können.

Andreas F. Heipp
MSc. Real Estate Dipl.-Ing Andreas F. Heipp
Vorstand Joseph-Stiftung



Bayerischer Landtag
Landtagsamt
Ausschuss für Wohnen, Bau und Verkehr
Maximilianeum
81627 München

**Schriftliche Stellungnahme zur
Anhörung zum Thema „Bayerische Wohnungsbaugesellschaften und Immobilien Freistaat
Bayern“ am 22.06.2020**

Sehr geehrter Herr Ausschussvorsitzender Körper,
sehr geehrte Damen und Herren des Ausschusses,

gerne komme ich Ihrer Einladung nach als Sachverständiger zur Anhörung des Ausschusses für Wohnen, Bau und Verkehr zum Thema „Bayerische Wohnungsbaugesellschaften und Immobilien Freistaat Bayern“ zu berichten.

Kurz zu meiner Person: Ich bin seit Juli 2020 Vorstand der Joseph-Stiftung, dem kirchlichen Wohnungsunternehmen im Bistum Bamberg. Unsere Aktivitäten umfassen alle Leistungen für Sozial- und Wohnimmobilien für den Eigenbestand und Dritte in Süddeutschland. Von 2003 bis 2020 war ich als Geschäftsführer der kommunalen Wohnungsunternehmen in Coburg und darauffolgend in Neu-Ulm tätig.

Nachfolgend erhalten sie vorab meine schriftliche Stellungnahme zu den mich betreffenden fachlichen Fragen.

1.1 Fragen:

1.

a. *Welche Organisationskonzepte bzw. Modelle für das öffentliche Immobilien- und Liegenschaftsmanagement gibt es und was sind jeweils Vor- und Nachteile?*

-

b. *Welche Parallelen bestehen hier ggf. zum Projektentwicklungsgeschäft?*

-

Andreas F. Heipp
MSc. Real Estate Dipl.-Ing Andreas F. Heipp
Vorstand Joseph-Stiftung



2.
a. *Welche Maßnahmen kann die Staatsregierung bei der Verwaltung und Verwertung ihrer Liegenschaften ergreifen, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen?*

Verwertbare Liegenschaften müssten identifiziert werden und angezeigt werden. Sofern noch kein entsprechendes Planungsrecht besteht, könnten Städte und Gemeinden dann wiederum entscheiden, ob Sie selbst oder mit Dienstleistern oder mit Investoren die Flächen entwickeln.

Wesentlich ist, dass bei der Veräußerung der Flächen Konzepte mit gefördertem Wohnungsbau privilegiert werden. Bauträgerprojektentwicklungen (Eigentumsbildung) können wesentlich höhere Grundstückspreise abbilden, da Ihre Gewinnkalkulation sich auf den Umsatz bezieht und die Verkaufspreise aufgrund der hohen Nachfrage auch eine entsprechende Realisierung zulassen.

Darüber hinaus ist der geförderte Wohnungsbau durch eine entsprechende Zweckbindung und entsprechenden Vorkaufsrechten abzusichern. Es ist zu vermeiden, dass geförderter Wohnungsbau zu einer Asset-Klasse mutiert, die bei einem Anlagehorizont über die gebundene Phase hinaus, d.h. bei entsprechender Mietsteigerung nach der Bindung, eine hohe Rendite verspricht. Aktuelle Mehrfachveräußerungen nach Projektentwicklung lassen diese Tendenz vermuten. Bei vielen Vorteilen, die das bayerische Förderprogramm bietet, ist die Übergangsphase beim Auslaufen der Förderung nicht geklärt. Mit Ende der Förderung des Mieters werden seine Mietkosten stark steigen. Mit dem Realisierungszwang von Mietsteigerungen des Investors nach dem Auslaufen der Bindung wird dieses Problem sich noch verstärken.

- b. *Wie werden diese Instrumente bewertet?*

- Sehen Sie hierzu Antwort zu 2 a)

- c. *Wie kann ausreichend bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden?*

Grundsätzlich bedarf es großer Anstrengungen, Bauland zu schaffen und bereitzustellen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass Wohnungssuchende, häufig Zuziehende, in der entsprechenden Gemeinde oder Kommune noch nicht wahlberechtigt sind und die Mieter und Eigentümer vor Ort häufig keine entsprechende Entwicklung wünschen. Somit bedarf es einer Beteiligung und Anstrengung aller Marktakteure und Zielgruppen. Wesentlich ist eine nachhaltige Förderung des Wohnungsbaus, die die Kostenentwicklung beim Bauland, den Herstellungskosten einschließlich zusätzlicher Anforderungen (CO₂-Neutralität) entsprechend der jeweiligen Region berücksichtigt. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die angestrebte Klimaneutralität finanzielle Ressourcen binden wird, die für Neubau dann nicht mehr zur Verfügung stehen.

- 3.

Andreas F. Heipp
MSc. Real Estate Dipl.-Ing Andreas F. Heipp
Vorstand Joseph-Stiftung



a. *Was sind die rechtlichen Voraussetzungen, um eine gemeinwohlorientierte Liegenschaftspolitik in Bezug auf die Grundstücke des Freistaats zu etablieren?*

-

b. *Inwiefern schränken die Vorgaben der Bayerischen Haushaltsordnung (insb. Art. 63 und 64), der Bayerischen Verfassung (Art. 81) sowie Grundstücksverkehrsrechtlinien die Handlungsfelder der IMBY ein?*

-

c. *Welche Hürden gibt es hierbei?*

-

4.

a. *Wie ist das Aufgabenspektrum der IMBY derzeit eingegrenzt?*

-

b. *Wie ist die IMBY derzeit organisiert?*

-

c. *Was sind Stärken und wo gibt es Optimierungsbedarf?*

Optimierungsbedarf sehe ich bei den Bearbeitungszeiträumen und bei der aktiven Baulandschaffung.

d. *Welche Verantwortung übernimmt die IMBY im Beratungsprozess staatlicher Institutionen und Körperschaften des öffentlichen Rechts hinsichtlich Ankauf, Verkauf, Anmietung und Vermietung von Immobilien des Freistaats?*

-

e. *Welche Reformen wären hier von Nöten?*

-

5.

a. *Wie wird die Zusammenarbeit von IMBY mit den staatlichen Wohnungsbaugesellschaften, Kommunen, gemeinwohlorientierten und privatwirtschaftlichen Wohnungsbauakteuren sowie der Grundstücksbeschaffungs- und Erschließungs-GmbH (BayernGrund) bewertet und wie kann diese optimiert werden?*

Andreas F. Heipp
MSc. Real Estate Dipl.-Ing Andreas F. Heipp
Vorstand Joseph-Stiftung



- siehe 4 c)
- b. Inwiefern könnte die IMBY im Bereich des Grundstückserwerbs die kommunalen, genossenschaftlichen und kirchlichen Wohnungsbaugesellschaften unterstützen?*
 - siehe 2 a)
- c. Inwiefern besteht ein Wettbewerb zwischen den staatlichen Wohnungsbaugesellschaften und den kommunalen, genossenschaftlichen und kirchlichen Wohnungsbaugesellschaften?*
 - Die begrenzte Ressourcen Bauland und Förderung trifft alle Wohnungsbauunternehmen.
- d. Welche Vorteile/Nachteile hätte eine Aufteilung der verschiedenen Wohnungsbaugesellschaften bzw. der IMBY in die unterschiedlichen funktionalen Zuständigkeitsbereiche Ländlicher Raum/Kleine Städte, Mittlere Städte und Metropol Regionen?*
 -
- e. Wie hoch schätzen Sie den zusätzlichen Personalbedarf für eine derart geänderte Zuständigkeitsaufteilung ein?*
 -
- f. Wäre durch eine Anbindung an und in die lokalen Behörden das Aufgabenspektrum personell zu bewältigen und besser handhabbar als durch eigene Personalaufstockungen und könnte so das Aufgabenmanagement verbessert werden?*
 -
- 6.
 - a. Wie können die IMBY und die staatlichen Wohnungsbaugesellschaften noch stärker kooperieren und Synergien nutzen bspw. durch eine strukturelle Reformierung?*
 -
 - b. Wie unterscheiden sich die drei einzelnen Wohnungsbaugesellschaften?*
 -
 - c. Wie wird die Effizienz der bisherigen Strukturen in diesem Kontext insgesamt bewertet?*
 -

Andreas F. Heipp
MSc. Real Estate Dipl.-Ing Andreas F. Heipp
Vorstand Joseph-Stiftung



d. Welche weiteren Reformvorschläge bzw. Optimierungspotentiale (auch bzgl. möglicher Zusammenlegungen) könnten zur Effizienzsteigerung beitragen?

-

7.

a. Welche Konsequenzen hat die Kritik des ORH für das staatliche Liegenschaftsmanagement?

-

b. Wie wird die Qualität, der im bayerischen Liegenschaftsinformationssystem gespeicherten Daten bewertet?

-

Meine Stellungnahme habe ich nach bestem Wissen und Gewissen aufgrund der mir zugänglichen Informationen verfasst.

Freundliche Grüße

Andreas F. Heipp



Landeshauptstadt
München
**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**

Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Blumenstr. 28 b, 80331 München

Bayerischer Landtag
Ausschuss für Wohnen, Bau
und Verkehr
Max-Planck-Straße 1
81675 München

**Stadtsanierung und Wohnungsbau
PLAN-HAIII**

Blumenstr. 28 b
80331 München
Telefon: 089 233-22960
Telefax: 089 233-28078
Dienstgebäude:
Blumenstr. 31
Zimmer: 437
Sachbearbeitung:
Frau Klar
plan.ha3@muenchen.de

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Datum
16.06.2021

**Anhörung gemäß §173 der Geschäftsordnung für den Bayerischen Landtag
„Bayerische Wohnungsbaugesellschaften und Immobilien Freistaat Bayern“
am 22.06.2021**

Sehr geehrter Herr Ausschussvorsitzender Körper,
sehr geehrte Damen und Herren,

das Referat für Stadtplanung und Bauordnung bedankt sich für die Einladung als Sachverständige zur Anhörung des Ausschusses für Wohnen, Bau und Verkehr zum Thema „Bayerische Wohnungsbaugesellschaften und Immobilien Freistaat Bayern“. Unsere Hauptabteilungsleiterin Ulrike Klar nimmt an der Anhörung am 22.06.2021 gerne teil.

Aus Sicht des Referates für Stadtplanung und Bauordnung können wir zu den folgenden Fragen bereits vorab und schriftlich Stellung nehmen:

Fragen:

1.

a) Welche Organisationskonzepte bzw. Modelle für das öffentliche Immobilien- und Liegenschaftsmanagement gibt es und was sind jeweils Vor- und Nachteile?

Die beiden kommunalen Wohnungsbaugesellschaften GWG und GEWOFAG sind nahezu komplett in der Hand der Landeshauptstadt München (bis auf wenige Anteile, die der Gemeinde Taufkirchen gehören). Dies hat den Vorteil, dass **jede*r zwölfte Münchner*in indirekt bei der Stadt wohnt** und sich keine Sorgen darüber machen muss, seine/ihre Wohnung z.B. wegen Aufteilung in Eigentum zu verlieren oder sich die Miete nicht mehr leisten zu können. Die Landeshauptstadt hat damit einen erheblichen Einfluss auf den Münchner Wohnungsmarkt. Ebenso hat die Landeshauptstadt einen **fünfjährigen Mietenstopp** für

ihre eigenen Wohnungen verhängt. Damit stellt sie ihre Vorbildfunktion als soziale Vermieterin dar und steuert auch die Belegung der Wohnungen. Zum einen können Personen gemäß ihres Einkommens eine geförderte Wohnung beziehen, auf die sie sich auf der **Wohnungsplattform „Soziales Wohnen online“ (SOWON)** bewerben. Zum anderen werden Wohnungen, die keiner Bindung mehr unterliegen, nach dem Konzept der sozialen Mietobergrenzen vermietet.

Auch private Akteur*innen werden in die Entwicklung des Münchner Wohnungsbaus einbezogen: Im Rahmen der **Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN)** werden die Planungsbegünstigten bei der Baurechtschaffung an den Kosten und Lasten, die durch die kommunale Bauleitplanung ursächlich ausgelöst werden, beteiligt. Damit werden Anteile der Erschließungsmaßnahmen, wie z.B. Straßen, Gemeinbedarfseinrichtungen wie z.B. Kindertagesstätten und Grundschulen oder Grün- und Ausgleichsflächen von den Privaten übernommen. Insgesamt konnten im Rahmen der Sozialgerechten Bodennutzung seit 1994 rund 15.000 geförderte Wohnungen in München geschaffen werden.

b) Welche Parallelen bestehen hier ggf. zum Projektentwicklungsgeschäft?

Die Wohnungsbauprojekte werden entwickelt und die städtischen Gesellschaften achten besonders auf Nachhaltigkeit und Optimierung beim Unterhalt. Im Gegensatz zu privaten Projektentwickler*innen steht in der Landeshauptstadt die **dauerhafte Bestandshaltung** im Vordergrund.

2.

a) Welche Maßnahmen kann die Staatsregierung bei der Verwaltung und Verwertung ihrer Liegenschaften ergreifen, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen?

Wohnbaugrundstücke des Freistaats Bayern sollten ausschließlich für den geförderten und preisgedämpften (bezahlbaren) Wohnraum verwendet werden. Darunter fällt auch der Wohnungsbau für die Beschäftigten des Freistaats Bayern (**StadiBau**) oder der Bau von Studentenwohnungen (**Studentenwerk München**), für die der Freistaat zuständig ist. Soweit die staatliche **BayernHeim** Wohnungen errichtet, sollten diese nur für den geförderten und allenfalls für den preisgedämpften Wohnungsbau vorgesehen werden und den Kommunen, in deren Bereich der Bau erfolgt, unabhängig von der Förderung ein Belegungsrecht eingeräumt werden. Zudem sollten auch staatliche Grundstücke für den Wohnungsbau, wie bei der Landeshauptstadt München bei städtischen Grundstücken üblich, nur noch im **Erbbauerecht** vergeben werden. Soweit die Grundstücke nicht vom Freistaat Bayern selbst genutzt werden, sollten diese den Kommunen **zu vergünstigten Preisen angeboten** werden.

b) Wie werden diese Instrumente bewertet?

Der Freistaat Bayern kann und muss mit seinen Grundstücken einen substantiellen Beitrag dazu leisten, dass geförderter und bezahlbarer und langfristig gebundener Wohnraum in der Hand des Staates und der Kommunen entsteht. Dabei spielen preislich günstige Grundstücke mit **langen Bindungen und die dauerhafte Verfügbarkeit (Erbbaurecht)** sowohl für den (Wieder-) Aufbau (siehe GBW – Verkauf und Neugründung der BayernHeim) eines staatlichen Wohnungsbestandes als auch die Wohnraumversorgung von Staatsbediensteten und Studierenden eine zentrale Rolle. Auch der Verzicht auf einen freien Verkauf von Grundstücken zu Gunsten einer Vergabe an Kommunen mit Bindungen für den geförderten Wohnungsbau und zu günstigen Preisen ist ein richtiges und wichtiges Signal für die Ausrichtung der staatlichen Liegenschaftspolitik.

c) Wie kann ausreichend bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden?

Die Landeshauptstadt München begrüßt es, dass sie in den letzten Jahren zuverlässig und in gleichbleibender Höhe mit den **Wohnungsbaufördermitteln** des Freistaats rechnen konnte. Nur so war es möglich, jedes Jahr gemäß der Zielzahl von 2.000 geförderten Wohnungen pro Jahr den geförderten Wohnungsbestand in München zu erhöhen. Die Landeshauptstadt München begrüßt die **Neubau-Initiativen des Freistaats Bayern**, wie z.B. die „Neubausiedlung Oberwiesenfeld“ mit über 600 Wohnungen am Olympiapark in München. Neben den staatlichen Fördermitteln investiert die Landeshauptstadt München auch in hohem Maß **städtische Mittel in verschiedenen Förderprogrammen** für unterschiedliche Einkommensschichten. Mit dem **wohnungspolitischen Handlungsprogramm „Wohnen in München“** werden seit 1989 die notwendigen Mittel und Grundstücke bereit gestellt.

Dennoch ist, dies zeigen die zahlreichen Rückmeldungen von ganz unterschiedlichen Fördernehmer*innen, auch festzustellen, dass die **Förderkonditionen in der staatlichen EOF** dringend verbessert werden müssten, da sie z.B. bei den Kostenobergrenzen sowohl von der Höhe her als auch von den jährlichen Anpassungen, weit hinter den tatsächlichen Kosten und Kostensteigerungen zurückbleiben. Nur eine auskömmliche Wirtschaftlichkeit ist die Garantie dafür, dass sich auch künftig genügend Interessenten für (möglichst noch mehr) geförderten Wohnungsbau finden. Dies bedeutet auch, dass die staatlichen Wohnungsbaufördermittel entsprechend dem angepassten Förderbedarf erhöht werden müssen.

Es ist sinnvoll, alle vor genannten Möglichkeiten zu nutzen, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und zu erhalten. Ein wichtiger Punkt ist zudem, dem Bindungsablauf entgegen zu wirken und den **Aufbau eines größeren Bestands an geförderten Wohnungen** zu ermöglichen. Dazu sollte eine **vorzeitige Rückzahlung von Fördermitteln ausgeschlossen** werden, da sie zu einem früheren Bindungsentfall führt und **längere Bindungen vorgesehen bzw. ermöglicht werden** (40 Jahre verpflichtend,

Fördermöglichkeit in der EOF für die Dauer eines Erbbaurechts neu aufnehmen).

Mit dem Baulandmobilisierungsgesetz wurde eine wichtige Grundlage für den Wohnungsbau erlassen. Allerdings ist nun der zügige **Erllass einer Rechtsverordnung** durch die Bayerische Staatsregierung für einen **Genehmigungsvorbehalt für die Umwandlung** von Miet- in Eigentumswohnungen umzusetzen.

Eine weitere Möglichkeit ist das **Vorkaufsrecht** auszuüben. Jede*r fünfte Münchner*in wohnt in einem Erhaltungssatzungsgebiet. Die Landeshauptstadt hat im Zeitraum seit der Verschärfung der Abwendungserklärung von Juni 2018 bis Ende 2020 Gesamtkosten von 506 Mio. € für Ankäufe von Wohnungen ausgegeben. Damit hat sie den Wohnungsbestand um über 1.000 Wohnungen vergrößert und soziale Vermietung sichergestellt.

Ein Garant für bezahlbaren und qualitätvollen Wohnungsbau sind die **Konzeptausschreibungen** in der Landeshauptstadt. Die Grundstücke werden an die Bauherr*innen mit dem besten Konzept zu einem Festpreis vergeben. Dabei sind z.B. Miethöhe, Belegungsart, ökologische Kriterien und gemeinschaftliche Einrichtungen eine Grundvoraussetzung.

Ein wichtiger Punkt ist weiterhin die **kommunale Bodenbevorratung**, dies bedeutet insbesondere, dass Flächen den Kommunen verbilligt zur Verfügung gestellt werden. Durch den Grunderwerb von Freistaat, Bund und Bahn hatte die Landeshauptstadt auf den ehemaligen Kasernenflächen und Bahnflächen die Möglichkeit, bezahlbaren Wohnungsbau zu schaffen.

3.

a) Was sind die rechtlichen Voraussetzungen, um eine gemeinwohlorientierte Liegenschaftspolitik in Bezug auf die Grundstücke des Freistaats zu etablieren?

-

b) Inwiefern schränken die Vorgaben der Bayerischen Haushaltsordnung (insb. Art. 63 und 64), der Bayerischen Verfassung (Art. 81) sowie Grundstücksverkehrsrechtlinien die Handlungsfelder der IMBY ein?

-

c) Welche Hürden gibt es hierbei?

-

4.

a) Wie ist das Aufgabenspektrum der IMBY derzeit eingegrenzt?

-

b) Wie ist die IMBY derzeit organisiert?

-

c) Was sind Stärken und wo gibt es Optimierungsbedarf?

-

d) Welche Verantwortung übernimmt die IMBY im Beratungsprozess staatlicher Institutionen und Körperschaften des öffentlichen Rechts hinsichtlich Ankauf, Verkauf, Anmietung und Vermietung von Immobilien des Freistaats?

-

e) Welche Reformen wären hier von Nöten?

-

5.

a) Wie wird die Zusammenarbeit von IMBY mit den staatlichen Wohnungsbaugesellschaften, Kommunen, gemeinwohlorientierten und privatwirtschaftlichen Wohnungsbauakteuren sowie der Grundstücksbeschaffungs- und Erschließungs-GmbH (BayernGrund) bewertet und wie kann diese optimiert werden?

Der **ständige Austausch** ist immens wichtig und findet auf verschiedenen Ebenen und Anlässen statt.

b) Inwiefern könnte die IMBY im Bereich des Grundstückserwerbs die kommunalen, genossenschaftlichen und kirchlichen Wohnungsbaugesellschaften unterstützen?

Bei dem Austausch werden auch **Potentiale im Bereich der Grundstücke** erörtert. Die Landeshauptstadt ist auch interessiert an schwierigen Grundstücken. Sie entwickelt mit ihren Wohnungsbaugesellschaften auch komplexe Wohnungsbauprojekte mit Parkplatzüberbauungen, wie z.B. am Dantebad.

c) Inwiefern besteht ein Wettbewerb zwischen den staatlichen Wohnungsbau- gesellschaften und den kommunalen, genossenschaftlichen und kirchlichen Wohnungsbaugesellschaften?

Aus Sicht der Landeshauptstadt München **ergänzen sich die Anstrengungen** aller und stehen nicht in Konkurrenz. Jede*r entwickelt nach seinen Möglichkeiten und das ist wichtig (siehe auch die Sonderregelung für den Freistaat Bayern bei der Sozialgerechten Bodennutzung).

d) Welche Vorteile/Nachteile hätte eine Aufteilung der verschiedenen Wohnungsbaugesellschaften bzw. der IMBY in die unterschiedlichen funktionalen Zuständigkeitsbereiche Ländlicher Raum/Kleine Städte, Mittlere Städte und Metropol Regionen?

-

e) Wie hoch schätzen Sie den zusätzlichen Personalbedarf für eine derart geänderte Zuständigkeitsaufteilung ein?

-

f) Wäre durch eine Anbindung an und in die lokalen Behörden das Aufgabenspektrum personell zu bewältigen und besser handhabbar als durch eigene Personalaufstockungen und könnte so das Aufgabenmanagement verbessert werden?

-

6.

a) Wie können die IMBY und die staatlichen Wohnungsbaugesellschaften noch stärker kooperieren und Synergien nutzen bspw. durch eine strukturelle Reformierung?

-

b) Wie unterscheiden sich die drei einzelnen Wohnungsbaugesellschaften?

-

c) Wie wird die Effizienz der bisherigen Strukturen in diesem Kontext insgesamt bewertet?

-

d) Welche weiteren Reformvorschläge bzw. Optimierungspotentiale (auch bzgl. möglicher Zusammenlegungen) könnten zur Effizienzsteigerung beitragen?

-

7.

a) Welche Konsequenzen hat die Kritik des ORH für das staatliche Liegenschaftsmanagement?

-

b) Wie wird die Qualität, der im bayerischen Liegenschaftsinformationssystem gespeicherten Daten bewertet?

-

Wir freuen uns auf den gemeinsamen Austausch!

Mit freundlichen Grüßen



Ulrike Klar
Stadtdirektorin

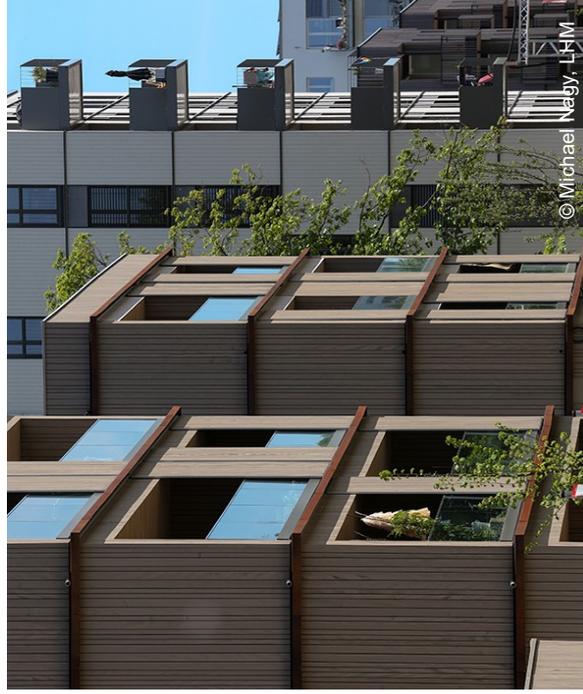


Sachverständigenanhörung im Bayerischen Landtag

Landeshauptstadt München: Ziele und Strategien für bezahlbares Wohnen

Sachverständigenanhörung „Bayerische
Wohnungsbaugesellschaften und Immobilien
Freistaat Bayern“

22. Juni 2021



Wohnungspolitik in München

Zielzahlen Wohnungsbau

8.500 WE

Fertigstellungen pro Jahr
davon

2.000 WE

gefördert und preisgedämpft

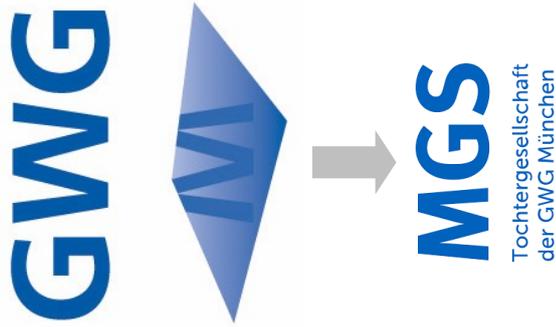
[Abk. „WE“: Wohneinheiten]



© Roland Weegen

Pilotprojekt „Wohnen am Dantebad“, GEWOFAG

Strategien für bezahlbares Wohnen: GWG und GEWOFAG



ca. 30.000 Wohneinheiten



ca. 36.000 Wohneinheiten

- ca. **8%** des gesamten **Wohnungsbestandes der LHM**
- Ø Nettomiete: **7,50 €/m² / 7,59 €/m²** (GWG/ GEWOFAG; Stand 12/2020),
Mietpreis-Stopp städtische Wohnungen
- Ø Nettokaltmiete LHM: **12,05 €/m²** (lt. Mietspiegel 2021)

Geförderter und preisgedämpfter Wohnungsbau / Programme

Viele weitere städtische Förderprogramme

z.B.:

- München Modell-Miete
- München Modell-Genossenschaften
- Konzeptioneller Mietwohnungsbau
- Wohnen am Ring



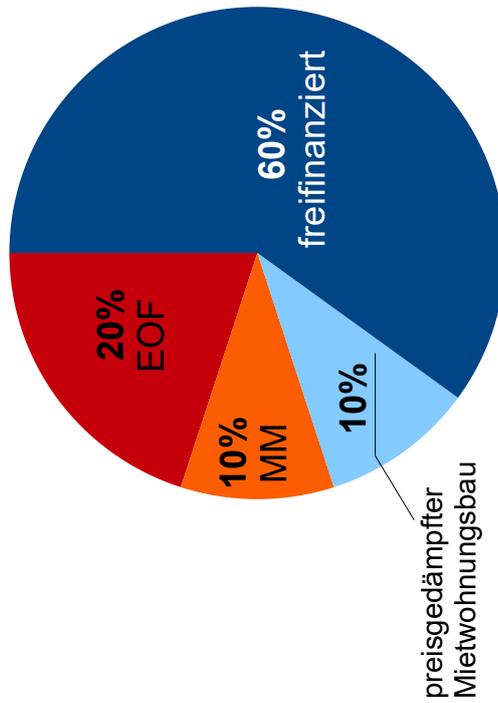
Konzeptausschreibungen



Münchner Mischung / Förderquoten

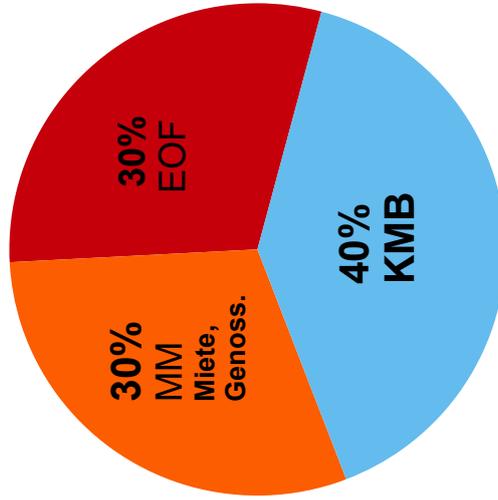
Förderquoten

Private Flächen – SoBoN



- EOF: Einkommensorientierte Förderung – SoBoN 25 Jahre
- KMB: Konzeptioneller Mietwohnungsbau – 80 J. /Erbbau
- MM: München Modell-Miete und München Modell-Genoss.

Städtische Flächen – WiM VI



Zielgruppen - Vergabe städtische Flächen:

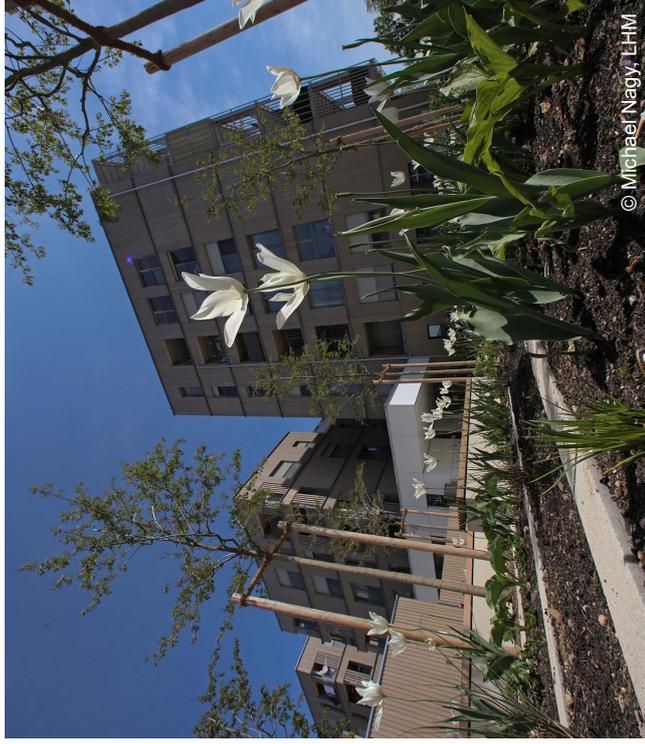
- Städtische Wohnungsbaugesellschaften (ca. 45%)
- Baugenossenschaften/Mietshäuser-Syndikate (max. 40%)
- KMB-Bauherr*innen (ca. 15%)



Ziele im Wohnungsbau / Fördermittel

Zuteilung Fördermittel des Freistaats Bayern

Eine zuverlässige und gleichbleibend hohe
**Zuteilung von staatlichen
Wohnungsbaufördermitteln** (Fördersumme
ca. 100 Mio. € + x) ist ein wichtiger Baustein
für die dauerhafte Bestandshaltung des
geförderten Wohnraums in der
Landeshauptstadt München.



© Michael Nagy, LHM

Ziele im Wohnungsbau / Bindungsdauer

Längere Bindungsdauer

Für einen größeren Bestand an geförderten Wohnungen, sollte die **Bindungsdauer von EOF-Wohnungen verlängert werden** (40 Jahre verpflichtend, Möglichkeit im Rahmen eines Erbaurechts mit langer Dauer).

Die Möglichkeit einer vorzeitigen **Rückzahlung von Wohnungsbaufördermitteln** sollte künftig **ausgeschlossen** werden.

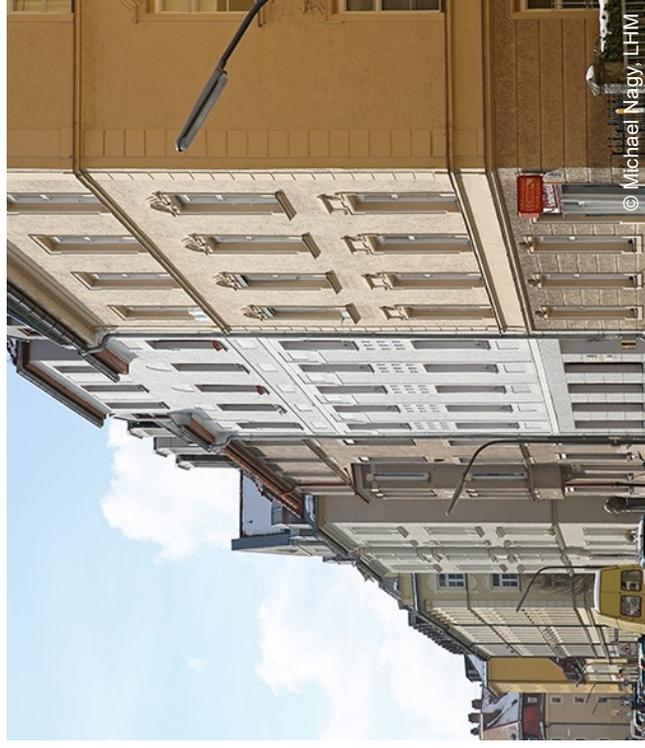




Ziele im Wohnungsbau / Baulandmobilisierungsgesetz

Baulandmobilisierungsgesetz

Die Landeshauptstadt München begrüßt den **Erlass der erforderlichen Rechtsverordnungen**, damit die Sonderregelungen für München als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt sowie das „**Umwandlungsverbot**“ von **Miet- in Eigentumswohnungen** umgesetzt werden können.



Ziele im Wohnungsbau / Kommunale Bodenbevorratung

Kommunale Bodenbevorratung

Um weiterhin ausreichend bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, ist eine kommunale Bodenbevorratung von hoher Bedeutung.

In Kooperation mit dem Freistaat Bayern, Bund und Bahn sollten den Kommunen **Flächen verbilligt zur Verfügung gestellt** werden, durch Ankauf oder Tausch.



Rahmenplan Freiham, 2. BA im 1. Realisierungsabschnitt © Hild und K mit Sergison Bates, von Ballmoos Krucker mit Studio Vulkan

Dipl.-Kfm. Hans Maier

Wirtschaftsprüfer und Steuerberater
Vorstand und Verbandsdirektor
des VdW Bayern



VdW Bayern e.V. - Stollbergstr. 7 - 80539 München

Bayerischer Landtag
Ausschuss für Wohnen, Bau
und Verkehr
Maximilianeum
81627 München

München, 14. Juni 2021
I / 42373 / HMA
Tel.: +49 89 290020-411
hans.maier@vdwbayern.de

Schriftliche Stellungnahme zur Anhörung zum Thema „Bayerische Wohnungsbaugesellschaften und Immobilien Freistaat Bayern“ am 22.06.2021

Sehr geehrter Herr Ausschussvorsitzender Körper,
sehr geehrte Damen und Herren des Ausschusses,

ich bedanke mich für die Einladung als Sachverständiger zur Anhörung des Ausschusses für Wohnen, Bau und Verkehr zum Thema „Bayerische Wohnungsbaugesellschaften und Immobilien Freistaat Bayern“. Gerne nehme ich diese Einladung an.



Vorab teile ich Ihnen mit, dass ich Verbandsdirektor des VdW Bayern Verband bayerischer Wohnungsunternehmen (Baugenossenschaften und -gesellschaften) bin. Die staatlichen Wohnungsbaugesellschaften BayernHeim GmbH, Siedlungswerk Nürnberg GmbH und Stadibau-Gesellschaft für den Staatsbedienstetenwohnungsbau in Bayern mit beschränkter Haftung sind Mitglieder im VdW Bayern.

Dem VdW Bayern gehören derzeit 493 Wohnungsunternehmen mit einem verwalteten Bestand von rund 543.000 Wohnungen an. Das sind die kommunalen, genossenschaftlichen und kirchlichen Wohnungsunternehmen in Bayern, aber auch die vorstehend genannten staatlichen und einige private Wohnungsunternehmen.

Gemeinsam ist diesen Unternehmen, dass sie aufgrund ihrer sozialen Orientierung ihre Mieten nach Wirtschaftlichkeitserwägungen festlegen, nicht aber die in den jeweiligen Märkten erzielbaren Mieten verlangen. Die monatliche Durchschnittsmiete Ende des Jahres 2020 über alle bayerischen Wohnungen im Bestand dieser Unternehmen beträgt 6,40 €/qm.

Dipl.-Kfm. Hans Maier
Wirtschaftsprüfer und Steuerberater
VdW Bayern



Nachfolgend erhalten sie vorab meine schriftliche Stellungnahme zu den mich betreffenden fachlichen Fragen.

Fragen:

1.

a. *Welche Organisationskonzepte bzw. Modelle für das öffentliche Immobilien- und Liegenschaftsmanagement gibt es und was sind jeweils Vor- und Nachteile?*

-

b. *Welche Parallelen bestehen hier ggf. zum Projektentwicklungsgeschäft?*

Das ist für die meisten bayerischen Wohnungsunternehmen nicht das Kerngeschäft.

2.

a. *Welche Maßnahmen kann die Staatsregierung bei der Verwaltung und Verwertung ihrer Liegenschaften ergreifen, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen?*

Für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum kommen alle Liegenschaften in Betracht, die noch nicht bebaut sind und sich für eine Wohnbebauung eignen oder bebaute Grundstücke, bei denen für die bestehende Bebauung keine anderweitige Nutzung mehr gegeben ist. In diesem Fall müsste aktiv die Umwidmung in eine Wohnnutzung geprüft werden.

Die Immobilienstrategie des Freistaats ist allerdings für externe nicht transparent.

Exkurs:

Bei den Grundstücken der Deutschen Bahn hat sich gezeigt, dass es zwei wesentliche Aktivitäten gab, die die Umnutzung deutlichgefördert haben:

- a) Eine Einteilung aller Grundstücke in Nutzungs- bzw. Verwertungskategorien, z.B. betriebsnotwendig für Kernbereiche, eingeschränkt betriebsnotwendig, mittelfristig nicht betriebsnotwendig bzw. freiräumbar, nicht betriebsnotwendig. Man kann auch ähnliche Kriterien entwickeln, die sich mit der aktuellen bzw. zukünftigen Nutzung vor dem Hintergrund einer möglichen Verwertung befassen.
- b) Aktives Kümmern der Verwertungsorganisation um das Baurecht (Baurechtschaffung bei den Kommunen anstoßen/einfordern und nicht auf die Initiative der Kommune warten).

Dipl.-Kfm. Hans Maier
Wirtschaftsprüfer und Steuerberater
VdW Bayern



Bei der Deutschen Bahn hat das funktioniert, weil man mit der Verwertung Geld verdienen wollte.

Exkurs Ende

Es braucht also einen Verwertungsanreiz für IMBY oder die Mitarbeiter von IMBY, auch dafür, in eine Diskussion mit den derzeitigen Nutzern zu gehen. Eine Förderung des bezahlbaren Wohnungsbaues dürfte dann erst nachgelagert zu den Aktivitäten der IMBY erfolgen, z.B. durch eine Verbilligungsrichtlinie.

Will man diese Liegenschaften zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum nutzen, dann braucht es in den Ballungsräumen zudem eine Zweckbindung für diese Liegenschaften. Damit besteht die Möglichkeit, dass auf diesen Liegenschaften bezahlbarer Wohnraum entsteht. Geeignete Maßnahme ist die Konzeptvergabe mit klaren Bebauungsvorgaben, gerade im Hinblick auf geförderte Wohnungen und Infrastruktureinrichtungen. Den Zuschlag bekommt jeweils das beste Konzept.

Gibt es diese Zweckbindung nicht und werden diese Liegenschaften nach dem Höchstgebotsverfahren verwertet, dann entsteht auch kein bezahlbarer Wohnraum.

Weiterhin dürfen im Fall der Vergabe eigener Liegenschaften geförderte Wohnungen nicht zu Spekulationsobjekten werden, das heißt, eine Weiterveräußerung darf erst nach Ablauf längerer Haltefristen erfolgen oder im Fall der Veräußerungsabsicht wird dem Freistaat, der Belegenheitskommune oder einer staatlichen bzw. kommunalen Wohnungsbaugesellschaft ein Ankaufsrecht nach den Vorgaben des neuen Baulandmobilisierungsgesetzes (Verkehrswert nicht Marktwert!) eingeräumt.

b. Wie werden diese Instrumente bewertet?

Für die Schaffung von bezahlbaren Wohnungen müssen den Trägern dieser Wohnungen entsprechende Grundstücke zur Verfügung gestellt werden. Dies muss im Rahmen der Schaffung von Baurecht erfolgen. Wenn hierzu keine Vorgaben erfolgen, dann wird in den Ballungsräumen auf diesen Grundstücken kein bezahlbarer Wohnraum entstehen.

Dipl.-Kfm. Hans Maier
Wirtschaftsprüfer und Steuerberater
VdW Bayern



c. Wie kann ausreichend bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden?

Die Bevölkerungsprognose bis zum Jahr 2039 des Bayerischen Landesamtes für Statistik geht weiterhin von einem deutlichen Bevölkerungszuwachs in Bayern aus. Erwartet werden 424.000 Menschen mehr als Ende 2019. Zudem verliert Bayern jährlich von den rd. 6 Mio. Wohnungen jährlich rd. 1 %, also 60.000 bestehende Wohnungen wegen Ablauf der technischen und wirtschaftlichen Nutzungsdauer. Dies ergibt für Bayern aus meiner Sicht einen nachhaltigen Neubaubedarf von deutlich mehr als 60.000 Wohnungen pro Jahr - auch über das Jahr 2025 hinaus.

Um diese Fertigstellungszahlen nachhaltig zu erreichen, braucht es die Beteiligung aller Marktakteure:

- die Privatpersonen und die Bauträger für den Eigenheim- und Eigentumswohnungsbau,
- die freien Wohnungsunternehmen und die Projektentwickler für den frei finanzierten und den geförderten Mietwohnungsbau und
- die sozial orientierten Wohnungsunternehmen für den frei finanzierten und den geförderten Mietwohnungsbau.

Durch die Privatisierungen in den Nullerjahren auf Landes- aber in großem Umfang auch auf Bundesebene (GAGFAH- und Eisenbahner-Wohnungen) ist der Anteil der preisgünstigen Wohnungen (geförderte Wohnungen, Genossenschaftswohnungen, Wohnungen der Kommunen im Eigenbesitz und in kommunalen Wohnungsunternehmen, kirchliche Wohnungen im Eigenbesitz und in kirchlichen Wohnungsunternehmen) in Bayern deutlich zurückgegangen.

Dieser Anteil muss bei einer deutlich zunehmenden Bevölkerung im Freistaat Bayern wieder erhöht werden, und um dies zu erreichen, braucht es Steuerungsinstrumente für Kommunen, damit diese ausreichend Grundstücke für den geförderten Wohnungsbau bereitstellen können (bspw. SOBON oder Konzeptvergabe) **und** deutlich mehr Fördermittel. Deshalb war es beispielsweise für Bayern das völlig falsche Signal, dass der Bund die Wohnraumfördermittel in den Bundeshaushalten 2020 und 2021 um 500 Mio. € gekürzt hat.

Bayern braucht nachhaltig mehr und nicht weniger Fördermittel, um genügend bezahlbare Wohnungen nachzubauen. Nach den Daten des Bayerischen Landesamtes für Statistik hat Bayern Ende 2020 rd. 6,3 Mio. Wohnungen, davon rd. 3,1 Mio. Mietwohnungen. Von den Mietwohnungen sind Ende 2020 nur noch rd. 140.000 Wohnungen öffentlich gefördert. Für eine funktionierende Wohnraumversorgung im bevölkerungswachsenden Bundesland Bayern müsste der Anteil deutlich höher liegen.

Dipl.-Kfm. Hans Maier
Wirtschaftsprüfer und Steuerberater
VdW Bayern



Schlagworte wie „Neue Wohnungsgemeinnützigkeit“ alleine lösen das Wohnungsmangelproblem nicht. Auch wenn eine neue Wohnungsgemeinnützigkeit in vielen Parteiprogrammen für die Bundestagswahl enthalten ist, ohne zusätzliche Fördermittelbereitstellung wird nicht mehr bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden. Und die Frage der (Fördermittel-)bereitstellung ist in diesen Wahlprogrammen nicht beantwortet worden.

Zudem werden die zusätzlichen Anstrengungen zur Erreichung der Klimaneutralität Ressourcen binden, die aus dem Neubau abfließen werden.

Wir brauchen eine andere Baulandpolitik, wenn das Wohnungsmangelproblem ernsthaft angegangen werden soll. Ich verweise hierzu auf die vom Bundesverband Die Stadtentwickler aufgestellten Thesen zur Gemeinwohlorientierten Boden -und Baulandpolitik.

3.

a. *Was sind die rechtlichen Voraussetzungen, um eine gemeinwohlorientierte Liegenschaftspolitik in Bezug auf die Grundstücke des Freistaats zu etablieren?*

Zunächst einmal ist eine gemeinwohlorientierte Liegenschaftspolitik nicht in der Bayerischen Verfassung verankert. In Art. 106 heißt es nur: „Die Förderung des Baues billiger Volkswohnungen ist Aufgabe des Staates ...“.

Die Versorgung mit angemessenem Wohnraum ist Daseinsvorsorge. Eine Verankerung einer gemeinwohlorientierten Liegenschaftspolitik in der Bayerischen Verfassung wäre für die Exekutive hilfreich, soweit sie für die Versorgung der bayerischen Bürger mit Wohnraum erforderlich ist.

b. *Inwiefern schränken die Vorgaben der Bayerischen Haushaltsordnung (insb. Art. 63 und 64), der Bayerischen Verfassung (Art. 81) sowie Grundstücksverkehrsrichtlinien die Handlungsfelder der IMBY ein?*

Die Regelung in Art. 81 der Bayerischen Verfassung „Das Grundstockvermögen des Staates darf in seinem Wertbestand nur auf Grund eines Gesetzes verringert werden“ schränkt meines Erachtens die Handlungsfelder nicht ein, denn da steht nicht, dass das Ziel die Vermögensmaximierung, sondern der Werterhalt des Vermögens ist. Und auch bei einer gemeinwohlorientierten Liegenschaftspolitik muss dies meines Erachtens gegeben sein.

Dipl.-Kfm. Hans Maier
Wirtschaftsprüfer und Steuerberater
VdW Bayern



Die Regelungen der Bayerischen Haushaltsordnung müssten überarbeitet werden. Insbesondere wäre es notwendig, die sog. Konzeptvergabe in der Bayerischen Haushaltsordnung zu verankern.

Die Bayerischen Haushaltsordnung sieht zwar in Sonderfällen den Freihandverkauf an Kommunen vor, die dann zu entrichtenden Preise ermöglichen aber nicht in allen Fällen den geförderten Wohnungsbau.

Wollte man dies ermöglichen, dann bräuchte man eine Regelung zur Festlegung der Preise, beispielsweise eine Verbilligungsrichtlinie, wie sie der Bund für die verbilligte Abgabe von Grundstücken der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) beschlossen hat. Die Verbilligungsrichtlinie des Bundes ist noch nicht ausgereift, geht aber in die richtige Richtung.

Wobei man eines noch einmal klarstellen muss: Die Leistung der öffentlichen Hand ist nicht einseitig, sie gibt Grundstücke unter dem Marktpreis ab und erhält als Gegenleistung bezahlbare (geförderte) Wohnungen zur Erfüllung der Daseinsvorsorge.

c. *Welche Hürden gibt es hierbei?*

-

4.

a. *Wie ist das Aufgabenspektrum der IMBY derzeit eingegrenzt?*

-

b. *Wie ist die IMBY derzeit organisiert?*

-

c. *Was sind Stärken und wo gibt es Optimierungsbedarf?*

-

d. *Welche Verantwortung übernimmt die IMBY im Beratungsprozess staatlicher Institutionen und Körperschaften des öffentlichen Rechts hinsichtlich Ankauf, Verkauf, Anmietung und Vermietung von Immobilien des Freistaats?*

-

e. *Welche Reformen wären hier von Nöten?*

Die Aufgabenstellung der IMBY ist in Art. 2 des Gesetzes über die Immobilien Freistaat Bayern klar geregelt. Nach Abs. 1 Satz 1 heißt es dort, dass die IMBY

Dipl.-Kfm. Hans Maier
Wirtschaftsprüfer und Steuerberater
VdW Bayern



ressortübergreifend für die Verwaltung der staatseigenen und der für staatliche Zwecke genutzten Immobilien zuständig ist.

Wollte man die unter d) genannte Aufgabe und auch die Verantwortung explizit bei der IMBY ansiedeln, dann müsste meines Erachtens diese Vorgabe in das Gesetz aufgenommen werden.

5.

- a. *Wie wird die Zusammenarbeit von IMBY mit den staatlichen Wohnungsbaugesellschaften, Kommunen, gemeinwohlorientierten und privatwirtschaftlichen Wohnungsbauteuren sowie der Grundstücksbeschaffungs- und Erschließungs-GmbH (BayernGrund) bewertet und wie kann diese optimiert werden?*

Fälle der Zusammenarbeit zwischen den kommunalen, kirchlichen und genossenschaftlichen Wohnungsbauteuren sind im Mitgliederkreis des VdW Bayern kaum bekannt. In den bekannten Einzelfällen sind die Grundstücksankäufe sehr zeitintensiv.

Für einen Austausch stehen die Mitgliedsunternehmen gerne zur Verfügung.

- b. *Inwiefern könnte die IMBY im Bereich des Grundstückserwerbs die kommunalen, genossenschaftlichen und kirchlichen Wohnungsbaugesellschaften unterstützen?*

Bei der gegebenen Aufgabenstellung der IMBY könnten den sozial orientierten Unternehmen in Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf die Wohnbaugrundstücke, die der Staat nicht mehr benötigt und die die staatseigenen Wohnungsbaugesellschaften nicht bebauen wollen, angeboten werden.

- c. *Inwiefern besteht ein Wettbewerb zwischen den staatlichen Wohnungsbaugesellschaften und den kommunalen, genossenschaftlichen und kirchlichen Wohnungsbaugesellschaften?*

In meiner Wahrnehmung besteht ein solcher Wettbewerb bei den Grundstücken kaum bis gar nicht. Der Mangel an Grundstücken für den bezahlbaren Wohnungsbau besteht für alle Beteiligten, führt aber nicht zwingend zu höheren Grundstückspreisen.

Er könnte bei den Fördermitteln zum Tragen kommen, wenn die BayernHeim in Zukunft deutlich mehr baut, und zur Finanzierung EOF-Fördermittel einsetzt. In

Dipl.-Kfm. Hans Maier
Wirtschaftsprüfer und Steuerberater
VdW Bayern



den Planungen ist das so vorgesehen (10.000 Wohnungen bis 2025). Denn dann besteht die Gefahr, dass nicht mehr ausreichend Mittel für den geförderten Wohnungsbau der kommunalen, genossenschaftlichen und kirchlichen Wohnungsunternehmen zur Verfügung stehen.

- d. *Welche Vorteile/Nachteile hätte eine Aufteilung der verschiedenen Wohnungsbaugesellschaften bzw. der IMBY in die unterschiedlichen funktionalen Zuständigkeitsbereiche Ländlicher Raum/Kleine Städte, Mittlere Städte und Metropol Regionen?*

Akteure für den Wohnungsbau sind fast überall genügend vorhanden. Meines Erachtens fehlt es an passgenauen Förderprogrammen, insbesondere für den ländlichen Raum. Eine solche Aufteilung würde zusätzliche Verwaltungskosten verursachen.

- e. *Wie hoch schätzen Sie den zusätzlichen Personalbedarf für eine derart geänderte Zuständigkeitsaufteilung ein?*

-

- f. *Wäre durch eine Anbindung an und in die lokalen Behörden das Aufgabenspektrum personell zu bewältigen und besser handhabbar als durch eigene Personalaufstockungen und könnte so das Aufgabenmanagement verbessert werden?*

-

6.

- a. *Wie können die IMBY und die staatlichen Wohnungsbaugesellschaften noch stärker kooperieren und Synergien nutzen bspw. durch eine strukturelle Reformierung?*

-

- b. *Wie unterscheiden sich die drei einzelnen Wohnungsbaugesellschaften?*

-

- c. *Wie wird die Effizienz der bisherigen Strukturen in diesem Kontext insgesamt bewertet?*

-

Dipl.-Kfm. Hans Maier
Wirtschaftsprüfer und Steuerberater
VdW Bayern



d. Welche weiteren Reformvorschläge bzw. Optimierungspotenziale (auch bzgl. möglicher Zusammenlegungen) könnten zur Effizienzsteigerung beitragen?

-

7.

a. Welche Konsequenzen hat die Kritik des ORH für das staatliche Liegenschaftsmanagement?

-

b. Wie wird die Qualität, der im bayerischen Liegenschaftsinformationssystem gespeicherten Daten bewertet?

-

Meine Stellungnahme habe ich nach bestem Wissen und Gewissen verfasst.

Freundliche Grüße

A handwritten signature in blue ink that reads "Hans Maier". The signature is written in a cursive style with a checkmark at the end.

Hans Maier



Ein Unternehmen der
Landeshauptstadt München



GEWOFAG Holding GmbH, Postfach 83 01 53, 81701 München

Bayerischen Landtag
Ausschuss für Wohnen, Bau und Verkehr
Herrn Ausschussvorsitzenden Sebastian Körber MdL
Max-Planck-Straße 1
81675 München

vorab per Mail: buero-bauausschuss@bayern.landtag.de

GEWOFAG Holding GmbH

Ihr/e Ansprechpartner/in:
Daniel von Schamann

Telefon: 089 4123-4443
E-Mail: daniel.von.schamann
@gewofag.de

Postanschrift:
GEWOFAG Holding GmbH
Postfach 83 01 53
81701 München

Datum:
14.06.2021

**Anhörung gemäß § 173 der Geschäftsordnung für den Bayerischen Landtag
„Bayerische Wohnungsbaugesellschaften und Immobilien Freistaat Bayern“
am 22.06.2021**

Sehr geehrter Herr Ausschussvorsitzender Körber,
sehr geehrter Damen und Herren,

die GEWOFAG Holding GmbH bedankt sich für die Einladung als Sachverständige zur Anhörung des Ausschusses für Wohnen, Bau und Verkehr zum Thema „Bayerische Wohnungsbaugesellschaften und Immobilien Freistaat Bayern“. Unser Mitglied der Geschäftsleitung Daniel von Schamann nimmt an der Anhörung am 22.06.2021 gerne Teil.

Aus Sicht der GEWOFAG Holding GmbH können wir zu den folgenden Fragen bereits vorab und schriftlich Stellung nehmen:

Fragen:

1.

- a. **Welche Organisationskonzepte bzw. Modelle für das öffentliche Immobilien- und Liegenschaftsmanagement gibt es und was sind jeweils Vor- und Nachteile?**

Der Fokus der GEWOFAG Holding GmbH, als 100-prozentige Tochter der Landeshauptstadt München, ist nicht auf eine Liegenschaftsverwaltung gerichtet, sondern auf den Bau und die Verwaltung von Mietwohnungen. Hierin besteht die Kernkompetenz der GEWOFAG als größter Wohnungsvermieterin in der Landeshauptstadt München mit mehr als 37.000 Wohnungen.

Leitbild unseres Handelns ist nach dem Willen der Landeshauptstadt München Art. 106 Abs.2 BV, wonach die „Förderung des Baues billiger Volkswohnungen Aufgabe des Staates und der Gemeinden“ ist. Die GEWOFAG begrüßt es, wenn der Bayerische Landtag erneut prüft und klärt, ob und in welchem Umfang der Freistaat stärkere Aktivitäten zugunsten der Schaffung bezahlbaren Wohnraums entfalten kann und will.

Die effektive Aufgabenerfüllung kann sicherlich sowohl im Rahmen eines Staatsbetriebes erfolgen, als auch – wie es innerhalb der Landeshauptstadt München seit vielen Jahren geschieht – im Rahmen einer privatrechtlichen Gesellschaft, insbesondere als GmbH oder AG.

Einen stärkeren kooperativen Ansatz, zwischen staatlichen Stellen bzw. staatseigenen Gesellschaften und den lokalen kommunalen Wohnungsgesellschaften vor Ort, würde die GEWOFAG sehr begrüßen. Öffentlich-öffentliche Partnerschaften zugunsten einer weiteren Verstärkung des Wohnungsbaus innerhalb des Gebietes der Landeshauptstadt München, würde die GEWOFAG gerne eingehen, soweit ihre Eigentümerin die Landeshauptstadt München dies wünscht.

b. Welche Parallelen bestehen hier ggf. zum Projektentwicklungsgeschäft?

Staatliches und kommunales Engagement für den Wohnungsbau muss sich aus Sicht der GEWOFAG schwerpunktmäßig um die Nutzerinnen und Nutzer kümmern, die der freie Immobilienmarkt nicht im Blick hat. Es geht hierbei also vorrangig um die Wohnraumversorgung für die sog. „breiten Schichten der Bevölkerung“ (so auch der Satzungszweck der GEWOFAG Holding GmbH), also Menschen, die den unteren und mittleren Einkommenschichten angehören.

Ergänzend – als untergeordnet- sollte es den gemeinwohlorientierten Wohnungsunternehmen möglich sein, auch Wohnraum zu Marktmieten bauen und vermieten zu dürfen, um einerseits die Renditen stabilisierenden Querfinanzierungseffekte in Projekten nutzen zu können und andererseits eine gute soziale Mischung in Neubau- oder Sanierungsquartieren zu ermöglichen.

Denn in allen Einzelprojekten muss gelten, dass Wirtschaftlichkeitsaspekte zu beachten sind. Hierin liegt aus Sicht der GEWOFAG eine Gemeinsamkeit zur privaten Projektentwicklung. Allerdings können – soweit die Gebietskörperschaften, so wie die Landeshauptstadt München agieren – dabei die Renditeerwartungen gegenüber der privaten Immobilienwirtschaft abgesenkt werden. Hierin liegt der wohl wesentliche Unterschied zur privaten Immobilienwirtschaft.

Ein Verkauf von fertiggestellten oder verwalteten Wohneinheiten liegt nicht im Geschäftszweck der GEWOFAG. Der Geschäftsansatz eines langfristig denkenden und nachhaltig wirtschaftenden Bestandshalters ist die Stärke öffentlicher Immobilienunternehmen.

2.

a. Welche Maßnahmen kann die Staatsregierung bei der Verwaltung und Verwertung ihrer Liegenschaften ergreifen, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen?

Aus Sicht der GEWOFAG stehen hierbei folgende wesentliche Bausteine im Zentrum:

Wahl eines konstanten Ansatzes in der Wohnungsbaupolitik:

Eine gute und nachhaltige Wohnimmobilienwirtschaft funktioniert nur in langfristigen Zyklen. Grundvoraussetzung für eine erfolgreiche Wohnungsbaupolitik sind daher die Wahl und Weiterverfolgung konstanter Ansätze.

Dazu gehört aus Sicht der Bedürfnisse der Münchner Bevölkerung die Bejahung staatlicher oder / und kommunaler Wohnungsbaugesellschaften, in Ergänzung zu privaten Immobilienwirtschaft. Die Menschen in unteren und mittleren Einkommensschichten profitieren von einem Bekenntnis dazu, die Frage der Wohnraumversorgung nicht komplett zu privatisieren, sondern die Dualität von öffentlicher und privater Wohnungswirtschaft dauerhaft zu akzeptieren und staatlicherseits zu unterstützen.

Die nicht vermehrbare Ressource öffentlicher Grund sollte weiterhin als – abgesehen von begründeten Ausnahmefällen – nicht privatisierbares Gut verstanden werden. Es ist hilfreich, wenn – wie in der Landeshauptstadt München seit Jahrzehnten praktiziert - unabhängig von der aktuellen kommunalen Haushaltslage oder anderen Herausforderungen einer Gesellschaft, Privatisierungen öffentlicher Wohnungsbestände vermieden werden, um eine Eingriffsreserve zugunsten der breiten Schichten der Bevölkerung zu erhalten und dem Verfassungsauftrag von Art 106 Abs.2 BV effektiv Geltung zu verschaffen. Eine einmal erfolgte Privatisierung von Grundstücken und / oder Wohnraum kann im Nachhinein nur mit erheblichem finanziellen Mehraufwand rückgängig gemacht werden, wie Beispiele des Rückkaufs von Wohnblöcken des GBW-Wohnungsbestands auf dem Gebiet der Landeshauptstadt München es zeigen.

Ausreichende Bereitstellung von Fördermitteln:

Auch hier ist Konstanz gefragt. Fördermittel müssen langfristig und ausreichend bereitgestellt werden, um eine nachhaltige Schaffung von Wohnraum zu ermöglichen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Sozialwohnungen, die in früheren Jahrzehnten gebaut wurden, in großer Zahl aus der sozialen Bindung herausfallen. Die Fördermittel sollten aus Sicht der GEWOFAG nicht alleine verstetigt, sondern dem steigenden Bedarf angepasst auch dem Bedarf auf den Wohnungsmärkten in Bayern entsprechend erhöht werden.

Wahl kreativer Ansätze:

Um die Gebiete mit Wohnraumknappheit besser zu versorgen, müssen kreative Wege beschritten werden.

So hat die GEWOFAG zum Beispiel bislang keinerlei Berührungspunkte mit der IMBY gehabt, um Wohnbauprojekte im Bereich der Stadt München zu besprechen. Warum gibt es bislang keine öffentlich-öffentlichen Kooperationen dazu im Stadtgebiet?

Die GEWOFAG sammelt zudem derzeit erste positive Erfahrungen in

Kooperationen auch mit privaten Wohnungsbau- und Handelsunternehmen. Eine Erhöhung der Eingriffsreserve zugunsten von Nutzerinnen und Nutzern mit kleinem und mittlerem Einkommen erscheint durch Aufgeschlossenheit gegenüber öffentlich-privaten Partnerschaften als ein ergänzender Baustein möglich.

Kreativität ist auch bei der Weiterentwicklung des bauordnungs- und bauplanungsrechtlichen Regelungskanons wünschenswert. Eine laufende Überprüfung und Straffung von rechtlichen Regulierungen begünstigt Wohnungsbau. Die Möglichkeiten des Baulandmobilisierungsgesetzes sollten in Bayern genutzt werden.

Bisweilen: Prinzipientreue gegenüber Partikularinteressen

Wohnungsbau, gerade auch geförderter Wohnungsbau ist nicht immer in der unmittelbaren Nachbarschaft willkommen. Er ist aber zur Wahrung des sozialen Friedens in der Gesellschaft und zur Deckung eines elementaren Grundbedürfnisses eines jeden Bayerischen Bürgers nötig.

Es wäre daher wünschenswert, wenn Amtsträger und auch politischen Mandatsträger den Wohnungsbau vor Ort auch gegen Nachbarinteressen und Nachbarinitiativen verteidigen. Es ist aus Sicht der GEWOFAG nur schwer verständlich, wenn einzelne Mandatsträger in Zusammenarbeit mit Nachbarinitiativen sich auf das Verhindern von Wohnungsbau fokussieren. Nachbarn steht der Rechtsweg gegen sie belastende Neubaugenehmigungen offen. Die GEWOFAG begrüßt dies. Wenn jedoch parallel auch die Rechtsaufsicht und der Petitionsausschuss des Bayerischen Landtags eingeschaltet werden, um jenseits der Jurisdiktion Wohnungsbau zu verhindern, wäre es aus Sicht der Bauherren wünschenswert, wenn es nicht Mandatsträger sind, die diese zusätzlichen Mechanismen befördern.

b. Wie werden diese Instrumente bewertet?

Diese Frage wurde bereits mit a) beantwortet.

c. Wie kann ausreichend bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden?

Kernfaktor ist die Bereitstellung ausreichender preisgünstiger Flächen von Seiten des Freistaates Bayern.

Es wäre wünschenswert, wenn die IMBY vergleichbare Handlungsspielräume und auch –aufträge erhalten würde, wie es etwa die BIMA mit der Richtlinie zur verbilligten Abgabe von Grundstücken (VerbR 2018) für bundeseigene Grundstücke (insbesondere Konversionsgrundstücke) hat.

Wünschenswert wäre es insbesondere, dass kommunale Gebietskörperschaften aber auch privatrechtliche Gesellschaften, die mehrheitlich im Eigentum von Kommunen stehen, entbehrliche staatliche Grundstücke im jeweiligen Gemeindegebiet erwerben könnten und zwar

- mittels Erstzugriff

- und zum Zwecke des geförderten Wohnungsbaus auch unterhalb des gutachterlich festzustellenden Verkehrswertes.

Nach Vorbild der Verbilligungsrichtlinie der BIMA könnten dabei Abschlagsbeträge pro zu errichtender Wohneinheit festgesetzt werden und die begünstigte Kommune oder kommunale Gesellschaft verpflichtet werden, sich durch Abgabe einer entsprechenden Zweckerklärung zur fristgerechten Errichtung zusätzlichen geförderten Wohnraums zu verpflichten.

Nach Kenntnis der GEWOFAG gab es bereits entsprechende Initiativen und schriftliche Anfragen in dieser Richtung im Bayerischen Landtag (vgl. zum Beispiel Drucksache 17/21162).

Die schwieriger werdenden Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau (Baustoffknappheit, gute Baukonjunktur, Regelungen zur Begrenzung von Mieterhöhungen z.B. in Form von Mietendeckeln, Anforderungen an nachhaltiges Bauen etc.) erfordern es aus Sicht der GEWOFAG, dass neben der Bereitstellung kommunaler Wohnraumförderprogramme auch Grundstücke zu solchen Preisen überlassen werden, die die Schaffung von Wohnraum für die unteren und mit mittleren Einkommenschichten ermöglichen. Die Landeshauptstadt München verfährt entsprechend im Rahmen eigener Wohnraumförderprogramme mit vorhandenen städtischen Grundstücken.

Schließlich erscheint es aus Sicht der GEWOFAG sinnvoll, den Ansatz der sozialgerechten Bodennutzung (§ 1 Abs.5 BauGB) der seitens der Landeshauptstadt München mit umfangreichen Regularien seinerseits zur Schaffung von bezahlbarem, sozialem Wohnungsbau im Rahmen von Bauleitplanverfahren führt, stärker landesweit auszurollen. Ohne in die gemeindliche Planungshoheit einzugreifen, könnte der Freistaat hierbei durch Handreichungen und anderweitige Hilfestellungen an interessierte Gemeinden eine aktivere Rolle in der Anwendung dieser im Baugesetzbuch angelegten Steuerungsmaßnahme einnehmen. Im Gebiet der Landeshauptstadt München führt die Anwendung der SoBon-Regularien Jahr für Jahr zur Schaffung hunderter neuer geförderten Wohnungen, die es ohne diese Regularien nicht gäbe.

3.

a. Was sind die rechtlichen Voraussetzungen, um eine gemeinwohlorientierte Liegenschaftspolitik in Bezug auf die Grundstücke des Freistaats zu etablieren?

Rechtlicher Ausgangspunkt ist Art. 106 Abs.2 BV, der sicherlich als Verfassungsauftrag Handlungsanlass dafür sein kann, einfachgesetzliche Regelungen wie die Bayerische Haushaltsordnung so auszugestalten, dass der Freistaat eine aktivere Rolle bei der Schaffung bezahlbaren Wohnraums einnehmen kann.

Es wäre weiterhin zumindest erwägenswert, ob auch die Verfassung ihrerseits eine Erweiterung dahingehend erhalten könnte, dass die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ein Aufgabenfeld darstellt, das durch das Zusammenwirken aller Gebietskörperschaften bewältigt werden muss.

b. Inwiefern schränken die Vorgaben der Bayerischen Haushaltsordnung (insb. Art. 63 und 64), der Bayerischen Verfassung (Art. 81) sowie Grundstücksverkehrsrechtlinien die Handlungsfelder der IMBY ein?

Art.81 BV steht einer aktiveren und gegenüber den Kommunen kooperativen Rolle des Freistaats Bayern nach Auffassung der GEWOFAG nicht entgegen. Eine Verringerung des Grundstockvermögens des Freistaats ist – selbst bei verbilligter Abgabe von Grundstücken an Kommunen und kommunale Gesellschaften – nicht zu befürchten, bei Vergleich mit einer Bewertung aktuell noch nicht für den Wohnungsbau verwendeter Grundstücke. Selbst wenn dies nicht so wäre, erlaubt die Verfassung dies, soweit ein entsprechendes Gesetz erlassen würde.

Sollten einzelne Vorgaben der Bayerischen Haushaltsordnung die Handlungsfelder der IMBY im Hinblick auf eine verstärkte und kooperative Rolle einschränken, liegt es in der Hand des Bayerischen Gesetzgebers, diese Bestimmungen entsprechend zu verändern.

c. Welche Hürden gibt es hierbei?

Nach dem Vorstehend geschriebenen bestehen aus Sicht der GEWOFAG jedenfalls keine Hürden, die der Gesetzgeber des Freistaats Bayern nicht überwinden könnte.

4.

- a. **Wie ist das Aufgabenspektrum der IMBY derzeit eingegrenzt?**
- b. **Wie ist die IMBY derzeit organisiert?**
- c. **Was sind Stärken und wo gibt es Optimierungsbedarf?**
- d. **Welche Verantwortung übernimmt die IMBY im Beratungsprozess staatlicher Institutionen und Körperschaften des öffentlichen Rechts hinsichtlich Ankauf, Verkauf, Anmietung und Vermietung von Immobilien des Freistaats?**
- e. **Welche Reformen wären hier von Nöten?**

Keine Beantwortung dieses Fragenkomplexes durch die GEWOFAG.

5.

- a. **Wie wird die Zusammenarbeit von IMBY mit den staatlichen Wohnungsbaugesellschaften, Kommunen, gemeinwohlorientierten und privatwirtschaftlichen Wohnungsbauakteuren sowie der Grundstücksbeschaffungs- und Erschließungs-GmbH (BayernGrund) bewertet und wie kann diese optimiert werden?**

Diese Frage kann die GEWOFAG nur aus ihrer Sicht beantworten. In der Vergangenheit gab es keine Zusammenarbeit von IMBY und GEWOFAG. Als größtes kommunales Wohnungsunternehmen des Freistaates würde die GEWOFAG einen fachlichen Austausch, eine Zusammenarbeit bis hin zur Durchführung auch kooperativer Projekte begrüßen.

- b. Inwiefern könnte die IMBY im Bereich des Grundstückserwerbs die kommunalen, genossenschaftlichen und kirchlichen Wohnungsbaugesellschaften unterstützen?**

Wie in den vorstehenden Fragen beschrieben, könnte eine wertvolle Unterstützung in der Übereignung von Grundstücken zum Zwecke der Schaffung zusätzlichen (schwerpunktmäßig geförderten) Wohnraums liegen. Auch die Prüfung kooperativer Ansätze oder die Einräumung von Erbbaurechten auf staatlichen Grundstücken könnten geeignete Maßnahmen sein.

- c. Inwiefern besteht ein Wettbewerb zwischen den staatlichen Wohnungsbaugesellschaften und den kommunalen, genossenschaftlichen und kirchlichen Wohnungsbaugesellschaften?**

Aus Sicht der GEWOFAG und somit bezogen auf das Gebiet der Landeshauptstadt München besteht ein solcher Wettbewerb bis dato nicht. Leider konnten wir bislang auch keine Ansätze zur Kooperation wahrnehmen.

- d. Welche Vorteile/Nachteile hätte eine Aufteilung der verschiedenen Wohnungsbaugesellschaften bzw. der IMBY in die unterschiedlichen funktionalen Zuständigkeitsbereiche Ländlicher Raum/Kleine Städte, Mittelgroße Städte und Metropol Regionen?**

Keine Beantwortung durch die GEWOFAG.

- e. Wie hoch schätzen Sie den zusätzlichen Personalbedarf für eine derart geänderte Zuständigkeitsaufteilung ein?**

Keine Beantwortung durch die GEWOFAG.

- f. Wäre durch eine Anbindung an und in die lokalen Behörden das Aufgabenspektrum personell zu bewältigen und besser handhabbar als durch eigene Personalaufstockungen und könnte so das Aufgabenmanagement verbessert werden?**

Keine Beantwortung durch die GEWOFAG.

6.

- a. Wie können die IMBY und die staatlichen Wohnungsbaugesellschaften noch stärker kooperieren und Synergien nutzen bspw. durch eine strukturelle Reformierung?**
b. Wie unterscheiden sich die drei einzelnen Wohnungsbaugesellschaften?
c. Wie wird die Effizienz der bisherigen Strukturen in diesem Kontext insgesamt bewertet?
d. Welche weiteren Reformvorschläge bzw. Optimierungspotentiale (auch bzgl. möglicher Zusammenlegungen) könnten zur Effizienzsteigerung beitragen?

Keine Beantwortung durch die GEWOFAG.

7.

- e. Welche Konsequenzen hat die Kritik des ORH für das staatliche Liegenschaftsmanagement?
- f. Wie wird die Qualität, der im bayerischen Liegenschaftsinformationssystem gespeicherten Daten bewertet?

Keine Beantwortung durch die GEWOFAG.

Mit freundlichen Grüßen

GEWOFAG Holding GmbH


Dr. Klaus-Michael Dengler
Geschäftsführer


ppa. Daniel von Schamann
Prokurist