



## Antrag

der Abgeordneten **Dr. Herbert Kränzlein, Harald Güller, Susann Biedefeld, Günther Knoblauch, Reinhold Strobl, Andreas Lotte, Kathi Petersen, Horst Arnold, Florian von Brunn, Ruth Müller, Doris Rauscher, Helga Schmitt-Bussinger, Stefan Schuster, Ruth Waldmann, Margit Wild, Ilona Deckwerth, Hans-Ulrich Pfaffmann, Georg Rosenthal, Diana Stachowitz, Arif Taşdelen, Angelika Weikert, Isabell Zacharias SPD**

### **Für eine aktive Rolle des Freistaates beim Wohnungsbau – Staatliche Mietwohnungsbaugesellschaft gründen**

Der Landtag wolle beschließen:

Die Staatsregierung wird aufgefordert, durch eine staatliche Wohnungsbaugesellschaft den Mietwohnungsbau zu fördern, um bezahlbare Mietwohnungen in ganz Bayern und insbesondere in Räumen mit erhöhtem Bedarf zu schaffen, wobei eine Abstimmung mit den Wohnungsbaugesellschaften vor Ort erfolgt, die öffentlich geförderten Wohnungsbau betreiben. Zu diesem Zweck sollen die bereits bestehenden Gesellschaften und Staatsbetriebe Immobilien Freistaat Bayern (IMBY), Stadibau GmbH und BayernGrund zusammengeführt werden bzw. in vertraglich abgestimmter Weise zusammenarbeiten. Die dazu rechtlichen und vertraglichen Änderungen, insbesondere in der Bayerischen Haushaltsordnung (BayHo) und im Gesetz über die Immobilien Freistaat Bayern (IMBYG), sollen dem Landtag zur Entscheidung vorgelegt werden.

### **Begründung:**

In Art. 106 der Bayerischen Verfassung (BV) ist festgelegt, dass zum einen jeder Bewohner Bayerns Anspruch auf eine angemessene Wohnung hat und zum zweiten, dass der Staat und die Gemeinden den Bau von günstigem Wohnraum fördern sollen. Dem gegenüber steht die derzeitige Situation. Der Freistaat beschränkt die Interpretation dieses Verfassungsauftrags weitgehend darauf, die Kommunen in die Pflicht zu nehmen und Mittel des Bundes in Förderprogrammen zu verteilen. Zudem kürzt die Staatsregierung immer wieder die eigenen für den Wohnungsbau vor-

gesehenen Mittel, so dass jede Steigerung der Bundesmittel sofort wieder verpufft. So hat die Staatsregierung die Wohnraumförderung im Jahr 2017 um 81 Mio. Euro reduziert, während die Mittel des Bundes um 78 Mio. Euro gestiegen sind, so dass letztlich nicht einmal dieselbe Summe vorhanden ist und die Verbesserungen nicht bei den Menschen ankommen. Die Möglichkeiten des Freistaates, selbst tätig zu werden, werden nicht in ausreichendem Maße genutzt.

Dass es auch anders ginge, zeigt die Siedlungswerk Nürnberg GmbH (50 prozentige Staatsbeteiligung), die zumindest für Nordbayern, insbesondere den Raum Nürnberg, schon heute preiswerten Wohnraum schafft. In der derzeitigen Situation ist es jedoch dringend geboten, dass der Freistaat seine Anstrengungen intensiviert und eine wirkliche Kooperation mit den Kommunen im Bereich Mietwohnungsbau eingeht.

Um dieses Ziel umzusetzen, kann Bayern auf bereits vorhandene Strukturen zurückgreifen, um so eine staatlich koordinierte Wohnungsbauinitiative für die anderen bayerischen Räume zu schaffen. Mit der IMBY, der Stadibau – Gesellschaft für den Staatsbediensteten Wohnungsbau in Bayern mbH und der BayernGrund stehen ein kaufmännisch eingerichteter Staatsbetrieb (IMBY) und zwei Gesellschaften zur Verfügung, die bei geänderter Aufgabenstellung, die durch Gesetzes- und Richtlinienänderung zu erreichen ist, es dem Freistaat ermöglicht, mit den Kommunen eine aktive Rolle im Wohnungsbau einzunehmen. Die IMBY soll dabei eine aktivere Grundstücksbeschaffungs- und -bewirtschaftungspolitik im Bereich Wohnungsbau betreiben, so dass der Freistaat und/oder die Kommunen gezielt Flächen ankaufen können; die Stadibau soll neben ihrer bisherigen und beizubehaltenden wichtigen Aufgabe, der Bereitstellung von Staatsbediensteten-Wohnungen, auch als staatliche Wohnbaugesellschaft auftreten und die BayernGrund soll neben vorfinanzierten Grundstücksankäufen im Auftrag der Kommunen auch noch Hilfestellung bei städtebaulichen Verträgen und Umlegungsverfahren mit dem Ziel einer Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) geben .

Natürlich ist es bei dieser Fülle an neuen Aufgaben mit einer reinen Änderung der einschlägigen Gesetze und Richtlinien nicht getan. Die drei Wohnungsbauakteure müssen personell und finanziell so ausgestattet werden, dass sie neben ihren bisherigen Aufgaben auch noch die neuen Aufgaben wahrnehmen können. Daneben gilt es, die Kommunen von Anfang an miteinzubeziehen, denn sie sind es, die neues Baurecht

schaffen können und direkte Kontakte zu Grundstückseignern haben. Ebenso können die Städte und Gemeinden verstärkt selbst als Bauherr auftreten, da ihnen dann ein staatliches Dienstleistungsunternehmen zur Seite steht. Die Teilnahme der Kommunen bleibt völlig freiwillig und ihnen überlassen.

Ein besonderer Anreiz für die Kommunen, Flächen in ihrem Gemeindegebiet auch für den staatlichen Mietwohnungsbau baureif zu machen, kann dennoch dadurch geschaffen werden, dass ihnen ein angemessenes dauerndes Belegrecht – dinglich gesichert – eingeräumt wird.

Für den Freistaat Bayern entstehen zwar erhebliche Anschubfinanzierungskosten, jedoch verbleiben ihm langfristig rentable Gewinne, auch wenn die Mieten unter den marktüblichen Werten bleiben müssen. Hinzu kommt, dass er seinen Grundstücksbestand erheblich erweitern kann.

Deshalb müssen folgende Voraussetzungen geschaffen bzw. verändert werden:

#### 1. Immobilien Freistaat Bayern

Die Grundlagen für die Arbeit der IMBY müssen geändert werden. Zum ersten muss der Gesellschaft ein größeres Aufgabenspektrum zugestanden werden, indem sie nicht nur für die weisungsgebundene Verwaltung von staatlichen Grundstücken zuständig ist, sondern auch für den gezielten Ankauf für den staatlichen Wohnungsbau und die Weitergabe an Kommunen zu entsprechenden Konditionen. Die Aufgabe, Grundstücke jenseits des Grundstockvermögens zu beschaffen, mit den Kommunen evtl. baureif zu machen und Verwertungskonzepte zu erstellen, muss neu dazu kommen. Zudem muss das Thema Wohnungsbau im nächsten Haushaltsgesetz als eine der Bedingungen für vergünstigte Abgabe von Grundstücken aus dem Grundstockvermögen des Freistaates an Kommunen und staatliche Wohnungsbaugesellschaften durch die IMBY verankert werden. Dazu müssen Änderungen im Gesetz über die IMBY in Art. 2, Aufgaben und Befugnisse, vorgenommen werden. Zudem muss der Art. 64 BayHO, sowie die zugehörigen Verwaltungsvorschriften und Grundstücksverkehrsrichtlinien mit angepasst werden. So muss beispielsweise Art. 64 Satz 3 BayHO um den Aspekt der günstigeren Vergabe an Kommunen für den Mietwohnungsbau erweitert, in den Verwaltungsvorschriften beim Thema Grundstückserwerb der öffentliche Mietwohnungsbau explizit mit aufgeführt und bei den Grundstücksverkehrsrichtlinien im Abschnitt Freihandverkäufe als Grund mit eingefügt werden.

#### 2. Stadibau – Gesellschaft für den Staatsbediensteten Wohnungsbau in Bayern mbH

Die Aufgabenbereiche der Stadibau müssen um die Aufgabe des allgemeinen sozialen bzw. geförderten Wohnungsbaus erweitert und auf das gesamte Gebiet des Freistaates ausgeweitet werden. Natürlich ist die Bereitstellung von ausreichendem Wohnraum für Bedienstete des Staates weiterhin eine der vordringlichen Aufgaben des Arbeitgebers Freistaat Bayern. Die finanzielle Ausstattung der Stadibau heute schon zusammen mit dem Einsatz der staatlichen Wohnbaufördermittel ermöglichen einen deutlich stärkeren Zuwachs an Wohnungen in den nächsten Jahren. Eine Umbenennung ist nicht erforderlich, da der Name einen „Markenwert“ hat, wäre aber möglich, z. B. Bayerischer Staatswohnungsbau (BSW). Zudem muss der Zweck der Gesellschaft geändert werden.

#### 3. BayernGrund

Um alle Kommunen in die Lage zu versetzen, Wohnungen zu bauen sowie Grundstücke zu erwerben, um dort mit Hilfe des SoBoN-Modells bzw. über spezielle Städtebauliche Verträge (§ 11 des Baugesetzbuchs – BauGB) sozialen Wohnraum zu schaffen, muss die BayernGrund noch stärker als Dienstleister der Städte und Gemeinden eingebunden werden. Gerade für kleinere Kommunen, deren Bauverwaltung nicht für solche Projekte ausgestattet ist, kann die BayernGrund die notwendigen Beratungen und rechtlichen Verhandlungen mitführen.

Hierfür ist gegebenenfalls eine Erweiterung des Gesellschaftszwecks notwendig. Natürlich müssen die beiden anderen Teilhaber, BayernLB und Bayerische Ärzteversorgung, bei diesen Änderungen eingebunden werden, so dass sie diesen zustimmen können.

Bei allen drei genannten Wohnungsbauakteuren ist der Freistaat direkt, bei der IMBY und der Stadibau GmbH sogar alleinig, beteiligt, so dass die hier vorzunehmenden Änderungen in relativ kurzer Zeit möglich sind. Gleichzeitig kann durch diese Änderungen ein entscheidender Impuls für den Wohnungsbau gegeben werden und der Freistaat würde endlich seiner verfassungsgemäßen Pflicht nachkommen.