

Für eine aktive Rolle des Freistaats beim Wohnungsbau!

Staatlichen Mietwohnungsbau fördern –

Positionspapier

In Artikel 106 der Bayerischen Verfassung ist klar formuliert, 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 vorgesehenen Mittel, so dass jede Steigerung der Bundesmittel sofort wieder verpufft. Dadurch werden die Möglichkeiten des Freistaates selbst tätig zu werden, nicht in ausreichendem Maße genutzt.

Dass es auch anders ginge, zeigt die Siedlungswerk Nürnberg GmbH (50%-ige 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 **Immobilien Freistaat Bayern (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 Grundstückbeschaffungs- 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** 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:



I. Immobilien Freistaat Bayern

Die Grundlagen (siehe Anlage) 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 HO, sowie die zugehörigen Verwaltungsvorschriften und Grundstücksverkehrsrichtlinien mit angepasst werden.** So muss beispielsweise der Satz 3 des Art. 64 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.

II. 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

ermöglicht 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.**

III. 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 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 ggf. **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 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.

(Anlagen: angesprochene Rechtsgrundlagen)