



Prof. Dr. (Univ. Florenz)
Elisabeth Merk
Stadtbaurätin

An die Fraktion Die Grünen – Rosa Liste

09.07.2024

Rathaus

Synergien im sozialen Wohnungsbau bayernweit gezielt nutzen:

Staatliche Power für kommunale Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften in größeren Städten – mehr BayernHeim Power für kleine Städte und Gemeinden

Antrag Nr. 20-26 / A 03761 von der Fraktion Die Grünen – Rosa Liste vom 30.03.2023, eingegangen am 30.03.2023

Sehr geehrte Kolleg*innen,

wir kommen auf Ihren Antrag vom 30.03.2023 zurück, in dem die Landeshauptstadt München gebeten wird, zusammen mit ebenfalls betroffenen Amtskolleg*innen in Bayern – mit Ministerpräsident Dr. Markus Söder und dem Bayerischen Städte- und Gemeindetag für Kommunen mit kommunalen Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften die Zusammenarbeit mit der BayernHeim GmbH und der Immobilien Freistaat Bayern (IMBY) zu optimieren und Synergien bei der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum gezielt zu nutzen.

Ihr Einverständnis vorausgesetzt, erlaube ich mir, Ihren Antrag als Brief zu beantworten.

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

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

Bei einer solchen Verhandlung zugunsten einer Beschleunigung des bezahlbaren Wohnungsbaus soll laut Antrag auf die Verlängerung des kommunalen Wohnraumförderungsprogramms (KommWFP), die Erhöhung der Zuschüsse sowie auf die Ausweitung des Förderprogramms auf kommunale Wohnungsbaugesellschaften hingewirkt werden.

Mit Schreiben des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 05.10.2023 wurde um eine Fristverlängerung bis zum Ende des 2. Quartals 2024 gebeten. Diese wurde gewährt.

Vor Beantwortung Ihres Antrags mussten die BayernHeim GmbH und Immobilien Freistaat Bayern eingebunden werden, da die beantragten Maßnahmen nicht von der Landeshauptstadt München unmittelbar durchgeführt werden können, da sie auf die Mitwirkung der BayernHeim GmbH, der IMBY und des Freistaates Bayern angewiesen ist.

Zu Ihrem Antrag vom 30.03.2023 teilt Ihnen das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nach erfolgter Rückmeldung Folgendes mit:

Die Nutzung von Synergien für mehr bezahlbaren Wohnungsbau ist zentral, damit die ambitionierten Zielzahlen für den geförderten und preisgedämpften Mietwohnungsbau in München erreicht werden können. Herr Oberbürgermeister Dieter Reiter nutzt bereits zahlreiche Austauschformate, wie regelmäßige Gespräche mit den Wohnungsbaugenossenschaften, privaten Bauträger*innen und der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, um Optimierungspotentiale offenzulegen und Justierungen in der Programmlandschaft für den geförderten und preisgedämpften Mietwohnungsbau vornehmen zu können. Beispielhaft sei der Beschluss vom 15.05.2024 zum „SoBoN-Modell Werkwohnungsbau-Daseinsvorsorge“ (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 V / 13084) erwähnt, dem ein intensiver Austausch mit den Akteur*innen der Daseinsvorsorge vorausgegangen ist.

Auch hat der konstruktive Prozess zur Fusion der beiden städtischen Wohnungsbaugesellschaften zur Münchner Wohnen gezeigt, dass starke Veränderungen mit Synergieeffekten möglich sind.

Um Synergien im sozialen Wohnungsbau auch bayernweit zu nutzen, hat das Referat für Stadtplanung und Bauordnung einen Austausch mit der BayernHeim GmbH und mit Immobilien Freistaat Bayern gesucht.

Die BayernHeim GmbH hat mit Stellungnahme vom 30.10.2023 folgende Aussage getroffen:
Der BayernHeim GmbH ist es nicht möglich, eine Einschätzung zu den Forderungen zu geben, da dies nicht in deren Zuständigkeit liegt.

Die staatliche Wohnungsbaugesellschaft BayernHeim GmbH wurde mit dem Auftrag gegründet, Wohnraum für Haushalte bereitzustellen, die sich am Markt nicht selbst mit angemessenem Wohnraum versorgen können. Dieser Auftrag wird laut Stellungnahme der BayernHeim GmbH auch umgesetzt und es werden preisgünstige Mietwohnungen in ganz Bayern realisiert, insbesondere dort, wo dringender und erhöhter Bedarf an geförderten Wohnraum besteht. Bei alle dem tritt die BayernHeim GmbH nicht in Konkurrenz zu kommunalen Wohnungsbaugesellschaften. Bayernweit werden laut BayernHeim GmbH Fortschritte erreicht und Ende dieses Jahres werden sich schätzungsweise fast 2.000 Wohnungen im Bau befinden. Projektentwicklungen laufen in allen Regierungsbezirken. Diesen Weg setzt die BayernHeim GmbH fort.

Hiernach bestünde bereits eine bayernweite Priorisierung der Bautätigkeit, um in Ballungsräumen nicht in Konkurrenz zu den dort bereits tätigen Wohnungsbauunternehmen zu treten.

Die IMBY hat mit Stellungnahme vom 30.10.2023 folgende Aussagen getroffen:

Die Immobilien Freistaat Bayern hat das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr beteiligt, da der Antrag sich auf die Entscheidung des Freistaates Bayern über den Umgang mit staatlichen Flächen sowie die strategische Ausrichtung der Immobilien Freistaat Bayern (IMBY) und der staatlichen Wohnungsbaugesellschaft BayernHeim GmbH bezieht.

Der Bestand an zur Wohnbebauung geeigneten staatseigenen Grundstücken ist gerade in Ballungsräumen beschränkt. Die Entscheidung des Freistaates, an wen staatliche Flächen abgegeben werden, hängt von den Umständen des Einzelfalls ab. Soweit die staatlichen Wohnungsbaugesellschaften Bedarf für ein staatliches Grundstück haben, werden sie bevorzugt behandelt, damit sie ihre Aufgabe, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, erfüllen können.

Da sich die strategische Ausrichtung sowohl der BayernHeim GmbH als auch der IMBY der direkten Einflussnahme der Landeshauptstadt München und des Referats für Stadtplanung und Bauordnung entzieht, wird im ständigen Austausch darauf hingewirkt, die grundsätzlich positive Zusammenarbeit weiter gewinnbringend für die Münchner Stadtbevölkerung einzubringen.

Verlängerung des kommunalen Wohnraumförderungsprogramms (KommWFP), die Erhöhung der Zuschüsse sowie die Ausweitung des Förderprogramms aus dem KommWFP

Ziel des kommunalen Wohnraumförderungsprogramms (KommWFP) des Freistaates Bayern ist es, die bayerischen Kommunen als zusätzliche Akteure für die Schaffung des dringend benötigten bezahlbaren Wohnraums zu gewinnen. Soweit es möglich ist, werden Projekte im KommWFP in München umgesetzt.

Da die Kommunen als Zuwendungsempfängerinnen mittelbarer Teil der Verwaltung des Freistaates Bayern sind, war es grundsätzlich möglich, das Programm mit besonders attraktiven Konditionen und mit speziell auf die Bedürfnisse der Kommunen zugeschnittenen Alleinstellungsmerkmalen auszustatten. Laut IMBY hätte eine Öffnung des Programms für kommunale Wohnungsbaugesellschaften jedoch zur Folge, dass die Konditionen des Programms wie alle Unternehmensförderungen an das EU-Beihilferecht angepasst werden müssten. Die Förderkonditionen würden sich dann faktisch verschlechtern.

Um Kenntnisnahme von den vorstehenden Ausführungen wird gebeten.
Wir gehen davon aus, dass die Angelegenheit damit abgeschlossen ist.

Mit freundlichen Grüßen

Prof. Dr. (Univ. Florenz) Elisabeth Merk
Stadtbaurätin