

Tafelsilber im Isar Valley - alles für nen Apple und n Ei?

Die Ansiedlung von Google und Apple in der Münchner Maxvorstadt sorgt für neue Innovation und gut bezahlte Arbeitsplätze. Am Beispiel des Silicon Valley in Kalifornien zeigt sich jedoch, dass dies auch schnell zu weiter steigenden Mieten, Gentrifizierung, Verdrängung der hier lebenden Bevölkerung und sogar zu Obdachlosigkeit führt. Wird München in Anlehnung an das Silicon Valley in Kalifornien nun zum Isar Valley? Was können wir gegen die Gentrifizierung und für die hier lebenden Menschen tun?

Nur Werkwohnungsbau ist nicht die Lösung gegen die Gentrifizierung.

Der als Voraussetzung für die Ansiedlung und den Betrieb des Unternehmens entstehende Wohnraum soll für die Menschen da sein, die ihn am meisten brauchen. Und die Wohnungen sollen im Einklang mit der Münchner Mischung nicht alle am selben Fleck entstehen.

Was verstehen wir unter Werkwohnungsbau? In der Regel bedeutet das, dass das neue Unternehmen Wohnungen für seine Beschäftigten baut und an diese (vergünstigt) vermietet. Beispiele in München sind ehemalige Werkwohnungssiedlungen von Siemens oder Linde in Sendling.

In München gibt es aber erstens kaum Bauland für neue Werkwohnungssiedlungen. Zweitens sollen vor der Gentrifizierung nicht die (meist gut bezahlten) Beschäftigten geschützt werden.

Unternehmen und Betriebe dürfen sich künftig nur dann in München neu ansiedeln oder ihre Standorte erweitern, wenn sie im Gegenzug für ausreichend bezahlbaren Wohnraum sorgen.

Ein finanzieller Beitrag der Unternehmen für mehr städtische Sozialwohnungen setzt dort an, wo bezahlbarer Wohnraum gebraucht wird und trägt zur Umsetzung eines in sich stimmigen städtischen Konzepts für den Erhalt und die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum bei. Ein solches Konzept könnte etwa wie folgt ausgestaltet sein:

- Durch eine Zahlung der Unternehmen für den Ankauf oder Bau von bezahlbaren Wohnungen in städtischer Hand wird die sog. Münchner Mischung erhalten und gezielt dort angesetzt, wo das größte Bedürfnis besteht.
- Diese Zahlung könnte rechtlich an die Erlaubnis zum Betrieb geknüpft werden; aber auch eine Verankerung beispielsweise in der Gewerbeordnung (Regelungszuständigkeit des Bundes) soll geprüft und durch die LHM bei den jeweils zuständigen Ebenen angeregt werden.
- Ein Vorbild für die rechtliche Konstruktion könnte § 11 BauGB sein. Über diese Norm lässt sich das Münchner Instrument der SoBoN (Sozialgerechte Bodennutzung) anwenden, mit der leistungslose Wertsteigerungen des Eigentums an Grundstücken durch Verpflichtungen zu sozialem Wohnungsbau ausgeglichen werden. Dies ist beispielsweise denkbar, wenn man berücksichtigt,

dass der Marktzugang z.B. zu einem Markt wie München oder Deutschland ebenfalls einen hohen Wert generiert, der ohne Leistung des Unternehmens erfolgt, sondern ausschließlich auf der planerischen Leistung und Koordination z.B. der Landeshauptstadt München beruht. Des Weiteren werden durch mehr Arbeitsplätze auch neuer Wohnraum und neue Infrastruktur erforderlich.

- Eigene Werkwohnungen der Unternehmen können dabei berücksichtigt und angerechnet werden, sofern diese in München belegen sind und die Münchner Mischung durch zu große Ansiedlungen nicht beeinträchtigt wird.
- Die Höhe des zu leistenden Beitrags muss verhältnismäßig sein und soll sich sowohl nach der Größe des Unternehmens als auch der Größe und den Gewinnen des Standortes in München orientieren.
- Die Lösung muss natürlich im Einklang mit den Grundrechten stehen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der persönliche Schutzbereich von Art. 12 GG nur für inländische und europäische juristische Personen gilt. Auch für diese sind aber Einschränkungen möglich, sofern sie verhältnismäßig und damit gerechtfertigt sind.

Die Zustimmung zum Verkauf des staatlichen Grundstücks in der Seidlstraße war ein Fehler.

Wir können uns aber nun dafür einsetzen, dass die erhaltene Kaufpreissumme in Höhe von ca. EUR 250 Mio. nun zumindest für den Erhalt oder die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in München verwendet wird. Im besten Fall durch den Ankauf eines neuen, vielleicht sogar größeren Grundstücks, auf dem beispielsweise die BayernHeim endlich in großer Zahl dringend benötigten bezahlbaren Wohnraum errichtet.

Schluss mit Höchstpreisen für Investor*innen! Sinkende Immobilienpreise als Chance für den Erhalt von bezahlbarem Wohnraum nutzen.

Die aktuelle weltwirtschaftliche Situation hat zu einer Anhebung der Zinsen und damit zu sinkenden Immobilienpreisen geführt.

Sowohl Bund, Freistaat Bayern als auch die Landeshauptstadt München sollten diese veränderte Situation nun klug für den Ankauf von Immobilien zum Erhalt von bezahlbarem Wohnraum nutzen.

Das geht aber nur, wenn die öffentliche Hand davon abrückt, weiter Höchstpreise für Immobilien zu bezahlen. Die Zahlung überteuerter Kaufpreise macht nur Spekulant*innen glücklich. Aufgrund der veränderten Zinslage kann sich außer der öffentlichen Hand gerade fast niemand den Ankauf von Immobilien leisten, insbesondere nicht von größeren Objekten. Diese Monopolstellung muss in Verbindung mit einem klugen Filterprozess genutzt werden, um möglichst schnell möglichst viel bezahlbare Wohnungen für möglichst wenig Geld anzukaufen - mit dem Ziel, insbesondere bezahlbaren Wohnraum zu erhalten und vor Gentrifizierung zu schützen.

Eine sinnvolle Strategie zum Erhalt von bezahlbarem Wohnraum setzt auch voraus, dass keine Grundstücke mehr privatisiert werden.

Das gilt ausdrücklich nicht nur für Wohnbaugrundstücke, sondern auch für gewerbliche Flächen.

Der Boden ist ein begrenztes Gut. Auch wenn aktuell eine Wohnnutzung rechtlich nicht möglich scheint, so könnte sich die Situation langfristig auch wieder ändern. Für eine vorausschauende und nachhaltige Landes- und Stadtentwicklungsplanung ist es daher erforderlich, die Flächen im Bestand zu behalten. Zudem werden nicht nur Wohnflächen als Allgemeingut benötigt, sondern auch Gewerbeflächen für öffentliche Einrichtungen oder sonstige gewerbliche Zwecke. Hier gibt es mit dem Erbbaurecht ein ideales rechtliches Instrument: Grundstücke können so langfristig verpachtet werden, gehen aber der öffentlichen Hand nicht endgültig verloren.

Folgende Forderungen leite ich daraus ab:

1. Wir wollen "Werkwohnungsbau" neu denken: Wenn sich Unternehmen und Betriebe in einer Stadt mit einem angespannten Wohnungsmarkt wie in München neu ansiedeln wollen, müssen sie sich mit einer finanziellen Abgabe am sozialen Wohnungsbau der Stadt beteiligen oder Wohnungen zur Verfügung stellen. Damit kann dringend benötigter bezahlbarer Wohnraum für die breiten Schichten der Bevölkerung im gesamten Stadtgebiet und unter Wahrung der Münchner Mischung bereitgestellt werden.
2. Der Freistaat Bayern setzt die für den Verkauf des Grundstücks an der Seidlstraße von Apple erhaltene Summe in Höhe von ca. EUR 250 Mio. für bezahlbares Wohnen in München ein.
3. Der Freistaat Bayern und die Landeshauptstadt München optimieren ihre Prozesse für den Ankauf von Grundstücken. Dabei nutzen sie ihre starke Position auf einem sich verändernden Immobilienmarkt mit derzeit sinkenden Kaufpreisen.
Der Freistaat Bayern verkauft künftig keine Grundstücke mehr. Dies gilt ausdrücklich nicht nur für Grundstücke, die zum Wohnen geeignet sind. Sondern für alle Grundstücke - also auch für Gewerbegrundstücke.