



Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten **Franz Bergmüller AfD**
vom 19.07.2019

Leerstand von Immobilien des Freistaates

Die Leerstandsquote bei Wohnungen betrug nach Angaben des Statistischen Bundesamtes im Jahr 2010 bundesweit 8,6 Prozent (3.481.217 Wohnungen) und im Jahr 2014 bundesweit 8 Prozent (3.297.697 Wohnungen). Für das Jahr 2017 wird von CBRE/empirica eine Leerstandsquote bei Wohnungen von bundesweit 2,9 Prozent (1.217.074 Wohnungen) angegeben (<https://de.statista.com/statistik/daten/studie/258755/umfrage/marktaktive-leerstandsquote-von-wohnungen-nach-bundeslaendern/>). Dennoch gibt es große regionale Unterschiede:

Doch auch in begehrten Lagen steht Wohnraum leer und das sogar in Fällen, in welchen der Freistaat Eigentümer ist, wie z. B. in Moosach/Nymphenburg in der Pirschstraße: „Helga Weinberger ist nicht überrascht, dass jemand an der Tür klingelt – sie kennt das schon. Mehrmals pro Woche frage jemand nach, sagt sie: Leute, die gern die Doppelhaushälfte mieten würden, die neben ihrer. Vor fünf Jahren starb ihre Nachbarin, seitdem lässt der Freistaat Bayern das Haus leer stehen. Ihm gehört das Grundstück in Hartmannshofen, nördlich von Schloss Nymphenburg, genauso wie mehrere andere Grundstücke in der Gegend. Sie sind im Erbbaurecht an die Bewohner vergeben. Ziehen die aus oder sterben, bleiben die Häuser leer, ungefähr zehn sind es in Hartmannshofen mittlerweile.“ (<https://www.sueddeutsche.de/muenchen/leerstand-geisterhaus-zweckentfremdung-wohnen-hausverkauf-1.4336059>)

Ein ganz anderes Bild ergibt sich in kleineren Orten, insbesondere wenn diese von Großstädten weit entfernt sind: „Im Kampf gegen leerstehende Ladenlokale und unbewohnte Häuser müssen sich Gemeinden in strukturschwachen Regionen im Freistaat aus Sicht des Bayerischen Gemeindetags besser vernetzen. ‚Der Leerstand ist gravierend insbesondere in der nördlichen Oberpfalz bis hoch nach Hof und Kronach in Oberfranken‘ ...“ (<https://www.donaukurier.de/nachrichten/bayern/Arbeit-Immobilien-Internet-Kommunen-Bayern-Gemeindetag-Leerstand-bedroht-Kommunen-in-Nordbayern:art155371,4141375>).

Um derartige Ortskerne wiederzubeleben, koppelt die Staatsregierung beispielsweise Finanzzusagen im Programm „Leerstand nutzen – Lebensraum schaffen“ an die Auflage, in diesem mit Steuergeld finanzierten Wohnraum nach neuesten Ansprüchen „Flüchtlinge“ unterzubringen: „Der Staat unterstützt die Gemeinden mit der Städtebauförderung bei der Sanierung von leerstehenden Gebäuden im Ortskern, damit die Wohnungen anschließend anerkannten Flüchtlingen als neues Zuhause dienen können. Vor allem dann, wenn das Gebäude bis vor Kurzem noch als Wohnhaus genutzt worden ist, wird oft eine einfache Sanierung ausreichen. Mit einem Fördersatz von bis zu 90 Prozent der förderfähigen Kosten ist der finanzielle Beitrag des Staates dazu außerordentlich hoch. Inzwischen sind 20 Wohnungen bezogen, deren Sanierung im Rahmen der Initiative ‚Leerstand nutzen – Lebensraum schaffen‘ gefördert wurde. Die Regierungen haben weitere Maßnahmen mit insgesamt 160 Wohnungen bereits bewilligt, zusätzlich sind bei mehr als 25 Projekten mit rund 100 Wohnungen die Planungen angelaufen.“ (https://www.stmb.bayern.de/buw/staedtebaufoerderung/foerderschwerpunkte/leerstand_nutzen/index.php, auch <https://www.stmb.bayern.de/assets/stmi/projektdatenbank/ainring.pdf>)

Handelt es sich hingegen um einheimische Bevölkerung, so stellt der Freistaat nicht das ganze Haus auf eigene Kosten fertig, sondern finanziert lediglich eine „Beratung“, um dem Einheimischen zu erklären, wie er sein eigenes Geld dazu verwenden kann, um aus derartigen Leerständen Wohnraum zu schaffen: „Leerstehende Gebäude in Innenstädten wiederbeleben und in Zukunft vermeiden – das will das neue Leerstands-

Hinweis des Landtagsamts: Zitate werden weder inhaltlich noch formal überprüft. Die korrekte Zitierung liegt in der Verantwortung der Fragestellerin bzw. des Fragestellers.

management im Raum Bayreuth, Hof und Wunsiedel. Die beteiligten Landräte und Bürgermeister haben nun einen Kooperationsvertrag unterzeichnet ... Wird es konkreter, können die Eigentümer den sogenannten Beratungsgutschein des Leerstandsmanagements nutzen. Dann kommt ein Architekt oder ein Bauingenieur vorbei und entwickelt zusammen mit den Eigentümern ein Konzept. Das Projekt wird zu 90 Prozent mit Mitteln des Programms ‚Förderrichtlinie Landesentwicklung‘ des Bayerischen Wirtschaftsministeriums gefördert. Insgesamt 600.000 Euro stellt der Freistaat zur Verfügung.“ (<https://www.br.de/nachrichten/bayern/kampf-gegen-den-leerstand-in-bayreuth-hof-und-wunsiedel.REXNg93>)

Ich frage die Staatsregierung:

1. Wohneinheiten im Eigentum des Freistaates:
 - 1.1 Sind die im Vorspruch erwähnten Zahlen zutreffend?
 - 1.2 Wie viele Wohneinheiten hat der Freistaat in den einzelnen Regierungsbezirken mittelbar oder unmittelbar – beispielsweise über durch den Freistaat maßgeblich kontrollierte Firmen – in seinem Eigentum?
 - 1.3 Wie viele der in 1.2 abgefragten Wohneinheiten stehen Stand 01.07.2019 leer?
2. Gewerbeflächen im Eigentum des Freistaates:
 - 2.1 Wie viele Quadratmeter Gewerbeflächen hat der Freistaat in den einzelnen Regierungsbezirken mittelbar oder unmittelbar – beispielsweise über durch den Freistaat maßgeblich kontrollierte Firmen – in seinem Eigentum?
 - 2.2 Wie viele der in 2.1 abgefragten Gewerbeflächen stehen Stand 01.07.2019 leer?
3. Verwaltungsgebäude im Eigentum des Freistaates:
 - 3.1 Wie viele Quadratmeter Flächen, die der Verwaltung des Freistaates dienen, hat der Freistaat in den einzelnen Regierungsbezirken mittelbar oder unmittelbar – beispielsweise über durch den Freistaat maßgeblich kontrollierte Firmen – in seinem Eigentum?
 - 3.2 Wie viele der in 3.1 abgefragten Flächen, die der Verwaltung des Freistaates dienen, stehen Stand 01.07.2019 leer?
4. Spezifikation des Leerstands:
 - 4.1 Wie lange stehen diese in 1.2, 2.2, 3.2 abgefragten Immobilien bereits leer?
 - 4.2 Welche Nutzung ist für diese leer stehenden Liegenschaften des Freistaates vorgesehen (bitte nach Funktion aufschlüsseln)?
 - 4.3 Welche Gründe sieht die Staatsregierung für den jeweiligen Leerstand?
5. Zustand der Objekte:
 - 5.1 In welchem baulichen Zustand befinden sich die Objekte jeweils?
 - 5.2 Welche Maßnahmen plant die Staatsregierung, um leer stehende, nutzbare Gebäude umzufunktionieren (bitte alle in diesem Sinn aufgesetzten Förderprogramme, die korrespondierenden Haushaltstitel und die mit der Förderung verbundenen Auflagen für die Vermietung vorzugsweise tabellarisch angeben)?
 - 5.3 Welche Maßnahmen hat die Staatsregierung bereits umgesetzt, um leer stehende, nutzbare Gebäude umzufunktionieren, bzw. welche Maßnahmen werden bereits umgesetzt (bitte die seit 2014 in diesem Sinn geförderten Objekte, die korrespondierenden Haushaltstitel und die mit der Förderung verbundenen Auflagen für die Vermietung vorzugsweise tabellarisch angeben)?
6. Veräußerungen:
 - 6.1 Werden derzeit leer stehende Immobilien in mittelbarem oder unmittelbarem Eigentum des Freistaates auf dem freien Markt oder den Kommunen zum Kauf angeboten (bitte aufschlüsseln nach Landkreis und zum Verkauf stehenden Flächen)?
 - 6.2 Wie viele Baugrundstücke befinden sich nach aktuellem Stand im Eigentum des Freistaates (bitte nach Bezirken und Gesamtfläche des entsprechenden Grundstücks und innerhalb des Bezirks Oberbayern in den Landkreisen Altötting, Berchtesgaden, Ebersberg, Erding, Mühldorf am Inn, München-Land, Rosenheim, Rosenheim-Land, Traunstein nach den Gemeinden aufschlüsseln)?

- 6.3 Wie hoch ist die Anzahl von Wohnungen, die derzeit von Asylbewerbern genutzt werden, über deren Asylantrag noch nicht entschieden wurde (bitte nach Bezirken und Gesamtfläche des entsprechenden Grundstücks und innerhalb des Bezirks Oberbayern in den Landkreisen Altötting, Berchtesgaden, Ebersberg, Erding, Mühldorf am Inn, München-Land, Rosenheim, Rosenheim-Land, Traunstein nach den Gemeinden aufschlüsseln)?
7. Planungsgrundlagen:
- 7.1 Welche von den Antworten zu Frage 2 aus Drs. 17/6578 vom 17.06.2015 abweichenden bzw. zusätzlichen Erkenntnisse hat die Staatsregierung über die Leerstandsentwicklung in schrumpfenden Regionen bis 2030?
- 7.2 Welche von den Antworten zu Frage 2a aus Drs. 17/6578 vom 17.06.2015 abweichenden bzw. zusätzlichen Maßnahmen hat die Staatsregierung bereits ergriffen bzw. will sie ergreifen, um die Kommunen bei der Revitalisierung oder beim Rückbau von Leerständen zu unterstützen?
- 7.3 Wie viele „staatliche Wohnanlagen für anerkannte Flüchtlinge und einheimische Bedürftige“ wurden im Rahmen des „Sofortprogramms“ als erster Säule des Wohnungspakts Bayern – vgl. Drs. 17/14465 vom 08.02.2017 – bisher erstellt, befinden sich um Bau oder in Planung (bitte unter Angabe des Haushaltspostens nach Regierungsbezirken und für den Regierungsbezirk Oberbayern zusätzlich noch für die Landkreise aufschlüsseln)?
8. Wohnungsnachfrage durch „Flüchtlinge“:
- 8.1 Wie hoch ist die Anzahl Wohnungen, die sich im Eigentum des Freistaates befinden, oder von Wohnungen, die im Eigentum von Dritten stehen, die der Freistaat jedoch nach den Maßstäben aus – 2 BvE 2/11 – „beherrscht“ bzw. auf die er maßgeblichen Einfluss ausübt, die derzeit von Personen mit ausländerrechtlichem Duldungsstatus genutzt werden?
- 8.2 Wie hoch ist die Anzahl von Wohnungen, die sich im Eigentum des Freistaates befinden, oder von Wohnungen, die im Eigentum von Dritten stehen, die der Freistaat jedoch nach den Maßstäben aus – 2 BvE 2/11 – „beherrscht“ bzw. auf die er maßgeblichen Einfluss ausübt, die derzeit von Personen genutzt werden, die als subsidiär Schutzberechtigte nach § 4 Asylgesetz eingestuft wurden?
- 8.3 Wie hoch ist die Anzahl von Wohnungen, die sich im Eigentum des Freistaates befinden, oder von Wohnungen, die im Eigentum von Dritten stehen, die der Freistaat jedoch nach den Maßstäben aus – 2 BvE 2/11 – „beherrscht“ bzw. auf die er maßgeblichen Einfluss ausübt, die derzeit von ausreisepflichtigen Personen genutzt werden?

Antwort

des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr im Einvernehmen mit dem Staatsministerium des Innern, für Sport und Integration und dem Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie

vom 03.09.2019

Vorbemerkung:

Zu den Fragen 1 bis 6 und 8 liegen der Staatsregierung keine statistischen Daten vor. Der Bestand an staatseigenen Wohnungen und weiteren Gebäuden des Freistaates wird von den jeweiligen Dienststellen in den Geschäftsbereichen der Staatsministerien bewirtschaftet. Die umfassende Beantwortung der Schriftlichen Anfrage würde daher einer Erhebung bei allen Ressorts bedürfen, welche innerhalb der zur Beantwortung der Schriftlichen Anfrage zur Verfügung stehenden Zeit nicht oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand möglich ist. Die Fragen können daher nur in dem Umfang beantwortet werden, wie die Daten bei den staatlichen Wohnungsbaugesellschaften oder im Bayerischen Liegenschaftsinformationssystem (BayLIS) erfasst sind. Das im BayLIS geführte Staatsgrundbesitzverzeichnis umfasst grundsätzlich alle Flurstücke im Eigentum des Freistaates Bayern mit den darauf befindlichen Gebäuden und den daraus gebildeten Liegenschaftsprojekten. Für staatliche Beteiligungen, Staatsbetriebe und die in Art. 2 Abs. 2 Satz 1 IMBY-Gesetz genannten Verwaltungsbereiche mit Ausnahme der staatlichen Schlösser- und Seenverwaltung erfolgt keine Erfassung von Gewerbe- und Verwaltungsflächen im BayLIS.

Die Anfrage definiert die Begriffe „Wohneinheiten/Gewerbeflächen/Verwaltungsgebäude im Eigentum des Freistaates“ nicht. Es wird lediglich von „mittelbar oder unmittelbar – beispielsweise über durch den Freistaat maßgeblich kontrollierte Firmen – in seinem Eigentum“ gesprochen. Nach Auffassung des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr sind die Gebäude der staatlichen Wohnungsbaugesellschaften Siedlungswerk Nürnberg GmbH, Stadibau Gesellschaft für den Staatsbedienstetenwohnungsbau in Bayern mbH (Stadibau GmbH) und BayernHeim GmbH von diesem Zusatz erfasst. Zu sonstigem „mittelbaren“ Eigentum des Freistaates, beispielsweise sonstigen Staatsbetrieben und sonstigen staatlichen Beteiligungen, liegen keine statistischen Daten vor.

1. Wohneinheiten im Eigentum des Freistaates:

1.1 Sind die im Vorspruch erwähnten Zahlen zutreffend?

Aufgrund des Sachzusammenhangs und der Überschrift zu Frage 1 „Wohneinheiten im Eigentum des Freistaates“ bezieht sich die Frage 1.1 nur auf die im Vorspruch erwähnten Zahlen zu Wohneinheiten des Freistaates.

Die genannte Zahl von ungefähr zehn leer stehenden Häusern in München-Hartmannshofen ist nicht richtig.

1.2 Wie viele Wohneinheiten hat der Freistaat in den einzelnen Regierungsbezirken mittelbar oder unmittelbar – beispielsweise über durch den Freistaat maßgeblich kontrollierte Firmen – in seinem Eigentum?

Die drei staatlichen Wohnungsbaugesellschaften Siedlungswerk Nürnberg GmbH, Stadibau GmbH und BayernHeim GmbH bewirtschaften zum Stand 01.07.2019 insgesamt 15.787 Wohnungen. Dabei handelt es sich um Eigenbestand der staatlichen Wohnungsbaugesellschaften und Wohnungen, die der Freistaat Bayern an die Siedlungswerk Nürnberg GmbH und die Stadibau GmbH verpachtet. Von der Gesamtzahl entfallen auf die jeweiligen Regierungsbezirke folgende Wohneinheiten:

Regierungsbezirk	Anzahl der Wohnungen
Mittelfranken	7.697
Niederbayern	123
Oberbayern	7.197

Regierungsbezirk	Anzahl der Wohnungen
Oberfranken	125
Oberpfalz	267
Schwaben	282
Unterfranken	96

Zu dem staatseigenen Wohnungsbestand in Bewirtschaftung der Staatsministerien und deren nachgeordneter Behörden liegen der Staatsregierung keine statistischen Daten vor und eine Erhebung wäre in der zur Verfügung stehenden Zeit nicht oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand möglich.

1.3 Wie viele der in 1.2 abgefragten Wohneinheiten stehen Stand 01.07.2019 leer?

Die Leerstandsquote bei den staatlichen Wohnungsbaugesellschaften liegt im Durchschnitt unter 1 Prozent. Zu der Leerstandsquote in dem sonstigen Wohnungsbestand des Freistaates liegen der Staatsregierung keine statistischen Daten vor und eine Erhebung wäre in der zur Verfügung stehenden Zeit nicht oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand möglich.

2. Gewerbeflächen im Eigentum des Freistaates:

2.1 Wie viele Quadratmeter Gewerbeflächen hat der Freistaat in den einzelnen Regierungsbezirken mittelbar oder unmittelbar – beispielsweise über durch den Freistaat maßgeblich kontrollierte Firmen – in seinem Eigentum?

Die drei staatlichen Wohnungsbaugesellschaften bewirtschaften in Mittelfranken und Oberbayern zusammen rund 7.400 m² Gewerbefläche.

Gemäß den im BayLIS vorhandenen Daten befinden sich in den im Alleineigentum des Freistaates stehenden Gebäuden Gewerbeflächen im Umfang von insgesamt 1.625.000 m². Diese Flächen verteilen sich auf die Regierungsbezirke wie folgt:

Regierungsbezirk	Flächen in m ²
Mittelfranken	179.000
Niederbayern	24.000
Oberbayern	1.202.000
Oberfranken	40.000
Oberpfalz	40.000
Schwaben	0
Unterfranken	100.000

2.2 Wie viele der in 2.1 abgefragten Gewerbeflächen stehen Stand 01.07.2019 leer?

Bei den Gewerbeflächen der staatlichen Wohnungsbaugesellschaften ist zum Stand 01.07.2019 kein Leerstand vorhanden.

Zu den in der Tabelle in Frage 2.1 genannten Gewerbeflächen sind Leerstandszahlen nur zu den im Einzelplan 13 bewirtschafteten Flächen des Allgemeinen Grundvermögens bekannt. Insgesamt standen zum Stichtag 01.07.2019 23.000 m² leer. Diese Flächen verteilen sich auf die Regierungsbezirke wie folgt:

Regierungsbezirk	Flächen in m ²
Mittelfranken	2.000
Niederbayern	0
Oberbayern	14.000
Oberfranken	4.000
Oberpfalz	1.000
Schwaben	0
Unterfranken	3.000

3. Verwaltungsgebäude im Eigentum des Freistaates:

3.1 Wie viele Quadratmeter Flächen, die der Verwaltung des Freistaates dienen, hat der Freistaat in den einzelnen Regierungsbezirken mittelbar oder unmittelbar – beispielsweise über durch den Freistaat maßgeblich kontrollierte Firmen – in seinem Eigentum?

Gemäß den im BayLIS vorhandenen Daten befinden sich in den im Alleineigentum des Freistaates stehenden Gebäuden insgesamt Verwaltungsflächen im Umfang von rund 13.730.000 m². Diese Flächen verteilen sich auf die Regierungsbezirke wie folgt:

Regierungsbezirk	Flächen in m ²
Mittelfranken	684.000
Niederbayern	941.000
Oberbayern	7.072.000
Oberfranken	554.000
Oberpfalz	1.270.000
Schwaben	1.284.000
Unterfranken	1.921.000

3.2 Wie viele der in 3.1 abgefragten Flächen, die der Verwaltung des Freistaates dienen, stehen Stand 01.07.2019 leer?

Zu den in der Tabelle in Frage 3.1 genannten Verwaltungsflächen sind Leerstandszahlen nur zu den im Einzelplan 13 bewirtschafteten Flächen des Allgemeinen Grundvermögens bekannt. Insgesamt standen zum Stichtag 01.07.2019 105.000 m² leer. Diese Flächen verteilen sich auf die Regierungsbezirke wie folgt:

Regierungsbezirk	Flächen in m ²
Mittelfranken	11.000
Niederbayern	4.000
Oberbayern	56.000
Oberfranken	1.000
Oberpfalz	5.000
Schwaben	22.000
Unterfranken	6.000

4. Spezifikation des Leerstands:

4.1 Wie lange stehen diese in 1.2, 2.2, 3.2 abgefragten Immobilien bereits leer?

Bei den staatlichen Wohnungsbaugesellschaften stehen die unter Frage 1.2 und Frage 2.2 genannten Einzelwohnungen und Gewerbeflächen im Rahmen von Mieterwechseln und umfangreichen Modernisierungen vorübergehend leer.

Die sonstigen in der Frage 2.2 genannten Gewerbeflächen stehen aus den gleichen Gründen lediglich vorübergehend leer. Für die unter Frage 3.2 abgefragten Verwaltungsgebäude ist eine pauschale Antwort nicht möglich.

Zur genauen Dauer des Leerstands liegen der Staatsregierung keine statistischen Daten vor und eine Erhebung wäre in der zur Verfügung stehenden Zeit nicht oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand möglich.

4.2 Welche Nutzung ist für diese leer stehenden Liegenschaften des Freistaates vorgesehen (bitte nach Funktion aufschlüsseln)?

Sämtliche leer stehenden Wohnungen der staatlichen Wohnungsbaugesellschaften sind weiterhin für Wohnnutzung vorgesehen. Auch die vorgenannten leer stehenden Gewerbeflächen werden bei Mieterwechseln als solche weiter genutzt. Die vorgenannten leer stehenden Verwaltungsflächen werden zunächst einer weiteren staatlichen Nutzung zugeführt. Bei fehlendem Staatsbedarf ist grundsätzlich die Verwertung der Gebäude vorgesehen.

4.3 Welche Gründe sieht die Staatsregierung für den jeweiligen Leerstand?

Bei den staatlichen Wohnungsbaugesellschaften und den sonstigen bei Frage 2.2 genannten Gewerbeimmobilien ist der Leerstand insbesondere der natürlichen Mieterfluktuation geschuldet. Weitere Leerstandsgründe für die vorgenannten Gebäude sind Sanierungsmaßnahmen, die Dauer der Staatsbedarfsprüfung und die Dauer des anschließenden Ausschreibungsverfahrens zum Verkauf, sofern kein Staatsbedarf mehr gegeben ist. Außerdem ist ein Teil der vorgenannten leer stehenden Immobilien, beispielsweise wegen Denkmalschutz, historischer Bedeutung oder hoher Sanierungskosten, nicht marktgängig.

5. Zustand der Objekte:

Aus den Fragestellungen 5.1, 5.2 und 5.3 geht nicht hervor, welche Objekte gemeint sind. Aufgrund der vorgenannten Fragen legt das Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr die Fragen so aus, dass nur leer stehende Objekte im Alleineigentum des Freistaates gemeint sind.

5.1 In welchem baulichen Zustand befinden sich die Objekte jeweils?

Aufgrund der unklaren Fragestellung und mangels statistischer Daten ist eine Beantwortung nicht möglich. Eine Erhebung wäre in der zur Verfügung stehenden Zeit nicht oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand möglich.

5.2 Welche Maßnahmen plant die Staatsregierung, um leer stehende, nutzbare Gebäude umzufunktionieren (bitte alle in diesem Sinn aufgesetzten Förderprogramme, die korrespondierenden Haushaltstitel und die mit der Förderung verbundenen Auflagen für die Vermietung vorzugsweise tabellarisch angeben)?**5.3 Welche Maßnahmen hat die Staatsregierung bereits umgesetzt, um leer stehende, nutzbare Gebäude umzufunktionieren, bzw. welche Maßnahmen werden bereits umgesetzt (bitte die seit 2014 in diesem Sinn geförderten Objekte, die korrespondierenden Haushaltstitel und die mit der Förderung verbundenen Auflagen für die Vermietung vorzugsweise tabellarisch angeben)?**

Aufgrund der vorgenannten Fragen wird angenommen, dass hier nur Förderprogramme für leer stehende Gebäude im Alleineigentum des Freistaates abgefragt werden. Maßnahmen im Zusammenhang mit leer stehenden, nutzbaren Gebäuden des Freistaates sind nicht Gegenstand von Förderprogrammen.

6. Veräußerungen:**6.1 Werden derzeit leer stehende Immobilien in mittelbarem oder unmittelbarem Eigentum des Freistaates auf dem freien Markt oder den Kommunen zum Kauf angeboten (bitte aufschlüsseln nach Landkreis und zum Verkauf stehenden Flächen)?**

Die staatlichen Wohnungsbaugesellschaften bewirtschaften ihren Wohnungsbestand überwiegend in Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf. Eine Veräußerung von eigenem Immobilienbestand findet daher nur in Einzelfällen statt, wenn der Bewirtschaftungsaufwand den Unternehmenszielen entgegensteht. Soweit an sonstigen leer stehenden Immobilien kein Staatsbedarf besteht und diese auch für die Zwecke der staatlichen Wohnungsbaugesellschaften nicht geeignet sind, ist die Verwertung vorgesehen. Kommunen werden dazu regelmäßig vorab informiert.

Eine Aufstellung der zum Verkauf stehenden Flächen nach Landkreisen steht der Staatsregierung nicht zur Verfügung. Eine Erhebung wäre innerhalb der zur Beantwortung zur Verfügung stehenden Zeit nicht oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand möglich.

6.2 Wie viele Baugrundstücke befinden sich nach aktuellem Stand im Eigentum des Freistaates (bitte nach Bezirken und Gesamtfläche des entsprechenden Grundstücks und innerhalb des Bezirks Oberbayern in den Landkreisen Altötting, Berchtesgaden, Ebersberg, Erding, Mühldorf am Inn, München-Land, Rosenheim, Rosenheim-Land, Traunstein nach den Gemeinden aufschlüsseln)?

Zu dieser Frage liegen der Staatsregierung keine statistischen Daten vor. Eine Beantwortung der Frage ist daher innerhalb der zur Verfügung stehenden Zeit nicht oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand möglich.

6.3 Wie hoch ist die Anzahl von Wohnungen, die derzeit von Asylbewerbern genutzt werden, über deren Asylantrag noch nicht entschieden wurde (bitte nach Bezirken und Gesamtfläche des entsprechenden Grundstücks und innerhalb des Bezirks Oberbayern in den Landkreisen Altötting, Berchtesgaden, Ebersberg, Erding, Mühldorf am Inn, München-Land, Rosenheim, Rosenheim-Land, Traunstein nach den Gemeinden aufschlüsseln)?

In Wohnungen sind derzeit (Stand 31.07.2019) 30 Personen untergebracht, die sich im Asylverfahren befinden und Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG) beziehen. Diese 30 Personen teilen sich wie folgt auf die Regierungsbezirke auf:

Regierungsbezirk	Anzahl der Personen
Mittelfranken	12
Niederbayern	0
Oberbayern	4
Oberfranken	0
Oberpfalz	0
Schwaben	8
Unterfranken	6

In den genannten Landkreisen und Städten innerhalb des Bezirks Oberbayern sind lediglich im Landkreis Mühldorf am Inn zwei Personen untergebracht.

Darüber hinaus werden innerhalb der Staatsregierung keine Daten statistisch erfasst und können mit vertretbarem Aufwand innerhalb der zur Beantwortung zur Verfügung stehenden Zeit auch nicht ermittelt werden.

7. Planungsgrundlagen:

7.1 Welche von den Antworten zu Frage 2 aus Drs. 17/6578 vom 17.06.2015 abweichenden bzw. zusätzlichen Erkenntnisse hat die Staatsregierung über die Leerstandsentwicklung in schrumpfenden Regionen bis 2030?

Wie schon bei der Frage 2 aus der Drs. 17/6578 vom 17.06.2015 dargelegt, liegt die kommunale Planungshoheit bei den Städten und Gemeinden.

Bayernweit liegen keine Daten zu den Gebäudeleerständen vor. Auf kommunaler Ebene und zum Teil auch interkommunal gibt es Erhebungen zu Flächenreserven und zu Gebäudeleerständen zum Beispiel mithilfe der Flächenmanagementdatenbank. Die Erfassung von Gebäudeleerständen im Rahmen eines Flächenmanagements wird von Städten und Gemeinden auf freiwilliger Basis durchgeführt. Die ermittelten Daten werden auf Landesebene nicht ausgewertet.

Die einzige Quelle für Daten zum Leerstand von Wohnungen (nicht Gebäuden) liefert der Zensus 2011. Aus diesem liegen umfangreiche Daten zu Gebäuden und Wohnungen vor, die sich allerdings ausschließlich auf Gebäude mit Wohnraum sowie bewohnte Unterkünfte beschränken. Die Gebäude mit Wohnraum gliederten sich in Wohngebäude und sonstige Gebäude mit Wohnraum, wie z. B. Geschäftshäuser mit Wohnungen. Laut Zensus 2011 betrug die Anzahl der Wohngebäude (ohne Wohnheime) in Bayern rund 2,9 Millionen. In diesen Gebäuden gab es etwa 5,8 Millionen Wohnungen, von denen 3,7 Prozent leer standen. Beim Zensus 2011 wurde nur der Leerstand von Wohnungen erfragt, nicht aber der Leerstand von Gebäuden. Aktualisierte Daten zu den Wohnungsleerständen sind mit dem Zensus 2021 zu erwarten.

7.2 Welche von den Antworten zu Frage 2a aus Drs. 17/6578 vom 17.06.2015 abweichenden bzw. zusätzlichen Maßnahmen hat die Staatsregierung bereits ergriffen bzw. will sie ergreifen, um die Kommunen bei der Revitalisierung oder beim Rückbau von Leerständen zu unterstützen?

Mit folgenden abweichenden bzw. zusätzlichen zu den bereits in Drs. 17/6578 genannten Maßnahmen unterstützt die Staatsregierung die bayerischen Kommunen hinsichtlich der Leerstandsproblematik.

Flächensparoffensive

Im Rahmen der Flächensparoffensive des Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie ist das Leerstandsmanagement eine wichtige Maßnahme. Ein kontinuierliches Leerstandsmanagement ermöglicht einen deutlich geringeren Aufwand zur Erstellung eines Bedarfsnachweises und erleichtert eine kontinuierliche Aktivierung bestehender Leerstände.

Förderoffensive Nordostbayern

Im Bereich der Städtebauförderung hat die Staatsregierung im Programmjahr 2016 mit der Förderoffensive Nordostbayern eine auf vier Jahre (2017–2020) befristete und auf die Landkreise Wunsiedel i. F., Hof, Kronach, Tirschenreuth, Kulmbach und die Stadt Hof regional begrenzte Sonderförderung konzipiert. Sie basiert auf der regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung des Landesamts für Statistik aus dem Jahre 2015 für Bayern bis 2034 und umfasst dabei ein homogenes Gebiet mit den nachweislich höchsten Bevölkerungsverlusten im Freistaat für diesen Zeitraum. Gefördert werden können Maßnahmen zur Beseitigung von innerörtlichen Leerständen und zur Aufwertung der Stadt- und Ortskerne im Rahmen der Städtebauförderung und Dorferneuerung im Fördergebiet nicht nur innerhalb, sondern auch außerhalb förmlich festgelegter Förderungsgebiete mit einem Fördersatz von einheitlich 90 Prozent.

Anreizpaket zum Flächensparen

Am 21.03.2018 hat der Landtag das Anreizpaket zum Flächensparen beschlossen (Drs. 17/21326). In dem 20-Punkte-Programm sind auch Maßnahmen zur Leerstands-beseitigung und Revitalisierung von Ortszentren enthalten. Im August 2018 wurde der Landtag über die Umsetzung des Anreizpakets unterrichtet.

Förderprogramm „Erhebung von Innenentwicklungspotentialen“

Im Rahmen des vom Landtag beschlossenen Anreizpakets zum Flächensparen wurde im Jahr 2018 das Förderprogramm „Erhebung der Innenentwicklungspotentiale“ ins Leben gerufen. Städte und Gemeinden werden dabei unterstützt, ihre Innenentwicklungspotenziale systematisch zu erheben und Strategien zu deren Nutzung zu entwickeln. 2018 wurden hierfür rd. 950.000 Euro Zuschüsse für das Förderprogramm „Ersterfassung von Innenentwicklungspotentialen“ zur Verfügung gestellt. Insgesamt wurden 46 Städte, Gemeinden und interkommunale Verbände in das Förderprogramm aufgenommen.

Förderinitiative „Innen statt Außen“

Mit der im Jahr 2018 eingeführten Förderinitiative „Innen statt Außen“ der Städtebauförderung unterstützt die Staatsregierung Gemeinden bei ihrem Engagement zum Flächensparen.

Projektbeschreibung:

- Gemeinden, die sich durch einen Beschluss und ein städtebauliches Konzept dazu verpflichten, vorrangig Innenentwicklung zu betreiben, erhalten im Rahmen der Förderinitiative einen Förderbonus von 20 Prozentpunkten. Das bedeutet eine Erhöhung des Fördersatzes von 60 auf 80 Prozent.
- Finanz- und strukturschwache Gemeinden erhalten einen zusätzlichen Aufschlag von bis zu 10 Prozentpunkten.
- Der Förderanreiz trägt dazu bei, leer stehende Gebäude und Brachen in den Stadt- und Ortskernen wieder nutzbar zu machen und Innenentwicklungspotenziale freizusetzen.
- Die Abbruchkosten leer stehender, nicht denkmalgeschützter Gebäude können gefördert werden.

- Gemeinden können die Mittel der Förderinitiative im Rahmen des üblichen Förderverfahrens der Städtebauförderung bei der jeweils zuständigen Bezirksregierung beantragen.

Förderinitiative „Flächenentsiegelung“

Gemeinden werden mit der im Jahr 2018 eingeführten Förderinitiative zur „Flächenentsiegelung“ im Rahmen der Städtebauförderung beim Rückbau von Brachflächen, übergroßen Verkehrsflächen oder mindergenutzten Gebäuden unterstützt. Frei werdende Flächen können einer neuen Nutzung zugeführt oder naturnah gestaltet werden. Der öffentliche Raum wird aufgewertet und das Wohnumfeld mit neuen Grün- und Freiflächen attraktiver gestaltet. Die Förderinitiative zielt auf eine dauerhafte Flächenentsiegelung ab.

Projektbeschreibung:

- Statt auf starre Flächenkontingente wird auf finanzielle Anreize gesetzt.
- Entsiegelungsmaßnahmen können in diesem Programm nicht nur innerhalb, sondern grundsätzlich auch außerhalb von Erneuerungsgebieten gefördert werden.
- Minder- oder ungenutzte Flächen werden für neue Nutzungen zurückgewonnen.

Förderinitiative „Leerstand nutzen – Lebensraum schaffen“

Mit der im Programmjahr 2016 eingeführten Förderinitiative „Leerstand nutzen – Lebensraum schaffen“ der Städtebauförderung unterstützt die Staatsregierung Gemeinden bei der Sanierung leer stehender Gebäude im Ortskern, die als Wohnraum für anerkannte Flüchtlinge genutzt werden sollen. Die Initiative leistet in erster Linie einen Beitrag zur Behebung innerörtlicher Leerstände und damit zur städtebaulichen Erneuerung in den Gemeinden.

7.3 Wie viele „staatliche Wohnanlagen für anerkannte Flüchtlinge und einheimische Bedürftige“ wurden im Rahmen des „Sofortprogramms“ als erster Säule des Wohnungspakts Bayern – vgl. Drs. 17/14465 vom 08.02.2017 – bisher erstellt, befinden sich um Bau oder in Planung (bitte unter Angabe des Haushaltspostens nach Regierungsbezirken und für den Regierungsbezirk Oberbayern zusätzlich noch für die Landkreise aufschlüsseln)?

Mit dem staatlichen Sofortprogramm – der ersten Säule des Wohnungspakts Bayern – plant und baut der Freistaat mit seiner Bauverwaltung unter der Haushaltsstelle Kapitel 09 40 Titel 701 03 kurzfristig Wohnungen für anerkannte Flüchtlinge und Einheimische mit niedrigem Einkommen. Bayernweit entstehen im Rahmen dieses Sofortprogramms an rund 37 Standorten insgesamt etwa 615 Wohnungen mit reduziertem Bau- und Wohnstandard. Bis jetzt sind 28 der bayernweit rund 40 geplanten Wohnanlagen fertiggestellt.

Regierungsbezirk	Anzahl der Wohnanlagen
Mittelfranken	7 Wohnanlagen fertiggestellt; 1 Wohnanlage im Bau
Niederbayern	4 Wohnanlagen fertiggestellt
Oberbayern	8 Wohnanlagen fertiggestellt (Landkreis München 3, Landkreis Rosenheim 1, Landkreis Ebersberg 1, Landkreis Weilheim-Schongau 2, Landkreis Pfaffenhofen 1); 5 Wohnanlagen in Planung und Bau (Landkreis München und Landkreis Ebersberg jeweils 1 im Bau, Landkreis Miesbach, Landkreis Dachau und Landkreis Neuburg-Schrobenhausen jeweils 1 in Planung.)
Oberfranken	2 Wohnanlagen fertiggestellt; 2 Wohnanlagen in Planung

Regierungsbezirk	Anzahl der Wohnanlagen
Oberpfalz	2 Wohnanlagen fertiggestellt;
Schwaben	3 Wohnanlagen fertiggestellt; 1 Wohnanlage im Bau
Unterfranken	2 Wohnanlagen fertiggestellt; 3 Wohnanlagen im Bau

8. Wohnungsnachfrage durch „Flüchtlinge“:

Die Fragestellungen 8.1 bis 8.3 sind unklar. Dem Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr und dem Staatsministerium des Innern, für Sport und Integration ist nicht bekannt, was mit „Wohnungen, die im Eigentum von Dritten stehen, die der Freistaat jedoch nach den Maßstäben aus – 2 BvE 2/11 – ‚beherrscht‘ bzw. auf die er maßgeblichen Einfluss ausübt“ gemeint ist. Da die Anzahl der Wohnungen statistisch nicht erfasst wird und mit vertretbarem Aufwand innerhalb der zur Beantwortung der Schriftlichen Anfrage zur Verfügung stehenden Zeit auch nicht ermittelt werden kann, ist dies für die weitere Beantwortung der Fragen nicht relevant. Bei den folgenden Fragen kann lediglich die Anzahl der Personen in Wohnungen im allgemeinen Sinne genannt werden.

8.1 Wie hoch ist die Anzahl Wohnungen, die sich im Eigentum des Freistaates befinden, oder von Wohnungen, die im Eigentum von Dritten stehen, die der Freistaat jedoch nach den Maßstäben aus – 2 BvE 2/11 – „beherrscht“ bzw. auf die er maßgeblichen Einfluss ausübt, die derzeit von Personen mit ausländerrechtlichem Duldungsstatus genutzt werden?

In den Wohnungen sind derzeit (Stand 31.07.2019) 132 Personen untergebracht, welche im Besitz einer Duldung nach § 60a Aufenthaltsgesetz (AufenthG) sind und Leistungen nach dem AsylbLG beziehen.

8.2 Wie hoch ist die Anzahl von Wohnungen, die sich im Eigentum des Freistaates befinden, oder von Wohnungen, die im Eigentum von Dritten stehen, die der Freistaat jedoch nach den Maßstäben aus – 2 BvE 2/11 – „beherrscht“ bzw. auf die er maßgeblichen Einfluss ausübt, die derzeit von Personen genutzt werden, die als subsidiär Schutzberechtigte nach § 4 Asylgesetz eingestuft wurden?

In den Wohnungen sind derzeit (Stand 31.07.2019) vier Personen untergebracht, welchen die Zuerkennung des subsidiären Schutzes gem. § 25 Abs. 2 AufenthG i. V. m. § 4 Asylgesetz (AsylG) gewährt wurde.

8.3 Wie hoch ist die Anzahl von Wohnungen, die sich im Eigentum des Freistaates befinden, oder von Wohnungen, die im Eigentum von Dritten stehen, die der Freistaat jedoch nach den Maßstäben aus – 2 BvE 2/11 – „beherrscht“ bzw. auf die er maßgeblichen Einfluss ausübt, die derzeit von ausreisepflichtigen Personen genutzt werden?

In den Wohnungen sind derzeit (Stand 31.07.2019) drei Personen untergebracht, welche vollziehbar ausreisepflichtig sind und Leistungen nach dem AsylbLG beziehen.