



## Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten **Sebastian Körber FDP**  
vom 28.04.2022

### BayernHeim GmbH (9)

Die Staatsregierung wird gefragt:

- 1.a) Welche Gründe liegen dafür vor, dass das Ziel der Staatsregierung, vorrangig staatseigene Flächen zu bebauen (vgl. Pressemitteilung der Staatskanzlei vom 15.05.2018 / Nr. 97), scheiterte? ..... 4
- 1.b) Inwiefern wurde seitens der Staatsregierung geprüft, ob die Immobilie mit der Anschrift Seidlstraße 15–19 als Dienstsitz der BayernHeim GmbH infrage kommt (bitte um Benennung des Zeitpunkts der Prüfung)? ..... 4
- 1.c) Welche Gründe sprachen gemäß 1 b gegen eine etwaige Prüfung? ..... 4
- 2.a) Inwiefern hat die Staatsregierung bzw. die Immobilien Freistaat Bayern (IMBY) vor Gründung der BayernHeim GmbH untersucht, ob staatseigene Flächen für die Schaffung von bezahlbaren Wohnungen zur Verfügung stehen? ..... 4
- 2.b) Zu welchem Ergebnis kamen diese Untersuchungen (gemäß 2 a) (bitte um Aushändigung etwaiger Potenzialanalysen o.ä. Analysen)? ..... 5
- 2.c) In welcher Höhe wurden seit dem Jahr 2018 Aktien des Freistaates am Energieversorger E.ON verkauft, um das notwendige Kapital für die BayernHeim GmbH zu erlangen (bitte um Darlegung der Zuteilung der zur Verfügung stehenden Mittel)? ..... 5
- 3.a) Welche Gründe liegen dafür vor, dass Ministerpräsident Dr. Markus Söder das Ziel für die BayernHeim GmbH vorgab, bis 2020 2000 Wohnungen zu schaffen, obwohl der erstellte Businessplan des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (StMB) lediglich insgesamt 500 Wohnungen bis zum Jahr 2020 vorsah? ..... 5
- 3.b) Wie haben sich die Planzahlen der bezugsfertigen Wohnungen seit der Erstellung des Businessplans je Jahr verändert (mit Bitte um Angabe quartalsweise seit dem Jahr 2018)? ..... 5

---

3.c) Welche Gründe liegen dafür vor, dass die Staatsregierung mit dem bislang Erreichten der BayernHeim GmbH zufrieden ist, obwohl die vergangenen Ziele (u. a. 2000 Wohnungen bis Ende 2020 gemäß Aussage von Ministerpräsident Dr. Markus Söder) nicht erreicht wurden? .....	5
4.a) Wie möchte die BayernHeim GmbH ihre Kooperation mit den Kommunen und der Privatwirtschaft jeweils ausbauen (bitte um Darlegung der Konzepte)? .....	6
4.b) Welche Initiativen sind (gemäß 4 a) erforderlich? .....	6
4.c) Wie viele Wohnungen hat die BayernHeim GmbH bislang errichtet, die nicht ohnehin errichtet worden wären (siehe hierzu Kritik Oberster Rechnungshof)? .....	6
5.a) Welche Abteilung und welches Referat hatte die Federführung zur Erarbeitung der im Haushaltsausschuss vorgestellten Grafik zur Erreichung des Ziels von 10000 Wohnungen bis 2025 (vgl. eingeblendete Grafik des StMB „Entwicklung Bayern-Heim GmbH“ bei der Pressekonferenz der Staatsministerin a. D. Kerstin Schreyer am 03.02.2022)? .....	6
5.b) Welche weiteren Abteilungen und Referate wurden bei der Gestaltung eingebunden? .....	6
5.c) Inwiefern wurde die Staatskanzlei bei der Gestaltung mit eingebunden (bitte um Darlegung des Prozesses samt Datum)? .....	6
6.a) Inwiefern wurde die BayernHeim GmbH bei der Gestaltung der Grafik mit eingebunden? .....	7
6.b) Welche Abteilungs- bzw. Referatsleiter haben die Grafik freigegeben? .....	7
6.c) Wie viele Wohnungen waren zu den folgenden Stichtagen (06.02.2020, 31.10.2021 und 31.01.2022) jeweils in Bestand, Bau und Entwicklung? .....	7
7.a) Zu welchen Zeitpunkten erfolgte bei den bislang drei bezugsfertigen Objekten der BayernHeim GmbH die Bezahlung bzw. Teilzahlungen? .....	7
7.b) Welche Gründe liegen dafür vor, dass nicht alle Wohnungen in der HansasträÙe in Wohnungen der einkommensorientierten Förderung (EOF-Wohnungen) umgewidmet wurden? .....	7
7.c) Welche Gründe liegen dafür vor, dass Wohnungen in EOF-Wohnungen umgewidmet wurden? .....	7
8.a) Wie viele Wohnungen wurden in der HansasträÙe umgewidmet? .....	7
8.b) Inwiefern wurden Wohnungen in der HansasträÙe umgewidmet, da sie sich nicht auf dem freien Wohnungsmarkt vermieten lieÙen? .....	8

8.c) Welche Gründe liegen dafür vor, dass es neun Monate dauerte, um die nicht geförderten Wohnungen zu vermieten? .....	8
Hinweise des Landtagsamts .....	9

# Antwort

**des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr im Einvernehmen mit dem Staatsministerium der Finanzen und für Heimat im Hinblick auf die fachliche Betroffenheit bei Frage 2c**

vom 27.05.2022

**1.a) Welche Gründe liegen dafür vor, dass das Ziel der Staatsregierung, vorrangig staatseigene Flächen zu bebauen (vgl. Pressemitteilung der Staatskanzlei vom 15.05.2018 / Nr. 97), scheiterte?**

Aktuell haben die drei staatlichen Wohnungsbaugesellschaften über 5800 Wohneinheiten in Bau, Planung und Entwicklung. Für über die Hälfte dieser Wohneinheiten ist eine Realisierung auf staatlichen Grundstücken bzw. bei Nachverdichtungen auf Grundstücken der staatlichen Wohnungsbaugesellschaften vorgesehen. Diese Zahlen belegen, dass die Staatsregierung sich auf einem guten Weg befindet, staatliche Flächen für mehr bezahlbaren Wohnraum zu aktivieren. Das Ziel wird deswegen intensiv weiterverfolgt.

Im Hinblick auf Gründe, warum manche staatliche Grundstücke für eine Bebauung durch die staatlichen Wohnungsbaugesellschaften nicht in Betracht kommen, wird auf die Antwort der Frage 2.1 der Schriftlichen Anfrage des Abgeordneten Jürgen Mistol (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN) betreffend „Potentialgrundstücke für den Wohnungsbau“ vom 04.02.2022, Drs. 18/21573 verwiesen.

**1.b) Inwiefern wurde seitens der Staatsregierung geprüft, ob die Immobilie mit der Anschrift Seidlstraße 15–19 als Dienstsitz der BayernHeim GmbH infrage kommt (bitte um Benennung des Zeitpunkts der Prüfung)?**

**1.c) Welche Gründe sprachen gemäß 1 b gegen eine etwaige Prüfung?**

Die Fragen 1 b und 1 c werden aufgrund ihres Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Bei der BayernHeim GmbH handelt es sich um ein privatrechtlich organisiertes Unternehmen des Freistaates Bayern und nicht um eine staatliche Behörde, dessen Unterbringung keinen Staatsbedarf darstellt.

**2.a) Inwiefern hat die Staatsregierung bzw. die Immobilien Freistaat Bayern (IMBY) vor Gründung der BayernHeim GmbH untersucht, ob staatseigene Flächen für die Schaffung von bezahlbaren Wohnungen zur Verfügung stehen?**

Im Hinblick auf die staatlichen Wohnungsbaugesellschaften Siedlungswerk Nürnberg GmbH und Stadibau GmbH hat die IMBY bereits vor Gründung der BayernHeim GmbH fortlaufend geprüft, ob staatseigene Flächen für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum zur Verfügung stehen.

**2.b) Zu welchem Ergebnis kamen diese Untersuchungen (gemäß 2a) (bitte um Aushändigung etwaiger Potenzialanalysen o. ä. Analysen)?**

Zur Beantwortung der Fragenstellungen zu 2b wird auf Antworten zu den Fragen 1.1 bis 1.3 der Schriftlichen Anfrage des Abgeordneten Jürgen Mistol (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN) betreffend „Potentialgrundstücke für den Wohnungsbau“ vom 04.02.2022, Drs. 18/21573, verwiesen.

**2.c) In welcher Höhe wurden seit dem Jahr 2018 Aktien des Freistaates am Energieversorger E.ON verkauft, um das notwendige Kapital für die BayernHeim GmbH zu erlangen (bitte um Darlegung der Zuteilung der zur Verfügung stehenden Mittel)?**

Seit dem Jahr 2018 hat der Freistaat Bayern keine E.ON-Aktien verkauft.

**3.a) Welche Gründe liegen dafür vor, dass Ministerpräsident Dr. Markus Söder das Ziel für die BayernHeim GmbH vorgab, bis 2020 2000 Wohnungen zu schaffen, obwohl der erstellte Businessplan des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (StMB) lediglich insgesamt 500 Wohnungen bis zum Jahr 2020 vorsah?**

Die Regierungserklärung „Das Beste für Bayern“ vom 18.04.2018 beinhaltete das Ziel, 10 000 Wohnungen bis 2025 auf den Weg zu bringen. Der Businessplan der BayernHeim GmbH wurde auf Grundlage dieser Zielsetzung erstellt.

**3.b) Wie haben sich die Planzahlen der bezugsfertigen Wohnungen seit der Erstellung des Businessplans je Jahr verändert (mit Bitte um Angabe quartalsweise seit dem Jahr 2018)?**

Die Planzahlen zur Erreichung der politischen Zielsetzung haben sich nicht verändert.

**3.c) Welche Gründe liegen dafür vor, dass die Staatsregierung mit dem bislang Erreichten der BayernHeim GmbH zufrieden ist, obwohl die vergangenen Ziele (u. a. 2000 Wohnungen bis Ende 2020 gemäß Aussage von Ministerpräsident Dr. Markus Söder) nicht erreicht wurden?**

Die Herausforderungen der Anfangsphase wurden bewältigt, sodass nun der Fokus auf der Verwirklichung der Wohnungsbauziele liegen kann. Trotz der teils erst nach Gründung eingetretenen schwierigen Rahmenbedingungen (u. a. Fachkräftemangel, Coronakrise, Störung der Lieferketten, Ukraine-Krieg) hat die BayernHeim GmbH mittlerweile deutlich an Fahrt aufgenommen. Bis jetzt hat die BayernHeim GmbH insgesamt 3 491 Wohnungen auf den Weg gebracht. Das ist mehr als ein Drittel der angestrebten 10 000 Wohnungen. Davon sind 234 im Bestand, 522 in Bau und 2 735 in Planung oder Vorbereitung. Weitere Projekte sind in der Pipeline.

**4.a) Wie möchte die BayernHeim GmbH ihre Kooperation mit den Kommunen und der Privatwirtschaft jeweils ausbauen (bitte um Darlegung der Konzepte)?**

**4.b) Welche Initiativen sind (gemäß 4a) erforderlich?**

Die Fragen 4a und 4b werden aufgrund ihres Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Für die Vertiefung der Zusammenarbeit mit den Kommunen tritt die BayernHeim GmbH als starker Partner für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum aktiv an die Kommunen heran. Durch Dialog-Veranstaltungen mit Kommunen, über den Städte- und Gemeindetag sowie über erste Best-Practice-Projekte in Zusammenarbeit mit Kommunen wird die Sichtbarkeit der BayernHeim GmbH als Partner für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum weiter erhöht. Bei der Kooperation mit der Privatwirtschaft will die BayernHeim GmbH künftig noch stärker in frühen Realisierungs- und Planungsphasen als Projektpartner auftreten und damit gezielt bei größeren Entwicklungen geförderten Wohnraum neu schaffen. Dieses Angebot trägt zur Entstehung von mehr Wohnungen bei, da Projektentwickler dazu ermutigt werden, in Partnerschaft mit der BayernHeim GmbH als kompetenter Partner für den geförderten Wohnungsbau mehr Projekte anzugehen bzw. den Anteil geförderter Wohnungen zu erhöhen.

**4.c) Wie viele Wohnungen hat die BayernHeim GmbH bislang errichtet, die nicht ohnehin errichtet worden wären (siehe hierzu Kritik Oberster Rechnungshof)?**

Alle 3491 Wohnungen, die bis jetzt durch die BayernHeim GmbH insgesamt auf den Weg gebracht wurden, davon 234 im Bestand, 522 in Bau und 2735 in Planung oder Vorbereitung, wären bzw. würden ohne die BayernHeim GmbH nicht in dieser Form geplant, gebaut oder langfristig als bezahlbarer Wohnraum auf dem Mietwohnungsmarkt verfügbar sein.

**5.a) Welche Abteilung und welches Referat hatte die Federführung zur Erarbeitung der im Haushaltsausschuss vorgestellten Grafik zur Erreichung des Ziels von 10000 Wohnungen bis 2025 (vgl. einblendete Grafik des StMB „Entwicklung Bayern-Heim GmbH“ bei der Pressekonferenz der Staatsministerin a. D. Kerstin Schreyer am 03.02.2022)?**

**5.b) Welche weiteren Abteilungen und Referate wurden bei der Gestaltung eingebunden?**

**5.c) Inwiefern wurde die Staatskanzlei bei der Gestaltung mit eingebunden (bitte um Darlegung des Prozesses samt Datum)?**

1 Vgl. [https://www.orh.bayern.de/media/com\\_form2content/documents/c7/a958/f43/KF%20-%20TNr.%2059%20BayernHeim%20GmbH.pdf](https://www.orh.bayern.de/media/com_form2content/documents/c7/a958/f43/KF%20-%20TNr.%2059%20BayernHeim%20GmbH.pdf)

**6.a) Inwiefern wurde die BayernHeim GmbH bei der Gestaltung der Grafik mit eingebunden?**

**6.b) Welche Abteilungs- bzw. Referatsleiter haben die Grafik freigegeben?**

Die Fragen 5a bis 6b werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Die Grafik wurde im StMB erstellt. Die Staatskanzlei und BayernHeim GmbH wurden bei der Gestaltung nicht eingebunden.

**6.c) Wie viele Wohnungen waren zu den folgenden Stichtagen (06.02.2020, 31.10.2021 und 31.01.2022) jeweils in Bestand, Bau und Entwicklung?**

Die Anzahl der Wohnungen in Bestand, Bau und Entwicklung werden quartalsweise fortgeschrieben. Eine Nennung zu den erbetenen Stichtagen ist mit einem vertretbaren Aufwand nicht möglich.

**7.a) Zu welchen Zeitpunkten erfolgte bei den bislang drei bezugsfertigen Objekten der BayernHeim GmbH die Bezahlung bzw. Teilzahlungen?**

Für das Projekt München, Hansastrasse, erfolgte die Bezahlung am 30.09.2019. Für das Projekt Nürnberg, Donaustrasse, erfolgten drei Teilzahlungen am 17.09.2020, 24.03.2021 und 26.03.2021. Für das Projekt München, Salierstrasse, erfolgten vier Teilzahlungen am 24.06.2020, 30.06.2020, 30.11.2020 und 15.09.2021.

**7.b) Welche Gründe liegen dafür vor, dass nicht alle Wohnungen in der Hansastrasse in Wohnungen der einkommensorientierten Förderung (EOF-Wohnungen) umgewidmet wurden?**

Zur Beantwortung der Fragestellung zu 7 b wird auf die Beantwortung der Frage 4 a der Schriftlichen Anfrage des Abgeordneten Sebastian Körber (FDP) betreffend „BayernHeim GmbH (4) – Immobilie München Hansastrasse“ vom 22.12.2021, Drs. 18/19690, verwiesen.

**7.c) Welche Gründe liegen dafür vor, dass Wohnungen in EOF-Wohnungen umgewidmet wurden?**

Ziel der BayernHeim GmbH ist die Bereitstellung von Wohnraum für Wohnungssuchende, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können (§ 2 Abs. 1 Gesellschaftsvertrag – Gegenstand der Gesellschaft). Dieses Ziel kann mit der EOF am besten erreicht werden.

**8.a) Wie viele Wohnungen wurden in der Hansastrasse umgewidmet?**

Es wurden acht zusätzliche Wohnungen über die EOF gefördert.

**8.b) Inwiefern wurden Wohnungen in der Hansastraße umgewidmet, da sie sich nicht auf dem freien Wohnungsmarkt vermieten ließen?**

Bei dem Projekt München, Hansastrasse, wurde keine Wohnung umgewidmet, da sie sich nicht auf dem freien Wohnungsmarkt vermieten ließe.

**8.c) Welche Gründe liegen dafür vor, dass es neun Monate dauerte, um die nicht geförderten Wohnungen zu vermieten?**

Zwei Wohnungen wurden sofort vermietet. Vier Wohnungen nach acht Monaten, eine Wohnung nach neun Monaten. Sechs der freifinanzierten Wohnungen sitzen direkt an einer Brandwand und werden dadurch fast ausschließlich nach Süden und über Oberlichter belichtet. Für dieses besondere Bebauungskonzept bedarf es einer entsprechenden Nachfrage.

**Hinweise des Landtagsamts**

Zitate werden weder inhaltlich noch formal überprüft. Die korrekte Zitierweise liegt in der Verantwortung der Fragestellerin bzw. des Fragestellers sowie der Staatsregierung.

—————

Zur Vereinfachung der Lesbarkeit können Internetadressen verkürzt dargestellt sein. Die vollständige Internetadresse ist als Hyperlink hinterlegt und in der digitalen Version des Dokuments direkt aufrufbar. Zusätzlich ist diese als Fußnote vollständig dargestellt.

Drucksachen, Plenarprotokolle sowie die Tagesordnungen der Vollversammlung und der Ausschüsse sind im Internet unter [www.bayern.landtag.de/parlament/dokumente](http://www.bayern.landtag.de/parlament/dokumente) abrufbar.

Die aktuelle Sitzungsübersicht steht unter [www.bayern.landtag.de/aktuelles/sitzungen](http://www.bayern.landtag.de/aktuelles/sitzungen) zur Verfügung.