



Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten **Jürgen Mistol BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN**
vom 03.01.2023

Bilanz der BayernHeim GmbH 2022

Die Staatsregierung wird gefragt:

- | | | |
|-----|--|---|
| 1.1 | Über wie viele bezugsfertige Wohnungen verfügt die Bayern-Heim GmbH derzeit? | 3 |
| 1.2 | Wie viele davon wurden 2022 fertiggestellt (bitte aufschlüsseln nach Wohnanlage/Standort)? | 3 |
| 1.3 | Wie viele dieser Wohnungen wurden von der BayernHeim GmbH zugekauft? | 3 |
| 2.1 | Wie viele der 2022 fertiggestellten Wohnungen sind gefördert bzw. freifinanziert (bitte aufschlüsseln nach Wohnanlage/Standort)? | 3 |
| 2.2 | Wie viel hat die BayernHeim 2022 für den Bau von Wohnungen investiert? | 3 |
| 2.3 | Wie viel hat die BayernHeim 2022 für den Erwerb von in Planung bzw. Bau befindlichen Projekten investiert? | 3 |
| 3.1 | Wie viele Bauvorhaben befinden sich derzeit in der Umsetzung (Bauphase)? | 4 |
| 3.2 | Wo befinden sich diese Projekte? | 4 |
| 3.3 | Wie ist der jeweilige Sachstand der einzelnen Projekte? | 4 |
| 4.1 | In welchem Umfang hat die BayernHeim 2022 Mittel aus der Wohnraumförderung erhalten? | 4 |
| 4.2 | Wie viele Wohneinheiten wurden damit gefördert (bitte aufschlüsseln nach Wohnanlage/Standort)? | 4 |
| 4.3 | Wie lange beläuft sich die jeweilige Belegungsbindung für diese Wohnungen? | 4 |
| 5.1 | Auf welchen staatlichen Grundstücken werden derzeit Wohnanlagen von der BayernHeim errichtet bzw. entwickelt? | 5 |
| 5.2 | In welchem Umfang hat die BayernHeim 2022 darüber hinaus Grundstücke für den Wohnungsbau erworben (bitte aufschlüsseln nach Standorten)? | 5 |

5.3	Wie viele Wohneinheiten können darauf entstehen (bitte aufschlüsseln)?	5
6.1	Welche der mehr als 300 staatlichen Potenzialgrundstücke für den Wohnungsbau kommen für eine Bebauung durch die BayernHeim grundsätzlich in Frage?	6
6.2	Wie ist der jeweilige Sachstand für diese Grundstücke?	6
6.3	Welche dieser Grundstücke wurden zwischenzeitlich der Stadtbau GmbH bzw. dem Siedlungswerk überlassen?	6
7.1	Welche dieser Grundstücke wurden zwischenzeitlich veräußert?	6
7.2	An wen wurden sie gegebenenfalls veräußert?	6
7.3	Hat die Staatsregierung Erkenntnisse, welche der veräußerten Grundstücke zur Wohnbebauung genutzt werden?	6
8.1	Wie beurteilt die Staatsregierung die Kritik des Bayerischen Obersten Rechnungshofs?	7
8.2	Welche Konsequenzen werden daraus gezogen?	7
8.3	Wie viele Wohnungen kann die BayernHeim nach derzeitigem Sachstand bis 2025 bezugsfertig errichten?	7
	Hinweise des Landtagsamts	8

Antwort

des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr

vom 22.02.2023

- 1.1 Über wie viele bezugsfertige Wohnungen verfügt die BayernHeim GmbH derzeit?**
- 1.2 Wie viele davon wurden 2022 fertiggestellt (bitte aufschlüsseln nach Wohnanlage/Standort)?**
- 1.3 Wie viele dieser Wohnungen wurden von der BayernHeim GmbH zugekauft?**

Die Fragen 1.1 bis 1.3 werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Der Schwerpunkt der BayernHeim GmbH liegt aktuell in der Akquise, der Entwicklung, der Planung und dem Bau von Wohnanlagen. Über 4600 bezahlbare Wohnungen sind aktuell auf den Weg gebracht. 234 Wohnungen konnten bereits bezogen werden, 2023 werden zwei Vorhaben mit 89 Wohnungen und im Jahr 2024 voraussichtlich drei Vorhaben mit insgesamt 359 Wohnungen hinzukommen. In den Folgejahren werden die jährlichen Fertigstellungen weiter kontinuierlich gesteigert. Keine dieser Wohnungen wird bezugsfertig erworben.

- 2.1 Wie viele der 2022 fertiggestellten Wohnungen sind gefördert bzw. freifinanziert (bitte aufschlüsseln nach Wohnanlage/Standort)?**

Alle 33 Wohnungen des Projekts in Freising, Angerstraße, welche in Kürze an die Mieterinnen und Mieter übergeben werden, sind im Rahmen der Einkommensorientierten Förderung gefördert.

- 2.2 Wie viel hat die BayernHeim 2022 für den Bau von Wohnungen investiert?**
- 2.3 Wie viel hat die BayernHeim 2022 für den Erwerb von in Planung bzw. Bau befindlichen Projekten investiert?**

Die Fragen 2.2 und 2.3 werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Die BayernHeim hat im Jahr 2022 insgesamt 79,8 Mio. Euro für den Bau von Wohnungen (Investitionen in Grundstücke, Bauvorbereitungen, Bau- und Planungsleistungen, geleistete Anzahlungen etc.) investiert.

3.1 Wie viele Bauvorhaben befinden sich derzeit in der Umsetzung (Bauphase)?

3.2 Wo befinden sich diese Projekte?

3.3 Wie ist der jeweilige Sachstand der einzelnen Projekte?

Die Fragen 3.1 bis 3.3 werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Insgesamt befinden sich 20 Projekte (Augsburg, Dinkelsbühl, Freising, Fürth, Geretsried, Ingolstadt, Kirchheim, Landsberg am Lech – 2x, Miesbach, München – 4x, Neuburg an der Donau, Nürnberg – 2x, Regensburg, Ruhpolding und Würzburg) in der Umsetzung.

Sechs dieser Projekte (Freising, Landsberg am Lech, Nürnberg – 2x, Ingolstadt und Geretsried) werden gebaut, die weiteren 14 Projekte befinden sich in der Planungs- bzw. Bauvorbereitungsphase.

4.1 In welchem Umfang hat die BayernHeim 2022 Mittel aus der Wohnraumförderung erhalten?

4.2 Wie viele Wohneinheiten wurden damit gefördert (bitte aufschlüsseln nach Wohnanlage/Standort)?

Die Fragen 4.1 und 4.2 werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam in tabellarischer Form beantwortet.

Im Jahr 2022 wurden der BayernHeim folgende Mittel aus der Wohnraumförderung bewilligt:

Projektstandort	Bauvorhaben	Anzahl geförderte Wohnungen	Fördersumme (ohne KfW-Fördermittel)
Ingolstadt	Stinnesstraße (Teilbewilligung)	197	40,7 Mio. Euro
Geretsried	Banater Straße	159	31,8 Mio. Euro
Fürth*	Lange Straße	98	21,0 Mio. Euro
Nürnberg*	Luitpoldviertel	86	16,4 Mio. Euro
Nürnberg*	Lichtenreuth (Teilbewilligung)	8	1,9 Mio. Euro
Summe 2022			111,8 Mio. Euro

* Fördermittel zugesagt, noch in Bearbeitung bei der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt (Bayern-Labo).

4.3 Wie lange beläuft sich die jeweilige Belegungsbindung für diese Wohnungen?

Sämtliche Belegungsbindungen bei den Wohnungen der BayernHeim, die sich aus der staatlichen Wohnraumförderung ergeben, belaufen sich auf 40 Jahre. Darüber hinaus ist bei den Wohnungen der BayernHeim durch den Gesellschaftszweck lang-

fristig gesichert, dass sie über diese Bindungsfristen hinaus zu sozialverträglichen Mieten angeboten werden.

5.1 Auf welchen staatlichen Grundstücken werden derzeit Wohnanlagen von der BayernHeim errichtet bzw. entwickelt?

Die BayernHeim wird auf der ehemals staatlichen Liegenschaft Fürth, Lange Straße, welche die BayernHeim im Jahr 2022 erworben hat, eine Wohnanlage errichten.

Darüber hinaus werden folgende staatliche Liegenschaften aktuell für den Wohnungsbau entwickelt:

- Augsburg, Berliner Allee
- Augsburg, Karmelitengasse
- Bayreuth, Röhrenseekaserne
- Garching, Schranerweg
- Landsberg, Pfettenstraße
- Miesbach, Von-Vollmar-Straße
- München, Studentenstadt
- München, Südliches Oberwiesenfeld / Leonrodplatz
- Neubiberg, Äußere Hauptstraße
- Passau, Nibelungenstraße.

5.2 In welchem Umfang hat die BayernHeim 2022 darüber hinaus Grundstücke für den Wohnungsbau erworben (bitte aufschlüsseln nach Standorten)?

5.3 Wie viele Wohneinheiten können darauf entstehen (bitte aufschlüsseln)?

Die Fragen 5.2 und 5.3 werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam in tabellarischer Form beantwortet:

Liegenschaften 2022 erworben (Standorte)	Anzahl Wohneinheiten
Augsburg	163
Fürth	98
Kirchheim (Erbbaurecht)	6
Landsberg am Lech	107
Miesbach (Erbbaurecht)	71
München	320
Neuburg a. d. Donau	120
Nürnberg (2x)	335
Regensburg (Erbbaurecht)	120
Ruhpolding	24
Gesamtsumme	1364

6.1 Welche der mehr als 300 staatlichen Potenzialgrundstücke für den Wohnungsbau kommen für eine Bebauung durch die BayernHeim grundsätzlich in Frage?

6.2 Wie ist der jeweilige Sachstand für diese Grundstücke?

Die Fragen 6.1 und 6.2 werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Auf den zu Frage 5.1 genannten zehn staatlichen Liegenschaften sind Wohnungen in Planung oder Entwicklung. Für drei weitere Liegenschaften in Würzburg, Bischofswiesen und Dachau laufen Vorklärungen. Grundsätzlich kommt eine Reihe weiterer Grundstücke für eine Bebauung durch die BayernHeim in Frage. Für viele dieser Grundstücke ist eine Nutzung für Wohnungsbau derzeit jedoch nicht möglich, da entweder kein entsprechendes Baurecht besteht oder die Grundstücke aufgrund von Vornutzungen noch nicht zur Verfügung stehen.

6.3 Welche dieser Grundstücke wurden zwischenzeitlich der Stadibau GmbH bzw. dem Siedlungswerk überlassen?

Es wird Bezug genommen auf die Anlage, die der Beantwortung der Schriftlichen Anfrage des Abgeordneten Jürgen Mistol (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN) vom 04.02.2022 betreffend „Potenzialgrundstücke für den Wohnungsbau“ (Drs. 18/21573) beigefügt wurde. Der Stadibau GmbH wurden die Grundstücke Laufende Nummer (lfd. Nr.) 70 und 74 im Wege des Erbbaurechts überlassen.

7.1 Welche dieser Grundstücke wurden zwischenzeitlich veräußert?

Es wurden zwölf Grundstücke veräußert. Hierbei handelt es sich um die der bei der Beantwortung der Frage 6.3 in Bezug genommenen Anlage zu entnehmenden lfd. Nrn. 143, 156, 176, 198, 234, 263, 279, 280, 311, 351, 374 und 382.

7.2 An wen wurden sie gegebenenfalls veräußert?

Die lfd. Nr. 231 der in der Beantwortung der Frage 6.3 in Bezug genommenen Anlage wurde an die BayernHeim GmbH veräußert, die lfd. Nr. 143 an den Bezirk Oberbayern, die lfd. Nrn. 156, 176, 279 und 374 an Kommunen. Im Übrigen wurden die Grundstücke an Privatpersonen veräußert.

7.3 Hat die Staatsregierung Erkenntnisse, welche der veräußerten Grundstücke zur Wohnbebauung genutzt werden?

Der Staatsregierung ist bekannt, dass die lfd. Nrn. 156, 231 und 374 der bei der Beantwortung der Frage 6.3 in Bezug genommenen Anlage für Wohnbebauung genutzt werden.

8.1 Wie beurteilt die Staatsregierung die Kritik des Bayerischen Obersten Rechnungshofs?

8.2 Welche Konsequenzen werden daraus gezogen?

Die Fragen 8.1 und 8.2 werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Auf den schriftlichen Bericht vom 28.11.2022 zum Beschluss des Landtags vom 31.05.2022 (Drs. 18/23094) wird verwiesen.

8.3 Wie viele Wohnungen kann die BayernHeim nach derzeitigem Sachstand bis 2025 bezugsfertig errichten?

Die BayernHeim GmbH hat seit ihrer Gründung im Jahr 2018 trotz schwieriger Rahmenbedingungen bislang über 4 600 bezahlbare Wohnungen auf den Weg gebracht. Bis Ende 2023 wird die Anzahl der Wohnungen voraussichtlich auf rund 5 400 ansteigen. Der weitere Fortschritt bei der Anzahl bezugsfertiger Wohnungen hängt von vielen, gegenwärtig nicht absehbaren Umständen ab. Eine Reihe weiterer Projekte ist für die Folgejahre ab 2023 in Entwicklung.

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 abrufbar.

Die aktuelle Sitzungsübersicht steht unter www.bayern.landtag.de/aktuelles/sitzungen zur Verfügung.