



Kerstin Schreyer, MdL

Präsidentin
des Bayerischen Landtags
Frau Ilse Aigner, MdL
Maximilianeum
81627 München

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
PI/G-4255-3/1168 B
29.09.2020

Unser Zeichen
37-4773.2-14

München, 19. Oktober 2020

**Schriftliche Anfrage des Herrn Abgeordneten Jürgen Mistol vom 28.09.2020
betreffend „Wohnungsbestand der BayernHeim“**

Sehr geehrte Frau Landtagspräsidentin,

die Schriftliche Anfrage beantworte ich, wie folgt:

*Zu 1.1. Über wie viele fertige Wohnungen verfügt die BayernHeim derzeit (bitte
aufschlüsseln nach Jahren seit der Gründung)?*

Die am 18. Juli 2018 gegründete BayernHeim GmbH verfügt seit Ende des Jahres
2019 über 71 fertige Wohnungen.

*Zu 1.2. Wo befinden sich diese Wohnungen jeweils (bitte aufschlüsseln nach Re-
gierungsbezirken, Landkreisen und kreisfreien Städten)?*

Die Wohnungen befinden sich in der Hansastrasse in München.

Zu 1.3. Wie hoch ist der Anteil der geförderten Wohnungen am Wohnungsbestand?

Die BayernHeim GmbH darf nach dem aktuellen beihilferechtlich erlassenen Bebauungsakt ausschließlich geförderten Wohnungsbau und bis zu zehn Prozent freifinanzierten Wohnungsbau betreiben. Von den insgesamt 71 Wohneinheiten sind 64 Wohnungen gefördert.

Zu 2.1. Wie viele dieser Wohnungen wurden von der BayernHeim selbst errichtet (bitte aufschlüsseln nach Jahren)?

Gegenstand der BayernHeim GmbH ist die Bereitstellung von Wohnraum für Wohnungssuchende, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können. Schwerpunkt der Unternehmenstätigkeit liegt in der Realisierung eigener Projekte. Der Bau von Wohnungen setzt allerdings ein entsprechendes Baurecht voraus. Für die zur Verfügung stehenden und für Wohnungsbau geeigneten staatlichen Grundstücke besteht in der Regel noch kein solches Baurecht. Von der BayernHeim GmbH wird deshalb neben der Schaffung des entsprechenden Baurechts auf staatlichen Grundstücken auch der Erwerb von in Planung bzw. im Bau befindlichen Projekten geprüft und bei Eignung für den Unternehmenszweck durchgeführt, um möglichst rasch bezahlbaren Wohnraum zur Vermietung anbieten zu können.

Vor diesem Hintergrund konnte die BayernHeim GmbH selbst noch keine Wohnungen errichten.

Zu 2.2. Wie viele dieser Wohnungen sind von der BayernHeim zugekauft worden (bitte aufschlüsseln nach Jahren)?

Auf die Antwort zu Frage 1.1. wird Bezug genommen. Es handelt sich dabei um den Erwerb eines sich in Bau befindlichen Teilabschnittes des neu entstehenden Stadtquartiers in der Hansastrasse in München.

Zu 2.3. Von wem hat die BayernHeim die Wohnungen jeweils erworben (bitte aufschlüsseln nach Wohnanlagen und Standorten)?

Die Wohnanlage in der HansasträÙe in München wurde von dem Projektentwickler ISARIA Wohnbau AG erworben.

Zu 3.1. Wie viele Bauvorhaben befinden sich derzeit in der Entstehung bzw. Umsetzung?

Derzeit befinden sich zwei Projekte in der Entstehung bzw. Umsetzung (Bauphase). Darüber hinaus befinden sich 17 Projekte in Vorbereitung.

Zu 3.2. Wo befinden sich diese Projekte (bitte aufschlüsseln nach Regierungsbezirken, Landkreisen und kreisfreien Städten)?

Die Fragen 3.2. und 3.3. werden aufgrund ihres Sachzusammenhangs gemeinsam in tabellarischer Form beantwortet, soweit aufgrund des Verfahrensstandes konkrete Angabe möglich sind.

Regierungsbezirk Mittelfranken:

Projektstandort	Bauvorhaben	Anzahl Wohneinheiten	Projektstand
Fürth, kreisfreie Stadt	Lange Straße	105	Vorbereitung der Unterlagen zur Einreichung des Bauantrags

Regierungsbezirk Oberbayern:

Projektstandort	Bauvorhaben	Anzahl Wohneinheiten	Projektstand
München, Landeshauptstadt	Schilcherweg	24	Klärung der wirtschaftlichen Realisierbarkeit
München, Landeshauptstadt	St.-Quirin-Straße (ehem. östliches McGraw Areal)	150-300	Voruntersuchung / Abklärung des Zeitpunktes der Aufgabe aktueller Nutzungen und von Denkmalschutzbelangen
München, Landeshauptstadt	Salierstraße	66	Rohbau fertig; voraussichtliche Fertigstellung Ende 2021
Neubiberg, Landkreis München	Äußere Hauptstraße	50	Durchführung Machbarkeitsstudie
Freising, Landkreis Freising	Angerstraße	33	Baubeginn im Jahr 2021
Landsberg am Lech, Landkreis Landsberg am Lech	Pfettenstraße,	100-300	Abstimmung mit Stadt zu städtebaulichem Wettbewerb
Ingolstadt, kreisfreie Stadt	Stinnesstraße	434	Bauvorbescheid Ende 2019 erteilt; Vorbereitung der Unterlagen zur Einreichung des Bauantrags, voraussichtlicher Baubeginn des ersten Bauabschnitts in 2021

Regierungsbezirk Oberfranken:

Projektstandort	Bauvorhaben	Anzahl Wohneinheiten	Projektstand
Bayreuth, kreisfreie Stadt	Gelände der ehemaligen Röhrenseekaserne	350	Planung des ersten Bauabschnittes, Bauleitplanverfahren für zweiten Bauabschnitt

Regierungsbezirk Schwaben:

Projektstandort	Bauvorhaben	Anzahl Wohneinheiten	Projektstand
Augsburg, Kreisfreie Stadt	Berliner Allee	750	Teilnahme am Modellprojekt des Experimentellen Wohnungsbaus für klimaangepasstes und nachhaltiges Bauen in Kooperation mit der Stadibau GmbH
Kreisfreie Stadt Augsburg	Karmeliten-gasse	50-70	Vorbereitung Architektenwettbewerb

Sonstige Projekte

Bauvorhaben	Anzahl Wohneinheiten	Projektstand
Erwerb von Grundstücken und Bauprojekten von Bau-trägern	rund 650	in Verhandlung

Zu 3.3. Wie ist der jeweilige Sachstand der einzelnen Projekte?

Auf die Antwort zu Frage 3.2. wird Bezug genommen.

Zu 4.1. Wie viel hat die BayernHeim für den Neubau von Wohnungen investiert?

Die Fragestellung wird so verstanden, dass unter Neubau von Wohnungen die bisherigen Gesamtinvestitionen der BayernHeim GmbH für noch nicht dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stehenden Wohnraum gemeint sind. Bis zum 30. Juni 2020 wurden rund 50 Millionen Euro für den Neubau von Wohnungen investiert.

Zu 4.2. Wie viel hat die BayernHeim für den Erwerb von Wohnungen ausgegeben?

Für den Erwerb von in Planung bzw. im Bau befindlichen Projekten sind seitens der BayernHeim GmbH bisher rund 93 Millionen Euro vertraglich gebunden.

Zu 4.3. In welchem Umfang hat die BayernHeim beim Erwerb von Wohnungen Darlehen, Hypotheken oder Grundschulden übernommen (bitte für das jeweilige erworbene Objekt aufschlüsseln)?

Es wurden durch die BayernHeim GmbH bisher keine Darlehen, Hypotheken oder Grundschulden für Projekte übernommen. Die Übernahme der ursprünglich vorgesehenen Förderung für das im Bau befindliche Projekt in München, Hansastrasse wurde nicht vollzogen. Dies hat folgenden Hintergrund: Die BayernHeim GmbH verfolgt das Ziel, langfristig bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen. Die ursprüngliche Förderung sah eine 25-jährige Belegungsbindung vor. Durch die nicht vollzogene Übernahme der Förderdarlehen konnte eine 40-jährige Belegungsbindung vereinbart werden.

Zu 5.1. In welchem Umfang hat die BayernHeim Mittel aus der Wohnraumförderung erhalten (bitte aufschlüsseln nach Jahren)?

Für Projekte der BayernHeim GmbH wurden im Jahr 2019 insgesamt 79 Millionen Euro an Mitteln aus der Wohnraumförderung bewilligt. Im Jahr 2020 wurden bisher noch keine Mittel der Wohnraumförderung bewilligt.

Zu 5.2. Wie viele Wohneinheiten wurden damit gefördert?

Mit den Mitteln der Wohnraumförderung werden 384 Wohneinheiten anteilig finanziert.

Zu 5.3. Wie lange beläuft sich jeweils die Belegungsbindung für diese Wohnungen?

Die Belegungsbindung für die bisher geförderten Wohnungen beläuft sich auf 40 Jahre.

Zu 6.1. Nutzt die BayernHeim das Instrument der Mittelbaren Belegung?

Von dem Förderinstrument der Mittelbaren Belegung macht die BayernHeim GmbH mangels ungebundenem verfügbarem Ersatzwohnraums aktuell keinen Gebrauch.

Zu 6.2. Wenn ja, in welchem Umfang?

Auf die Antwort zu Frage 6.1. wird Bezug genommen.

Zu 7.1. Auf welchen staatlichen Grundstücken wurden bislang Wohnanlagen von der BayernHeim entwickelt bzw. errichtet?

Auf die Antwort zu Frage 2.1. wird Bezug genommen.

Die nachfolgenden verfügbaren staatlichen Grundstücke werden aktuell für den Wohnungsbau entwickelt:

- Augsburg, Karmelitenstraße
- Augsburg, Berliner Allee
- Bayreuth, Röhrenseekaserne
- Fürth, Lange Straße
- Landsberg, Pfettenstraße
- München, Schilcherweg
- München, St.-Quirin-Straße (McGraw-Areal)
- Neubiberg, Äußere Hauptstraße.

Zu 7.2. Welche Grundstücke wurden bislang von der BayernHeim zugekauft?

Die BayernHeim GmbH hat bislang insgesamt vier Grundstücke erworben:

- Freising, Angerstraße, rund 3.000 m²
- Ingolstadt, Stinnesstraße, rund 21.000 m²
- München, Hansastraße, rund 5.000 m²
- München, Salierstraße, rund 5.000 m².

Hierzu wird angemerkt, dass auch die staatlichen Grundstücke jeweils zum Verkehrswert durch die BayernHeim GmbH für eine Projektrealisierung zu erwerben sind.

Zu 7.3. Welche Größe haben die jeweiligen Grundstücke?

Auf die Antwort zu Frage 7.2. wird Bezug genommen.

Zu 8.1. Werden von der BayernHeim auch staatliche Grundstücke mit Bestandsbauten genutzt?

Die Fragen 8.1. bis 8.3. werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet. Die Frage 8.1. wird so verstanden, dass vorhandene Bestandsbauten auf staatlichen Grundstücken künftig einer Wohnnutzung zugeführt werden.

Die BayernHeim GmbH nutzt zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum auch staatliche Grundstücke auf denen Bestandsbauten vorhanden sind. Zunächst wird grundsätzlich geprüft, ob sich die vorhandene Bausubstanz für den Wohnungsbau eignet. Die hier gewonnenen Erkenntnisse sind Grundlage für die Entscheidung zur weiteren Projektrealisierung.

Zu 8.2. Wenn ja, wie wird mit den Bestandsbauten verfahren?

Auf die Antwort zu Frage 8.1. wird Bezug genommen.

Zu 8.3. Wenn nein, weshalb nicht?

Auf die Antwort zu Frage 8.1. wird Bezug genommen.

Mit freundlichen Grüßen

gez.
Kerstin Schreyer
Staatsministerin