



Dr. Hans Reichhart

Präsidentin
des Bayer. Landtags
Frau Ilse Aigner, MdL
Maximilianeum
81627 München

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
PI/G-4255-3/609B
27.09.2019

Unser Zeichen
37-4773.2-1

München
28. Oktober 2019

**Schriftliche Anfrage des Herrn Abgeordneten Jürgen Mistol vom 27.09.2019
betreffend Wohnungsbestand der BayernHeim**

Sehr geehrte Frau Landtagspräsidentin,

die Schriftliche Anfrage beantworte ich wie folgt:

*Zu 1.1. Wo befinden sich die 2.000 Wohnungen (bitte aufschlüsseln nach
Regierungsbezirken, Landkreisen und kreisfreien Städten)?*

Die am 18. Juli 2018 gegründete BayernHeim GmbH verfügt aktuell über 71 Woh-
nungen in München.

*Zu 1.2. Welche Wohnanlagen sind von der BayernHeim errichtet worden
(bitte aufschlüsseln nach Standorten)?*

Vorrangig entwickelt und errichtet die BayernHeim GmbH selbst Wohnanlagen. Aktuell befinden sich 15 Projekte in ganz Bayern in Vorbereitung. Nach derzeitigem Stand können mit diesen Vorhaben insgesamt bis zu 2.700 bezahlbare Wohnungen auf den Weg gebracht werden.

Zu wesentlichen Einzelprojekten kann folgender Sachstand berichtet werden:

Im Osten von Augsburg, an der Berliner Allee, beabsichtigt die BayernHeim GmbH, auf einer staatseigenen Fläche mit insgesamt rund 150.000 m² Wohnungen (Potential bis zu 1.000) im verdichteten Geschosswohnungsbau in den Lechauen zu errichten.

Ein weiteres Projekt der BayernHeim GmbH in Augsburg ist die Nutzung einer Teilfläche der ehemaligen Justizvollzugsanstalt in der Karmelitengasse. Es wird ein Realisierungswettbewerb durchgeführt. Je nach Wohnungsmix können 50 bis 60 Wohnungen entstehen.

In Bayreuth ist die Überbauung von bisher überwiegend als Parkplatz genutzten Teilflächen (ca. 33.000 m²) der ehemaligen Röhrenseekaserne geplant. Zur Erlangung des Baurechts wird derzeit in Abstimmung mit der Stadt Bayreuth ein städtebaulicher Realisierungswettbewerb für bis zu 350 Wohneinheiten durchgeführt.

Auf dem staatlichen Grundstück Lange Straße in Fürth mit einer Fläche von rund 4.000 m² ist die Errichtung einer Wohnanlage mit rund 100 Wohnungen im geförderten Wohnungsbau geplant. In Abstimmung mit der Stadt Fürth wurde bereits ein Architektenwettbewerb durchgeführt, bei dem die abschließende Preisgerichtssitzung am 13. September 2019 stattgefunden hat.

In Landsberg am Lech verfügt der Freistaat Bayern über ein Grundstück mit einer Fläche von rund 31.000 m² in unmittelbarer Nähe zur Justizvollzugsanstalt. Gemeinsam mit der Stadt wird derzeit die Auslobung eines städtebaulichen Wettbewerbs abgestimmt. Nach derzeitigem Stand wird von der Realisierbarkeit von ungefähr 150 Wohneinheiten ausgegangen.

Bezüglich des nordöstlichen Areals des McGraw Geländes (Halle 19) wurde mit der Landeshauptstadt München das weitere Verfahren zur Abwägung der Denkmalschutzbelange gegenüber den Wohnungsbelangen abgestimmt. Ziel ist die Errichtung von mindestens 150 Wohnungen. Die BayernHeim GmbH erstellt eine Machbarkeitsstudie, in deren Rahmen auch ein breiter Dialog mit allen Beteiligten ermöglicht werden soll.

Zu 1.3. Welche Wohnanlagen sind von der BayernHeim zugekauft worden (bitte aufschlüsseln nach Standorten)?

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 HansasträÙe in München.

Zu 2.1. Wie viele Wohneinheiten sind von der BayernHeim jeweils errichtet worden (bitte aufschlüsseln nach Standorten)?

Für den Bau von Wohnungen ist entsprechendes Baurecht erforderlich. Für die zur Verfügung stehenden und für Wohnungsbau geeigneten staatlichen Grundstücke besteht in der Regel noch kein solches Baurecht. In einem ersten Schritt ist deshalb zunächst in Zusammenarbeit mit den Kommunen als Träger der Planungshoheit die Schaffung des notwendigen Baurechts erforderlich. Die BayernHeim GmbH konnte vor diesem Hintergrund bislang noch keine Wohnungen fertigstellen. Auf die Antwort zu Frage 1.2 wird verwiesen.

Zu 2.2. Wie viele Wohneinheiten sind von der BayernHeim zugekauft worden (bitte aufschlüsseln nach Standorten)?

Auf die Antwort zu Frage 1.1 wird Bezug genommen.

Zu 3.1. Von wem hat die BayernHeim die Wohnungen jeweils erworben (bitte aufschlüsseln nach Wohnanlagen und Standorten)?

Die BayernHeim GmbH hat die Wohnanlage von dem Projektentwickler ISARIA Wohnbau AG erworben.

Zu 3.2. Wie viel hat die BayernHeim für den Neubau von Wohnungen investiert?

Auf die Antwort zu Frage 2.1 wird Bezug genommen. Nach den aktuellen Planungen wird die BayernHeim GmbH im Jahr 2019 ca. 1,6 Millionen Euro und im Jahr 2020 56,9 Millionen Euro in Bauvorhaben investieren.

Zu 3.3. Wie viel hat die BayernHeim für den Erwerb von Wohnungen investiert?

Wie in Grundstückskaufverträgen üblich haben sich die Parteien zur Geheimhaltung der vertraglichen Vereinbarungen verpflichtet. Der Vertragspartner hat einer Veröffentlichung durch den Freistaat Bayern auf Nachfrage nicht zugestimmt.

Zu 4.1. Sind die erworbenen Wohnungen aus Mitteln Wohnraumförderung finanziert?

Die BayernHeim GmbH hat den Gesellschaftszweck, Wohnraum für Wohnungssuchende bereitzustellen, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können. Damit dieses Ziel erreicht wird, werden zur Projektfinanzierung Mittel der Wohnraumförderung in Anspruch genommen. Für den erworbenen Bauabschnitt in München kann die Mietbelastung für Haushalte mit geringem Einkommen dadurch auf bis zu 5,85 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche reduziert werden.

Zu 4.2. Wenn ja, in welchem Umfang?

Die Finanzierungsmittel der Wohnraumförderung zu diesem Projekt stehen noch nicht abschließend fest. Ziel ist die Vereinbarung einer 40-jährigen Belegungsbindung und ein höherer Anteil geförderter Wohnungen.

Zu 4.3. Und wurden diese beim Erwerb durch die BayernHeim mit dem Kaufpreis verrechnet?

Die Mittel der Wohnraumförderung bestehen aus zinsgünstigen Förderdarlehen und ergänzenden Zuschüssen und werden jeweils zur anteiligen Finanzierung des der Investitionskosten eingesetzt. Sofern bei einem Bauprojekt bereits eine Auszahlung von Wohnraumfördermitteln erfolgt ist, wird dies bei der Zahlung der Erwerbskosten berücksichtigt.

Zu 5.1. Wurden beim Kauf der Wohnungen gegebenenfalls an die Wohnungen gebundene Darlehen und Zuschüsse aus der Wohnraumförderung an die BayernHeim übertragen?

Die BayernHeim GmbH hat bei dem Erwerb des Bauabschnittes für das Projekt in München die ursprünglich vorgesehene Förderung übernommen. Auf die Antwort zu Frage 4.2 wird außerdem Bezug genommen.

Zu 5.2. Wenn ja, in welchem Umfang hat die BayernHeim diesbezügliche Darlehen übernommen?

Die ursprünglich vorgesehene Förderung für den erworbenen Bauabschnitt in München belief sich auf rund 8 Mio. Euro. Auf die Antwort zu Frage 4.2 wird zudem Bezug genommen.

Zu 5.3. In welchem Umfang hat die BayernHeim beim Kauf von Wohnungen gegebenenfalls weitere Darlehen, Hypotheken oder Grundschulden übernommen?

Weitere Darlehen, Hypotheken oder Grundschulden wurden durch die BayernHeim GmbH bei dem Erwerb des im Bau befindlichen Teilabschnittes in München, Hansastrasse, nicht übernommen.

Zu 6.1. In welchem Umfang hat die BayernHeim Mittel aus der Wohnraumförderung für den Bau von Wohnungen erhalten?

Auf die Antwort zu Frage 2.1 wird Bezug genommen.

Zu 6.2. Wie viele Wohneinheiten wurden damit gefördert?

Auf die Antwort zu Frage 2.1 wird Bezug genommen.

Zu 7.1. Sind die von der BayernHeim gebauten Wohnungen ausschließlich auf staatlichen Grundstücken errichtet worden?

Die BayernHeim GmbH entwickelt und errichtet vorrangig Wohnungsbauprojekte auf staatlichen Grundstücken. Zur Erreichung des Ziels von 10.000 Wohnungen bis zum Jahr 2025 kooperiert die BayernHeim GmbH zudem auch mit privaten Unternehmen auf dem Immobilienmarkt.

Zu 7.2. Welche Grundstücke wurden gegebenenfalls zugekauft?

Die BayernHeim GmbH hat bislang ein Grundstück in Kooperation mit der freien Immobilienwirtschaft in Ingolstadt inklusive Planung erworben. Die Planung für das über zwei Hektar große Grundstück sieht den Bau von circa 400 geförderten Wohnungen vor.

Zu 7.3. Wenn ja, aus welchen Gründen?

Auf die Antwort zu Frage 2.1 hinsichtlich der Schaffung von Baurecht wird Bezug genommen. Baurechtliche Aspekte sind bei dem zur Frage 7.2 genannten Grundstück bereits weitestgehend geklärt.

Zu 8.1. Wie begründet die Staatsregierung, dass so viele Wohnungen zugekauft werden, obwohl der eigentliche Zweck darin besteht, vorrangig selbst Wohnanlagen zu errichten?

Die BayernHeim GmbH entwickelt und errichtet vorrangig selbst Wohnanlagen. Auf die Antworten zu Frage 1.1 und zu Frage 1.2 wird Bezug genommen. Vor dem Hintergrund der begrenzten Verfügbarkeit geeigneter Grundstücke für den Wohnungsbau und der zumeist vorgelagerten notwendigen Schaffung von Baurecht stellt der teilweise Erwerb von Bauprojekten vor Bezugsfertigkeit eine zusätzliche Möglichkeit dar, bedarfsgerechten bezahlbaren Wohnraum schnell zur Verfügung zu stellen.

Zu 8.2. Wie ist das mit dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit in Einklang zu bringen?

Jedes Projekt der BayernHeim GmbH wird einer Wirtschaftlichkeitsbetrachtung unterzogen. Nur wenn ein Projekt sich wirtschaftlich trägt, wird es weiterverfolgt und umgesetzt.

Mit freundlichen Grüßen

gez.
Dr. Hans Reichhart
Staatsminister