



Dr. Hans Reichhart

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

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
Drs. 18/1056, 18/475

Unser Zeichen
37-4773.2-1-26
Telefon / - Fax
089 2192-3855 / -13822

Bearbeiterin
Frau Birkhold
Zimmer
FJS4-236

München
25.06.2019
E-Mail
Veronika.Birkhold@stmb.bayern.de

Beschluss des Bayerischen Landtags vom 21.03.2019 über den Antrag der Abgeordneten Schulze, Hartmann, Mistol und weitere und Fraktion (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN) betreffend "Bezahlbarer Wohnraum für alle – ist die BayernHeim auf Kurs?" (Drs. 18/1056)

Sehr geehrte Frau Landtagspräsidentin,

zu dem Beschluss gebe ich im Einvernehmen mit dem Staatsministerium der Finanzen und für Heimat folgenden abschließenden Bericht:

- *Wie ist der Sachstand beim angekündigten Flächenkataster? Welche staatlichen Grundstücke stehen der BayernHeim zur Verfügung und welche kommen für eine Wohnbebauung in Frage? Welche Grundstücke von Städten und Gemeinden, Kirchen sowie privaten Eigentümern stehen darüber hinaus zur Verfügung?*

Die einzelnen Ressorts überprüfen fortlaufend den von ihnen bewirtschafteten Immobilienbestand dahingehend, ob der Bedarf an den übertragenen Liegenschaften fortbesteht. Entbehrliche Grundstücke werden der Immobilien Freistaat Bayern gemeldet und bei entsprechender Eignung den staatlichen Woh-

nungsbaugesellschaften BayernHeim GmbH, Stadibau GmbH und Siedlungswerk Nürnberg GmbH für Wohnbauzwecke (Staatsbedarf) angeboten. Je nach Lage des Grundstücks und Schwerpunkt des Wohnraumbedarfs erfolgt eine Zuordnung zu den drei staatlichen Wohnungsbaugesellschaften. Bei fehlendem Staatsbedarf werden die Grundstücke öffentlich auf der Homepage der Immobilien Freistaat Bayern ausgeschrieben und so dem Grundstücksmarkt zur Verfügung gestellt. Damit ist gewährleistet, dass alle im Eigentum des Freistaats stehenden und für Wohnungsbau geeigneten Grundstücke für diesen Zweck zur Verfügung gestellt werden. Die Erstellung eines Flächenkatalogs ist nicht erforderlich.

Die BayernHeim GmbH geht auch selbst auf Gemeinden und private Grundstücksbesitzer zu, um geeignete Grundstücke zu erhalten.

- *Welche Bauprojekte (inklusive Kooperationen mit Kommunen) wurden bislang auf ihre Realisierbarkeit hin geprüft, welche sind gegebenenfalls nicht machbar und weshalb? Welche befinden sich bereits in der Vorbereitung und bei welchen wurde bereits mit der Umsetzung begonnen?*

Die BayernHeim GmbH hat bisher für 22 Projekte in 14 Gemeinden eine **Projektentwicklung** begonnen. Für 15 Projekte in 11 Gemeinden konnten die ersten Abstimmungen erfolgreich durchgeführt werden, so dass sich hier die Projektentwicklungen konkretisiert haben. Nach derzeitigem Planungsstand können mit diesen 15 Projekten bis zu 2.700 Wohnungen – und damit bereits über 25 Prozent des Unternehmensziels von 10.000 Wohnungen bis 2025 – auf den Weg gebracht werden.

Die übrigen 7 Projekte haben sich für eine Realisierung durch die BayernHeim GmbH als ungeeignet herausgestellt. Die Gründe sind je Projekt sehr unterschiedlich. Wesentliche Kriterien sind z.B. die Erfolgsaussichten für die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für Geschosswohnungsbau sowie die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Projekts.

Weitere 15 Projekte sind derzeit in **Vorklärung**. Diese werden auf die grundsätzliche Eignung für ein Projekt der BayernHeim GmbH geprüft. Hierbei han-

delt es sich um staatliche Grundstücke, kommunale Grundstücke und Kaufobjekte von privaten Projektentwicklern.

Zu wesentlichen Einzelprojekten kann folgender Sachstand berichtet werden:

Im Osten von **Augsburg, an der Berliner Allee**, wird 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 errichten. Das städtebauliche Konzept wird in einem Planungswettbewerb unter besonderer Berücksichtigung der naturschutzfachlichen und ökologischen Belange, und in enger Abstimmung mit der Stadt, entworfen. Die Anzahl der Wohnungen wird sich im weiteren Verfahren konkretisieren.

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 vorbereitet.

Auf dem staatlichen Grundstück Lange Straße in **Fürth** mit einer Fläche von rund 4.000 m² ist die Errichtung einer Wohnanlage mit rund 150 Wohnungen im geförderten Wohnungsbau geplant. In Abstimmung mit der Stadt Fürth wird ein Architektenwettbewerb ausgeschrieben. Die abschließende Preisgerichtssitzung soll am 13. September 2019 stattfinden.

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. Auf Grundlage des Ergebnisses der Machbarkeitsstudie wird die Landeshauptstadt München einen Eckdatenbeschluss der Landeshauptstadt München vorbereiten.

- *Wie viele Wohnungen lassen sich bei den jeweiligen Bauprojekten realisieren? Wie viele davon sind Wohnungen für Staatsbedienstete? Wie viele Wohnungen davon sind für Niedrigverdiener vorgesehen?*

Hinsichtlich der Anzahl an Wohnungen bei den einzelnen Bauprojekten wird auf die vorhergehende Antwort verwiesen.

Die BayernHeim GmbH entwickelt Wohnungen für Menschen, die sich am Markt nicht selbst angemessen mit Wohnraum versorgen können, sie betreibt damit sozialen Wohnungsbau. Berechtigt zur Anmietung sind derzeit Personen, die die Einkommenshöchstgrenzen im Sinn des Art. 11 des Wohnraumförderungsgesetzes in der bis 30. April 2018 geltenden Fassung erfüllen. Voraussetzung ist, dass der künftige Mieter seine Berechtigung durch einen Wohnberechtigungsschein nachweist. Damit ist etwas weniger als die Hälfte der Haushalte in Bayern bezugsberechtigt.

Die BayernHeim GmbH baut keine Wohnungen speziell für Staatsbedienstete. Der Freistaat Bayern hat bereits im Jahr 1974 die Stadibau Gesellschaft für den Staatsbedienstetenwohnungsbau in Bayern mbH (Stadibau GmbH) gegründet, deren satzungsgemäßer Auftrag ist, den Freistaat Bayern bei der Erfüllung seiner Aufgaben im Bereich der staatlichen Wohnungsfürsorge zu unterstützen. Unabhängig vom Beschäftigungsverhältnis beim Freistaat Bayern können Staatsbedienstete aber auch, wie alle sonstigen Berufsgruppen, unter den berechtigten Personenkreis fallen, sofern von ihnen die Einkommensgrenzen eingehalten werden.

- *In welcher Höhe sind künftig Mittel für die Finanzierung von Wohnungsbauvorhaben der BayernHeim vorgesehen? Sollen die bereitgestellten Mittel mit der Förderung für andere Wohnungsbauakteure im Rahmen der Wohnraumförderung verrechnet werden? Wenn ja, aus welchen Gründen?*

Mit dem 2. Nachtragshaushaltgesetz 2018 hat der Haushaltsgesetzgeber die Ermächtigung zur Kapitalausstattung der BayernHeim GmbH oder zur Darlehensgewährung an diese mit bis zu 500 Millionen Euro aus Grundstockmitteln erteilt. Diese Mittel können nach Bedarf als Kapitaleinlage des Gesellschafters Freistaat Bayern in die BayernHeim GmbH eingelegt werden. Damit können bei einem durchschnittlichen Eigenkapitaleinsatz von 20 Prozent unter Hinzurechnung von 80 Prozent Fremdfinanzierungsmitteln insgesamt 2,5 Milliarden Euro in neue Wohnungsbauprojekte investiert werden. Die Gesellschaftsanteile des Freistaats Bayern zählen aufgrund der Verwendung von Grundstockmitteln zum Grundstockvermögen des Freistaats Bayern, das aufgrund der Vorgaben des Art. 81 der Bayerischen Verfassung in seinem Wertbestand nicht ohne eine gesetzliche Ermächtigung geschmälert werden darf. Die BayernHeim GmbH muss daher mit den zur Verfügung gestellten Mitteln wirtschaftlich arbeiten.

Als Antragsteller der Wohnraumförderung nach dem Wohnungsbauprogramm des Freistaats kommt neben den bereits bestehenden privaten, kommunalen und staatlichen Wohnungsbaugesellschaften auch die neu gegründete BayernHeim in Betracht. Beim Regelfördermodell, der Einkommensorientierten Förderung (EOF) setzt sich die Förderung aus drei Bestandteilen zusammen. Einem sog. objektabhängigen Darlehen, einem sog. belegungsabhängigen Darlehen, sowie einem ergänzenden Zuschuss von derzeit bis zu 300 €/m² Wohnfläche. Die Mieter erhalten zudem je nach Höhe ihres Einkommens eine Zusatzförderung, die die Marktmiete auf eine für sie angemessene Miete senkt. Diese Zusatzförderung wird zum Teil aus dem Zinsaufkommen des belegungsabhängigen Darlehens finanziert.

Zudem erfolgt die Prüfung der Bezugsberechtigung und die Belegung der Wohnungen nach der jeweiligen Dringlichkeit der wohnungssuchenden Haushalte in Abstimmung mit den örtlich zuständigen Kreisverwaltungsbehörden.

Mit der im Mai 2018 beschlossenen Wohnungsbauoffensive wird der erfolgreiche Wohnungspakt Bayern fortgeführt. Die Anstrengungen für die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum wurden damit noch verstärkt. So wurden 2018 die Mittel für den Wohnungsbau in Bayern auf ein neues Rekordhoch von 886 Millionen Euro angehoben und im Jahr 2019 auf diesem Niveau verstetigt.

- *In welcher Höhe belaufen sich die Kosten für die BayernHeim (bitte aufgeschlüsselt nach Kostenart)? Ist mit weiteren Strafzinsen in den nächsten Jahren zu rechnen bzw. welche Möglichkeiten sieht die Staatsregierung, diese zu vermeiden?*

Die BayernHeim GmbH hatte im Laufe ihres ersten Geschäftsjahres Personalkosten, Mietkosten für die Büroräume, Anschaffungskosten für die Büroausstattung, Kosten für Machbarkeitsuntersuchungen und Wirtschaftlichkeitsberechnungen für Wohnungsbauprojekte, Kosten für die Beauftragung externer Dienstleister (Buchführung, Steuerberatung, etc.) und Negativzinsen. Insgesamt beläuft sich der Jahresfehlbetrag nach dem Jahresabschluss für das Rumpfgeschäftsjahr 2018 bei einer Bilanzsumme von rd. 49,64 Millionen Euro auf 599.465,59 Euro.

Bis zum Bilanzstichtag am 31. Dezember 2018 betragen die aufsummierten Negativzinsen insgesamt 76.600 Euro. Aufgrund von zwischenzeitlich am Kapitalmarkt neu angebotenen Anlageformen konnten die Negativzinsen bereits im Verlauf des Jahres 2018 deutlich reduziert werden. Für 2019 ist voraussichtlich ein deutlich geringerer Betrag zu erwarten, der letztlich von den Entwicklungen am Kapitalmarkt abhängt.

- *Wie viele Mitarbeiter sind derzeit beschäftigt, welche Aufgaben werden von diesen übernommen und ist der Personalumfang derzeit ausreichend?*

Aktuell sind einschließlich des Geschäftsführers 14 Mitarbeiter bei der BayernHeim GmbH beschäftigt. Darunter befinden sich die Leitungen der in der Aufbauphase wichtigsten Abteilungen Neubau, Personal, Finanzen und Immobilienbewirtschaftung. Auf der Homepage der BayernHeim GmbH sind die Abteilungsleiter mit ihren jeweiligen Funktionen aufgeführt,

<https://bayernheim.de/unternehmen/organisation/>. Die BayernHeim GmbH ist

mit dem jetzt erreichten Personalstand in allen wesentlichen Geschäftsfeldern handlungsfähig. Der Personalaufbau wird kontinuierlich fortgesetzt. Bis zum Jahresende 2019 sollen 20 Mitarbeiter bei der BayernHeim GmbH beschäftigt sein.

Die aktuell in der BayernHeim GmbH beschäftigten Mitarbeiter kümmern sich beispielsweise um die Akquise und Überprüfung der Eignung von Grundstücken, die Planung und den Bau von Wohnanlagen, mögliche Kooperationen mit Gemeinden oder privaten Wohnungsbauunternehmen, sowie um die Einstellung neuer Mitarbeiter, interne Organisationsfragen, die Buchhaltung, die Erstellung des Jahresabschlusses und die Unterstützung der Geschäftsführung.

- *Wie schaut die Zusammenarbeit mit den beiden anderen staatlichen Wohnungsbaugesellschaften Stadibau und Siedlungswerk Nürnberg aus? Welche Synergieeffekte lassen sich gegebenenfalls erkennen?*

Alle drei staatlichen Wohnungsbaugesellschaften absolvieren derzeit ein ambitioniertes Neubauprogramm, welches die Kapazitäten der Gesellschaften bindet. Die Gesellschaften weisen satzungsgemäß unterschiedliche Unternehmensausrichtungen auf, z.B. hinsichtlich der jeweiligen Zielgruppe und der regionalen Betätigung. Dennoch erfolgen zur Umsetzung der Programme bei Bedarf Abstimmungen der Gesellschaften sowie ein anlassbezogener Erfahrungsaustausch.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Hans Reichhart
Staatsminister