



Kerstin Schreyer, MdL

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

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
PI/G-4255-3/1336 B
15.01.2021

Unser Zeichen
37-4773.1-4

München
05.02.2021

**Schriftliche Anfrage des Herrn Abgeordneten Jürgen Mistol vom 13.01.2021
betreffend „Wohnungsbestand Stadibau und Siedlungswerk Nürnberg“**

Sehr geehrte Frau Landtagspräsidentin,

die Schriftliche Anfrage beantworte ich wie folgt:

Zu 1.1. Wie hat sich der Wohnungsbestand der Stadibau GmbH in den letzten zehn Jahren entwickelt (bitte aufschlüsseln nach Jahren)?

Der Wohnungsbestand der Stadibau GmbH hat sich in den letzten zehn Jahren, unterteilt nach Eigen- und Pachtbestand einschließlich Bestandsverschiebungen, wie folgt entwickelt:

Stand zum:	Eigenbestand (Wohneinheiten)	Pachtbestand (Wohneinheiten)	Gesamtbestand (Wohneinheiten)
31.12.2010	5.689	1.560	7.249
31.12.2011	5.699	1.532	7.231
31.12.2012	5.756	1.548	7.304
31.12.2013	5.785	1.559	7.344

31.12.2014	5.857	1.621	7.478
31.12.2015	5.845	1.792	7.637
31.12.2016	5.858	1.878	7.736
31.12.2017	5.916	1.882	7.798
31.12.2018	5.916	1.888	7.804
31.12.2019	6.013	1.888	7.901
31.12.2020	6.023	1.859	7.882

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

Der gesamte Wohnungsbestand der Stadibau GmbH verteilt sich zum Stichtag 31.12.2020 auf folgende Regierungsbezirke, Landkreise und kreisfreie Städte:

Lage der Wohnungen		Anzahl Wohneinheiten
Regierungsbezirk Niederbayern	Landkreis Dingolfing-Landau	1
	Landkreis Freyung-Grafenau	4
	Landkreis Kelheim	1
	kreisfreie Stadt Landshut	24
	kreisfreie Stadt Passau	31
	Landkreis Passau	2
	Landkreis Regen	14
	kreisfreie Stadt Straubing	48
Regierungsbezirk Oberbayern	Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen	20
	Landkreis Berchtesgadener Land	177
	Landkreis Dachau	349
	Landkreis Ebersberg	42
	Landkreis Eichstätt	5
	Landkreis Erding	142
	Landkreis Freising	155
	Landkreis Fürstenfeldbruck	273
	Landkreis Garmisch-Partenkirchen	111
	kreisfreie Stadt Ingolstadt	29

	Landkreis Landsberg am Lech	40
	Landkreis Miesbach	33
	kreisfreie Stadt München	4.764
	Landkreis München	860
	Landkreis Neuburg-Schrobenhausen	8
	Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm	1
	kreisfreie Stadt Rosenheim	42
	Landkreis Rosenheim	31
	Landkreis Starnberg	91
	Landkreis Traunstein	11
	Landkreis Weilheim-Schongau	19
Regierungsbezirk Oberpfalz	kreisfreie Stadt Amberg	25
	Landkreis Amberg-Weizsach	1
	Landkreis Cham	1
	Landkreis Neumarkt in der Oberpfalz	2
	Landkreis Neustadt an der Waldnaab	8
	kreisfreie Stadt Regensburg	225
	Landkreis Schwandorf	2
	kreisfreie Stadt Weiden in der Ober- pfalz	4
Regierungsbezirk Schwaben	Landkreis Aichach-Friedberg	20
	kreisfreie Stadt Augsburg	132
	Landkreis Augsburg	14
	Landkreis Dillingen an der Donau	2
	Landkreis Donau-Ries	37
	Landkreis Günzburg	1
	kreisfreie Stadt Kempten	12
	Landkreis Lindau (Bodensee)	6
	Landkreis Neu-Ulm	2
	Landkreis Oberallgäu	60

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

Der Anteil an geförderten Wohnungen beträgt bei der Stadibau GmbH zum Stichtag 31.12.2020 bezogen auf den Gesamtbestand 70,2 Prozent.

Zu 2.1. Wie hat sich der Wohnungsbestand der Siedlungswerk Nürnberg GmbH in den letzten zehn Jahren entwickelt (bitte aufschlüsseln nach Jahren)?

Der Wohnungsbestand der Siedlungswerk Nürnberg GmbH hat sich in den letzten zehn Jahren, unterteilt nach Eigen- und Pachtbestand einschließlich Bestandsverschiebungen, wie folgt entwickelt:

Stand zum:	Eigenbestand (Wohneinheiten)	Pachtbestand (Wohneinheiten)	Gesamtbestand (Wohneinheiten)
31.12.2010	7.157	269	7.426
31.12.2011	7.227	279	7.506
31.12.2012	7.241	287	7.528
31.12.2013	7.240	291	7.531
31.12.2014	7.258	315	7.573
31.12.2015	7.296	366	7.662
31.12.2016	7.338	364	7.702
31.12.2017	7.504	364	7.868
31.12.2018	7.556	362	7.918
31.12.2019	7.671	362	8.033
31.12.2020	7.807	362	8.169

Zu 2.2. Wie verteilen sich die Wohnungen auf den Großraum Nürnberg und andere Regionen (bitte aufschlüsseln nach Regierungsbezirken, Landkreisen und kreisfreien Städten)?

Der gesamte Wohnungsbestand der Siedlungswerk Nürnberg GmbH verteilt sich zum Stichtag 31.12.2020 auf folgende Regierungsbezirke, Landkreise und kreisfreie Städte:

Lage der Wohnungen		Anzahl Wohneinheiten
Regierungsbezirk Mittelfranken	Landkreis Ansbach	9
	kreisfreie Stadt Erlangen	142
	kreisfreie Stadt Fürth	765
	Landkreis Fürth	7
	kreisfreie Stadt Nürnberg	7.017
	Landkreis Nürnberger Land	4
	Landkreis Roth	2
	Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen	2
Regierungsbezirk Oberfranken	kreisfreie Stadt Bamberg	2
	Landkreis Bamberg	1
	kreisfreie Stadt Bayreuth	115
	Landkreis Hof	4
	Landkreis Kulmbach	1
	Landkreis Lichtenfels	2
Regierungsbezirk Unterfranken	kreisfreie Stadt Aschaffenburg	8
	Landkreis Aschaffenburg	1
	Landkreis Kitzingen	5
	Landkreis Main-Spessart	9
	kreisfreie Stadt Schweinfurt	2
	Landkreis Schweinfurt	2
	kreisfreie Stadt Würzburg	69

Zu 2.3. Wie hoch ist der Anteil der geförderten Wohnungen am Wohnungsbestand?

Der Anteil an geförderten Wohnungen beträgt bei der Siedlungswerk Nürnberg GmbH zum Stichtag 31.12.2020 bezogen auf den Gesamtbestand 43,8 Prozent.

Zu 3.1. Wie viele der Wohnungen wurden von der Stadibau GmbH in den letzten zehn Jahren selbst errichtet (bitte aufschlüsseln nach Jahren)?

Die Stadibau GmbH hat seit 2011 insgesamt 279 Wohnungen selbst errichtet:

Jahr	Anzahl Wohneinheiten:
2011	10
2012	57
2013	28
2014	72
2015	0
2016	13
2017	0
2018	0
2019	87
2020	12

Zu 3.2. Wie viele der Wohnungen wurden in den letzten zehn Jahren zugekauft (bitte aufschlüsseln nach Jahren)?

Die Stadibau GmbH hat im Jahr 2017 insgesamt 58 Wohnungen von einem Projektentwickler zugekauft.

Zu 3.3. Von wem hat die Stadibau GmbH gegebenenfalls die Wohnungen jeweils erworben (bitte aufschlüsseln nach Wohnanlagen und Standorten)?

Das Projekt in München, Annette-von-Aretin-Straße / Adolf-Hackenberg-Straße, mit 58 Wohneinheiten wurde von der „Bayerische Hausbau Projektentwicklung GmbH“ erworben.

Zu 4.1. Wie viele der Wohnungen wurden von der Siedlungswerk Nürnberg GmbH in den letzten zehn Jahren selbst errichtet (bitte aufschlüsseln nach Jahren)?

Die Siedlungswerk Nürnberg GmbH hat seit 2011 insgesamt 664 Wohnungen selbst errichtet:

Jahr	Anzahl Wohneinheiten:
2011	72
2012	18
2013	0
2014	22
2015	39
2016	43
2017	166
2018	52
2019	116
2020	136

Zu 4.2. Wie viele der Wohnungen wurden in den letzten zehn Jahren zugekauft (bitte aufschlüsseln nach Jahren)?

Die Siedlungswerk Nürnberg GmbH hat in den letzten zehn Jahren keine Wohnungen bzw. Projekte zugekauft.

Zu 4.3. Von wem hat die Siedlungswerk Nürnberg GmbH die Wohnungen gegebenenfalls jeweils erworben (bitte aufschlüsseln nach Wohnanlagen und Standorten)?

Auf die Antwort zur Frage 4.2 wird Bezug genommen.

Zu 5.1. *Wie viele Bauvorhaben von Stadibau und Siedlungswerk befinden sich derzeit in der Umsetzung (bitte mit Anzahl der entstehenden Wohneinheiten)?*

Zu 5.2. *Wo befinden sich die Projekte (bitte aufschlüsseln nach Wohnungsbaugesellschaft, Regierungsbezirken, Landkreisen und kreisfreien Städten)?*

Zu 5.3. *Wie ist der jeweilige Sachstand der Projekte?*

Die Fragen 5.1., 5.2. und 5.3. werden aufgrund ihres Sachzusammenhangs gemeinsam in tabellarischer Form beantwortet.

Bei der Stadibau GmbH sind zum Stichtag 31.12.2020 folgende Projekte im Bau und in Planung:

Regierungsbezirk Oberbayern:

Projektbezeichnung	Anzahl Wohneinheiten	kreisfreie Stadt / Landkreis	Sachstand
München, Erzgießereistr./ Linprunstraße	143	kreisfreie Stadt München	im Bau
München, Freiham II. BA	77	kreisfreie Stadt München	im Bau
München, Freiham I. BA	136	kreisfreie Stadt München	im Bau
Erding, Poststadl, Maisonettewohnungen	9	Landkreis Erding	im Bau
München, Mortonstraße	59	kreisfreie Stadt München	im Bau
München, Soyerhofstraße	148	kreisfreie Stadt München	im Bau
München, Südliches Oberwiesen- feld I. BA	342	kreisfreie Stadt München	im Bau

München, Traunsteiner Straße Nachverdichtung	63	kreisfreie Stadt München	im Bau
Erding, Poststadl, Geschosswohnungen	ca. 6	Landkreis Erding	in Planung
München, Linprunstraße 19, I. BA	ca. 14	kreisfreie Stadt München	in Planung
Feldafing, Buchheim-Stiftung	ca. 19	Landkreis Starnberg	in Planung
München, Südliches Oberwiesen- feld II. BA	ca. 269	kreisfreie Stadt München	in Planung
München, McGraw-Kaserne Ost BT 1 – Wohnen zzgl. Wohnheim (250 Plätze)	ca. 280	kreisfreie Stadt München	in Planung
München, Türkenstraße Nachverdichtung	ca. 5	kreisfreie Stadt München	in Planung
München, Infanteriestraße 12	ca. 18	kreisfreie Stadt München	in Planung
München, Linprunstraße 13, II. BA	ca. 14	kreisfreie Stadt München	in Planung
München, Erzgießereistr./ Linprunstraße II. BA	ca. 60	kreisfreie Stadt München	in Planung
München, Harthauser Straße 48	ca. 100	kreisfreie Stadt München	in Planung

Regierungsbezirk Schwaben:

Projektbezeichnung	Anzahl Wohneinheiten	kreisfreie Stadt / Landkreis	Sachstand
Augsburg, Berliner Allee (in Kooperation mit der BayernHeim GmbH)	insgesamt ca. 750	kreisfreie Stadt Augsburg	in Planung - Teilnahme am Modellvorhaben des Experimentellen Wohnungsbaus „Klimaanpassung im Wohnungsbau

Bei der Siedlungswerk Nürnberg GmbH sind zum Stichtag 31.12.2020 folgende Projekte im Bau und in Planung:

Regierungsbezirk Mittelfranken:

Projektbezeichnung	Anzahl Wohneinheiten	kreisfreie Stadt / Landkreis	Sachstand
Nürnberg, Neumarkter Straße / Parsberger Straße (Nachverdichtung)	71	kreisfreie Stadt Nürnberg	im Bau
Nürnberg, Regensburger Straße	ca. 381	kreisfreie Stadt Nürnberg	in Planung
Nürnberg, Dollnsteiner Straße	ca. 60	kreisfreie Stadt Nürnberg	in Planung
Nürnberg, Saarbrückener Straße	ca. 55	kreisfreie Stadt Nürnberg	in Planung
Fürth, Kaiserstraße (Aufstockung)	ca. 24	Kreisfreie Stadt Fürth	in Planung

Zu 6.1. In welchem Umfang haben Stadibau und Siedlungswerk in den letzten zehn Jahren Mittel aus der Wohnraumförderung erhalten (bitte aufschlüsseln nach Jahren)?

Zu 6.2. Wie viele Wohneinheiten wurden damit gefördert (bitte aufschlüsseln nach Wohnungsbaugesellschaft)?

Die Fragen 6.1. und 6.2. werden gemeinsam beantwortet.

Die Stadibau GmbH bezieht keine Fördermittel aus der staatlichen Wohnraumförderung. Die Stadibau GmbH kann für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für Staatsbedienstete Fördermittel der Wohnungsfürsorge (überwiegend zinsgünstige Darlehen und ergänzend Zuschüsse) beantragen. Die Gewährung dieser Fördermittel erfolgt in Anlehnung an die staatliche Wohnraumförderung (Einkommensorientierte Förderung). In den letzten zehn Jahren hat die Stadibau GmbH folgende Mittel der Wohnungsfürsorge für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für Staatsbedienstete erhalten:

Jahr	Förderprogramm für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für Staatsbedienstete	Zahl der geförderten Wohneinheiten
2011	5.592.600 €	57
2012	0 €	0
2013	0 €	0
2014	0 €	0
2015	0 €	0
2016	0 €	0
2017	5.000.000 €	58
2018	6.000.500 €	31
2019	74.749.400 €	412
2020	38.959.000 €	169

Die Siedlungswerk Nürnberg GmbH hat in den letzten zehn Jahren folgende Mittel aus der staatlichen Wohnraumförderung (überwiegend zinsgünstige Darlehen und ergänzend Zuschüsse) erhalten:

Jahr	Bayerisches Modernisierungsprogramm	Wohnraumförderung (Neubau)	Zahl der geförderten Wohneinheiten
2011	12.773.300 €	0 €	593
2012	0 €	0 €	0
2013	0 €	0 €	0
2014	0 €	7.146.400 €	87
2015	0 €	0 €	0
2016	5.592.700 €	22.330.700 €	252
2017	1.545.100 €	0 €	60
2018	904.000 €	0 €	16
2019	355.900 €	0 €	115
2020	0 €	5.111.900 €	36

Zu 6.3. Wie lange beläuft sich die Belegungsbindung für diese Wohnungen?

Die Belegungsbindung für Staatsbedienstetenwohnungen gilt grundsätzlich unbefristet.

Die Siedlungswerk Nürnberg GmbH hat für die geförderten Wohnungen im Bayerischen Modernisierungsprogramm eine Belegungsbindung von zehn Jahren und im Rahmen der Wohnraumförderung (Neubau) eine Belegungsbindung von 25 Jahren vereinbart.

Zu 7.1. Nutzen Stadibau und Siedlungswerk das Instrument der mittelbaren Belegung?

Bei der Stadibau GmbH ist das Förderinstrument der mittelbaren Belegung in den gesonderten Förderbestimmungen für den Bau und den Erwerb von Wohnraum für Staatsbedienstete nicht vorgesehen.

Die Siedlungswerk Nürnberg GmbH nutzt das Instrument der mittelbaren Belegung im Rahmen der staatlichen Wohnraumförderung.

Zu 7.2. Wenn ja, in welchem Umfang?

Die Siedlungswerk Nürnberg GmbH hat in den letzten zehn Jahren für 223 Wohnungen das Instrument der mittelbaren Belegung genutzt.

Zu 7.3. Wenn nein, weshalb nicht?

Auf die Antwort zur Frage 7.1. hinsichtlich der Stadibau GmbH wird Bezug genommen.

Zu 8.1. Auf welchen staatlichen Grundstücken wurden in den letzten zehn Jahren Wohnanlagen von Stadibau und Siedlungswerk entwickelt bzw. errichtet (bitte aufschlüsseln nach Wohnungsbaugesellschaft, Regierungsbezirk, Landkreisen und kreisfreien Städten)?

Die Stadibau GmbH hat in den letzten zehn Jahren folgende Projekte auf staatlichen Grundstücken entwickelt und umgesetzt:

Projektbezeichnung	Regierungsbezirk	kreisfreie Stadt / Landkreis
München, Pfingstrosenstr. 77-85	Oberbayern	kreisfreie Stadt München
München, Winzererstr. 25, 25a, 25b, 25c	Oberbayern	kreisfreie Stadt München
München, Schachenmeierstr. 19,21,23,25,27,29	Oberbayern	kreisfreie Stadt München
Starnberg-Söcking, Alter Berg 30	Oberbayern	Landkreis Starnberg
München, Ruth-Drexel-Straße 157-175	Oberbayern	kreisfreie Stadt München
München, Nanette-Bald-Str. 21,23,25	Oberbayern	kreisfreie Stadt München
München, Pündterplatz 5	Oberbayern	kreisfreie Stadt

Die Siedlungswerk Nürnberg GmbH hat in den letzten zehn Jahren folgende Projekte auf staatlichen Grundstücken entwickelt und umgesetzt:

Projektbezeichnung	Regierungsbezirk	kreisfreie Stadt / Landkreis
Nürnberg, Betzensteiner Straße 1	Mittelfranken	kreisfreie Stadt Nürnberg
Nürnberg, Flaschenhofstraße 6, 6a, 8 Neudorferstraße 14, 16 Marienstraße 17, 19	Mittelfranken	kreisfreie Stadt Nürnberg

Zu 8.2. Wie viele Grundstücke wurden darüber hinaus von Stadibau und Siedlungswerk in den letzten zehn Jahren zugekauft (bitte aufschlüsseln nach Wohnungsbaugesellschaften)?

Die Stadibau GmbH hat in den letzten zehn Jahren ein Erbbaurecht (Feldafing, Buchheim-Stiftung) zusätzlich zu den Entwicklungen auf staatlichen Grundstücken abgeschlossen und ein Grundstück mit Projektentwicklung in München, Annette-von-Aretin-Straße / Adolf-Hackenberg-Straße erworben.

Die Siedlungswerk Nürnberg GmbH hat in den letzten zehn Jahren keine Grundstücke zu den staatlichen Grundstücken erworben. Die Entwicklung von zusätzlichem neuen Wohnraum fand insbesondere durch Nachverdichtungsmaßnahmen auf Bestandsgrundstücken statt (u.a. Nürnberg, Neumarkter Straße mit 15 Wohnungen; Nürnberg, Reichelsdorf mit 39 Wohneinheiten, Nürnberg, Döppelstraße mit 18 Wohnungen, Nürnberg, Wallensteinstraße mit 36 Wohnungen, Nürnberg, Solnhofener Straße mit 52 Wohnungen).

Zu 8.3. In welchem Umfang arbeiten Stadibau und Siedlungswerk mit der Bayern-Heim GmbH zusammen?

Die Stadibau GmbH, Siedlungswerk Nürnberg GmbH und BayernHeim GmbH sind drei eigenständige Wohnungsbaugesellschaften mit unterschiedlichen Schwerpunkten in ihrer jeweiligen Tätigkeit (Stadibau GmbH: Schaffung von Wohnraum für Staatsbedienstete, Siedlungswerk Nürnberg GmbH: Bereitstellung von Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten im Raum Nürnberg sowie BayernHeim GmbH: Bereitstellung von Wohnraum für Wohnungssuchende die sich nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können). Die Unternehmen tauschen sich regelmäßig zu Fachthemen und neuen Herausforderungen in der Wohnungswirtschaft aus. Zudem finden projektbezogene Kooperationen statt, wenn es im jeweiligen Interesse der kooperierenden Gesellschaften ist (z.B. Entwicklung des Projektes Augsburg, Berliner Allee – Deckung des jeweiligen Wohnungsbedarfs gemäß Unternehmensauftrag und Vermeidung von einseitigen Bewohnerstrukturen).

Mit freundlichen Grüßen

gez.
Kerstin Schreyer
Staatsministerin