

Jahresbericht des ORH

Der Freistaat gründete 2018 die BayernHeim GmbH mit dem Ziel, dass diese 10.000 Mietwohnungen bis 2025 für untere und mittlere Einkommensgruppen vorrangig auf staatlichen Grundstücken neu schafft.

Die BayernHeim GmbH hat mehr als drei Jahre nach Gründung noch keine Wohnung selbst neu geschaffen. Stattdessen hat sie nur wenige Wohnungen erworben, die ohnehin errichtet worden wären. Mit dem Ankauf von Wohnungen, die bereits den Bestimmungen der staatlichen Wohnraumförderung unterliegen, verfehlt die BayernHeim GmbH ihre Zielsetzung, Wohnraum neu zu schaffen.

Beschluss des Landtags

vom 31. Mai 2022

(Drs. 18/23094 Nr. 2o)

Die Staatsregierung wird gemäß Art. 114 Abs. 3 und 4 BayHO ersucht, sicherzustellen, dass die vom Freistaat zur Finanzierung der BayernHeim GmbH eingesetzten Mittel für die Schaffung von zusätzlichen Wohnungen verwendet werden, die nicht bereits den Bestimmungen der staatlichen Wohnraumförderung unterliegen und zu berichten, ob und wie es ihr gelingen kann, in wirtschaftlicher Weise zu einer messbaren Belebung des Angebots neuer Mietwohnungen beizutragen. Dem Landtag ist bis zum 30.11.2022 zu berichten.

Stellungnahme des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr

vom 28. November 2022

(StMB-37-4773.2-14-31-3)

Das Bauministerium erklärt, es sei sichergestellt, dass die vom Freistaat zur Finanzierung der BayernHeim GmbH eingesetzten Mittel für die Schaffung von zusätzlichen Wohnungen verwendet werden, die nicht bereits den Bestimmungen der staatlichen Wohnraumförderung unterliegen. Dies werde bereits durch die Wohnraumförderung sichergestellt. Wohnungen könnten erst ab dem Vorliegen des Förderbescheids als „der staatlichen Wohnraumförderung unterliegend“ angesehen werden. Zudem helfe die BayernHeim GmbH dabei, bauplanungsrechtlich vorgesehenen preisgünstigen Mietwohnraum entstehen zu lassen. Als Partnerin von Kommunen schaffe sie zuverlässig,

gemeinwohlorientiert und eng abgestimmt mit lokalen Bedürfnissen preisgünstigen Wohnraum vor Ort. Gleichzeitig sei die BayernHeim GmbH Kooperationspartnerin Dritter: Trotz bauplanungsrechtlicher Vorgaben für geförderten Wohnungsbau bedürfe es immer noch eines Investors oder Projektentwicklers, der die Wohnungen baut. Erst die Bereitschaft der BayernHeim GmbH, die EOF¹-geförderten Projektteile zu übernehmen und zu bewirtschaften, führe zu positiven Investitions- und Projektentwicklungsentscheidungen.

Das Bauministerium erklärt zudem, dass es der BayernHeim GmbH gelänge, in wirtschaftlicher Weise zu einer messbaren Belebung des Angebots neuer Mietwohnungen beizutragen. So habe sie zum Ende des dritten Quartals 2022 insgesamt 4.529 Wohnungen im Bestand, Bau, Planung und Entwicklung. Davon seien 234 Wohnungen im Bestand, 806 in Bau und 3.489 in Planung und Entwicklung. Die Wohnungen würden dauerhaft und über die Belegungsbindung von 25 oder 40 Jahren hinaus in staatlicher Verfügungsgewalt bleiben. Die BayernHeim GmbH werde auch in Zeiten der Zinswende, Lieferengpässe und gestiegenen Baupreise Wohnungsbauprojekte weiterverfolgen. Mit einer Wirtschaftlichkeitsberechnung werde sichergestellt, dass mit der geplanten Finanzierung jährliche Liquiditätsüberschüsse erreicht würden.

Anmerkung des ORH

Die Zahl der Wohnungen im Bestand hat sich im Jahr 2022 nicht erhöht. Die BayernHeim GmbH hat mehr als vier Jahre nach ihrer Gründung immer noch keine Wohnung selbst neu geschaffen.

Existieren bereits bauplanungsrechtliche Vorgaben zur Schaffung von gefördertem Wohnraum, ist es unerheblich, ab welchem Zeitpunkt die Wohnungen der Wohnraumförderung unterliegen. Vielmehr kommt es dann darauf an, ob eine Wohnung aufgrund des Engagements der BayernHeim GmbH überhaupt zusätzlich entsteht. Dies geschieht nach Auffassung des ORH nicht, wenn die BayernHeim GmbH EOF-geförderte Projektteile ankauft, die aufgrund bauplanungsrechtlicher Vorgaben errichtet werden müssen. Auch wenn die Bereitschaft der

¹ EOF - einkommensorientierte Förderung.

BayernHeim GmbH, diese Projektteile zu übernehmen und zu bewirtschaften, in Einzelfällen die Investitions- und Projektentwicklungsentscheidung eines Projektentwicklers positiv beeinflusst, so bedeutet das noch nicht, dass dieses Projekt ohne das Engagement der BayernHeim GmbH nicht ohnehin umgesetzt wird.

Daneben lassen die rechnerischen Liquiditätsüberschüsse der einzelnen Projekte alleine nicht auf die Wirtschaftlichkeit des Gesamtunternehmens schließen.

Im Ergebnis lässt der Bericht des Bauministeriums offen, wie die BayernHeim GmbH die staatlichen Mittel tatsächlich für die Schaffung von zusätzlichen Wohnungen verwendet hat, die nicht ohnehin den Bestimmungen der staatlichen Wohnraumförderung unterlegen hätten. Gleichzeitig bleiben die Ausführungen dazu, wie die BayernHeim GmbH in wirtschaftlicher Weise zu einer messbaren Belegung des Angebots neuer Mietwohnungen beiträgt, abstrakt.

**Beschluss des Ausschusses
für Staatshaushalt und Finanz-
fragen**

vom 21. Juni 2023

Die Staatsregierung wird gemäß Art. 114 Abs. 3 und 4 BayHO ersucht, erneut über die Entwicklung der BayernHeim GmbH zu berichten. Dabei ist konkret darzulegen, wie die vom Freistaat zur Finanzierung der BayernHeim GmbH eingesetzten Mittel für die Schaffung von zusätzlichen Wohnungen verwendet wurden, die nicht ohnehin den Bestimmungen der staatlichen Wohnraumförderung unterlegen hätten, und wie die BayernHeim GmbH in wirtschaftlicher Weise zu einer messbaren Belegung des Angebots neuer Mietwohnungen beigetragen hat. Dem Landtag ist bis zum 30.06.2024 zu berichten.

**Stellungnahme des Staatsmi-
nisteriums für Wohnen, Bau
und Verkehr**

vom 26. Juni 2024

(StMB-37-4773.2-14-31-7)

Die BayernHeim GmbH habe zum Ende des ersten Quartals 2024 rd. 8.600 Wohnungen im Bestand, Bau sowie in Planung und Entwicklung. Davon seien 267 Wohnungen im Bestand, 2.589 in Bau und 5.800 in Planung und Entwicklung.

Der Gesellschaft seien bis Ende 2023 insgesamt 532,4 Mio. € Kapital zugeführt worden. In den nächsten Jahren werde dieser Betrag um weitere 250 Mio. € erhöht.

Bei den bis Juni 2024 ca. 8.600 auf den Weg gebrachten Wohnungen handle es sich fast ausschließlich um zusätzliche Wohnungen, die nicht ohnehin den Bestimmungen der staatlichen Wohnraumförderung unterlegen hätten:

So habe durch das Engagement der BayernHeim GmbH bei zahlreichen Projekten der Anteil an EOF-geförderten Wohnungen über den Mindestanteil hinaus erhöht werden können. Ein privater Investor erfülle in der Regel nur den zwingend geforderten Anteil an EOF-geförderten Wohnungen von etwa 25 %. Zudem hätten mehrere Projekte überhaupt erst in Kooperation und mit Einstieg der BayernHeim GmbH realisiert werden können. Weiterhin schaffe die BayernHeim GmbH geförderten Wohnraum auf staatlichen Grundstücken, der in dieser Art ansonsten nicht entstanden wäre.

Zudem habe die BayernHeim GmbH in wirtschaftlicher Weise zu einer messbaren Belebung des Angebots neuer Mietwohnungen beigetragen: Im Vergleich zum letzten Bericht habe die BayernHeim GmbH 4.127 mehr Wohnungen im Bestand, Bau sowie in Planung und Entwicklung. Von den in den letzten Jahren im Schnitt jährlich 3.000 bewilligten EOF-geförderten Wohnungen entfielen 2023 rd. 750 Wohneinheiten auf die BayernHeim GmbH.

Die BayernHeim GmbH sei verpflichtet, wirtschaftlich zu arbeiten. Der Nachweis des wirtschaftlichen Handelns, werde insbesondere geführt durch

- Wirtschaftlichkeitsberechnungen für jedes einzelne Projekt,
- Darlegung der Wirtschaftlichkeit der Wohnbauvorhaben im Rahmen der Beantragung der Wohnraumförderung,
- einen mehrjährigen Wirtschaftsplan,
- eine integrierte Unternehmensplanung, die die positive betriebswirtschaftliche Entwicklung der BayernHeim GmbH bis in das Jahr 2068 aufzeigt.

Anmerkung des ORH

Die BayernHeim GmbH hat die Zahl der Wohnungen im Bestand, Bau sowie Planung und Entwicklung seit dem letzten Bericht deutlich gesteigert. Dabei hat sich die Zahl der Wohnungen im Bestand

um 33 erhöht. Insgesamt bleiben jedoch die Zahlen (noch) hinter den ursprünglich gesetzten Zielen (10.000 Wohnungen bis 2025) zurück.

Der ORH erkennt nicht den Erfolg der BayernHeim GmbH bei einzelnen Projekten, den Anteil EOF-geförderter Wohnungen erhöht zu haben. Gleichwohl ist der ORH weiterhin der Auffassung, dass die BayernHeim GmbH keine Wohnungen ankaufen sollte, die bereits den Bestimmungen der staatlichen Wohnraumförderung unterliegen, da diese ohnehin von privaten Bauträgern oder Projektentwicklern realisiert worden wären und die BayernHeim GmbH hier in Konkurrenz zu anderen Unternehmen der Wohnungswirtschaft tritt.

Der ORH behält sich daher vor, die Entwicklungen bei der BayernHeim GmbH zu einem späteren Zeitpunkt zu prüfen.

**Beschluss des Ausschusses
für Staatshaushalt und Finanz-
fragen**

(Protokoll liegt noch nicht vor)

Kenntnisnahme.