



Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten **Sebastian Körber FDP**
vom 28.04.2022

BayernHeim GmbH (10)

Die Staatsregierung wird gefragt:

- 1.a) Wie wurden die entsprechenden neun Wohnungen in der Hansastraße in München beworben bzw. inseriert (bitte um Angabe aller Plattformen bzw. Medien)? 3
- 1.b) Wie viele finanzielle Mittel wurden dafür ausgegeben, die frei finanzierten Wohnungen zu bewerben? 3
- 1.c) Inwiefern hat der ehemalige Mitarbeiter zum Zeitpunkt der Anmietung noch bei der BayernHeim GmbH gearbeitet (bitte um Nennung des Kündigungsdatums)? 3
- 2.a) Welche Position hatte der ehemalige Mitarbeiter bei der BayernHeim GmbH inne (bitte um Angabe unter Darlegung der Besoldungsgruppe und Nennung der Abteilung)? 3
- 2.b) Zu welchem Zeitpunkt hatte sich der ehemalige Mitarbeiter auf die Wohnung beworben? 3
- 2.c) Inwiefern wurden die Wohnungen Beschäftigten der BayernHeim GmbH angeboten? 3
- 3.a) Wie viele Maklerunternehmen waren bisher für die BayernHeim GmbH tätig (bitte um Angabe der Zeithorizonte)? 4
- 3.b) Wie viele Fahrten wurden von Beschäftigten der BayernHeim GmbH (vom Dienstsitz in München unternommen) zur Vermietung (u. a. Besichtigungstermine, Vertragsunterzeichnung, Schlüsselübergabe) der Wohnungen und Stellplätze in Nürnberg insgesamt unternommen? 4
- 3.c) Welche Gründe veranlassten die Maklerunternehmen jeweils, laufende Verträge zu kündigen? 4
- 4.a) Wie hoch beläuft sich der bisherige Mietausfall aus nicht vermieteten Gewerbeflächen und Stellplätzen der drei bereits fertiggestellten Vorhaben zum Stichtag 31.01.2022 je Objekt (bitte um Darlegung der gesamten Kalkulation)? 4

4.b)	Inwiefern können 70 Prozent der Mietausfallsumme auf die nicht vermietbaren Parkplätze entfallen, wenn lediglich insgesamt 46 Stellplätze und im Gegensatz dazu 929 Quadratmeter Gewerbeflächen leer stehen (vgl. Schriftliche Anfrage des Abgeordneten Sebastian Körber – FDP – vom 18.02.2022 betreffend „BayernHeim GmbH (6)“, Frage 7 b, Drs. 18/21873)?	4
4.c)	Wie viel Prozent stellt der Mietausfall gemessen an der möglichen Gesamtmiete aller Objekte dar?	5
5.a)	Inwiefern sind die angekauften Projekte trotz der Leerstände wirtschaftlich?	5
5.b)	Welche Nutzungsformen sind gemäß Gesellschaftsvertrag (vgl. § 2 Gesellschaftszweck) im Rahmen gewerblicher Tätigkeiten möglich (bitte um Angabe einer vollständigen Liste in abschließender Form)?	5
5.c)	Inwiefern kann gemäß Frage 13b eine Abgrenzung zu anderen gewerblichen Tätigkeiten vorgenommen werden (bitte um Angabe der entscheidenden Kriterien zur Abgrenzung)?	5
6.	Inwiefern dürfte die BayernHeim GmbH gemäß Gesellschaftsvertrag (vgl. § 2 Gesellschaftszweck) an Unternehmen mit folgender gewerblicher Ausrichtung vermieten: Versicherungs- bzw. Immobilienmakler, Reisebüro, Friseur, Fitnessstudio, Bäckerei, Metzgerei?	5
7.a)	Welche Erkenntnisse liegen der Staatsregierung hinsichtlich der Höhe der zugrunde liegenden plausibilisierten Herstellungskosten nach DIN 276 für das Neubauprojekt in Ingolstadt vor (bitte um Nennung der Summe der Kostenschätzung und Kostenberechnung nach DIN 276)?	5
7.b)	Wie viele Quadratmeter Fläche (Grundstücksfläche, Grundfläche der vorgesehenen Gebäude, Brutto-Grundfläche) umfasst bzw. wird das komplette Neubauprojekt in Ingolstadt umfassen?	6
7.c)	Welche Maßnahmen werden unternommen, um die anvisierte Nutzungsaufnahme im Jahr 2024 zu gewährleisten?	6
	Hinweise des Landtagsamts	7

Antwort

des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr

vom 27.05.2022

- 1.a) Wie wurden die entsprechenden neun Wohnungen in der Hansastraße in München beworben bzw. inseriert (bitte um Angabe aller Plattformen bzw. Medien)?**

Die sieben freifinanzierten Wohnungen wurden über die Internetportale „Immowelt“ und „Immobilienscout24“ sowie einen Immobilienmakler beworben.

- 1.b) Wie viele finanzielle Mittel wurden dafür ausgegeben, die frei finanzierten Wohnungen zu bewerben?**

Die Kosten für den Immobilienmakler beliefen sich auf 28.870,14 EUR (brutto). Zudem hat die BayernHeim GmbH einen dauerhaften Account bei dem Internetportal „Immowelt“. Die Kosten hierfür belaufen sich auf rund 260 EUR (brutto) pro Monat.

- 1.c) Inwiefern hat der ehemalige Mitarbeiter zum Zeitpunkt der Anmietung noch bei der BayernHeim GmbH gearbeitet (bitte um Nennung des Kündigungsdatums)?**

- 2.a) Welche Position hatte der ehemalige Mitarbeiter bei der BayernHeim GmbH inne (bitte um Angabe unter Darlegung der Besoldungsgruppe und Nennung der Abteilung)?**

- 2.b) Zu welchem Zeitpunkt hatte sich der ehemalige Mitarbeiter auf die Wohnung beworben?**

Die Fragen 1 c bis 2 b werden aufgrund ihres Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Der ehemalige Mitarbeiter aus dem kaufmännischen Bereich hat sich im Juli 2019 auf die Wohnung beworben. Mit Blick auf die beabsichtigte Drucklegung sowie vor dem Hintergrund der Wahrung der Persönlichkeitsrechte des ehemaligen Mitarbeiters ist eine Nennung der Vergütung und des Kündigungsdatums nicht möglich.

- 2.c) Inwiefern wurden die Wohnungen Beschäftigten der BayernHeim GmbH angeboten?**

Die Wohnungen wurden den Beschäftigten der BayernHeim GmbH nicht aktiv angeboten.

3.a) Wie viele Maklerunternehmen waren bisher für die BayernHeim GmbH tätig (bitte um Angabe der Zeithorizonte)?

Für die BayernHeim GmbH waren in der Bestandsbewirtschaftung bisher zwei Maklerunternehmen in den Zeiträumen von Februar 2020 bis Mai 2020, Oktober 2020 bis Februar 2022 und seit März 2022 bis heute tätig.

3.b) Wie viele Fahrten wurden von Beschäftigten der BayernHeim GmbH (vom Dienstsitz in München unternommen) zur Vermietung (u.a. Besichtigungstermine, Vertragsunterzeichnung, Schlüsselübergabe) der Wohnungen und Stellplätze in Nürnberg insgesamt unternommen?

Von den Beschäftigten der BayernHeim GmbH wurden vom Dienstsitz München aus bisher 14 Fahrten zur Vermietung der Wohnungen und Stellplätze der Immobilie Nürnberg, Donaustraße, unternommen.

3.c) Welche Gründe veranlassten die Maklerunternehmen jeweils, laufende Verträge zu kündigen?

Der Grund für die Kündigung des Maklervertrags wurde der BayernHeim GmbH schriftlich nicht mitgeteilt.

4.a) Wie hoch beläuft sich der bisherige Mietausfall aus nicht vermieteten Gewerbeflächen und Stellplätzen der drei bereits fertiggestellten Vorhaben zum Stichtag 31.01.2022 je Objekt (bitte um Darlegung der gesamten Kalkulation)?

Der Mietausfall aus nicht vermieteten Gewerbeflächen und Stellplätzen der drei bereits fertiggestellten Vorhaben München – Hansastraße, Nürnberg – Donaustraße und München – Salierstraße beläuft sich zum Stichtag 31.01.2022 auf insgesamt 102.647,96 EUR. Davon entfallen auf die Vorhaben folgende Einzelbeträge:

Vorhaben	München, Hansastraße	Nürnberg, Donaustraße	München, Salierstraße
Mietausfall Gewerbefläche	25.250,80 EUR	0,00 EUR	10.157,16 EUR
Mietausfall Stellplätze	44.960,00 EUR	10.360,00 EUR	11.920,00 EUR

4.b) Inwiefern können 70 Prozent der Mietausfallsumme auf die nicht vermietbaren Parkplätze entfallen, wenn lediglich insgesamt 46 Stellplätze und im Gegensatz dazu 929 Quadratmeter Gewerbeflächen leer stehen (vgl. Schriftliche Anfrage des Abgeordneten Sebastian Körber – FDP – vom 18.02.2022 betreffend „BayernHeim GmbH (6)“, Frage 7b, Drs. 18/21873)?

Für die Gewerbeflächen des Projekts München, Hansastraße, bestand bis einschließlich September 2021 eine Mietgarantie seitens des Projektentwicklers.

4.c) Wie viel Prozent stellt der Mietausfall gemessen an der möglichen Gesamtmiete aller Objekte dar?

Für den Zeitraum von 2019 bis zum 31.01.2022 stellt der Mietausfall gemessen an der möglichen Gesamtmiete aller Objekte weniger als drei Prozent dar.

5.a) Inwiefern sind die angekauften Projekte trotz der Leerstände wirtschaftlich?

Im Hinblick auf die übliche Berücksichtigung eines Mietausfallwagnisses in den Wirtschaftlichkeitsberechnungen der Vorhaben (vgl. Beantwortung zur Frage 2 c der Schriftlichen Anfrage „BayernHeim GmbH (7)“ vom 18.02.2022, Drs. 18/21886) und die Mietgarantie für das Projekt München, Hansastrasse, bleiben die Bestandsobjekte bisher wirtschaftlich.

5.b) Welche Nutzungsformen sind gemäß Gesellschaftsvertrag (vgl. § 2 Gesellschaftszweck) im Rahmen gewerblicher Tätigkeiten möglich (bitte um Angabe einer vollständigen Liste in abschließender Form)?

Der Gesellschaftsvertrag der BayernHeim GmbH sieht keine Einschränkungen von Nutzungsformen bezüglich mit zu realisierender Gewerbeflächen vor. Maßgeblich sind hier die städtebaulichen und baurechtlichen Vorgaben der Kommunen als Trägerinnen der kommunalen Planungshoheit sowie anschließend die spezifische Nachfrage am jeweiligen Standort.

5.c) Inwiefern kann gemäß Frage 13 b eine Abgrenzung zu anderen gewerblichen Tätigkeiten vorgenommen werden (bitte um Angabe der entscheidenden Kriterien zur Abgrenzung)?

Die Beantwortung der Frage 5 c ist durch das Fehlen der Frage 13 b und den damit fehlenden Sachzusammenhang nicht möglich.

6. Inwiefern dürfte die BayernHeim GmbH gemäß Gesellschaftsvertrag (vgl. § 2 Gesellschaftszweck) an Unternehmen mit folgender gewerblicher Ausrichtung vermieten: Versicherungs- bzw. Immobilienmakler, Reisebüro, Friseur, Fitnessstudio, Bäckerei, Metzgerei?

Auf die Antwort zur Frage 5 b wird verwiesen. Die BayernHeim GmbH darf nach Gesellschaftszweck u. a. auch an die in der Fragestellung genannten Gewerbetreibenden vermieten.

7.a) Welche Erkenntnisse liegen der Staatsregierung hinsichtlich der Höhe der zugrunde liegenden plausibilisierten Herstellungskosten nach DIN 276 für das Neubauprojekt in Ingolstadt vor (bitte um Nennung der Summe der Kostenschätzung und Kostenberechnung nach DIN 276)?

Die Gesamtkosten für das Bauvorhaben Ingolstadt, Stinnesstraße, beliefen sich nach DIN 276 (Kostengruppe – KG 100–700) auf Grundlage der Vorplanung (Kostenschätzung) auf rund 160,7 Mio. EUR (brutto). Die fortgeschriebenen Kosten auf

der Grundlage der Entwurfsplanung (Kostenberechnung) belaufen sich auf rund 180,6 Mio. EUR.

7.b) Wie viele Quadratmeter Fläche (Grundstücksfläche, Grundfläche der vorgesehenen Gebäude, Brutto-Grundfläche) umfasst bzw. wird das komplette Neubauprojekt in Ingolstadt umfassen?

Das Bauvorhaben Ingolstadt, Stinnesstraße, umfasst rund 21 250 m² Grundstücksfläche, rund 7 100 m² Grundfläche der vorgesehenen Gebäude und rund 61 900 m² Brutto-Grundfläche.

7.c) Welche Maßnahmen werden unternommen, um die anvisierte Nutzungsaufnahme im Jahr 2024 zu gewährleisten?

Um einen effizienten und reibungsminimierten Bauablauf zu gewährleisten wurden Vergabepakete gebildet. Diese führen zu einer synergetischen Struktur und Abarbeitung der Baumaßnahme im Rahmen des Bauablaufs. Ferner wird durch die Planung der Beauftragung eines Projektsteuerers sowie den Einsatz einer übergeordneten zentralen Baulogistik eine effiziente und terminoptimierte Bauabwicklung sichergestellt.

Hinweise des Landtagsamts

Zitate werden weder inhaltlich noch formal überprüft. Die korrekte Zitierweise liegt in der Verantwortung der Fragestellerin bzw. des Fragestellers sowie der Staatsregierung.

—————

Zur Vereinfachung der Lesbarkeit können Internetadressen verkürzt dargestellt sein. Die vollständige Internetadresse ist als Hyperlink hinterlegt und in der digitalen Version des Dokuments direkt aufrufbar. Zusätzlich ist diese als Fußnote vollständig dargestellt.

Drucksachen, Plenarprotokolle sowie die Tagesordnungen der Vollversammlung und der Ausschüsse sind im Internet unter www.bayern.landtag.de/parlament/dokumente abrufbar.

Die aktuelle Sitzungsübersicht steht unter www.bayern.landtag.de/aktuelles/sitzungen zur Verfügung.