



Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten **Jürgen Mistol BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN**
vom 10.01.2024

Wohnungsbestand Stadibau GmbH und Siedlungswerk Nürnberg GmbH

Die Staatsregierung wird gefragt:

- | | | |
|-----|--|---|
| 1.1 | Wie hat sich der Wohnungsbestand der Stadibau seit 2020 entwickelt (bitte aufschlüsseln nach Jahren, Eigen- und Pachtbestand)? | 3 |
| 1.2 | Wo befinden sich die Wohnungen jeweils (bitte aufschlüsseln nach Regierungsbezirken, Landkreisen und kreisfreien Städten)? | 3 |
| 1.3 | Wie hoch ist der Anteil der geförderten Wohnungen am Wohnungsbestand? | 4 |
| 2.1 | Wie hat sich der Wohnungsbestand der Siedlungswerk Nürnberg seit 2020 entwickelt (bitte aufschlüsseln nach Jahren, Eigen- und Pachtbestand)? | 4 |
| 2.2 | Wie verteilen sich die Wohnungen auf den Großraum Nürnberg und andere Regionen (bitte aufschlüsseln nach Regierungsbezirken, Landkreisen und kreisfreien Städten)? | 5 |
| 2.3 | Wie hoch ist der Anteil der geförderten Wohnungen am Wohnungsbestand? | 5 |
| 3.1 | Wie viele Wohnungen wurden von der Stadibau seit 2020 selbst errichtet (bitte aufschlüsseln nach Jahren)? | 5 |
| 3.2 | Wie viele Wohnungen wurden seit 2020 zugekauft (bitte aufschlüsseln nach Jahren)? | 5 |
| 3.3 | Von wem hat die Stadibau gegebenenfalls die Wohnungen jeweils erworben (bitte aufschlüsseln nach Standorten/Wohnanlagen)? | 5 |
| 4.1 | Wie viele Wohnungen wurden vom Siedlungswerk Nürnberg seit 2020 selbst errichtet (bitte aufschlüsseln nach Jahren)? | 6 |
| 4.2 | Wie viele Wohnungen wurden seit 2020 zugekauft (bitte aufschlüsseln nach Jahren)? | 6 |
| 4.3 | Von wem hat das Siedlungswerk Nürnberg gegebenenfalls die Wohnungen jeweils erworben (bitte aufschlüsseln nach Standorten/Wohnanlagen)? | 6 |

5.1	Wie viele Bauvorhaben von Stadibau und Siedlungswerk befinden sich derzeit in der Umsetzung (bitte mit Anzahl der entstehenden Wohneinheiten)?	6
5.2	Wo befinden sich die Projekte jeweils (bitte aufschlüsseln nach Wohnungsbaugesellschaft, Regierungsbezirken, Landkreisen und kreisfreien Städten)?	6
5.3	Wie ist der jeweilige Sachstand der Projekte?	6
6.1	In welchem Umfang haben Stadibau und Siedlungswerk seit 2020 Mittel aus der Wohnungsfürsorge bzw. aus der Wohnraumförderung erhalten (bitte aufschlüsseln nach Jahren)?	7
6.2	Wie viele Wohneinheiten wurden damit gefördert (bitte aufschlüsseln nach Wohnungsbaugesellschaften)?	7
6.3	Wie lange beläuft sich die Belegungsbindung der Wohnungen, sofern diese nicht unbefristet gilt?	7
7.1	Welche staatlichen Grundstücke wurden seit 2020 an Stadibau und Siedlungswerk veräußert oder im Erbbaurecht überlassen (bitte aufschlüsseln nach Wohnungsbaugesellschaften, Regierungsbezirken, Landkreisen und kreisfreien Städten)?	8
7.2	Wie viele Grundstücke wurden darüber hinaus seit 2020 von Stadibau und Siedlungswerk zugekauft (bitte aufschlüsseln nach Wohnungsbaugesellschaften)?	8
7.3	In welchem Umfang gab es seit 2020 projektbezogene Kooperationen mit der BayernHeim GmbH?	9
8.1	Welche der staatlichen Potenzialgrundstücke für den Wohnungsbau wurden im vergangenen Jahr an Dritte veräußert oder im Erbbaurecht überlassen (bitte aufschlüsseln)?	9
8.2	Wem wurden sie gegebenenfalls überlassen?	9
8.3	Hat die Staatsregierung Erkenntnisse, inwiefern die Grundstücke gegebenenfalls zur Wohnbebauung genutzt werden?	9
	Hinweise des Landtagsamts	11

Antwort

des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr
vom 01.02.2024

1.1 Wie hat sich der Wohnungsbestand der Stadibau seit 2020 entwickelt (bitte aufschlüsseln nach Jahren, Eigen- und Pachtbestand)?

Entwicklung des Wohnungsbestandes der Stadibau GmbH seit 2020:

Stichtag	Eigenbestand	Pachtbestand	Gesamt
31.12.2020	6 023	1 859	7 882
31.12.2021	6 200	2 028	8 228
31.12.2022	6 457	2 021	8 478
31.12.2023	6 735	2 048	8 783

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

Lage der Wohnungen nach Regierungsbezirken, Landkreisen und kreisfreien Städten:

Regierungsbezirk Niederbayern		Wohnungen
Landkreise	Dingolfing-Landau	1
	Freyung-Grafenau	4
	Kelheim	1
	Passau	2
	Regen	14
Kreisfreie Städte	Landshut	24
	Passau	31
	Straubing	48
Gesamt		125

Regierungsbezirk Oberbayern		Wohnungen
Landkreise	Bad Tölz-Wolfratshausen	20
	Berchtesgadener Land	177
	Dachau	349
	Ebersberg	42
	Eichstätt	5
	Erding	157
	Freising	155
	Fürstenfeldbruck	273
	Garmisch-Partenkirchen	109
	Landsberg am Lech	40
	Miesbach	35
	München	860
	Neuburg-Schrobenhausen	8
	Pfaffenhofen an der Ilm	1
	Rosenheim	31
	Starnberg	91
	Traunstein	11
	Weilheim-Schongau	19

Regierungsbezirk Oberbayern		Wohnungen
Kreisfreie Städte	Ingolstadt	29
	München	5 654
	Rosenheim	41
	Gesamt	8 107

Regierungsbezirk Schwaben		Wohnungen
Landkreise	Aichach-Friedberg	20
	Augsburg	15
	Dillingen an der Donau	2
	Donau-Ries	33
	Günzburg	1
	Lindau (Bodensee)	7
	Neu-Ulm	2
	Oberallgäu	60
Kreisfreie Städte	Augsburg	132
	Kempten (Allgäu)	12
	Gesamt	284

Regierungsbezirk Oberpfalz		Wohnungen
Landkreise	Amberg-Weizsach	1
	Cham	1
	Neumarkt in der Oberpfalz	1
	Neustadt an der Waldnaab	8
	Schwandorf	2
Kreisfreie Städte	Amberg	25
	Regensburg	225
	Weiden in der Oberpfalz	4
	Gesamt	267

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

Bei der Stadibau GmbH liegt der Anteil der geförderten Wohnungen im Eigenbestand bei 92,8 Prozent, im Gesamtbestand (Eigen- und Pachtbestand) bei 71,1 Prozent.

2.1 Wie hat sich der Wohnungsbestand der Siedlungswerk Nürnberg seit 2020 entwickelt (bitte aufschlüsseln nach Jahren, Eigen- und Pachtbestand)?

Entwicklung des Wohnungsbestandes der Siedlungswerk Nürnberg GmbH seit 2020:

Stichtag	Eigenbestand	Pachtbestand	Gesamt
31.12.2020	7 815	354	8 169
31.12.2021	7 815	351	8 166
31.12.2022	7 885	349	8 234
31.12.2023	8 031	389	8 420

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

Eigenbestand Siedlungswerk Nürnberg GmbH nach Städten:

Regierungsbezirk Mittelfranken	Wohnungen
Nürnberg	7 124
Fürth	765
Erlangen	142
	Gesamt 8 031

Pachtbestand Siedlungswerk Nürnberg GmbH nach Regionen*:

Regierungsbezirk	Wohnungen
Mittelfranken	174
Oberfranken	121
Unterfranken	94
	Gesamt 389

* Eine Zuordnung auf die Landkreise ist im zentralen Liegenschaftssystem der Siedlungswerk Nürnberg GmbH nicht vorgesehen und aufgrund des zur Beantwortung nötigen Arbeits- und Rechercheaufwands auch unter Berücksichtigung der verfassungsrechtlichen Bedeutung des parlamentarischen Fragerechts innerhalb der zur Beantwortung zur Verfügung stehenden Zeit nicht möglich.

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

Beim Siedlungswerk Nürnberg GmbH liegt der Anteil der geförderten Wohnungen im Eigenbestand bei 42,3 Prozent, im Gesamtbestand (Eigen- und Pachtbestand) bei 40,3 Prozent.

3.1 Wie viele Wohnungen wurden von der Stadibau seit 2020 selbst errichtet (bitte aufschlüsseln nach Jahren)?

3.2 Wie viele Wohnungen wurden seit 2020 zugekauft (bitte aufschlüsseln nach Jahren)?

3.3 Von wem hat die Stadibau gegebenenfalls die Wohnungen jeweils erworben (bitte aufschlüsseln nach Standorten/Wohnanlagen)?

Die Fragen 3.1 bis 3.3 werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Die Stadibau GmbH hat seit 2020 folgende Wohnungen selbst errichtet:

Jahr	2020	2021	2022	2023
Anzahl Wohnungen	12	178	257	278

Im aufgeführten Zeitraum wurden keine Wohnungen zugekauft.

- 4.1 Wie viele Wohnungen wurden vom Siedlungswerk Nürnberg seit 2020 selbst errichtet (bitte aufschlüsseln nach Jahren)?**
- 4.2 Wie viele Wohnungen wurden seit 2020 zugekauft (bitte aufschlüsseln nach Jahren)?**
- 4.3 Von wem hat das Siedlungswerk Nürnberg gegebenenfalls die Wohnungen jeweils erworben (bitte aufschlüsseln nach Standorten/Wohnanlagen)?**

Die Fragen 4.1 bis 4.3 werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Die Siedlungswerk Nürnberg GmbH hat seit 2020 folgende Wohnungen selbst errichtet:

Jahr	2020	2021	2022	2023
Anzahl Wohnungen	144	0	70	146

Im aufgeführten Zeitraum wurden keine Wohnungen zugekauft.

- 5.1 Wie viele Bauvorhaben von Stadibau und Siedlungswerk befinden sich derzeit in der Umsetzung (bitte mit Anzahl der entstehenden Wohneinheiten)?**
- 5.2 Wo befinden sich die Projekte jeweils (bitte aufschlüsseln nach Wohnungsbaugesellschaft, Regierungsbezirken, Landkreisen und kreisfreien Städten)?**
- 5.3 Wie ist der jeweilige Sachstand der Projekte?**

Die Fragen 5.1 bis 5.3 werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Stadibau GmbH

Insgesamt befinden sich neun Projekte in der Umsetzung:

Vier Projekte sind im Bau, alle im Regierungsbezirk Oberbayern:

- München, Südliches Oberwiesefeld I. und II. BA, 611 Wohneinheiten
- München, McGraw-Gelände Ost, 257 Wohnungen und ein Apartmenthaus mit 297 Wohneinheiten
- München, Soyerhofstraße, 148 Wohneinheiten
- Feldafing (Landkreis Starnberg), 19 Wohneinheiten

Fünf Projekte befinden sich in der Planungs- bzw. Bauvorbereitungsphase, alle im Regierungsbezirk Oberbayern:

- München, Harthausen Straße, 82 Wohneinheiten
- München, Clemensstraße, 51 Wohneinheiten
- München, Karlstraße, 25 Wohneinheiten

- München, Schilcherweg, 20 Wohneinheiten
- München, Tannenweg, 5 Wohneinheiten

Siedlungswerk Nürnberg GmbH

Insgesamt befinden sich fünf Projekte in der Umsetzung:

Zwei Projekte sind im Bau, alle im Regierungsbezirk Mittelfranken:

- Nürnberg, Regensburger Str. Teil II, 235 Wohneinheiten (Bauteil II)
- Nürnberg, Dollsteiner Straße, 60 Wohneinheiten

Drei Projekte befinden sich in der Planungs- bzw. Bauvorbereitungsphase, alle im Regierungsbezirk Mittelfranken:

- Nürnberg, Charkovstraße, 108 Wohneinheiten
- Nürnberg, Kunigundenstraße, 31 Wohneinheiten
- Nürnberg, Saarbrückener Straße, 58 Wohneinheiten

6.1 In welchem Umfang haben Stadibau und Siedlungswerk seit 2020 Mittel aus der Wohnungsfürsorge bzw. aus der Wohnraumförderung erhalten (bitte aufschlüsseln nach Jahren)?

6.2 Wie viele Wohneinheiten wurden damit gefördert (bitte aufschlüsseln nach Wohnungsbaugesellschaften)?

6.3 Wie lange beläuft sich die Belegungsbindung der Wohnungen, sofern diese nicht unbefristet gilt?

Die Fragen 6.1 bis 6.3 werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Stadibau GmbH:

Die Stadibau GmbH hat Fördermittel gemäß den Bestimmungen für die Förderung des Baus und Erwerbs von Wohnraum für Staatsbedienstete (FöWoS) in nachfolgender Höhe erhalten:

Jahr	2020	2021	2022	2023
Fördermittel	23,61 Mio. Euro	37,08 Mio. Euro	73,17 Mio. Euro	79,81 Mio. Euro

Damit wurden insgesamt 1 298 Wohnungen mit unbefristeter Belegungsbindung gefördert.

Siedlungswerk Nürnberg GmbH:

Die Siedlungswerk Nürnberg GmbH hat Fördermittel aus der staatlichen Wohnraumförderung in nachfolgender Höhe erhalten:

Jahr	2020	2021	2022	2023
Fördermittel	31,65 Mio. Euro	11,31 Mio. Euro	0 Euro	9,54 Mio. Euro

Damit wurden insgesamt 296 Wohnungen mit Belegungsbindungen von 25 Jahren gefördert.

7.1 Welche staatlichen Grundstücke wurden seit 2020 an Stadibau und Siedlungswerk veräußert oder im Erbbaurecht überlassen (bitte aufschlüsseln nach Wohnungsbaugesellschaften, Regierungsbezirken, Landkreisen und kreisfreien Städten)?

7.2 Wie viele Grundstücke wurden darüber hinaus seit 2020 von Stadibau und Siedlungswerk zugekauft (bitte aufschlüsseln nach Wohnungsbaugesellschaften)?

Die Fragen 7.1 und 7.2 werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Stadibau GmbH:

Nachfolgende staatliche Grundstücke wurden der Stadibau GmbH seit 2020 im Erbbaurecht überlassen:

Regierungs-bezirk	Landkreis/kreisfreie Stadt	Ort, Straße/Hausnummer
Oberbayern	München (Stadt)	München, Emma-Ihrer-Straße 4, 8–14
		München, Schwere-Reiter-Straße 11
		München, Thusnelda-Lang-Brumann-Straße 5
		München, Rosa-Luxemburg-Platz 20–32
		München, Soyerhofstraße 17
		München, Traunsteiner Straße 55–87 (ungerade)
		München, St. Quirin-Platz 1
		München, Soyerhofstraße 1, 3, 5
		München, Tegernseer Landstraße 204-208 (gerade)
		München, Tegernseer Landstraße 207-237 (ungerade)
	München, Infanteriestraße 12	
	München (Landkreis)	Oberschleißheim, Wilhelmshof 1–11
		Oberschleißheim, Effnerstraße 10
		Oberschleißheim, Maximilianshof 6
	Erding	Erding, Max-Kraus-Straße 2–18 (gerade)
	Erding	Erding, Max-Kraus-Straße 5

Die Stadibau GmbH hat darüber hinaus seit 2020 keine Grundstücke zugekauft.

Siedlungswerk Nürnberg GmbH:

Nachfolgende staatliche Grundstücke wurden seit 2020 an die Siedlungswerk Nürnberg GmbH verkauft:

Regierungsbezirk	Landkreis/kreisfreie Stadt	Ort, Straße/Hausnummer
Mittelfranken	Nürnberg (Stadt)	Nürnberg, Regensburger Viertel
	Nürnberg (Stadt)	Nürnberg, Saarbrückener Straße

Nachfolgendes Grundstück wurde seit 2020 von der Siedlungswerk Nürnberg GmbH zugekauft:

Regierungsbezirk	Landkreis/kreisfreie Stadt	Ort, Straße/Hausnummer
Mittelfranken	Nürnberg (Stadt)	Nürnberg, Schwendengarten

Nachfolgendes Grundstück wurde vom Siedlungswerk Nürnberg GmbH seit 2020 im Erbbaurecht erworben:

Regierungsbezirk	Landkreis/kreisfreie Stadt	Ort, Straße/Hausnummer
Mittelfranken	Nürnberg (Stadt)	Nürnberg, Charkovstraße

7.3 In welchem Umfang gab es seit 2020 projektbezogene Kooperationen mit der BayernHeim GmbH?

Seit 2020 gibt es zwei projektbezogene Kooperationen der Stadibau GmbH mit der BayernHeim GmbH:

- Auf einem staatlichen Grundstück an der Berliner Allee in Augsburg erfolgt die gemeinsame Entwicklung von insgesamt rund 500 Wohnungen (geförderte Wohnungen und Staatsbedienstetenwohnungen).
- Für die Nachnutzung des Strafjustizzentrums in der Nymphenburgerstraße in München prüfen die beiden Wohnungsbaugesellschaften gemeinsam die Möglichkeiten zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum auf der Liegenschaft.

8.1 Welche der staatlichen Potenzialgrundstücke für den Wohnungsbau wurden im vergangenen Jahr an Dritte veräußert oder im Erbbaurecht überlassen (bitte aufschlüsseln)?

8.2 Wem wurden sie gegebenenfalls überlassen?

8.3 Hat die Staatsregierung Erkenntnisse, inwiefern die Grundstücke gegebenenfalls zur Wohnbebauung genutzt werden?

Die Fragen 8.1 bis 8.3 werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Im Jahr 2023 wurden folgende Grundstücke an Dritte veräußert:

Regierungsbezirk	Gemeinde	Landkreis/kreisfreie Stadt	Lage
Oberbayern	Grafring/München	Ebersberg	Von-Hazzi-Straße
Oberbayern	Wolfratshausen	Bad Tölz/Wolfratshausen	Königsdorfer Straße 17

Regierungsbezirk	Gemeinde	Landkreis/kreisfreie Stadt	Lage
Niederbayern	Passau	Passau	Nibelungenstraße (zwei Flurstücke)
Oberfranken	Mehlmeisel	Bayreuth	Rehbergweg
Oberfranken	Selbitz	Hof	Jean-Paul-Straße 6
Unterfranken	Alzenau	Aschaffenburg	Taunusring 30
Mittelfranken	Dinkelsbühl	Ansbach	Luitpoldstraße 7
Niederbayern	Postmünster	Rottal-Inn	Rahberg 1 (zwei Flurstücke)

Die beiden Flurstücke in Passau wurden an die BayernHeim GmbH verkauft, dort entsteht geförderter staatlicher Wohnungsbau. Das Grundstück in Grafing wurde an die Kommune veräußert, es soll für Wohnungsbau genutzt werden. Das Grundstück in Wolfratshausen wurde an den Bezirk Oberbayern und die Übrigen wurden an einen Verein sowie Privatpersonen verkauft.

Grundstücksüberlassungen im Erbbaurecht an Dritte erfolgten nicht.

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.