



Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten **Ferdinand Mang, Katrin Ebner-Steiner AfD**
vom 01.09.2022

Wieso verkauft das Land seine Grundstücke in München Hartmannshofen, statt sozialen Wohnraum zu schaffen?

Begründung: Dem Freistaat Bayern gehören rund 350 Grundstücken in der Münchner Siedlung Hartmannshofen. Es stehen dutzende dieser Grundstücke leer, denn sie sind aufgrund von Erbpachtverträgen an den Freistaat zurückgefallen. Der Freistaat hat bisher das Ziel nicht erreicht, hier neuen und günstigen Wohnraum zu schaffen. Es besteht das Potenzial, hier hunderte Wohnungen zu bauen. Doch auf der Seite der Immobilien Freistaat Bayern werden aktuell drei Grundstücke in Hartmannshofen an den Meistbietenden verkauft (Stand 02.08.2022). Der Termin zur Angebotsabgabe ist jeweils der 15.08.2022. Die Staatsregierung hat gleichzeitig angekündigt, im Ausschuss für Staatshaushalt und Finanzfragen im Oktober zu den Landesgrundstücken und Plänen zu berichten. Der Verkauf von Teilen der Grundstücke vor der Berichterstattung und der Debatte im Landtag ist nicht nachvollziehbar. Ebenfalls berichtet die Süddeutsche Zeitung vom 01.08.2022, dass es nicht bei diesen drei Grundstücken bleiben soll – mindestens 17 Grundstücke könnten zukünftig von einem Verkauf betroffen sein. Diese Grundstücke müssen stattdessen genutzt werden, um umfangreich günstigen Wohnraum zu schaffen.

Die Staatsregierung wird gefragt:

- | | | |
|-----|---|---|
| 1.1 | Wie rechtfertigt die Staatsregierung, dass in Hartmannshofen drei Landesgrundstücke verkauft werden sollen, bevor im Landtag die Planungen des Freistaates vorgestellt werden und eine Debatte stattfindet? | 3 |
| 1.2 | Basierend auf welchem Landtagsbeschluss werden diese Grundstücke verkauft? | 3 |
| 1.3 | Wie definiert die Staatsregierung den Begriff „Staatsbedarf“? | 3 |
| 2.1 | Wie hoch ist der Leerstand auf den 350 Grundstücken in München Hartmannshofen? | 3 |
| 2.2 | Wie viele Landesgrundstücke hat der Freistaat in München Hartmannshofen seit 2015 verkauft? | 4 |
| 2.3 | Welche Beträge hat er jeweils eingenommen? | 4 |
| 3.1 | Wie viele Grundstücke plant der Freistaat in der kommenden Zeit zu verkaufen? | 4 |

3.2	Wann sollen diese Grundstücke voraussichtlich zum Verkauf stehen?	4
3.3	Welchen Marktwert haben diese Grundstücke aktuell?	4
4.1	Wie hoch schätzt der Freistaat den Wert der 350 Grundstücke in München Hartmannshofen?	4
4.2	Wie viele der Landesgrundstücke sind vom Erbbaurecht belastet?	4
4.3	Wann laufen diese Erbpachtverträge jeweils ab?	5
5.1	Welche Pläne hat die Staatsregierung in Bezug auf die Landesgrundstücke der Stadt München vorgestellt?	5
5.2	Wie genau sehen diese aus?	5
5.3	Wo sind diese für Landtagsabgeordnete einsehbar?	5
	Hinweise des Landtagsamts	6

Antwort

des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr

vom 19.09.2022

1.1 Wie rechtfertigt die Staatsregierung, dass in Hartmannshofen drei Landesgrundstücke verkauft werden sollen, bevor im Landtag die Planungen des Freistaates vorgestellt werden und eine Debatte stattfindet?

1.2 Basierend auf welchem Landtagsbeschluss werden diese Grundstücke verkauft?

Die Fragen 1.1 und 1.2 werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Der Ausschuss für Staatshaushalt und Finanzfragen des Landtags hat in seiner Sitzung vom 12.10.2016 für das Siedlungsgebiet München unter anderem Folgendes beschlossen:

Im Siedlungsgebiet Hartmannshofen gelegene entbehrliche Grundstücke, welche nicht (mehr) mit Erbbaurechten zugunsten Dritter belastet sind, sind im Wege der öffentlichen Ausschreibung nach entsprechendem Bieterverfahren zu verkaufen.

Dieses Vorgehen hatte auch nach dem Beschluss des Ausschusses für Staatshaushalt und Finanzfragen 2020 zum Umgang mit den Wohnerbbaurechten Bestand, der festlegte, dass bei auslaufenden Wohnerbbaurechten ein Erwerb des Grundstücks durch den Erbbauberechtigten zum Verkehrswert oder eine Neubestellung des Erbbaurechts mit einem wertgesicherten jährlichen Erbbauzins von derzeit 2,25 Prozent des Bodenrichtwerts möglich ist, sofern die Immobilie vom bisherigen Erbbauberechtigten oder dessen Kindern eigengenutzt ist und kein Staatsbedarf besteht. Besteht kein Interesse der bisherigen wohnerbbauberechtigten Privatperson an einem Kauf oder einer Neubestellung eines Wohnerbbaurechts und besteht auch kein Staatsbedarf, wird das Grundstück im Wege der öffentlichen Ausschreibung veräußert, um dem Grundstück Mittel zuzuführen. Bei Beendigung des Erbbaurechts erhält der ehemalige Erbbauberechtigte eine Gebäudewertentschädigung in Höhe des vertraglich vereinbarten Wertansatzes. Hartmannshofen wurde damals ausdrücklich vom Beschluss ausgeschlossen.

1.3 Wie definiert die Staatsregierung den Begriff „Staatsbedarf“?

Als Staatsbedarf sind diejenigen Vermögensgegenstände (inkl. Grundstücke) zu sehen, die gemäß Art. 63 Abs. 1 Bayerische Haushaltsordnung (BayHO) zur Erfüllung der Aufgaben des Staates in absehbarer Zeit erforderlich sind.

2.1 Wie hoch ist der Leerstand auf den 350 Grundstücken in München Hartmannshofen?

Aktuell stehen im Umgriff des Bebauungsplans für die Gartenstadt Hartmannshofen 31 Grundstücke nach Beendigung des Erbbaurechts leer.

Auf die Nutzung bzw. ggf. Nichtnutzung der noch im Erbbaurecht vergebenen Liegenschaften durch die Erbbauberechtigten hat der Freistaat als Erbbaurechtsgeber keinen Einfluss und hierüber auch keine entsprechende Kenntnis.

2.2 Wie viele Landesgrundstücke hat der Freistaat in München Hartmannshofen seit 2015 verkauft?

Seit 2015 hat die Immobilien Freistaat Bayern (IMBY) neun Grundstücke veräußert.

2.3 Welche Beträge hat er jeweils eingenommen?

Die IMBY vereinbart bei Vertragsverhandlungen stets Geheimhaltung. Die Erlöse aus den jeweiligen Einzelverkäufen können daher nicht genannt werden.

3.1 Wie viele Grundstücke plant der Freistaat in der kommenden Zeit zu verkaufen?

Der Freistaat plant zunächst bis zu zehn Objekte, welche nicht zur baurechtlichen Entwicklung vorgesehen sind, zu verwerten.

3.2 Wann sollen diese Grundstücke voraussichtlich zum Verkauf stehen?

Aktuell befinden sich drei Liegenschaften in Hartmannshofen nach jüngst veröffentlichter Ausschreibung im Verwertungsprozess. Weitere Objekte werden sukzessive ausgeschrieben.

3.3 Welchen Marktwert haben diese Grundstücke aktuell?

4.1 Wie hoch schätzt der Freistaat den Wert der 350 Grundstücke in München Hartmannshofen?

Die Fragen 3.3 und 4.1 werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Die Grundstücke werden nach den für die Liegenschaftsverwaltung maßgeblichen Grundstücksverkehrsrichtlinien (GrVR) im Zuge der Verwertung öffentlich ausgeschrieben. Vor der Ausschreibung findet keine Wertermittlung statt, das Ergebnis stellt, sofern repräsentativ, den vollen Wert des jeweiligen Grundstücks dar.

Eine Angabe des Werts, den der Markt diesen Grundstücken im Zuge der Ausschreibung zumisst, ist daher nicht möglich.

4.2 Wie viele der Landesgrundstücke sind vom Erbbaurecht belastet?

Alle noch nicht zurückgefallenen Erbbaurechtsgrundstücke sind mit einem Erbbaurecht belastet. Unter „Landesgrundstücke“ wird im Sinne dieser Anfrage weiter der Grundstücksbestand im Umgriff des Bebauungsplans für das Siedlungsgebiet München-Hartmannshofen verstanden. Aktuell sind dort 323 Erbbaurechte vergeben.

4.3 Wann laufen diese Erbpachtverträge jeweils ab?

Von den gegenwärtig 323 Erbbaurechten im Umgriff des Bebauungsplans für das Siedlungsgebiet München-Hartmannshofen laufen 114 sogenannte „Kurzläufer“ zum 31.12.2030 aus. 170 sogenannte „Langläufer“ enden zum 31.12.2056. Der Rest an sogenannten „Altverträgen“ (insgesamt 39) läuft zu unterschiedlichen Zeiten zwischen 2030 und 2056 aus.

5.1 Welche Pläne hat die Staatsregierung in Bezug auf die Landesgrundstücke der Stadt München vorgestellt?

5.2 Wie genau sehen diese aus?

5.3 Wo sind diese für Landtagsabgeordnete einsehbar?

Die Fragen 5.1, 5.2 und 5.3 werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Die Staatsregierung stellt die Pläne wie angekündigt im Ausschuss für Staatshaushalt und Finanzfragen des Landtags im Oktober 2022 vor.

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.