



Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten **Benjamin Adjei, Christian Hierneis**
BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
vom 22.01.2024

Weitere Verkäufe von staatlichen Liegenschaften in München-Hartmannshofen

Im Münchner Stadtteil Hartmannshofen besitzt der Freistaat Bayern Hunderte Grundstücke, die in Erbbaurecht verpachtet wurden. Nach und nach fallen die Grundstücke an den Freistaat zurück, die Staatsregierung konnte bisher jedoch kein Konzept vorlegen, wie sie die Grundstücke im staatlichen Besitz halten und gleichzeitig den Gartenstadtcharakter der Siedlung erhalten kann. Stattdessen wurden die Grundstücke regelmäßig zum Höchstpreis verkauft. Im Juni 2023 wurde schließlich von der Staatsregierung in Absprache mit der Landeshauptstadt München ein Konzept vorgestellt, das Verkäufe zum Höchstpreis verhindern soll. Trotzdem wurden im Dezember 2023 auf der Verkaufsplattform „Immobilien Freistaat Bayern“ wieder zwei Grundstücke zum Verkauf ausgeschrieben.

Die Staatsregierung wird gefragt:

1. Entwicklung in den letzten Jahren 3
- 1.a) Wie viele Liegenschaften im Münchner Stadtteil Hartmannshofen befinden sich aktuell (zum 31.12.2023) in staatlichem Eigentum? 3
- 1.b) Wie viele Liegenschaften in Hartmannshofen wurden in den letzten 20 Jahren vom Freistaat verkauft (bitte jährlich aufgeschlüsselt angeben)? 3
2. Verkauf von Liegenschaften aktuell 4
- 2.a) Wie viele Liegenschaften in Hartmannshofen stehen aktuell (zum 01.01.2024) zum Verkauf durch den Freistaat Bayern? 4
- 2.b) Warum veräußert der Freistaat diese Liegenschaften zum Höchstpreis, statt sie im staatlichen Eigentum zu halten? 4
3. Verkauf von Liegenschaften geplant 4
- 3.a) Sind aktuell weitere Verkäufe von staatlichen Liegenschaften in Hartmannshofen zum Höchstpreis geplant? 4
- 3.b) Warum plant die Staatsregierung, diese zu verkaufen? 4
- 3.c) Schließt die Staatsregierung weitere Verkäufe von staatlichen Liegenschaften in Hartmannshofen aus (bitte begründen)? 4

4.	Erbbauverträge aktuell	4
4.a)	Wie viele der staatlichen Liegenschaften in Hartmannshofen sind im Erbbaurecht vergeben?	4
4.b)	Wann laufen diese Erbbauverträge aus (bitte jeweils angeben, wie viele Liegenschaften in den jeweiligen Jahren zurückfallen)?	4
5.	Harmonisierung der Erbbauverträge	5
5.a)	Plant der Freistaat, die vor dem Jahr 2056 auslaufenden Erbbauverträge zu verlängern bzw. neu zu vergeben?	5
5.b)	Ist in dem Fall eine Harmonisierung der Laufzeiten geplant, damit die Liegenschaften künftig gleichzeitig aus dem Erbbaurecht fallen?	5
5.c)	Was plant der Freistaat mit den Liegenschaften, bei denen das Erbbaurecht nicht (harmonisiert) verlängert werden kann?	5
6.	Verständigung mit der Landeshauptstadt München	5
6.a)	Welche Punkte umfasst die Einigung, die der Staatsminister für Wohnen, Bau und Verkehr Christian Bernreiter und Oberbürgermeister Dieter Reiter am 15.06.2023 im Haushaltsausschuss vorgestellt haben?	5
6.b)	Welche dieser Punkte sind bereits in Umsetzung (bitte begründen, falls nicht alle Punkte in Umsetzung sind)?	5
6.c)	In welchen Punkten bestehen noch Differenzen zwischen dem Freistaat und der Landeshauptstadt München (bitte ausführen)?	5
7.	Langfristige Planungen des Freistaates	5
7.a)	Welche langfristigen Planungen hat der Freistaat mit Blick auf die Siedlung Hartmannshofen?	5
7.b)	Verfolgt die Staatsregierung das Ziel, die Grundstücke in Hartmannshofen langfristig in staatlichem Eigentum zu halten (bitte angeben, wie diesem Ziel entsprochen werden soll)?	5
7.c)	Sieht die Staatsregierung die Möglichkeit, den Gartenstadtcharakter Hartmannshofens zu erhalten, ohne die staatlichen Liegenschaften höchstbietend zu verkaufen?	6
	Hinweise des Landtagsamts	7

Antwort

des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr
vom 12.02.2024

1. **Entwicklung in den letzten Jahren**
 - 1.a) **Wie viele Liegenschaften im Münchner Stadtteil Hartmannshofen befinden sich aktuell (zum 31.12.2023) in staatlichem Eigentum?**
 - 1.b) **Wie viele Liegenschaften in Hartmannshofen wurden in den letzten 20 Jahren vom Freistaat verkauft (bitte jährlich aufgeschlüsselt angeben)?**

Die Fragen 1 a und 1 b werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Der Freistaat ist in München-Hartmannshofen aktuell Eigentümer von 352 Grundstücken, die im Wege des Erbbaurechts vergeben sind.

In Hartmannshofen wurden in den vergangenen 20 Jahren insgesamt 88 Grundstücke verkauft.

Verkaufsjahr	Anzahl der Verkäufe
2003	11
2004	5
2005	20
2006 ¹	6
2007	2
2008	9
2009	5
2010	6
2011	3
2012	7
2013	0
2014	4
2015	0
2016	1
2017	0
2018	3
2019	2
2020	3
2021	0
2022	0
2023	1
Summe	88

¹ Die Immobilien Freistaat Bayern (IMBY) wurde am 16.05.2006 gegründet.

2. Verkauf von Liegenschaften aktuell

- 2.a) Wie viele Liegenschaften in Hartmannshofen stehen aktuell (zum 01.01.2024) zum Verkauf durch den Freistaat Bayern?**
- 2.b) Warum veräußert der Freistaat diese Liegenschaften zum Höchstpreis, statt sie im staatlichen Eigentum zu halten?**

3. Verkauf von Liegenschaften geplant

- 3.a) Sind aktuell weitere Verkäufe von staatlichen Liegenschaften in Hartmannshofen zum Höchstpreis geplant?**
- 3.b) Warum plant die Staatsregierung, diese zu verkaufen?**
- 3.c) Schließt die Staatsregierung weitere Verkäufe von staatlichen Liegenschaften in Hartmannshofen aus (bitte begründen)?**

Die Fragen 2 a bis 3 c werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Aktuell stehen drei Liegenschaften zum Verkauf. Da sich diese Grundstücke nicht für eine Bebauung durch die staatlichen Wohnungsbaugesellschaften eignen, sind sie gemäß Ziffer 1.2 der Verwaltungsvorschrift (VV) zu Art. 63 Bayerische Haushaltsordnung zu veräußern. Entbehrliche Vermögensgegenstände sind grundsätzlich im Wege der öffentlichen Ausschreibung zu veräußern. Soweit für einzelne Grundstücke nach allen Prüfungen kein Staatsbedarf besteht, werden diese auch in Zukunft schrittweise nach den geltenden haushaltsrechtlichen Vorgaben verwertet.

4. Erbbauverträge aktuell

- 4.a) Wie viele der staatlichen Liegenschaften in Hartmannshofen sind im Erbbaurecht vergeben?**
- 4.b) Wann laufen diese Erbbauverträge aus (bitte jeweils angeben, wie viele Liegenschaften in den jeweiligen Jahren zurückfallen)?**

Die Fragen 4 a und 4 b werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Der Freistaat Bayern ist im Erbbaurechtsgebiet München-Hartmannshofen derzeit Erbbaurechtsgeber von 316 Erbbaurechten an Privatpersonen und von drei Erbbaurechten an kirchliche Träger. Von diesen insgesamt 319 aktiven Erbbaurechten innerhalb des Bebauungsplangebietes München-Hartmannshofen laufen derzeit 112 Erbbaurechte bis zum 31.12.2030 und 169 bis 31.12.2056. Bei weiteren 38 Erbbaurechten handelt es sich um Verträge mit Ablaufdaten zwischen 2030 und 2056.

5. Harmonisierung der Erbbauverträge

- 5.a) Plant der Freistaat, die vor dem Jahr 2056 auslaufenden Erbbauverträge zu verlängern bzw. neu zu vergeben?**
- 5.b) Ist in dem Fall eine Harmonisierung der Laufzeiten geplant, damit die Liegenschaften künftig gleichzeitig aus dem Erbbaurecht fallen?**
- 5.c) Was plant der Freistaat mit den Liegenschaften, bei denen das Erbbaurecht nicht (harmonisiert) verlängert werden kann?**

Die Fragen 5a bis 5c werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Die Erbbaurechtsverträge, welche 2030 auslaufen, sollen zu aktuellen Konditionen verlängert werden. Einzelheiten hierzu werden mit den Erbbauberechtigten besprochen. Soweit möglich, sollen die Laufzeiten an die im Jahr 2056 auslaufenden Erbbaurechtsverträge angeglichen werden. Grundstücke, bei denen das Erbbaurecht 2030 ausläuft, werden entweder im Rahmen der zwischen der Landeshauptstadt München und dem Freistaat Bayern geschlossenen Charta durch eine staatliche Wohnungsbau-gesellschaft bebaut oder, wo dies nicht möglich ist, veräußert.

6. Verständigung mit der Landeshauptstadt München

- 6.a) Welche Punkte umfasst die Einigung, die der Staatsminister für Wohnen, Bau und Verkehr Christian Bernreiter und Oberbürgermeister Dieter Reiter am 15.06.2023 im Haushaltsausschuss vorgestellt haben?**
- 6.b) Welche dieser Punkte sind bereits in Umsetzung (bitte begründen, falls nicht alle Punkte in Umsetzung sind)?**
- 6.c) In welchen Punkten bestehen noch Differenzen zwischen dem Freistaat und der Landeshauptstadt München (bitte ausführen)?**

7. Langfristige Planungen des Freistaates

- 7.a) Welche langfristigen Planungen hat der Freistaat mit Blick auf die Siedlung Hartmannshofen?**
- 7.b) Verfolgt die Staatsregierung das Ziel, die Grundstücke in Hartmannshofen langfristig in staatlichem Eigentum zu halten (bitte angeben, wie diesem Ziel entsprochen werden soll)?**

7.c) Sieht die Staatsregierung die Möglichkeit, den Gartenstadtcharakter Hartmannshofens zu erhalten, ohne die staatlichen Liegenschaften höchstbietend zu verkaufen?

Die Fragen 6 a bis 7 c werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Der Freistaat hat für leer stehende Grundstücke im Erbbaurechtsgebiet mit der Landeshauptstadt München eine Charta im Rahmen des geltenden Bebauungsplans entwickelt. Das Baukonzept schlägt miteinander verbundene Gebäudemodule vor, die die Maßstäblichkeit der ursprünglichen Siedlerhäuser aufnehmen. Ziel ist es, langfristige Leerstände zu vermeiden und bezahlbaren Wohnraum insbesondere für Staatsbedienstete im Wege kleinerer Mehrfamilienhäuser in angemessenem Umfang durch modulare Bauweise zu schaffen, soweit es wirtschaftlich ist, der Bebauungsplan es zulässt und gleichzeitig die Einhaltung des einzigartigen Siedlungscharakters mit dem prägenden Baumbestand gewährleistet ist. Die infrage kommenden Grundstücke werden gegenwärtig geprüft. Differenzen zwischen Freistaat und Landeshauptstadt München bestehen keine.

Diejenigen Grundstücke, auf denen keine Entwicklungen für Mietwohnungen durch die staatlichen Wohnungsbaugesellschaften oder Zwischennutzungen möglich sind, werden verkauft. Die bei der Veräußerung erzielten Mittel stehen wiederum zum Erwerb von Grundstücken für die Deckung von staatlichem Bedarf zur Verfügung.

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.