



Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten **Florian von Brunn, Ruth Waldmann SPD**
vom 19.08.2025

Kurswechsel beim geplanten Wohnungsbau des Freistaates am Justizzentrum Nymphenburger Straße – Folgen für bezahlbaren Wohnraum in München

In der Landeshauptstadt München fehlen viele bezahlbare Wohnungen. Viele hatten gehofft, auf dem Gelände des Justizzentrums an der Nymphenburger Straße werde vom Freistaat Bayern dringend benötigter Wohnraum gerade auch für Menschen mit niedrigerem Einkommen geschaffen. Stattdessen will die Regierung von Ministerpräsident Dr. Markus Söder das Grundstück verkaufen – ein Signal, das vor allem Investoren stärkt, während Mieterinnen und Mieter das Nachsehen haben. Das geschieht vor dem Hintergrund, dass es gerade Dr. Markus Söder als Staatsminister der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat war, der 2013 rund 33 000 Wohnungen der Gemeinnützigen Bayerischen Wohnungsgesellschaft (GBW) – davon etwa 9 000 in München – an einen privaten Investor verkaufte und damit zahlreiche Mieterinnen und Mieter dem Markt überließ. Die nun angekündigten „besseren Möglichkeiten“ (Staatsminister für Wohnen, Bau und Verkehr Christian Bernreiter) sollen angeblich den Bau bezahlbarer Wohnungen an anderer Stelle ermöglichen. Vor dem Hintergrund des GBW-Verkaufs und dem deutlichen Verfehlen der Wohnungsbauziele des Freistaates stellen sich aber zahlreiche Fragen.

Die Staatsregierung wird gefragt:

- | | |
|---|---|
| Hintergründe des Kurswechsels | 4 |
| 1.a) Wann wurde die Entscheidung zum Verkauf des Grundstücks an der Nymphenburger Straße getroffen? | 4 |
| 1.b) Welche Gründe führt die Staatsregierung für die Abkehr vom Wohnungsbau in eigener Verantwortung dort an? | 4 |
| 1.c) Welche Auswirkungen auf die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum wurden dabei berücksichtigt? | 4 |
| Verwendung der Verkaufserlöse | 4 |
| 2.a) Wie hoch ist der erwartete Erlös aus dem Verkauf? | 4 |
| 2.b) Wie viel davon wird verbindlich in den Bau von bezahlbaren und sozialen Wohnungen investiert? | 4 |
| 2.c) Wie wird verhindert, dass die Mittel in andere, nicht wohnungspolitische Zwecke abfließen? | 4 |

Bezahlbarer Wohnraum am Standort selbst	4
3.a) Wie will die Staatsregierung sicherstellen, dass auch nach einem Verkauf auf dem Gelände bezahlbarer Wohnraum entsteht?	4
3.b) Welche Vorgaben werden einem Käufer zur Mietpreis- oder Belegrechtsbindung gemacht (die besser funktionieren als die sog. „Sozialcharta XXL“ bei den GBW-Wohnungen)?	4
3.c) Welche Kontrollmöglichkeiten behält der Freistaat nach dem Verkauf?	5
Alternativen und „bessere Möglichkeiten“	5
4.a) Wo sollen die angekündigten besseren Möglichkeiten für den Bau bezahlbarer Wohnungen konkret umgesetzt werden?	5
4.b) Welche Grundstücke sind dafür verfügbar?	5
4.c) Wem gehören diese Grundstücke derzeit?	5
Erfahrungen mit privatem Wohnungsbau	5
5.a) Wann haben private Bauträger zuletzt in München ohne kommunale Vorgaben preisgünstigen Wohnraum in größerem Umfang errichtet?	5
5.b) Welche derartigen privaten Projekte seit 2013 sind der Staatsregierung bekannt?	5
5.c) Welche Schlussfolgerungen zieht die Staatsregierung aus diesen Erfahrungen für das genannte und künftige Vorhaben?	5
Bedarfslage auf dem Münchner Wohnungsmarkt	6
6.a) Wie hoch schätzt die Staatsregierung den Bedarf an bezahlbaren Wohnungen in München, im Großraum München sowie im Freistaat Bayern insgesamt (bitte jeweils getrennt angeben) aktuell ein?	6
6.b) Welche Rolle spielen Luxuswohnungen nach Einschätzung der Staatsregierung für die Versorgung der Bevölkerung?	6
6.c) Wie will die Staatsregierung das Missverhältnis zwischen Bedarf und tatsächlichem Angebot insbesondere durch soziale Wohnraumförderung ausgleichen, für die der Freistaat (ergo die Staatsregierung) verantwortlich ist?	6
Kooperation mit der Landeshauptstadt München	6
7.a) Welche Gespräche hat die Staatsregierung mit der Stadt München über die Nutzung des Geländes geführt?	6
7.b) Welche Vorschläge der Stadt wurden von der Staatsregierung berücksichtigt?	6
7.c) Welche Vereinbarungen bestehen zur gemeinsamen Sicherung bezahlbarer Wohnungen?	6

Transparenz und Kontrolle	6
8.a) Welche Informationen über Untersuchungen, Studien und Kostenkalkulationen zum Kurswechsel bzgl. Nymphenburger Straße werden dem Landtag zugänglich gemacht?	6
8.b) Welche Kriterien für soziale und ökologische Nachhaltigkeit lagen der Entscheidung zugrunde?	7
8.c) Wie wird die Öffentlichkeit über Verwendung der Mittel und tatsächlich geschaffene Wohnungen informiert?	7
Hinweise des Landtagsamts	8

Antwort

des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr
vom 09.09.2025

Hintergründe des Kurswechsels

- 1.a) Wann wurde die Entscheidung zum Verkauf des Grundstücks an der Nymphenburger Straße getroffen?
- 1.b) Welche Gründe führt die Staatsregierung für die Abkehr vom Wohnungsbau in eigener Verantwortung dort an?
- 1.c) Welche Auswirkungen auf die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum wurden dabei berücksichtigt?

Die Fragen 1 a bis 1 c werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Der Ministerrat hat sich im Juli mit der künftigen Verwendung der Liegenschaft befasst und einen Verkauf der Immobilie beschlossen. Im Übrigen wird auf die Pressemitteilung des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 14.08.2025 verwiesen (www.stmb.bayern.de¹).

Verwendung der Verkaufserlöse

- 2.a) Wie hoch ist der erwartete Erlös aus dem Verkauf?
- 2.b) Wie viel davon wird verbindlich in den Bau von bezahlbaren und sozialen Wohnungen investiert?
- 2.c) Wie wird verhindert, dass die Mittel in andere, nicht wohnungspolitische Zwecke abfließen?

Bezahlbarer Wohnraum am Standort selbst

- 3.a) Wie will die Staatsregierung sicherstellen, dass auch nach einem Verkauf auf dem Gelände bezahlbarer Wohnraum entsteht?
- 3.b) Welche Vorgaben werden einem Käufer zur Mietpreis- oder Belegrechtsbindung gemacht (die besser funktionieren als die sog. „Sozialcharta XXL“ bei den GBW-Wohnungen)?

1 <https://www.stmb.bayern.de/med/pressemitteilungen/pressearchiv/2025/69/index.php>

3.c) Welche Kontrollmöglichkeiten behält der Freistaat nach dem Verkauf?

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

Der Freistaat ist interessiert an einer sinnvollen Nachnutzung der Liegenschaft. Voraussetzung ist die Mitwirkung der Landeshauptstadt München, damit auch bezahlbarer Wohnraum ermöglicht werden kann. Weitere Konkretisierungen sind abhängig von den laufenden Gesprächen mit der Landeshauptstadt München.

Alternativen und „bessere Möglichkeiten“**4.a) Wo sollen die angekündigten besseren Möglichkeiten für den Bau bezahlbarer Wohnungen konkret umgesetzt werden?****4.b) Welche Grundstücke sind dafür verfügbar?****4.c) Wem gehören diese Grundstücke derzeit?**

Die Fragen 4a bis 4c werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Die staatlichen Wohnungsbaugesellschaften investieren aktuell in verschiedene Wohnungsbauvorhaben im Stadtgebiet München. Hier befinden sich derzeit insgesamt rund 2330 Wohnungen im Bau. Zudem laufen Untersuchungen zur Errichtung einer Wohnanlage z. B. auf einem unbebauten staatlichen Grundstück am Leonrodplatz.

Erfahrungen mit privatem Wohnungsbau**5.a) Wann haben private Bauträger zuletzt in München ohne kommunale Vorgaben preisgünstigen Wohnraum in größerem Umfang errichtet?****5.b) Welche derartigen privaten Projekte seit 2013 sind der Staatsregierung bekannt?****5.c) Welche Schlussfolgerungen zieht die Staatsregierung aus diesen Erfahrungen für das genannte und künftige Vorhaben?**

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

Der Staatsregierung liegen hierzu keine Erkenntnisse vor.

Bedarfslage auf dem Münchner Wohnungsmarkt

- 6.a) Wie hoch schätzt die Staatsregierung den Bedarf an bezahlbaren Wohnungen in München, im Großraum München sowie im Freistaat Bayern insgesamt (bitte jeweils getrennt angeben) aktuell ein?**

Eine systematische statistische Erfassung liegt nicht vor.

- 6.b) Welche Rolle spielen Luxuswohnungen nach Einschätzung der Staatsregierung für die Versorgung der Bevölkerung?**

Als Teil des Wohnungsmarkts erweitern sie insgesamt das Wohnungsangebot.

- 6.c) Wie will die Staatsregierung das Missverhältnis zwischen Bedarf und tatsächlichem Angebot insbesondere durch soziale Wohnraumförderung ausgleichen, für die der Freistaat (ergo die Staatsregierung) verantwortlich ist?**

Die Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums ist nicht nur Aufgabe des Staates, sondern auch der Kommunen.

Zur Schaffung neuen bezahlbaren Wohnraums wurden die Mittel in der Wohnraumförderung seit dem Jahr 2015 kontinuierlich gesteigert. In den letzten zwei Jahren wurden Privatpersonen, Wohnungsunternehmen, Gemeinden, Studierendenwerke und Bauträger mit Rekordmitteln in Höhe von rund 2,2 Mrd. Euro unterstützt.

Kooperation mit der Landeshauptstadt München

- 7.a) Welche Gespräche hat die Staatsregierung mit der Stadt München über die Nutzung des Geländes geführt?**

- 7.b) Welche Vorschläge der Stadt wurden von der Staatsregierung berücksichtigt?**

- 7.c) Welche Vereinbarungen bestehen zur gemeinsamen Sicherung bezahlbarer Wohnungen?**

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

Die Landeshauptstadt München wurde in die Überlegungen zur Nachnutzung der Liegenschaft fortlaufend eingebunden. Weitere Konkretisierungen sind abhängig von den andauernden Abstimmungen.

Transparenz und Kontrolle

- 8.a) Welche Informationen über Untersuchungen, Studien und Kostenkalkulationen zum Kurswechsel bzgl. Nymphenburger Straße werden dem Landtag zugänglich gemacht?**

8.b) Welche Kriterien für soziale und ökologische Nachhaltigkeit lagen der Entscheidung zugrunde?

8.c) Wie wird die Öffentlichkeit über Verwendung der Mittel und tatsächlich geschaffene Wohnungen informiert?

Die Fragen 8 a bis 8 c werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Zunächst hat sich der Ausschuss für Wohnen, Bau und Verkehr des Landtags im Rahmen einer Petition mit der Angelegenheit befasst. Eine weitere Befassung ist vorgesehen. Die Kapitalzuführungen an die staatlichen Wohnungsbaugesellschaften werden im Rahmen der Haushaltsaufstellung festgelegt. Im Übrigen wird auf die Antwort zu den Fragen 1 a bis 1 c verwiesen.

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.