



Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten **Jürgen Mistol BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN**
vom 06.11.2025

Immobilien- und Grundstücksverkäufe des Freistaates Bayern in den Jahren 2024 und 2025

Im Rahmen der aktuellen Diskussion um die Veräußerung öffentlicher Immobilien und Grundstücke bitte ich um ausführliche Auskunft zu Verkäufen der Immobilien Freistaat Bayern (IMBY).

Die Staatsregierung wird gefragt:

- 1.1 Wie viele Immobilienverkäufe durch den Freistaat Bayern wurden in den Jahren 2024 und 2025 getätigt? 3
- 1.2 Wie ist die Zahl der Verkäufe jeweils auf die beiden Jahre aufgeteilt (bitte nach Regierungsbezirken aufschlüsseln)? 3
- 1.3 Welche Kategorien von Immobilien (z. B. Wohngebäude, Gewerbeobjekte, öffentliche Bauflächen) waren betroffen? 3
- 2.1 Wie viele potenzielle Wohnungen (in Anzahl der Wohneinheiten) waren in den verkauften Immobilien enthalten? 3
- 2.2 Wie groß war die Gesamtwohnfläche (in Quadratmetern) dieser Immobilien? 4
- 2.3 Wie ist die Wohnfläche auf die Jahre 2024 und 2025 aufgeschlüsselt? 4
- 3.1 Wie viele Quadratmeter potenzieller Wohnraum sind dadurch aus öffentlicher Hand in private Investorenhand übergegangen? 4
- 3.2 Wie viele potenzielle Baugrundstücke (unbebaut, baureif) wurden im selben Zeitraum verkauft (bitte nach Zahl der Grundstücke, Ort [Stadt/ Landkreis] und Fläche in Quadratmetern aufschlüsseln)? 4
- 4.1 Ging die verkauften Grundstücke überwiegend an private Investoren oder andere Erwerber? 4
- 4.2 Warum konnten die Grundstücke nicht durch staatliche Wohnungsbaugesellschaften entwickelt werden? 4

-
- 5.1 Ist die Staatsregierung der Ansicht, dass bei der Vergabe von Immobilien durch den Freistaat auch für Erbpachtsvergaben ein Verzicht auf das haushaltrechtlich vorgeschriebene Meistgebot möglich bzw. zulässig ist? 4
- 5.2 Gibt es hierfür bereits Regelungen oder Pilotprojekte im Freistaat Bayern (bitte Gründe angeben, wenn nicht)? 4
- 5.3 Welche wirtschaftlichen und sozialen Auswirkungen erwartet die Staatsregierung von der Veräußerung großer Immobilien- und Grundstücksbestände an private Investoren? 4
- 6.1 Wie bewertet die Staatsregierung die Folgen der Veräußerung von Grundstücken und Wohnraum aus öffentlicher Hand an private Investoren für den sozialen Wohnungsbau und die Mietentwicklung? 5
- 6.2 Welche Maßnahmen ergreift bzw. plant die Staatsregierung, um durch Verkäufe entstehende Engpässe bei bezahlbarem Wohnraum zu verhindern oder abzumildern? 5
- 7.1 Wie viele der Immobilien- und Grundstückstransaktionen erfolgten via öffentlicher Ausschreibung und wie viele als Direktverkäufe oder in sonstiger Form? 5
- 7.2 Ist die Staatsregierung bereit, die Vergabeverfahren transparenter zu gestalten, insbesondere hinsichtlich der Öffentlichkeit der Interessenten? 5
- Hinweise des Landtagsamts 7

Antwort

des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr
vom 01.12.2025

Vorbemerkung:

Die Auswertung wurde beschränkt auf Grundstücke im Einzelplan 13 oder zur Übertragung in den Einzelplan 13 bestimmte Grundstücke. In diesem Einzelplan werden die Grundstücke des Allgemeinen Grundvermögens verwaltet. Dabei handelt es sich um das unbewegliche Vermögen, das nicht für Verwaltungszwecke des Staates oder sonstige staatliche Zwecke im Aufgabenbereich einer Verwaltung oder einer im Auftrag des Staates tätigen juristischen Person des öffentlichen Rechts oder im Rahmen des Gemeingebrauchs im Aufgabenbereich des Staates benötigt wird (vgl. Verwaltungsvorschriften – VV Nr. 1.2. zu Art. 64 Bayerische Haushaltordnung – BayHO). Staats-eigene Grundstücke, die nicht oder nicht mehr auf Dauer für Verwaltungszwecke oder sonstige staatliche Zwecke im Aufgabenbereich einer Verwaltung oder im Rahmen des Gemeingebrauchs im Aufgabenbereich des Staates benutzt werden und dem Allgemeinen Grundvermögen zuzuführen sind, werden von den Ressorts in den Einzelplan 13 übertragen (vgl. VV 6.2. zu Art. 64 BayHO).

1.1 Wie viele Immobilienverkäufe durch den Freistaat Bayern wurden in den Jahren 2024 und 2025 getätigt?

1.2 Wie ist die Zahl der Verkäufe jeweils auf die beiden Jahre aufgeteilt (bitte nach Regierungsbezirken aufschlüsseln)?

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

Im Jahr 2024 wurden 54 Grundstücke, im Jahr 2025 (Stichtag: 30.09.2025) wurden 42 Grundstücke verkauft. Diese verteilen sich wie folgt:

Regierungsbezirk	Verkäufe 2024	Verkäufe 2024 (bis 30.09.)
Oberbayern	12	5
Niederbayern	5	1
Oberpfalz	8	7
Oberfranken	9	9
Mittelfranken	2	3
Unterfranken	16	11
Schwaben	2	6

1.3 Welche Kategorien von Immobilien (z.B. Wohngebäude, Gewerbeobjekte, öffentliche Bauflächen) waren betroffen?

Die verkauften Immobilien umfassten Verkehrsflächen, landwirtschaftliche Flächen, Grünflächen, Waldflächen, Wohnbauflächen sowie gewerbliche Flächen.

2.1 Wie viele potenzielle Wohnungen (in Anzahl der Wohneinheiten) waren in den verkauften Immobilien enthalten?

-
- 2.2 Wie groß war die Gesamtwohnfläche (in Quadratmetern) dieser Immobilien?**
 - 2.3 Wie ist die Wohnfläche auf die Jahre 2024 und 2025 aufgeschlüsselt?**
 - 3.1 Wie viele Quadratmeter potenzieller Wohnraum sind dadurch aus öffentlicher Hand in private Investorenhand übergegangen?**
 - 3.2 Wie viele potenzielle Baugrundstücke (unbebaut, baureif) wurden im selben Zeitraum verkauft (bitte nach Zahl der Grundstücke, Ort [Stadt/Landkreis] und Fläche in Quadratmetern aufschlüsseln)?**

Die Fragen 2.1 bis 3.2 werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Vor Verkauf der Grundstücke wurde grundsätzlich auch ein Bedarf der staatlichen Wohnungsbaugesellschaften geprüft. Ein entsprechender Staatsbedarf bestand nicht. Angaben zu künftig realisierbaren Wohnungen auf den verkauften Grundstücken liegen nicht vor. Ob und in welchem Umfang auf diesen Flächen Wohn- oder andere Nutzungen tatsächlich realisiert werden können, hängt von weiteren Klärungen im Einzelfall, wie etwa der Baurechtschaffung durch die Gemeinde, ab.

- 4.1 Ging die verkauften Grundstücke überwiegend an private Investoren oder andere Erwerber?**

Die Grundstücke wurden überwiegend an private Dritte verkauft.

- 4.2 Warum konnten die Grundstücke nicht durch staatliche Wohnungsbaugesellschaften entwickelt werden?**

Die Eignung eines Grundstückes für die Entwicklung von Wohnungsbau durch die staatlichen Wohnungsbaugesellschaften ist abhängig von verschiedenen Aspekten. Viele Grundstücke kommen aufgrund der Größe, der Lage oder örtlichen Rahmenbedingungen nicht infrage. Auch das Baurecht, das z. B. kein ausreichendes Entwicklungspotenzial für Geschosswohnungsbau zulässt, nicht vorhandener dringender Wohnraumbedarf oder wirtschaftliche Gründe können einer Entwicklung entgegenstehen.

- 5.1 Ist die Staatsregierung der Ansicht, dass bei der Vergabe von Immobilien durch den Freistaat auch für Erbpachtsvergaben ein Verzicht auf das haushaltrechtlich vorgeschriebene Meistgebot möglich bzw. zulässig ist?**
- 5.2 Gibt es hierfür bereits Regelungen oder Pilotprojekte im Freistaat Bayern (bitte Gründe angeben, wenn nicht)?**
- 5.3 Welche wirtschaftlichen und sozialen Auswirkungen erwartet die Staatsregierung von der Veräußerung großer Immobilien- und Grundstücksbestände an private Investoren?**

6.1 Wie bewertet die Staatsregierung die Folgen der Veräußerung von Grundstücken und Wohnraum aus öffentlicher Hand an private Investoren für den sozialen Wohnungsbau und die Mietentwicklung?

Die Fragen 5.1 bis 6.1 werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Grundstücke des Staates werden veräußert, wenn sie für staatliche Zwecke entbehrlich sind, der Verkauf wirtschaftlich sinnvoll ist und dem Freistaat keine unverwertbaren Restflächen verbleiben. Die Veräußerung erfolgt zum verfassungsrechtlich vorgegebenen vollen Wert. Reduzierungen zugunsten Dritter sind nicht vorgesehen und würden zudem zu Zufallsförderungen führen, je nachdem, in welchen Gebieten geeignete staatliche Grundstücke vorhanden sind.

Für den staatlichen Wohnungsbau geeignete Grundstücke werden an die staatlichen Wohnungsbaugesellschaften zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum veräußert. Sofern veräußerte Flächen durch Dritte für Wohnen genutzt werden, erweitern diese als Teil des Wohnungsmarkts insgesamt das Wohnungsangebot.

6.2 Welche Maßnahmen ergreift bzw. plant die Staatsregierung, um durch Verkäufe entstehende Engpässe bei bezahlbarem Wohnraum zu verhindern oder abzumildern?

Engpässe bei bezahlbarem Wohnraum durch Verkäufe staatlicher Grundstücke sind der Staatsregierung nicht bekannt.

Mit dem bewährten Instrument der Wohnraumförderung trägt der Freistaat überdies entscheidend dazu bei, das Angebot an preisgünstigem Wohnraum zu erhöhen. Der Freistaat fördert private und öffentliche Bauherren, Wohnungsunternehmen und Baugenossenschaften mit zinsgünstigen Baudarlehen und ergänzenden Zuschüssen bei der Schaffung von Miet- und Genossenschaftswohnungen sowie Eigenwohnraum für Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen. Mit Bewilligungsmitteln in Höhe von rund 2,2 Mrd. Euro in den letzten zwei Jahren konnte ein Rekordergebnis erzielt werden. Der Bau von geförderten Wohnungen hat auch in Zukunft für die Staatsregierung eine hohe Priorität. So wird in den nächsten Jahren eine extra Milliarde in den Wohnungsbau investiert werden.

7.1 Wie viele der Immobilien- und Grundstückstransaktionen erfolgten via öffentlicher Ausschreibung und wie viele als Direktverkäufe oder in sonstiger Form?

Im Jahr 2024 wurden 23 Grundstücke freihändig und 31 im Rahmen öffentlicher Ausschreibungen verkauft, im Jahr 2025 (Stichtag: 30.09.2025) wurden 21 Grundstücke freihändig und 21 im Rahmen öffentlicher Ausschreibungen verkauft.

7.2 Ist die Staatsregierung bereit, die Vergabeverfahren transparenter zu gestalten, insbesondere hinsichtlich der Öffentlichkeit der Interessenten?

Bei Veräußerungen staatlicher Grundstücke wird das Haushalts- und Verfassungsrecht beachtet. Zu berücksichtigen sind dabei zudem der grundrechtlich abgesicherte Schutz privater Rechte, insbesondere das Persönlichkeitsrecht sowie die Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse der Vertragspartner. Auch sind die fiskalischen Interessen des

Staates – insbesondere in laufenden Verfahren – zu wahren. Es erfolgt regelmäßig eine Einbindung des Landtags – aus den vorgenannten Gründen in nichtöffentlicher Sitzung des Ausschusses für Staatshaushalt und Finanzfragen.

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.