



Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten **Mia Goller BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN**
vom 14.06.2024

Immobilien und Liegenschaften der Bayerischen Staatsforsten

Die Staatsregierung wird gefragt:

- 1.a) Welche Immobilien und Liegenschaften wurden im Zeitraum 2010 bis 2020 aus dem forstlichen Grundstock der Bayerischen Staatsforsten AöR (BaySF) veräußert oder durch langjährige Verträge in Erbpacht an Dritte zur Nutzung überlassen (bitte nach Jahren, Immobilien und Liegenschaften aufführen)? 3
- 1.b) In welcher Weise wurden diese veräußerten oder übertragenen Immobilien und Liegenschaften ausgeschrieben (bitte, falls unterschiedlich, jeweils getrennt aufführen)? 4
- 2.a) Nach welcher Methode (Vergleichswert, Sachwert, Ertragswert) wurde der Wert der jeweiligen Immobilie und Liegenschaft bestimmt, um eine adäquate Gegenleistung für den Staat zu ermitteln (bitte je nach Immobilie und Liegenschaft getrennt aufführen)? 5
- 2.b) Welchen adäquaten Ersatz hat man bei diesen Verkäufen und Übertragungen erworben, um das Forstvermögen (Forstlicher Grundstock) nicht zu schmälern (bitte nach Immobilie und Liegenschaft getrennt aufführen)? 5
- 3.a) Wurden für die Veräußerungen bzw. Übertragungen von Immobilien und Liegenschaften Provisionen gewährt? 6
- 3.b) Falls ja, an wen? 6
- 3.c) Falls ja, in welcher Höhe (bitte die Antworten zu Frage 3 nach Liegenschaften und Immobilien getrennt aufführen)? 6
4. Wann wurde das Forsthaus Valepp im Auftrag des Liegenschaftsverwalters, dem Forstbetrieb Schliersee, entkernt? 6
- 5.a) Welche Maßnahmen wurden bei der Entkernung des Forsthauses Valepp durchgeführt? 6
- 5.b) Aus welchen Gründen wurden diese Maßnahmen durchgeführt? 6
- 5.c) Wie wurden diese Maßnahmen dokumentiert? 6

-
6. Welche Vorkehrungen wurden vom zuständigen Liegenschaftsverwalter unternommen, um einen guten Zustand der Liegenschaft Forsthaus Valepp zu sichern und eine Verschlechterung zu verhindern? 6
- Hinweise des Landtagsamts 7

Antwort

des Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie
vom 05.07.2024

Vorbemerkung:

Bei Beantwortung der Fragen wurde angenommen, dass Gegenstand der Schriftlichen Anfrage Grundstücksgeschäfte mit dem Forstvermögen sind, welche die Bayerischen Staatsforsten (BaySF) im Namen und in Vertretung des Freistaates Bayern durchführen. Grundstücksgeschäfte mit Immobilien im Eigentum der BaySF wurden bei der Beantwortung der Fragen daher nicht aufgenommen.

Die statistische Erfassung der Grundstücksgeschäfte mit dem Forstvermögen erfolgt nicht nach Kalenderjahren, sondern nach Geschäftsjahren. Für die Beantwortung der Schriftlichen Anfrage wurden daher die Geschäftsjahre 2010 bis 2020 (= 01.07.2009 bis 30.06.2020) herangezogen.

In dem vorgenannten Zeitraum haben die BaySF rund 1 250 Grundstücksgeschäfte im Namen und in Vertretung des Freistaates Bayern durchgeführt. Um die vorgegebenen Antwortfristen einhalten zu können und den Aufwand für die Beantwortung der Anfrage auf ein vertretbares Maß zu begrenzen, wurde auf eine fallweise Auflistung der Vorgänge und Beantwortung der Fragen verzichtet. Stattdessen wurden die Eigentumsänderungen nach Geschäftsjahren und die Grundsätze und Vorgaben für Grundstücksgeschäfte mit dem Forstvermögen dargestellt.

1.a) Welche Immobilien und Liegenschaften wurden im Zeitraum 2010 bis 2020 aus dem forstlichen Grundstock der Bayerischen Staatsforsten AöR (BaySF) veräußert oder durch langjährige Verträge in Erbpacht an Dritte zur Nutzung überlassen (bitte nach Jahren, Immobilien und Liegenschaften auflisten)?

In den Geschäftsjahren 2010 bis 2020 haben die BaySF mit Grundstücken des Forstvermögens insgesamt 467 Verkäufe und 240 Tauschgeschäfte abgewickelt. Die im Rahmen dieser Grundstücksgeschäfte veräußerte Staatsforstbesitzfläche betrug insgesamt 916 ha. Die geschäftsjahresweise Aufgliederung der abgewickelten Vorgänge gestaltet sich wie folgt:

Geschäfts-jahr	Verkäufe		Tauschvorgänge	
	Anzahl Vorgänge	Fläche (ha)	Anzahl Vorgänge	Fläche (ha)
2010	58	101	18	73
2011	51	54	23	64
2012	45	51	18	23
2013	51	57	33	51
2014	60	30	23	51
2015	40	21	26	57
2016	38	22	24	26
2017	24	16	13	27
2018	38	11	21	26
2019	41	14	17	42
2020	21	5	24	94
Summe:	467	382	240	534

Bei den veräußerten Immobilien handelte es sich fast ausschließlich um Waldflächen. Der Verkauf von Waldgrundstücken ist im Hinblick auf die besondere Gemeinwohl-funktion des Waldes auf besonders begründete Einzelfälle beschränkt. Hierzu gehören in erster Linie Flächenbereitstellungen an Gebietskörperschaften zur Erfüllung ihrer gesetzlich geregelten Aufgaben sowie für Infrastrukturmaßnahmen. In Einzelfällen werden auch Splittergrundstücke zur Arrondierung des Staatsforstbesitzes verkauft. Tauschgeschäfte werden in der Regel zur Verbesserung der Betriebsstruktur durch-geführt. Flächenbereitstellungen aus Staatsforstbesitz für höherwertige Nutzungszwecke (Bau-, Gewerbe und Industrieland) fallen in die Zuständigkeit der Immobilien Freistaat Bayern und sind in den o.g. Zahlen nicht enthalten.

Ferner wurden in den Geschäftsjahren 2010 bis 2020 in fünf Fällen Erbbaurechtsver-träge über eine Gesamtfläche von 2,0057 ha neu abgeschlossen oder wesentlich ab-geändert. Diese gliedern sich wie folgt:

Geschäftsjahr	Forstbetrieb	Beschreibung	Fläche (ha)	Bemerkung
2010	Nürnberg	Wasserauf- bereitungsanlage	0,5336	Neubestellung
2011	München	Geothermie- anlage	0,1982	Neubestellung
2012	---	---	---	---
2013	---	---	---	---
2014	---	---	---	---
2015	---	---	---	---
2016	---	---	---	---
2017	Berchtesgaden	Neubau Jennerbahn	0,7400	wesentliche Änderung
2018	Nürnberg	Kindergarten Markt Feucht	0,3220	Neubestellung
2018	Berchtesgaden	Skilifte am Roßfeld	0,2119	Neubestellung
2019	---	---	---	---
2020	---	---	---	---

1.b) In welcher Weise wurden diese veräußerten oder übertragenen Im-mobilien und Liegenschaften ausgeschrieben (bitte, falls unterschied-lich, jeweils getrennt auflühren)?

In der Regel ist die Absicht zum Verkauf von Grundstücken öffentlich bekannt zu geben. Die Form der Bekanntgabe wird durch die Art und die Bedeutung des zum Verkauf gestellten Grundstücks und die erwartete Nachfrage bestimmt. Verkäufe mit einer überregionalen Nachfrageerwartung werden in der überregionalen Presse, auf einem der bekannten Immobilienportale und auf der Homepage der BaySF veröffent-licht. Verkäufe mit einer regionalen Nachfrageerwartung (z. B. Splittergrundstücke) werden in der regionalen Presse angeboten.

2.a) Nach welcher Methode (Vergleichswert, Sachwert, Ertragswert) wurde der Wert der jeweiligen Immobilie und Liegenschaft bestimmt, um eine adäquate Gegenleistung für den Staat zu ermitteln (bitte je nach Immobilie und Liegenschaft getrennt aufführen)?

Kleinere Waldgrundstücke werden nach dem Sachwertverfahren bewertet. Der Verkehrswert wird in diesen Fällen als Summe aus Bodenwert und Bestandswert ermittelt. Bei größeren Waldflächen (i. d. R. ab einer Fläche von etwa 20 ha) spielen zunehmend Investitionsüberlegungen des Erwerbers eine Rolle, sodass in diesen Fällen zusätzlich zum Sachwert der Ertragswert ermittelt wird. Der Verkehrswert wird dann als gewichteter Wert aus Sach- und Ertragswert ermittelt. Das Vergleichswertverfahren kommt bei Waldflächen in der Regel mangels Vergleichbarkeit der Grundstücke nur sehr selten zum Einsatz. Die Verwertung anderweitig genutzter Grundstücke durch die BaySF ist von völlig untergeordneter Bedeutung. Zudem handelt es sich dabei in der Regel nur um Kleinstflächen.

2.b) Welchen adäquaten Ersatz hat man bei diesen Verkäufen und Übertragungen erworben, um das Forstvermögen (Forstlicher Grundstock) nicht zu schmälern (bitte nach Immobilie und Liegenschaft getrennt aufführen)?

In den Geschäftsjahren 2010 bis 2020 hat die BaySF zugunsten des Forstvermögens Grundstücke durch Ankauf und Tausch im Umfang von insgesamt 1 606 ha erworben. Die geschäftsjahresweise Aufgliederung der abgewickelten Vorgänge gliedert sich wie folgt:

Geschäfts-jahr	Ankäufe		Tauschvorgänge	
	Anzahl Vorgänge	Fläche (ha)	Anzahl Vorgänge	Fläche (ha)
2010	41	60	18	70
2011	29	48	23	40
2012	48	62	18	22
2013	62	74	33	48
2014	36	93	23	58
2015	70	140	26	74
2016	59	176	24	29
2017	46	68	13	20
2018	38	50	21	27
2019	72	219	17	41
2020	34	80	24	107
Summe:	535	1 070	240	536

3.a) Wurden für die Veräußerungen bzw. Übertragungen von Immobilien und Liegenschaften Provisionen gewährt?

3.b) Falls ja, an wen?

3.c) Falls ja, in welcher Höhe (bitte die Antworten zu Frage 3 nach Liegenschaften und Immobilien getrennt auflühren)?

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

Die BaySF bedient sich bei Grundstücksgeschäften mit dem Forstvermögen in der Regel nicht der Tätigkeit von Maklern. Es wurden bei den Grundstücksveräußerungen daher keine Provisionen gewährt.

4. Wann wurde das Forsthaus Valepp im Auftrag des Liegenschaftsverwalters, dem Forstbetrieb Schliersee, entkernt?

Eine Entkernung des Gebäudes mit Eingriffen in das Mauerwerk hat nicht stattgefunden, vielmehr erfolgte ein Rückbau auf die historische Substanz. Im Wesentlichen wurden dabei verfaulte und verschimmelte Fußbodenbeläge, Wandbeläge und Trockenbauverkleidungen sowie vorhandene Einbauten (z. B. Küche und Ausschank) entfernt. Die Arbeiten fanden größtenteils im Jahr 2015 statt.

5.a) Welche Maßnahmen wurden bei der Entkernung des Forsthauses Valepp durchgeführt?

Siehe Antwort zu Frage 4.

5.b) Aus welchen Gründen wurden diese Maßnahmen durchgeführt?

Nach Beendigung der Verpachtung im Jahr 2014 befand sich die Inneneinrichtung des Forsthauses Valepp in einem sehr schlechten Zustand. Beispielsweise waren die mit Teppichboden überklebten Holzdielenböden an vielen Stellen faul, auch hinter den Holzvertäfelungen gab es massiven Schimmelbefall. Um Folgeschäden an der Bausubstanz zu vermeiden, wurden die geschilderten Rückbauarbeiten durchgeführt.

5.c) Wie wurden diese Maßnahmen dokumentiert?

Die durchgeführten Arbeiten wurden vom Architekturbüro P+P Schwarzenberger begleitet und in Fotodokumentationen erfasst. Die Arbeiten fanden in enger Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden statt.

6. Welche Vorkehrungen wurden vom zuständigen Liegenschaftsverwalter unternommen, um einen guten Zustand der Liegenschaft Forsthaus Valepp zu sichern und eine Verschlechterung zu verhindern?

Der Forstbetrieb Schliersee und der örtlich zuständige Revierleiter haben das Forsthaus Valepp regelmäßig kontrolliert und ggf. festgestellte Mängel umgehend beseitigen lassen, um Folgeschäden für das Gebäude zu vermeiden. Als eine der letzten Maßnahmen wurden beispielsweise im Herbst 2022 schadhafte Stellen des Daches durch eine Fachfirma abgedichtet, um ein Eindringen von Schnee und Wasser im Winter zu verhindern.

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.