



Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten **Jürgen Mistol BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN**
vom 23.07.2019

Grundstücke des Freistaates im Erbbaurecht

Ich frage die Staatsregierung:

- 1.1 Wie viele Grundstücke im Erbbaurecht hat der Freistaat derzeit vergeben (bitte aufgeschlüsselt nach Landkreisen und kreisfreien Städten)?
- 1.2 Wie viele Wohneinheiten sind darauf jeweils errichtet?

- 2.1 Gibt es Kriterien, wie nach Auslaufen des Erbbaurechts mit den Grundstücken verfahren wird?
- 2.2 Wenn ja, welche?
- 2.3 Wenn nein, weshalb nicht?

- 3.1 Für wie viele der Grundstücke ist in den letzten zehn Jahren das Erbbaurecht ausgelaufen (bitte aufgeschlüsselt nach Jahren und Grundstücken)?
- 3.2 Wer war bis zum Auslaufen des Erbbaurechts auf diesen Grundstücken jeweils Bauwerkseigentümer?
- 3.3 Und wie ist der Freistaat nach Auslaufen des Erbbaurechts jeweils mit den Grundstücken verfahren (bitte aufgeschlüsselt nach Verkauf, Verlängerung oder sog. Heimfall der Grundstücke)?

- 4.1 Für wie viele der Grundstücke wird in den nächsten zehn Jahren das Erbbaurecht auslaufen (bitte aufgeschlüsselt nach Jahren und Grundstücken)?
- 4.2 Wer ist auf diesen Grundstücken jeweils Bauwerkseigentümer?

- 5.1 Für welche dieser Grundstücke ist ein Verkauf an den Bauwerkseigentümer durch den Freistaat vorgesehen?
- 5.2 Für welche dieser Grundstücke ist eine Verlängerung des Erbbaurechts vorgesehen?

- 6.1 Für welche dieser Grundstücke geht das Volleigentum wieder auf den Freistaat über?
- 6.2 Wie viele Wohneinheiten sind darauf jeweils errichtet?

- 7.1 Werden die Grundstücke im Volleigentum des Freistaates den staatlichen Wohnungsbaugesellschaften übertragen?
- 7.2 Wenn ja, wie schaut die Verteilung aus (aufgeschlüsselt nach Stadibau GmbH, Siedlungswerk Nürnberg GmbH und BayernHeim GmbH und Anzahl der Wohneinheiten)?
- 7.3 Wenn nein, welche andere Nutzung ist für die Grundstücke vorgesehen?

Antwort

des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr

vom 28.08.2019

1.1 Wie viele Grundstücke im Erbbaurecht hat der Freistaat derzeit vergeben (bitte aufgeschlüsselt nach Landkreisen und kreisfreien Städten)?

Landkreis/kreisfreie Stadt	Anzahl der Erbbaurechte	Landkreis/kreisfreie Stadt	Anzahl der Erbbaurechte
Amberg	1	Lkr. Freyung-Grafenau	13
Ansbach	2	Lkr. Fürstenfeldbruck	13
Aschaffenburg	4	Lkr. Fürth	2
Augsburg	28	Lkr. Garmisch-Partenkirchen	31
Bamberg	5	Lkr. Kelheim	25
Bayreuth	4	Lkr. Kitzingen	1
Erlangen	15	Lkr. Landshut	2
Fürth	1	Lkr. Miesbach	7
Hof	2	Lkr. Miltenberg	1
Ingolstadt	56	Lkr. Mühldorf a. Inn	2
Landshut	1	Lkr. München	45
Lkr. Aichach-Friedberg	1	Lkr. Neu-Ulm	16
Lkr. Altötting	3	Lkr. Regen	7
Lkr. Augsburg	4	Lkr. Regensburg	1
Lkr. Bad Kissingen	3	Lkr. Rosenheim	20
Lkr. Bad Tölz-Wolfratshausen	13	Lkr. Starnberg	35
Lkr. Bayreuth	1	Lkr. Traunstein	1
Lkr. Berchtesgadener Land	24	Lkr. Weißenburg-Gunzenhausen	2
Lkr. Dachau	1	München	465
Lkr. Deggendorf	1	Nürnberg	22
Lkr. Dingolfing-Landau	2	Passau	45
Lkr. Donau-Ries	17	Regensburg	5
Lkr. Eichstätt	37	Rosenheim	79
Lkr. Forchheim	1	Straubing	2
Lkr. Freising	12	Würzburg	44
Anzahl Gesamt			1.125

1.2 Wie viele Wohneinheiten sind darauf jeweils errichtet?

Die auf den Erbbaurechtsgrundstücken errichteten Gebäude stehen nicht im Eigentum des Freistaates Bayern, weshalb die Anzahl der errichteten Wohneinheiten nicht erfasst wird. Überwiegend sind die Erbbaugrundstücke jedoch mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut.

2.1 Gibt es Kriterien, wie nach Auslaufen des Erbbaurechts mit den Grundstücken verfahren wird?

2.2 Wenn ja, welche?

2.3 Wenn nein, weshalb nicht?

Nach den Vorgaben des Art. 81 Bayerische Verfassung darf das Eigentum des Freistaates nicht unter seinem Wert abgegeben werden. Aufgrund der langen Laufzeiten von Erbbaurechten, die nach dem Krieg abgeschlossen wurden, haben sich die Rahmenbedingungen für die Neubestellung der mittelfristig auslaufenden Erbbaurechte entscheidend verändert. Die im Jahr 2017 zwischen dem Ausschuss für Staatshaushalt und Finanzfragen und dem seinerzeit zuständigen damaligen Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat gefundene Linie im Umgang mit Erbbaurechten wird derzeit überprüft. Die in diesem Zusammenhang beim Landtag eingegangenen Petitionen wurden daher durch den Ausschuss für Staatshaushalt und Finanzfragen in seiner Sitzung am 12.02.2019 bis auf Weiteres vertagt.

3.1 Für wie viele der Grundstücke ist in den letzten zehn Jahren das Erbbaurecht ausgelaufen (bitte aufgeschlüsselt nach Jahren und Grundstücken)?

In den letzten zehn Jahren (ab 01.01.2009) sind regulär 43 Erbbaurechte abgelaufen.

2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Gesamt
2	2	1	6	3	1	5	7	3	10	3	43

3.2 Wer war bis zum Auslaufen des Erbbaurechts auf diesen Grundstücken jeweils Bauwerkseigentümer?

Eigentümer der Bauwerke auf den Erbbaurechtsgrundstücken ist jeweils der Erbbauberechtigte. Nach dem Auslaufen geht das Eigentum an den Bauwerken auf den Freistaat über, wobei eine vertraglich festgesetzte Gebäudewertentschädigung an den Erbbauberechtigten geleistet wird.

3.3 Und wie ist der Freistaat nach Auslaufen des Erbbaurechts jeweils mit den Grundstücken verfahren (bitte aufgeschlüsselt nach Verkauf, Verlängerung oder sog. Heimfall der Grundstücke)?

	Verkauf	Verlängerung	Heimfall	Neubestellung	
2009	1		1		2
2010	1	1			2
2011	1				1
2012	4		2		6
2013	2		1		3

	Verkauf	Verlängerung	Heimfall	Neubestellung	
2014	1				1
2015	3		2		5
2016	5		2		7
2017	2		1		3
2018	6			4	10
2019	1		2		3
Gesamt	27	1	11	4	43

4.1 Für wie viele der Grundstücke wird in den nächsten zehn Jahren das Erbbaurecht auslaufen (bitte aufgeschlüsselt nach Jahren und Grundstücken)?

2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Gesamt
12	19	2	20	8	7	5	11	2	4	90

4.2 Wer ist auf diesen Grundstücken jeweils Bauwerkseigentümer?

Es wird auf die Antwort zu Frage 3.2 verwiesen.

5.1 Für welche dieser Grundstücke ist ein Verkauf an den Bauwerkseigentümer durch den Freistaat vorgesehen?

Ein Verkauf des Grundstücks kann im Einzelfall mit dem Erbbauberechtigten vor dem Auslaufen des Erbbaurechts verhandelt werden.

5.2 Für welche dieser Grundstücke ist eine Verlängerung des Erbbaurechts vorgesehen?

Es wird auf die Antwort zu Frage 5.1 verwiesen.

6.1 Für welche dieser Grundstücke geht das Volleigentum wieder auf den Freistaat über?

Es wird auf die Antwort zu Frage 3.2 verwiesen.

6.2 Wie viele Wohneinheiten sind darauf jeweils errichtet?

Es wird auf die Antwort zu Frage 1.2 verwiesen.

7.1 Werden die Grundstücke im Volleigentum des Freistaates den staatlichen Wohnungsbaugesellschaften übertragen?

Die Eignungsprüfung eines freien staatlichen Grundstücks für die drei staatlichen Wohnungsbaugesellschaften BayernHeim GmbH, Stadibau GmbH und Siedlungswerk Nürnberg GmbH wird im Rahmen der Staatsbedarfsprüfung standardmäßig durchgeführt. Im Rahmen der Einzelfallprüfungen und in Abhängigkeit von den Verhandlungser-

gebissen zwischen der Immobilien Freistaat Bayern (IMBY) und der jeweiligen staatlichen Wohnungsbaugesellschaft wird entschieden, ob das Grundstück verkauft oder mittels eines Erbbaurechtsvertrages für Zwecke des Wohnungsbaus zur Verfügung gestellt wird.

7.2 Wenn ja, wie schaut die Verteilung aus (aufgeschlüsselt nach Stadibau GmbH, Siedlungswerk Nürnberg GmbH und BayernHeim GmbH und Anzahl der Wohneinheiten)?

Je nach Lage des Grundstücks und Schwerpunkt des Wohnraumbedarfs erfolgt im Einzelfall eine Zuordnung durch das Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr. Die Siedlungswerk Nürnberg GmbH wird beispielsweise ausschließlich in der Metropolregion Nürnberg tätig.

7.3 Wenn nein, welche andere Nutzung ist für die Grundstücke vorgesehen?

Es wird auf die Antwort zu Frage 2.3 verwiesen.