



Kerstin Schreyer, MdL

Präsidentin des  
Bayerischen Landtags  
Frau Ilse Aigner, MdL  
Maximilianeum  
81627 München

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom  
PI/G-4255-2/1208 B  
19.05.2021

Unser Zeichen  
38-4049-4-62

München  
30.06.2021

**Schriftliche Anfrage des Herrn Abgeordneten Klaus Adelt vom 18.05.2021  
betreffend „Nachlassimmobilien & Immobilien Freistaat Bayern“**

Anlagen

9 Tabellen/Auswertungen

Sehr geehrte Frau Landtagspräsidentin,

die Schriftliche Anfrage beantworte ich im Einvernehmen mit dem Staatsministerium der Finanzen und für Heimat wie folgt:

*Zu 1.1. Wie viele Nachlassimmobilien sind dem Freistaat Bayern im Jahr 2020 zugefallen (bitte aufgeschlüsselt nach Jahren, Regierungsbezirken, Landkreisen und kreisfreien Städten angeben)?*

Die Staatserbschaften des Freistaates werden zentral vom Landesamt für Finanzen (LfF) an der Dienststelle Würzburg abgewickelt. Eine aktuelle Auswertung des beim LfF vorhandenen Datenbestandes ergab, dass dem Freistaat im Jahr 2020 insgesamt 617 Nachlassimmobilien zugefallen sind. Zur Lage der Immobilien wird auf die beigefügten Tabellen in **Anlage 1** verwiesen.

*Zu 1.2. Wie viele Nachlassimmobilien konnten im Jahr 2020 wieder veräußert werden (bitte aufgeschlüsselt nach Jahren, Regierungsbezirken, Landkreisen und kreisfreien Städten angeben)?*

2020 konnten laut Datenbestand des LfF insgesamt 242 Nachlassimmobilien verkauft werden. Weitere 189 Nachlassimmobilien wurden durch Zwangsversteigerung verwertet. Die örtliche Aufgliederung ergibt sich aus den als **Anlage 2** beigefügten Tabellen.

*Zu 2.1. Wie viele Nachlassimmobilien sind gegenwärtig insgesamt im Bestand (bitte aufgeschlüsselt nach Jahren, Regierungsbezirken, Landkreisen und kreisfreien Städten angeben)?*

Mit Stand zum 28. Mai 2021 befinden sich nach dem Datenbestand des LfF insgesamt 3.796 Nachlassimmobilien im Besitz des Freistaates Bayern. Die örtliche Aufgliederung ergibt sich aus den als **Anlage 3** beigefügten Tabellen.

*Zu 2.2. Wie viele Nachlassimmobilien sind gegenwärtig länger als fünf Jahre im Bestand (bitte aufgeschlüsselt nach Jahren, Regierungsbezirken, Landkreisen und kreisfreien Städten angeben)?*

Wie bereits im Rahmen der Schriftlichen Anfragen des Herrn Abgeordneten Klaus Adelt vom 8. Mai 2018 und vom 16. August 2019 dargestellt, hängt es unter anderem vom Zustand und von der Lage der Immobilie sowie von den Eigentumsverhältnissen und möglichen dinglichen Belastungen ab, wie lange geerbte Immobilien im Besitz des Freistaates verbleiben. Häufig scheitert eine schnellere Verwertung an der Vielzahl von Grundpfandgläubigern, die nicht bereit sind, auf ihre grundbuchrechtlich gesicherten Forderungen zu verzichten bzw. eine Kontaktaufnahme mit dem LfF gänzlich ablehnen. Soweit der Freistaat nur Miteigentümer einer Nachlassimmobilie ist, scheitert eine kurzfristige Verwertung oft an der mangelnden Kooperation anderer Miterben.

Mit Stand zum 28. Mai 2021 befinden sich insgesamt 1.463 Nachlassimmobilien länger als fünf Jahre im Bestand. Eine zeitliche und örtliche Aufgliederung dieser Nachlassimmobilien ist in **Anlage 4** beigefügt. Die Berechnung „im Bestand des

LfF seit ... Jahren“ gibt dabei die Differenz zwischen dem aktuellen Jahr 2021 und dem Jahr der Anlage des Datensatzes an.

*Zu 2.3. Wie viele Einnahmen und Ausgaben hat der Freistaat mit den Nachlassimmobilien in den Jahren 2010 bis 2020 generiert (bitte aufgeschlüsselt nach Jahren und, wenn möglich, Regierungsbezirken, Landkreisen und kreisfreien Städten angeben)?*

Im Bereich der Staatserbschaften werden Einnahmen und Ausgaben beim LfF nachlassbezogen erfasst, d. h. einem spezifischen Nachlassfall zugeordnet. Eine gesonderte statistische Erfassung der Einnahmen und Ausgaben mit Immobilienbezug findet nicht statt.

*Zu 3.1. Wie viele Nachlassimmobilien konnten seit 2015 durch die Immobilien Freistaat Bayern veräußert werden (bitte aufgeschlüsselt nach Regierungsbezirke, Landkreise und kreisfreien Städten angeben)?*

Hinsichtlich einer einheitlichen Datenermittlung und Beantwortung der Fragen zur Immobilien Freistaat Bayern (IMBY) wurde bei den Fragen 3.1, 4.1, 5.1, 5.2 und 7.1 ein Betrachtungszeitraum von 2015 bis einschließlich 2020 zugrunde gelegt.

Insgesamt wurden in dieser Zeit 610 Nachlassimmobilien im Wege der Auftragsverwertung für das Landesamt für Finanzen veräußert.

Die erbetene Aufschlüsselung dieser Verkaufsfälle bitten wir der als **Anlage 5** beigefügten Tabelle zu entnehmen.

*Zu 3.2. In wie vielen Fällen wurden diese Nachlassimmobilien durch Kommunen erworben?*

In 75 Fällen wurden Nachlassimmobilien von Kommunen (i.S.v. Städten und Gemeinden) erworben.

*Zu 4.1. Wie viele Immobilien und Grundstücke wurden durch die Immobilien Freistaat Bayern in den Jahren 2015 bis 2020 insgesamt veräußert (bitte aufgeschlüsselt nach ...)?*

selt nach Jahren, Regierungsbezirken, Landkreisen und kreisfreien Städten angeben)?

In diesem Zeitraum wurden 592 bebaute und unbebaute staatseigene Grundstücke zuzüglich der bereits in Frage 3.1 genannten 610 Nachlassimmobilien, insgesamt somit 1.202 Immobilien veräußert.

Die erbetene Aufschlüsselung der vorgenannten 592 Verkäufe bitten wir der als **Anlage 6** beigefügten Tabelle zu entnehmen.

Zu 4.2. Wie viel Umsatz wurde damit gemacht (bitte aufgeschlüsselt nach Jahren angeben)?

Für die unter Frage 4.1 genannten 1.202 veräußerten Immobilien wurden folgende Verkaufserlöse erzielt:

Jahr	Erlös in T€
2015	23.319
2016	48.304
2017	67.463
2018	22.375
2019	128.742
2020	44.114

Zu 5.1. Wie viele Immobilien und Grundstücke wurden durch die Immobilien Freistaat Bayern in den Jahren 2015 bis 2020 verpachtet bzw. vermietet (bitte aufgeschlüsselt nach Jahren, Regierungsbezirken, Landkreisen und kreisfreien Städten angeben)?

In dem angefragten Zeitraum wurden 362 Verpachtungen bzw. Vermietungen durch die IMBY getätigt. Die erbetene Aufschlüsselung entnehmen Sie bitte der als **Anlage 7** beigefügten Tabelle.

Zu 5.2. Wie viel Umsatz wurde damit gemacht (bitte aufgeschlüsselt nach Jahren angeben)?

Folgende Umsätze (vgl. dazu vorstehende Erläuterungen) wurden in den Jahren 2015 bis 2020 getätigt:

Jahr	Erlös in T€
2015	894
2016	2.609
2017	383
2018	246
2019	533
2020	327

*Zu 6.1. Wie viele der veräußerten Immobilien und Grundstücke wurden nach deren Verkauf durch die Immobilien Freistaat Bayern vom Käufer wieder an den Freistaat Bayern resp. Regierungsinstitutionen, Einrichtungen und Anstalten der öffentlichen Hand vermietet?*

Dies war bei keiner der veräußerten Immobilien der Fall.

*Zu 6.2. Um welche Immobilien/Grundstücke handelt es sich dabei?*

Eine Beantwortung erübrigt sich aufgrund der Antwort zu Frage 6.1.

*Zu 6.3. Für wie viele Mittel wurden die besagten Grundstücke/Immobilien veräußert?*

Eine Beantwortung erübrigt sich aufgrund der Antwort zu Frage 6.1.

*Zu 7.1. Wie viele Grundstücke und Immobilien wurden durch die Immobilien Freistaat Bayern in den letzten fünf Jahren gekauft (bitte aufgeschlüsselt nach Jahren, Regierungsbezirken, Landkreisen und kreisfreien Städten)?*

Wie bei Frage 3.1 ausgeführt, wurden die Erwerbsfälle für die Jahre 2015 bis einschließlich 2020 in der als **Anlage 8** beigefügten Tabelle berücksichtigt.

In diesem Zeitraum wurden 161 Immobilien von der IMBY erworben.

*Zu 7.2. In wessen Auftrag wurden diese Grundstücke und Immobilien erworben?*

Die IMBY erwirbt die vom Freistaat für Verwaltungszwecke benötigten unbebauten oder bebauten Grundstücke kraft Gesetz im Auftrag des Freistaates mit Zustimmung des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr.

*Zu 7.3. Zu wessen Zweck wurden diese Grundstücke erworben?*

Dies bitten wir der als **Anlage 9** beigefügten Einzelaufstellung aller Erwerbsfälle im Berichtszeitraum zu entnehmen.

*Zu 8.1. Wie viele Mittel wurden für den Kauf entsprechender Grundstücke/Immobilien verwendet (bitte aufgeschlüsselt nach Regierungsbezirken angeben)?*

Siehe hierzu die nachfolgende Aufstellung:

<b>Regierungsbezirk</b>	<b>Mittelaufwand in T€</b>
Oberbayern	122.945
Niederbayern	17.689
Oberpfalz	5.953
Oberfranken	10.855
Mittelfranken	150.655
Unterfranken	21.965
Schwaben	9.443

*Zu 8.2. In wie vielen Fällen lag der Preis über den ortsüblichen Marktpreisen (Bau-land/m<sup>2</sup>; Quadratmeter-Preis)?*

In den Jahren 2015 bis 2020 konnten in zwölf Fällen die Grundstücke nicht zum gutachterlich festgestellten Verkehrswert erworben werden.

Die Überschreitung kann nicht am gegebenenfalls übersteigenden qm-Preis festgemacht werden, sondern ergibt sich aus der Abweichung zwischen dem sachverständig ermittelten Verkehrswert nach § 194 Baugesetzbuch und dem finalen Kaufpreisangebot des Verkäufers.

*Zu 8.3. Wie viele der gekauften Immobilien der letzten fünf Jahre konnten ihrer ursprünglich anvisierten Nutzung noch nicht zugeführt werden?*

Die IMBY ist als Dienstleister innerhalb des Freistaats rein für den Grunderwerb zuständig und übergibt die Grundstücke nach Erwerb an das Nutzerressort bzw. den konkreten Bedarfsträger. Die weitere Umsetzung der geplanten Nutzung obliegt diesem. Insofern kann diese Frage von der IMBY nicht beantwortet werden und würde nur über eine aufwändige Abfrage bei allen Ressorts beantwortet werden können, was in der für die Beantwortung zur Verfügung stehenden Zeit nicht geleistet werden kann.

Mit freundlichen Grüßen

gez.  
Kerstin Schreyer  
Staatsministerin