

Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie

Staatssekretär Tobias Gotthardt, MdL



Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung
und Energie, 80525 München

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

Telefon
089 2162-2817

Telefax
089 2162-3817

Ihr Zeichen
Ihre Nachricht vom
Nr. P I-1312-2-4/215 W
17.06.2024

Bitte bei Antwort angeben
Unser Zeichen, Unsere Nachricht vom
StMWi-97-9900-56/175/3

München,
05.07.2024

Schriftliche Anfrage der Abgeordneten Mia Goller (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN) vom 14.06.2024 betreffend Immobilien und Liegenschaften der Bayerischen Staatsforsten (BaySF)

Sehr geehrte Frau Präsidentin,

die Schriftliche Anfrage beantworte ich wie folgt:

Vorbemerkung

Bei Beantwortung der Fragen wurde angenommen, dass Gegenstand der Schriftlichen Anfrage Grundstücksgeschäfte mit dem Forstvermögen sind, welche die Bayerische Staatsforsten im Namen und in Vertretung des Freistaats Bayern durchführt. Grundstücksgeschäfte mit Immobilien im Eigentum der Bayerische Staatsforsten 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.

Postanschrift
80525 München
Hausadresse
Prinzregentenstr. 28, 80538 München

Telefon
089 2162-0
Telefax
089 2162-2760

E-Mail
poststelle@stmwi.bayern.de
Internet
www.stmwi.bayern.de

Öffentliche Verkehrsmittel
U4, U5 (Lehel)
16, 100 (Nationalmuseum/
Haus der Kunst)

In dem vorgenannten Zeitraum haben die Bayerische Staatsforsten rd. 1.250 Grundstücksgeschäfte im Namen und in Vertretung des Freistaats 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 BAYSF AöR 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 Bayerische Staatsforsten 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:

| Geschäftsjahr | 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 Gemeinwohlfunktion 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 durchgeführt. 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 5 Fällen Erbbaurechtsverträge über eine Gesamtfläche von 2,0057 ha neu abgeschlossen oder wesentlich abgeändert. Diese gliedern sich wie folgt:

| Geschäftsjahr | Forstbetrieb | Beschreibung | Fläche (ha) | Bemerkung |
|---------------|---------------|---------------------------|-------------|----------------------|
| 2010 | Nürnberg | Wasseraufbereitungsanlage | 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 Immobilien und Liegenschaften ausgeschrieben (Bitte, falls unterschiedlich, 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 Bayerische Staatsforsten veröffentlicht. 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 auflühren)?

Kleinere Waldgrundstücke werden nach dem Sachwertverfahren bewertet. Der Verkehrswert wird in diesen Fällen als Summe aus Bodenwert und Bestandwert ermittelt. Bei größeren Waldflächen (i. d. R. ab einer Fläche von etwa 20 ha) spielen zunehmend Investitionsüberlegungen des Erwerbers eine Rolle, so dass 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 Bayerische Staatsforsten 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 auflühren)?

In den Geschäftsjahren 2010 bis 2020 hat die Bayerische Staatsforsten 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:

| Geschäftsjahr | 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 | 1070 | 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 aufführen)?

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

Die Bayerische Staatsforsten 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 hat 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.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Tobias Gotthardt