



**Edwin Grodeke**  
Leiter des Kommunalreferats

An  
Herrn Stadtrat  
Dirk Höpner  
StR - München Liste

18.05.2026

### **Direkter Draht zum Freistaat für Grundstücksverkäufe**

Schriftliche Anfrage gemäß § 68 GeschO  
Anfrage Nr. 20-26 / F 01440 von Herrn StR Dirk Höpner  
vom 22.12.2025, eingegangen am 29.12.2025

Az. D-HA II/V1 0241.1-7-0121

Sehr geehrter Herr Stadtrat Höpner,

in Ihrer o.g. Anfrage verweisen Sie darauf, dass ein neuerlicher Verkauf landeseigener Immobilien durch den Freistaat Bayern – aktuell am Beispiel des Heisenberg-Institutes – Fragen zur frühzeitigen Information und Beteiligung der Landeshauptstadt München aufwirft. Zudem bitten Sie um Darstellung, wie rechtliche und finanzielle Rahmenbedingungen gestaltet werden können, um der Stadt einen Erwerb solcher Liegenschaften zu ermöglichen.

Zunächst möchte ich mich für die gewährte Fristverlängerung bedanken.

Sie bitten in diesem Zusammenhang um die Beantwortung der folgenden Fragen:

#### **Frage 1:**

*Wie kann gewährleistet werden, dass der Freistaat Bayern zuerst die Stadt fragt, ob sie Interesse hat, wenn er Immobilien verkauft?*

#### **Antwort:**

Denisstraße 2  
80335 München  
Telefon: 089 233-722871  
Telefax: 089 233-726057  
r.kom@muenchen.de

Raum und Ressourcen für München

Ein gesetzlich geregeltes, über die allgemeinen gesetzlichen Bestimmungen hinausgehendes Vorkaufsrecht auf staatliche Immobilien im Stadtgebiet München besteht nicht.

Jedoch hat die Landeshauptstadt München bereits in der Vergangenheit den Austausch mit dem Freistaat gesucht. So wurde ein Schreiben an Herrn Bauminister Bernreiter gerichtet mit der Bitte, das Kommunalreferat der Landeshauptstadt München regelmäßig über geplante Immobilien- und Grundstücksverkäufe des Freistaates im Stadtgebiet München zu informieren. Ziel war es, frühzeitig Kenntnis über mögliche Verkaufsabsichten – insbesondere im Hinblick auf die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum sowie die Unterstützung der Stadt bei der Erfüllung der kommunalen Aufgaben – zu erhalten, um gegebenenfalls eigene Prüfungen und Abstimmungen vornehmen zu können. Mit Schreiben vom 25.06.2024 bestätigte Herr Bauminister Bernreiter, dass staatliche Liegenschaften grundsätzlich vor einer öffentlichen Ausschreibung den Städten und Gemeinden angeboten werden können. Hierzu ist grundsätzlich jedoch festzuhalten, dass eine Verwertung staatlicher Liegenschaften voraussetzt, dass hierfür kein Staatsbedarf mehr besteht.

**Frage 2:**

*Gibt es bereits einen direkten Draht zum Freistaat im Sinne eines bestimmten Vorgehens und direkter Kontaktaufnahme zwischen Freistaat und Landeshauptstadt München, wenn der Freistaat Immobilien verkaufen will?*

**Antwort:**

Sowohl auf Seiten des Freistaates Bayern als auch auf Seiten der Landeshauptstadt München bestehen ausdrücklich benannte fachlich zuständige Stellen für die Abwicklung von Grundstücks- und Immobiliengeschäften zwischen beiden Körperschaften.

Auf Seiten der Landeshauptstadt München ist hierfür das Kommunalreferat, Abteilung Immobilienservice, zuständig.

Korrespondierend hierzu verfügt auch der Freistaat Bayern über einen entsprechend zuständigen Fachbereich, der für Grundstücksverhandlungen mit der Landeshauptstadt München verantwortlich ist und als zentraler Ansprechpartner fungiert.

Zudem übernimmt der neue Geschäftsbereich Portfoliomanagement bei der Immobilien Freistaat Bayern (IMBY) die Prüfung des staatlichen Immobilienbestandes in enger Abstimmung mit den Kommunen insbesondere auf die Realisierbarkeit von Wohnungsbau oder bestmögliche Nutzung, wie z. B. öffentliche Zwecke.

Zwischen diesen Bereichen finden regelmäßig Gespräche zum Immobilienportfolio statt.

Damit besteht bereits ein etablierter „direkter Draht“ zwischen Freistaat und Landeshauptstadt München für den Fall, dass der Freistaat Immobilien im Stadtgebiet veräußern oder entsprechende Gespräche aufnehmen möchte.

**Frage 3:**

*Wenn nicht – ist ein solcher Draht in näherer Zukunft vorgesehen und wie wird er aussehen?*

**Antwort:**

Siehe dazu Antwort auf Frage 2.

**Frage 4:**

*Wenn nicht – warum nicht?*

**Antwort:**

Siehe dazu Antwort auf Frage 2.

**Frage 5:**

*Was kann von Seiten des Freistaates wie auch von Seiten der Stadt getan werden, damit sich die Stadt vom Freistaat angebotene Immobilien leisten kann und nicht regelmäßig solventen Investoren unterliegt?*

**Antwort:**

Sowohl der Freistaat Bayern als auch die Landeshauptstadt München verfolgen das gemeinsame Interesse, die jeweils eigenen Liegenschaften im Sinne des Allgemeinwohls zu nutzen. Vor diesem Hintergrund erfolgen Grundstücksgeschäfte regelmäßig unter den Aspekten der jeweiligen Aufgabenstellungen, wie z.B. der Bedarfsdeckung für soziale Infrastruktur, Wohnraumschaffung und weitere öffentliche Zwecke.

Seitens der Landeshauptstadt München ist bei jedem Grunderwerb abgesehen von konkreten Bedarfen auch die Haushaltslage und die Wirtschaftlichkeit zu berücksichtigen. Gerade in der aktuellen finanziellen Situation können Erwerbe nur dann erfolgen, wenn sie haushaltsrechtlich darstellbar und fachlich begründet sind.

Unter Berücksichtigung der aktuellen Haushaltslage kommen Erwerbe größerer Grundstücke seitens der Landeshauptstadt München derzeit regelmäßig nur im Rahmen von Tauschverhandlungen in Betracht. Der hierfür zur Verfügung stehende Handlungsspielraum ist jedoch aufgrund des begrenzten Bestands an geeigneten tausch- bzw. veräußerungsfähigen Grundstücken im Eigentum der Landeshauptstadt München eingeschränkt.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Edwin Grodeke  
Leiter des Kommunalreferats