



Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat  
Postfach 22 15 55 · 80505 München

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

Telefon  
089 2306-2270

Telefax  
089 2306-2835

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom  
PI/G-4255-3/827 F 09.03.2020

Bitte bei Antwort angeben  
Unser Zeichen, Unsere Nachricht vom  
LB/41 – VV 9785 – 1/8

Datum  
6. April 2020

**Schriftliche Anfrage der Abgeordneten Christian Zwanziger, Jürgen Mistol und Ursula Sowa vom 6. März 2020  
betreffend „Rolle und Aktivitäten der BayernGrund Grundstücksbeschaffungs- und -erschließungs-GmbH“**

Sehr geehrte Frau Präsidentin,

die Schriftliche Anfrage der Abgeordneten Christian Zwanziger, Jürgen Mistol und Ursula Sowa vom 6. März 2020 betreffend Rolle und Aktivitäten der BayernGrund Grundstücksbeschaffungs- und -erschließungs-GmbH wird wie folgt beantwortet:

Vorbemerkung:

Bei der Bayerngrund Grundstücksbeschaffungs- und -erschließungs-GmbH (Bayerngrund) handelt es sich um ein privatwirtschaftliches Unternehmen, dessen Geschäftszweck heute die Erbringung von Dienstleistungen im Bereich kommunaler Erschließungsmaßnahmen sowie bei kommunalen Hoch- und Tiefbaumaßnahmen ist. Gesellschafter der Bayerngrund sind die Bayerische Landesbank mit 50 % sowie die Bayerische Ärzteversorgung und der Freistaat Bayern mit jeweils 25 %.

Wichtig zum Verständnis der unternehmerischen Tätigkeit der Gesellschaft ist dabei, dass die Bayerngrund

- wie ein privater Dienstleister im Wettbewerb mit anderen Unternehmen mit gleichem oder ähnlichem Geschäftszweck agiert,
- nicht auf Grundlage eines öffentlichen Auftrags des Freistaats Bayern oder mit finanzieller Unterstützung des Freistaats Bayern tätig ist,
- keinen Förderauftrag des Freistaats Bayern als Instrument zur Verfolgung landesentwicklungspolitischer Ziele hat,
- sondern ausschließlich im Rahmen privatrechtlicher Dienstleistungsverträge im Auftrag und nach entsprechender Willensbildung ihrer kommunalen Auftraggeber agiert.

Die Entscheidungen, ob, an welchem Ort und auf welchem Grundstück (innerörtlich oder außerörtlich) Erschließungsmaßnahmen durchgeführt werden sollen, liegt allein bei der jeweiligen Gemeinde oder Stadt.

Die in der Schriftlichen Anfrage erbetenen Informationen lagen zum großen Teil nicht im Staatsministerium der Finanzen und für Heimat vor. Die folgende Antwort beruht deshalb überwiegend auf den Auskünften der Bayerngrund.

Frage 1:

- a) Inwiefern hat sich das Leistungsspektrum der Bayerngrund seit ihrer Gründung 1972 bis heute verändert?
- b) Welche Rolle spielte dabei die Entscheidung der BaFin zum Finanzierungsgeschäft der Bayerngrund?
- c) Welche Konsequenzen hatte das für das Geschäftsmodell und das Produktportfolio der Bayerngrund?

Antwort:

Die Bayerngrund wurde 1972 als Ausgründung der Bayerischen Landesbank gegründet, um kommunale Kunden besser betreuen zu können. Hauptinhalt der Geschäftstätigkeit war dabei über mehrere Jahrzehnte die Erbringung von Finanzdienstleistungen auf der Basis kreditähnlicher Rechtsgeschäfte (Art. 72 BayGO); z. B. wurden vom Grunderwerb über

Infrastrukturprojekte (u. a. Kläranlagen, Trinkwasserversorgung) bis hin zur Errichtung und (energetischen) Sanierung von Gemeinbedarfseinrichtungen (u. a. Kindergarten, Schule, Rathaus) sowie Energieerzeugungseinrichtungen (u. a. Blockheizkraftwerk, Photovoltaikanlage) zahlreiche kommunale Projekte finanziert. Diese Form der Finanzierung kommunaler Projekte läuft seit der Entscheidung der BaFin im Jahr 2017 aus.

Schon zuvor hatte die Bayerngrund begonnen – nicht zuletzt wegen zurückgehenden Kreditmargen aufgrund der Niedrigzinsphase – ihr Produktportfolio zunehmend auf andere Dienstleistungen für Kommunen auszurichten. Die Entscheidung der BaFin und der damit verbundene Wegfall eines maßgeblichen Angebots haben die Bayerngrund veranlasst, diese Entwicklung massiv zu forcieren. Das zunächst eher unter finanzwirtschaftlichen Gesichtspunkten entwickelte Produkt der Erschließungsträgerschaft wird heute als technische Dienstleistung mit finanzwirtschaftlicher Abwicklung angeboten. Im Bereich des Städtebaulichen Projektmanagement bietet Bayerngrund umfangreiche Dienstleistungen bei der Orts- und Stadtentwicklung, der Bewirtschaftung von Förderprogrammen aber auch der Entwicklung von Brach- und Konversionsflächen für Städte und Gemeinden an.

Die Entscheidung der BaFin hat Bayerngrund insbesondere veranlasst, den Kommunen mit dem Baumodell eine Lösung für die Umsetzung kommunaler Bauvorhaben (u. a. Abwasseranlagen, Kindergarten, Schule, Wohnungsbau) anbieten zu können. Dabei übernimmt Bayerngrund sowohl die bauliche Umsetzung des Vorhabens als auch die finanzwirtschaftliche Abwicklung. Damit werden der Kommune neben einer Zwischenfinanzierung insbesondere personelle Ressourcen („Bauamt auf Zeit“) und spezifisches Know-How zur Verfügung gestellt.

Bayerngrund ist dabei immer als Partner der Kommune und nie als verlängerter Arm des Staates tätig.

Frage 2:

- a) Welche Kommunen hat die Bayerngrund in den vergangenen 15 Jahren mit ihren Dienstleistungen jährlich unterstützt (bitte aufschlüsseln nach Jahren)?

Antwort:

Bayerngrund hat in den vergangenen 15 Jahren 464 verschiedene Kommunen bei 982 Projekten begleitet. Von der Benennung der einzelnen Kommunen wird aufgrund des Umfangs der Darstellung abgesehen.

Bei der nachfolgenden Aufschlüsselung der Projekte der Bayerngrund nach Jahren wurde immer der Startzeitpunkt eines Projekts in Ansatz gebracht. Die Projektlaufzeiten betragen in der Regel 3 – 5 Jahre.

	gesamt	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Oberbayern	314	24	20	15	10	23	21	24	23	25	22	33	22	21	23	8
Niederbayern	108	11	8	9	3	6	6	5	13	7	9	11	9	7	1	3
Oberpfalz	67	7	11	3	4	6	4	8	1	1	4	2	4	5	5	2
Oberfranken	84	8	5	3	5	5	11	5	5	3	8	5	7	4	4	6
Mittelfranken	86	6	5	1	7	3	6	10	5	3	9	8	7	9	4	3
Unterfranken	79	0	4	1	2	6	3	10	12	2	2	12	12	6	5	2
Schwaben	197	15	11	21	13	16	20	15	16	9	17	8	13	10	5	8
Sachsen/Thüringen	47	0	1	1	2	6	0	4	6	5	4	4	2	6	6	0
Summe	982	71	65	54	46	71	71	81	81	55	75	83	76	68	53	32

Die rückläufige Anzahl der Projekte ist lt. Bayerngrund der zunehmenden Dienstleistungsintensität der einzelnen Projekte geschuldet, die über die ausschließlich finanzwirtschaftliche Betreuung der Projekte deutlich hinausreicht.

Frage 2:

- b) Wie groß sind diese Kommunen gemessen an der Einwohnerzahl (bitte aufschlüsseln nach Gemeindegrößenklassen und Regierungsbezirken)?
- c) Welche Leistungen der Bayerngrund wurden von den Kommunen jeweils in Anspruch genommen (bitte aufschlüsseln nach Leistungen)?

## Antwort

Die gewünschte Aufteilung nach Gemeindegrößenklassen zeigt, dass insbesondere kleinere Kommunen Dienstleistungen der Bayernrund benötigen und in Anspruch nehmen.

In der nachfolgenden Darstellung der Bayernrund ist eine Differenzierung nach Regierungsbezirken, Gemeindegrößenklassen und Dienstleistungen enthalten. Der Anteil der nach der BaFin-Entscheidung entfallenden Finanzierungslösungen liegt im Betrachtungszeitraum bei über 50 %.

	gesamt	Treuhandgrunderwerb	Bayernrund-Finanzierung (läuft aus)	Erschließungsträgerschaft	Städtebauliches Projektmanagement	Baumodell
<b>Oberbayern</b>	<b>314</b>	<b>4</b>	<b>156</b>	<b>149</b>	<b>5</b>	<b>0</b>
< 5.000 EW	168	2	92	72	2	0
< 10.000 EW	77	1	29	44	3	0
< 20.000 EW	44	1	23	20	0	0
< 50.000 EW	25	0	12	13	0	0
> 50.000 EW	0	0	0	0	0	0
<b>Niederbayern</b>	<b>108</b>	<b>0</b>	<b>69</b>	<b>39</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
< 5.000 EW	61	0	43	18	0	0
< 10.000 EW	35	0	18	17	0	0
< 20.000 EW	10	0	6	4	0	0
< 50.000 EW	2	0	2	0	0	0
> 50.000 EW	0	0	0	0	0	0
<b>Oberpfalz</b>	<b>67</b>	<b>2</b>	<b>47</b>	<b>13</b>	<b>5</b>	<b>0</b>
< 5.000 EW	34	1	28	3	2	0
< 10.000 EW	21	1	10	8	2	0
< 20.000 EW	11	0	9	2	0	0
< 50.000 EW	1	0	0	0	1	0
> 50.000 EW	0	0	0	0	0	0
<b>Oberfranken</b>	<b>84</b>	<b>4</b>	<b>64</b>	<b>4</b>	<b>10</b>	<b>2</b>
< 5.000 EW	42	3	35	0	4	0
< 10.000 EW	31	1	24	2	2	2
< 20.000 EW	6	0	4	1	1	0
< 50.000 EW	5	0	1	1	3	0
> 50.000 EW	0	0	0	0	0	0
<b>Mittelfranken</b>	<b>86</b>	<b>3</b>	<b>41</b>	<b>8</b>	<b>31</b>	<b>3</b>
< 5.000 EW	30	0	19	4	4	3
< 10.000 EW	26	2	13	2	9	0
< 20.000 EW	12	1	5	1	5	0
< 50.000 EW	15	0	4	1	10	0
> 50.000 EW	3	0	0	0	3	0
<b>Unterfranken</b>	<b>79</b>	<b>2</b>	<b>57</b>	<b>15</b>	<b>4</b>	<b>1</b>
< 5.000 EW	46	2	32	9	2	1
< 10.000 EW	20	0	13	5	2	0
< 20.000 EW	10	0	9	1	0	0
< 50.000 EW	3	0	3	0	0	0
> 50.000 EW	0	0	0	0	0	0
<b>Schwaben</b>	<b>197</b>	<b>0</b>	<b>122</b>	<b>75</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
< 5.000 EW	131	0	83	48	0	0
< 10.000 EW	34	0	20	14	0	0
< 20.000 EW	23	0	14	9	0	0
< 50.000 EW	3	0	2	1	0	0
> 50.000 EW	6	0	3	3	0	0
<b>Sachsen/Thüringen</b>	<b>47</b>	<b>0</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>40</b>	<b>0</b>
< 5.000 EW	9	0	1	0	8	0
< 10.000 EW	10	0	1	0	9	0
< 20.000 EW	15	0	0	0	15	0
< 50.000 EW	8	0	5	0	3	0
> 50.000 EW	5	0	0	0	5	0
<b>Summe</b>	<b>982</b>	<b>15</b>	<b>563</b>	<b>303</b>	<b>95</b>	<b>6</b>

Frage 3:

- a) Welche Kommunen, die in den letzten 15 Jahren von Bayerngrund unterstützt wurden, befinden sich im Raum mit besonderem Handlungsbedarf?
- b) Welche Kommunen, die in den letzten 15 Jahren von Bayerngrund unterstützt wurden, befinden sich im allgemein ländlichen Raum, im ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen und im Verdichtungsraum?
- c) Welche Kommunen, die in den letzten 15 Jahren von Bayerngrund unterstützt wurden, sind als Metropole, Regionalzentrum, Oberzentrum oder Mittelzentrum klassifiziert?

Antwort

Diese Kategorien sind in den Geschäftsdaten der Bayerngrund nicht erfasst und können daher nicht zur Verfügung gestellt werden.

Frage 4 a):

In wie vielen Fällen hat das sog. Baumodell bislang Anwendung gefunden (bitte aufschlüsseln nach Jahren)?

Antwort

Das Baumodell ist lt. Bayerngrund ein neues Produkt der Bayerngrund, das am Markt noch nicht so bekannt ist, wie andere Dienstleistungen. Dennoch ist es gelungen, bereits mit Markteinführung im Jahr 2018 fünf Projekte zu platzieren.

Im Jahr 2019 konnte lediglich ein Projekt vertraglich gebunden werden. Weitere Projekte befinden sich noch in den entsprechenden Vergabeverfahren.

Frage 4 b):

In wie vielen Fällen war Bayerngrund an der Umsetzung kommunaler Wohnungsbauprojekte beteiligt (bitte aufschlüsseln nach Regierungsbezirken)?

Antwort

Das Baumodell wurde lt. Bayerngrund gerade auch mit der Zielrichtung auf den höheren Bedarf im Bereich Wohnungsbau entwickelt. Jedoch wurde bislang noch kein Wohnungsbauprojekt im Baumodell abgewickelt.

Dennoch betreut Bayerngrund derzeit zwei Wohnungsbauprojekte (Oberfranken und Mittelfranken) mit einer Kombination aus (alter) Bayerngrund-Finanzierung und reiner Baubetreuungsdienstleistung. Aktuell steht nach erfolgreichem Abschluss einer Ausschreibung der Vertragsabschluss über ein Wohnungsbauprojekt im Baumodell (Mittelfranken) bevor.

In der Vergangenheit wurde im Rahmen einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ein größeres Wohnungsbauvorhaben (Sanierung von 272 Wohneinheiten) betreut.

Frage 4 c):

In wie vielen Fällen handelte es sich um geförderte Projekte im Rahmen des kommunalen Wohnraumförderungsprogramms (KommWFP)?

Antwort

Bayerngrund hat sich nach eigener Angabe mit gezielten Maßnahmen um solche Projekte bemüht, konnte jedoch noch keinen Abschluss erzielen. Dies kann u. a. daran liegen, dass die Einbindung des KommWFP in das Baumodell haushaltsrechtlich aufwendig, aus Sicht von Bayerngrund aber darstellbar ist.

Frage 5 a):

Inwiefern ist die Bayerngrund zusammen mit der BayernHeim bei der Realisierung von Kooperationen mit Kommunen zur Schaffung von Wohnraum beteiligt?

Antwort

Bislang gibt es keine Kooperationen mit der BayernHeim. Diese verfügt über eigene Ressourcen zur Umsetzung von Wohnbauvorhaben (einschließlich der notwendigen Abstimmungen mit den Kommunen als Träger der Planungshoheit) und ist damit nicht auf Dienstleistungen der Bayerngrund angewiesen. Eine Zusammenarbeit in der Zukunft ist aber nicht ausgeschlossen, sofern sich örtliche Überschneidungen ergeben.

Frage 5 b):

Inwiefern bestehen Kooperationen zwischen der Bayerngrund und der Immobilien Freistaat Bayern (IMBY), wenn es um Immobilienangebote an Kommunen geht?

Antwort

Mit der IMBY gibt es zwar Berührungspunkte, wenn Bayerngrund für eine Kommune tätig ist. Kooperationen und gemeinsame Angebote an Kommunen bestehen jedoch nicht.

Frage 6:

- a) In wie vielen Fällen hat die Bayerngrund in den letzten 15 Jahren Kommunen beim Grunderwerb unterstützt (bitte aufschlüsseln nach Jahren)?
- b) In wie vielen Fällen handelt es sich um einen Grunderwerb durch Zwischenerwerb?
- c) In wie vielen Fällen handelt es sich um einen Direkterwerb durch die Kommune?

Antwort

Bayerngrund hat nach eigenen Angaben Kommunen im Betrachtungszeitraum bei 287 Grunderwerbsmaßnahmen unterstützt. In 272 Fällen haben Kommunen das auslaufende Bayerngrund-Finanzierungsmodell für ihre Grunderwerbsaktivitäten genutzt. Von den o. g. 15 Treuhand-Grunderwerben ist Bayerngrund in sieben Fällen als Zwischenerwerber der Grundstücke für die Kommune aufgetreten.

	gesamt	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Zwischenerwerb	7	0	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5	0
Direkterwerb	280	26	25	26	17	17	15	23	22	16	21	29	23	12	2	6
Summe	287	26	26	26	18	17	15	23	22	16	21	29	23	12	7	6

Frage 7:

- a) In welchem Umfang wurden in den vergangenen fünf Jahren durch die Bayerngrund Flächen angekauft (bitte aufschlüsseln nach Landkreisen und kreisfreien Städten)?



- b) Wie hoch ist davon der Anteil an Flächen zur Neuausweisung von Baugebieten?
- c) Wie hoch ist davon der Anteil an innerörtlichen Brachflächen und Gebäudeleerständen?

Antwort

Bayerngrund hat nach eigener Angabe in 2018 eine Fläche von 11.138 qm (Landkreis Freising) zur Entwicklung eines Wohngebiets erworben.

In 2019 wurden Flächen von 56.002 qm (Landkreis Bad Reichenhall) und 6.203 qm (Landkreis Freising) ebenfalls zur Entwicklung von Wohngebieten erworben.

Die Erwerbe im Landkreis Freising erfolgten im Rahmen von Umlegungsverfahren, um der Kommune Zugriff auf einen Teil der zu entwickelnden Flächen zu ermöglichen.

Frage 8:

- a) Inwiefern berücksichtigt die Bayerngrund bei ihrer Tätigkeit den Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung?
- b) Inwiefern trägt die Bayerngrund bei ihrer Tätigkeit zum Erreichen des auch im Koalitionsvertrag fixierten Ziels die Flächenneuanspruchnahme von zuletzt zehn Hektar am Tag zu reduzieren bei?

Antwort

Bayerngrund ist Dienstleister der Kommunen und unterstützt sie bei der Umsetzung ihrer Vorhaben. Die Frage, ob und wo eine Entwicklung stattfindet, obliegt ausschließlich der Entscheidung kommunaler Gremien und der zu befassenden Genehmigungsbehörden. Erst danach kommt die Bayerngrund ins Spiel.

Jedoch bietet Bayerngrund gerade auch zur Innenentwicklung im Bereich des Städtebaulichen Projektmanagements den Kommunen umfassende Dienstleistungen sowohl als Sanierungsbetreuer als auch als treuhänderischer Sanierungs- und Entwicklungsträger an. In diesem Rahmen betreut Bayerngrund z. B. die Konversion von Kasernenflächen ebenso wie die Entwicklung innerörtlicher Gewerbe- und Industriebrachen.

Auch im Baumodell bietet Bayerngrund Leistungen zur Revitalisierung innerörtlicher Bausubstanz sowie auch zur Instandsetzung und Erneuerung innerörtlicher Infrastruktur an. Bayerngrund ist u. a. in der Sanierung von Gemeinbedarfseinrichtungen, aber auch bei der Untersuchung der Sanierungsfähigkeit und möglicher Nutzung von Leerständen (z. B. ehemalige Gastwirtschaft) tätig.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Albert Füracker', written in a cursive style.

Albert Füracker, MdL