

Antwort

der Bundesregierung

auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Caren Lay, Dr. Gesine Löttsch, Lorenz Gösta Beutin, weiterer Abgeordneter und der Fraktion DIE LINKE. – Drucksache 19/6021 –

Neuausrichtung der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Vorbemerkung der Fragesteller

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) ist seit ihrer Gründung im Jahr 2005 damit beauftragt, die bundeseigenen Liegenschaften nach „kaufmännischen Grundsätzen“ zu verwalten und „nicht betriebsnotwendiges Vermögen wirtschaftlich zu veräußern“ (§ 1 des Gesetzes über die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben – BImAG). Auf dieser Grundlage hat die BImA allein in der 18. Legislaturperiode (2013 bis 2017) rund 20 Prozent ihres Wohnungsbestandes verkauft (ca. 5 600 Liegenschaften mit rund 7 000 Wohnungen) und damit rund 1,5 Mrd. Euro eingenommen. 46 Prozent aller verkauften Wohnungen und 93 Prozent aller für den Wohnungsbau geeigneten Liegenschaften wurden zum Höchstpreis privatisiert (vgl. Bundestagsdrucksachen 18/13263 und 18/13583). Heute verfügt die BImA nur noch über rund 36 000 Wohnungen und über Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 468 000 Hektar.

Die im November 2015 beschlossene Verbilligungsrichtlinie, die es ermöglichen sollte, Grundstücke günstiger an die Kommunen abzugeben, wurde bis zum 30. Juni 2018 in nur 62 Fällen genutzt und dabei eine Verbilligung von insgesamt rund 24,6 Mio. Euro gewährt. Zu Zwecken des sozialen Wohnungsbaus wurden in sogar nur 11 Fällen insgesamt rund 10,9 Mio. Euro gewährt und auf diese Weise der Bau von nur 555 Sozialwohnungen gefördert (Bericht des Bundesfinanzministeriums an den Haushaltsausschuss des Deutschen Bundestags vom 30. August 2018).

Auch bei der Vermietung ihrer Wohnungen folgt die BImA dem Prinzip der maximalen wirtschaftlichen Verwertung. In Städten wie Berlin erhöht die BImA bei Neuvermietungen die Preise um bis zu 150 Prozent. Auch bei Mieterhöhungen im Bestand geht die BImA mit Zuschlägen von bis zu 30 Prozent innerhalb von zwei Jahren bis an die Grenzen des rechtlich Möglichen (vgl. Petition von BImA-Mieterinnen und BImA-Mietern in Berlin-Zehlendorf: www.openpetition.de/petition/online/mieterhoehungen-stoppen-bima-darf-preisspirale-nicht-kuenstlich-nach-oben-druecken). Eine eigene Statistik über Mieterhöhungen, Kündigungen, gegen die BImA angestregte Klagen oder veranlasste Räumungen führt sie nicht (vgl. Bundestagsdrucksache 19/361).

Die gewinnorientierte Ausrichtung der BImA hat auch Folgen für deren Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Im Bereich Facilitymanagement, der mit der Verwaltung der bundeseigenen Liegenschaften und Wohnungen beauftragten Kernsparte, beklagte der Hauptpersonalrat in einem dem Rechnungsprüfungsausschuss zugeleiteten Brief vom 15. Juni 2018 mangelnde Wertschätzung und hohen Druck auf die Angestellten. Ein diesem beigelegter Brandbrief von BImA-Angestellten warf dem BImA-Management darüber hinaus Missmanagement und das Herunterwirtschaften der Behörde vor.

Die Bundesregierung hat eine Kursänderung in der Liegenschaftspolitik angekündigt und mit dem Entwurf des Haushaltsgesetzes 2018 teilweise vollzogen. Seitdem müssen alle Wohnungen und Grundstücke zuerst den Kommunen angeboten werden. Die im August 2018 erlassene und rückwirkend zum 1. Januar 2018 in Kraft getretene neue Verbilligungsrichtlinie der BImA soll die Abgabe von Grundstücken unterhalb des Verkehrswerts erleichtern. Auf dem Wohngipfel hat die Bundesregierung außerdem angekündigt, die BImA solle zukünftig ihre eigenen Grundstücke auch dazu nutzen, selbst Wohnungen für Bundesbedienstete zu bauen.

Um diese Veränderungen umsetzen zu können, müsse sich die BImA, so der Bundesminister der Finanzen Olaf Scholz, „ein Stück neu erfinden“ (Rede beim Parlamentarischen Abend der BImA am 12. Juni 2018, www.bundesfinanzministerium.de). Eine Neuausrichtung auch in den gesetzlichen Grundlagen, wie beispielsweise vom Bundesrat am 3. November 2017 vorgeschlagen (vgl. Bundesratsdrucksache 557/17), lehnt die Bundesregierung jedoch weiterhin ab.

Privatisierung, Erstzugriff und verbilligte Abgabe von Liegenschaften

1. Über wie viele Liegenschaften und Wohnungen verfügte die BImA im Jahr 2005?

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) verfügte zum 1. Januar 2005 über rund 12 900 Liegenschaften mit rund 29 100 Mieteinheiten (Gewerbe und Wohnen).

Wie viele Liegenschaften und Wohnungen hat die BImA in den Jahren seit 2005 verkauft, und welche Einnahmen wurden damit jeweils erzielt (bitte nach Jahr, Bestand, Verkäufen, Einnahmen sowie unter Angabe der summierten Grundstücksflächen und Wohneinheiten aufschlüsseln)?

Der bei der BImA vorhandene Datenbestand lässt eine Auswertung erst ab dem Jahr 2009 und zur Grundstücksfläche erst ab dem Jahre 2010 zu. Die erfragten Angaben für den Zeitraum 2009 bis zum 31. Oktober 2018 ergeben sich aus der nachfolgenden Übersicht:

Verkaufsjahr	Einnahmen aus Verkauf in Euro	Anzahl der Liegenschaften	verkaufte Grundstücksfläche in qm	verkaufte Wohneinheiten insgesamt	davon leerstehende Wohneinheiten <i>Konversion</i> ^{*)}
2009	577.066.035	3.042	-----	3.490	1.469
2010	429.179.029	2.816	38.559.316	3.501	1.478
2011	505.648.449	2.234	55.519.406	3.543	1.344
2012	428.092.309	1.955	22.015.580	1.539	332
2013	389.735.782	1.764	26.897.650	2.340	472
2014	449.207.724	1.518	17.246.859	1.712	954
2015	384.192.874	1.663	17.021.097	1.861	1.190
2016	398.486.581	1.387	17.739.511	2.744	2.284
2017	385.631.808	1.481	13.290.419	1.366	735
01.01.-31.10.2018	349.673.981	1.153	13.146.210	688	305
Gesamt:	4.296.914.572	19.013	221.436.048	22.784	10.563

^{*)} Bei 10 563 der insgesamt 22 784 verkauften Wohneinheiten handelt es um leerstehende Wohnungen aus militärischer Vornutzung (Konversion), die dem Wohnungsmarkt wieder zur zivilen Nachnutzung zugeführt wurden.

2. An welche Käufergruppen hat die BImA in den Jahren seit 2005 Liegenschaften und Wohnungen verkauft (bitte prozentual nach Verkauf an Gebietskörperschaften bzw. von diesen getragenen Gesellschaften sowie an Privatpersonen bzw. private Gesellschaften aufschlüsseln)?

Für die Jahre 2005 bis 2012 können keine Angaben gemacht werden, da die BImA bei den Verkaufsfällen erst ab dem Jahr 2013 statistisch erfasst hat, ob es sich bei dem Käufer um eine Gebietskörperschaft, eine von dieser getragene Gesellschaft oder um eine Privatperson/private Gesellschaft handelt. Insoweit wird ergänzend auf die Antwort der Bundesregierung zu Frage 12 der Kleinen Anfrage der Fraktion DIE LINKE. auf Bundestagsdrucksache 18/3426 verwiesen. Die Verkaufsfälle verteilen sich für die Jahre 2013 bis zum Stichtag des 31. Oktober 2018 auf die Käufergruppen wie nachfolgend dargestellt.

Verkaufsjahr	Verkaufte Liegenschaften insgesamt an		verkaufte Wohneinheiten an	
	Gebietskörperschaft/ von dieser getragene Gesellschaft	Privatperson/private Gesellschaft	Gebietskörperschaft/ von dieser getragene Gesellschaft	Privatperson/ private Gesell- schaft
2013	16,7%	83,3%	29,9%	70,1%
2014	14,7%	85,3%	44,9%	55,1%
2015	17,2%	82,8%	20,0%	80,0%
2016	20,0%	80,0%	86,8%	13,2%
2017	22,2%	77,8%	70,4%	29,6%
01.01.-31.10.2018	21,5%	78,5%	47,7%	52,3%

3. In wie vielen Fällen hat die BImA den Kommunen in den Jahren seit 2012 Liegenschaften für den Erstzugriff angeboten (bitte nach Jahr und Bundesland sowie unter Angabe von Grundstücksgrößen und Anzahl der Wohnungen aufschlüsseln)?

Für die im Rahmen des Erstzugriffs angebotenen Liegenschaften sind Angaben zur Grundstücksgröße, zum Jahr des Angebots und der Anzahl der angebotenen Wohneinheiten nicht möglich, da diese bei der BImA statistisch nicht erfasst sind. Die Anzahl der angebotenen Liegenschaften im Rahmen des Erstzugriffs im Zeitraum von 2012 bis zum 31. Oktober 2018 verteilen sich auf die Bundesländer wie nachfolgend dargestellt:

Bundesland	Anzahl
Baden-Württemberg	71
Bayern	136
Berlin	4*
Brandenburg	22
Bremen	2
Hamburg	2
Hessen	56
Mecklenburg-Vorpommern	28
Niedersachsen	50
Nordrhein-Westfalen	205
Rheinland-Pfalz	25
Saarland	1
Sachsen	31
Sachsen-Anhalt	5
Schleswig-Holstein	43
Thüringen	15
Gesamtzahl:	696

* Dem Land Berlin sind seit März 2015 rund 100 Liegenschaften zum Erwerb angeboten worden, die jedoch statistisch nicht als Liegenschaften im Erstzugriff erfasst wurden.

4. Wie oft haben Kommunen bzw. kommunale Unternehmen in den Jahren seit 2012 eine Erstzugriffsoption auf von der BImA angebotene Liegenschaften genutzt (bitte nach Jahr und Bundesland sowie unter Angabe von Grundstücksgrößen und Anzahl der Wohnungen aufschlüsseln)?

Für die Jahre von 2005 bis 2012 können keine Angaben gemacht werden, da der bei der BImA vorhandene Datenbestand eine entsprechende Auswertung erst ab dem Jahr 2013 zulässt. Die Angaben für den Zeitraum von 2013 bis zum 31. Oktober 2018 ergeben sich aus den nachfolgenden Übersichten.

Baden-Württemberg	Anzahl der ausgeübten Erstzugriffsoptionen	verkaufte Grund- stücksgröße in qm	Anzahl der verkauften Wohneinheiten
2013	4	488.422	0
2014	4	777.754	0
2015	8	405.287	95
2016	9	1.811.920	1.075
2017	11	356.223	101
01.01.-31.10.2018	8	1.309.676	118
Bayern	Anzahl der ausgeübten Erstzugriffsoptionen	verkaufte Grund- stücksgröße in qm	Anzahl der verkauften Wohneinheiten
2013	3	6.485	0
2014	5	28.607	0
2015	10	229.461	108
2016	9	740.759	715
2017	16	808.431	0
01.01.-31.10.2018	3	160.900	56
Berlin	Anzahl der ausgeübten Erstzugriffsoptionen	verkaufte Grund- stücksgröße in qm	Anzahl der verkauften Wohneinheiten
2013	3	5.881	0
2014	0	0	0
2015	0	0	0
2016	0	0	0
2017	0	0	0
01.01.-31.10.2018	1	95.566	0
Brandenburg	Anzahl der ausgeübten Erstzugriffsoptionen	verkaufte Grund- stücksgröße in qm	Anzahl der verkauften Wohneinheiten
2013	1	1.876	0
2014	1	274	0
2015	0	0	0
2016	0	0	0
2017	1	2.874	0
01.01.-31.10.2018	2	1.341	0

Bremen	Anzahl der ausgeübten Erstzugriffsoptionen	verkaufte Grund- stücksgröße in qm	Anzahl der verkauften Wohneinheiten
2013	0	0	0
2014	0	0	0
2015	0	0	0
2016	0	0	0
2017	0	0	0
01.01.-31.10.2018	0	0	0
Hamburg	Anzahl der ausgeübten Erstzugriffsoptionen	verkaufte Grund- stücksgröße in qm	Anzahl der verkauften Wohneinheiten
2013	0	0	0
2014	1	3.308	0
2015	0	0	0
2016	0	0	0
2017	0	0	0
01.01.-31.10.2018	0	0	0

Hessen	Anzahl der ausgeübten Erstzugriffsoptionen	verkaufte Grund- stücksgröße in qm	Anzahl der verkauften Wohneinheiten
2013	2	958.528	0
2014	4	311.606	588
2015	1	3.897	0
2016	4	535.388	340
2017	5	610.059	365
01.01.-31.10.2018	3	331.608	0
Mecklenburg-Vorpom- mern	Anzahl der ausgeübten Erstzugriffsoptionen	verkaufte Grund- stücksgröße in qm	Anzahl der verkauften Wohneinheiten
2013	0	0	0
2014	2	7.680	0
2015	1	19.368	0
2016	1	3.525	0
2017	0	0	0
01.01.-31.10.2018	3	1.837.880	0

Niedersachsen	Anzahl der ausgeübten Erstzugriffsoptionen	verkaufte Grund- stücksgröße in qm	Anzahl der verkauften Wohneinheiten
2013	7	924.116	0
2014	8	1.376.320	4
2015	6	413.967	15
2016	4	202.542	33
2017	4	205.662	25
01.01.-31.10.2018	6	1.761.541	0
Nordrhein-Westfalen	Anzahl der ausgeübten Erstzugriffsoptionen	verkaufte Grund- stücksgröße in qm	Anzahl der verkauften Wohneinheiten
2013	1	10.752	40
2014	3	13.261	36
2015	4	76.392	0
2016	9	31.633	17
2017	9	444.431	60
01.01.-31.10.2018	10	843.509	51
Rheinland-Pfalz	Anzahl der ausgeübten Erstzugriffsoptionen	verkaufte Grund- stücksgröße in qm	Anzahl der verkauften Wohneinheiten
2013	0	0	0
2014	3	108.306	96
2015	3	197.244	0
2016	3	863.363	0
2017	8	608.874	138
01.01.-31.10.2018	2	131.513	0
Saarland	Anzahl der ausgeübten Erstzugriffsoptionen	verkaufte Grund- stücksgröße in qm	Anzahl der verkauften Wohneinheiten
2013	0	0	0
2014	0	0	0
2015	0	0	0
2016	0	0	0
2017	0	0	0
01.01.-31.10.2018	0	0	0

Sachsen	Anzahl der ausgeübten Erstzugriffsoptionen	verkaufte Grund- stücksgröße in qm	Anzahl der verkauften Wohneinheiten
2013	0	0	0
2014	0	0	0
2015	0	0	0
2016	2	2.385	0
2017	0	0	0
01.01.-31.10.2018	0	0	0
Sachsen-Anhalt	Anzahl der ausgeübten Erstzugriffsoptionen	verkaufte Grund- stücksgröße in qm	Anzahl der verkauften Wohneinheiten
2013	1	1.670	0
2014	1	399	0
2015	1	7.528	0
2016	0	0	0
2017	1	3.040	0
01.01.-31.10.2018	0	0	0
Schleswig-Holstein	Anzahl der ausgeübten Erstzugriffsoptionen	verkaufte Grund- stücksgröße in qm	Anzahl der verkauften Wohneinheiten
2013	3	435.710	0
2014	1	26.001	0
2015	1	102.843	0
2016	3	30.558	0
2017	2	42.895	0
01.01.-31.10.2018	3	31.398	0
Thüringen	Anzahl der ausgeübten Erstzugriffsoptionen	verkaufte Grund- stücksgröße in qm	Anzahl der verkauften Wohneinheiten
2013	0	0	0
2014	0	0	0
2015	0	0	0
2016	1	1.870	0
2017	0	0	0
01.01.-31.10.2018	0	0	0

5. Welche Liegenschaften mit wie vielen Wohnungen wurden seit dem 1. Juli 2018 verbilligt zu welchen Zwecken und mit Verbilligungen in welcher Höhe abgegeben?

Wie viele Sozialwohnungen sollen ggf. auf diesen Liegenschaften jeweils entstehen?

Welche weiteren verbilligten Abgaben sind geplant?

Im Zeitraum vom 1. Juli 2018 bis zum 30. November 2018 sind insgesamt elf Verkaufsfälle mit einem Verbilligungsbetrag von 13 726 717 Euro verbucht worden. Vier Kaufverträge sehen den Bau von insgesamt rund 600 Wohneinheiten für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus vor. Weitere Einzelheiten zu den Liegenschaften sowie den Verbilligungstatbeständen für den angefragten Zeitraum sind in der nachfolgenden Übersicht dargestellt.

Die BImA bietet entbehrliche Flächen aktiv den Kommunen an. Eine Aussage, welche Liegenschaften zukünftig für welche verbilligungsfähigen Nutzungszwecke von den Kommunen erworben werden, ist der BImA nicht möglich.

Liegenschaftsbezeichnung	Erwerb zur	Erwerb für	gewährte Verbilligung in Euro
Wohngebäude Auerstraße 35, Rheinstetten Baden-Württemberg		Zwecke des sozialen Wohnungsbaus Geplante Wohneinheiten: 16	396.000
Gottfried-Keller-Str. 9/11 Konstanz Baden-Württemberg		Zwecke des sozialen Wohnungsbaus Geplante Wohneinheiten: 27	675.000
Ernst-Moritz-Arndt-Kaserne, Halle 17 Neustadt Hessen	Nutzung für den Bau und Betrieb allgemeiner Basisinfrastruktureinrichtungen, die ohne Gegenleistung zur öffentlichen Verwendung bereitgestellt werden		178.000
Oxford-Kaserne Münster Nordrhein-Westfalen	Nutzung für Einrichtungen des öffentlichen Bildungswesens, die vom Staat finanziert und überwacht werden	Zwecke des sozialen Wohnungsbaus Geplante Wohneinheiten: 100	2.538.957
York-Kaserne Münster Nordrhein-Westfalen	1. Nutzung für den Bau und Betrieb allgemeiner Basisinfrastruktureinrichtungen, die ohne Gegenleistung zur öffentlichen Verwendung bereitgestellt werden 2. Nutzung für lokale Infrastruktureinrichtungen ohne überregionale Bedeutung	Zwecke des sozialen Wohnungsbaus Geplante Wohneinheiten: 450	9.591.660

Liegenschaftsbezeichnung	Erwerb zur	Erwerb für	gewährte Verbilligung in Euro
Trafostation Ostpreußenstraße, Münster Nordrhein-Westfalen	Nutzung für lokale Infrastruktureinrichtungen ohne überregionale Bedeutung		2.450,00
Marinefunksendestelle Hürup Schleswig-Holstein	Nutzung für lokale Infrastruktureinrichtungen ohne überregionale Bedeutung		110.000
Fernmeldestelle Hohenpeißenberg Bayern	Nutzung von hoheitlichen Tätigkeiten oder Überwachungs- und Genehmigungstätigkeiten der Gebietskörperschaften, die mit Zwangsbefugnissen einhergehen		32.500
Teilfläche ehem. BW-Tanklager in Preußisch Oldendorf, Langenhegge (Geb. 16+17) Nordrhein-Westfalen	Nutzung für lokale Infrastruktureinrichtungen ohne überregionale Bedeutung		36.000
Teilfläche der ehem. Schill Kaserne (Wirtschaftsgebäude) Lütjenburg Schleswig-Holstein	Nutzung für lokale Infrastruktureinrichtungen ohne überregionale Bedeutung		66.000
Zeven-Aspe, MOB II, Teilverkauf Niedersachsen	Nutzung für den Bau und Betrieb allgemeiner Basisinfrastruktureinrichtungen, die ohne Gegenleistung zur öffentlichen Verwendung bereitgestellt werden		100.150

6. Wie viele Liegenschaften wurden auf Grundlage der neuen, rückwirkend zum 1. Januar 2018 in Kraft getretenen Verbilligungsrichtlinie (VerbR) verbilligt abgegeben, und in welchen Fällen sowie jeweils aus welchen Gründen werden Art und Höhe der gewährten Verbilligung bei Verkäufen seit dem 1. Januar 2018 nachverhandelt?

Die erfragten Angaben sind in der nachfolgenden Übersicht dargestellt.

Bezeichnung der Liegenschaft	Vertragsabschluss	Antrag vom	beantragter Verbilligungszweck
Liegenschaft in Hohenpreißberg, ehem. Fernmeldestelle der Bundeswehr	27.09.2018	27.09.2018	Erweiterungsfläche für gemeindlichen Friedhof, nachträgliche Anpassung der Verbilligung von 50% auf 100 %
Ehem. Ernst-Moritz-Arndt-Kaserne in Neustadt Hessen, Halle 17	26.09.2018	November 2018	Städtischer Bauhof / Wertstoffhandel (gemeinnütziger Zweck)
Magdeburg, Friedrich-Ebert-Straße	16.10.2018	20.11.2018	Nutzung für Einrichtungen des öffentl. Bildungswesens
Lüneburg, Bleckeder Landstraße, ehem. Schlieffen-Kaserne	18.07.2018	25.10.2018	Nutzung für Einrichtungen des öffentl. Bildungswesens
Lüneburg, Bleckeder Landstraße, ehem. Schlieffen-Kaserne	18.07.2018	14.11.2018 Käufer hat telefonisch eine Antragstellung angekündigt; dieser liegt bislang noch nicht vor	Nutzung für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus
Münster Sonnenstraße 85 - 89	26.06.2018	Quartal 4 / 2018	Öffentlich geförderter Wohnungsbau
Siegen, Hochbunker Burgstraße 13 / 15	15.05.2018	Quartal 4 / 2018	Antrag auf nachträgliche Verbilligung, Nutzung für museale Zwecke
Münster, ehem. York-Kaserne	18.04.2018	Quartal 4 / 2018	Antrag auf Gewährung einer höheren Verbilligung für öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau
Münster, ehem. Oxford-Kaserne	18.04.2018	Quartal 4 / 2018	Antrag auf Gewährung einer höheren Verbilligung für öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau
Münster, Teilfläche Ostpreußenstraße	06.09.2018	Quartal 4 / 2018	Antrag auf nachträgliche Verbilligung, Aufstellung einer Trafostation

7. In welchen Fällen wurden verbilligt abgegebene Grundstücke nach Kenntnis der Bundesregierung an Dritte weiterverkauft oder ist bei bisherigen oder zukünftigen verbilligten Abgaben ein Weiterverkauf an Dritte geplant (bitte begründen)?

Entsprechende Fälle liegen nicht vor. Erkenntnisse zu geplanten Weiterveräußerungen an Dritte liegen ebenfalls nicht vor.

8. Für wie viele Liegenschaften und Wohnungen ist für das laufende Jahr sowie für die kommenden Jahre der Verkauf geplant oder bereits im Prozess?

Welchen Anteil von Verkäufen im Verfahren von Bieterinnen und Bieter zum Verkehrswert oder mit Kaufpreisabschlägen erwartet die Bundesregierung jeweils (bitte nach Jahr, Bundesland, Größe der Grundstücke und Anzahl der Wohnungen sowie Art des Verkaufsverfahrens aufschlüsseln)?

Die Bundesregierung hat im Rahmen des Wohngipfels im Bundeskanzleramt am 21. September 2018 als Ziel definiert, mehr bundeseigene Grundstücke für den (sozialen) Wohnungsbau bereitzustellen. Die BImA unterzieht derzeit ihr Portfolio einer detaillierten Analyse, welche entbehrlichen Liegenschaften künftig den Kommunen insbesondere für Zwecke des Wohnungsbaus zum Erwerb angeboten werden können. Da die Prüfung noch andauert, sind Angaben derzeit nicht möglich.

9. Erwägt die Bundesregierung eine Vergabe bundeseigener Grundstücke im Erbbaurecht, um auf diese Weise bestimmte Nutzungen, zum Beispiel den Anteil oder die Bindungsdauer von Sozialwohnungen, vertraglich festzuschreiben zu können (bitte begründen)?

Im Rahmen des Wohngipfels wurde vereinbart, dass die Bundesregierung bereit ist, die rechtlichen Grundlagen zu schaffen, um auch das Erbbaurecht nutzen zu können, damit eine rasche Bebauung erfolgen kann.

Nach dem Gesetz über die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben gehört es zu den gesetzlichen Verpflichtungen der nach kaufmännischen Grundsätzen eigenverantwortlich handelnden BImA, nicht benötigte Liegenschaften wirtschaftlich zu veräußern. Die BImA kann aber nach der bestehenden Rechtslage schon heute an den in ihrem Eigentum stehenden Liegenschaften Erbbaurechte zum Beispiel zugunsten von Ländern, Kommunen, Privatpersonen sowie privaten Unternehmen und Genossenschaften einräumen. Bei der Bestellung von Erbbaurechten ist ein angemessenes Entgelt zu vereinbaren. Die Höhe der Erbbauzinssätze richtet sich dabei im Einzelfall nach den örtlichen Gegebenheiten der jeweiligen Immobilie für die die Gutachterausschüsse der Länder entsprechende Orientierungswerte herausgeben. Die Bestellung von Erbbaurechten hat vor diesem Hintergrund bislang in der Praxis der BImA wenig Relevanz und kommt dort nur ausnahmsweise im Einzelfall zur Anwendung.

Wohnungsfürsorge und Neubau

10. Wie viele Belegungsbindungen mit welcher Bindungsdauer hat die BImA in den Jahren seit 2005 angekauft, und wie hoch waren die dafür ausgegebenen Mittel (bitte nach Jahr, Anzahl und Dauer der Belegungsbindungen sowie Höhe der Ausgaben aufschlüsseln)?

In der nachfolgenden Übersicht sind die im Rahmen der Wohnungsfürsorge des Bundes erworbenen Belegungsrechte aufgeführt, aufgeschlüsselt nach Jahren und Fälligkeit der Fördersummen. Die Dauer der Belegungsbindungen ist unterschiedlich und reicht von fünf bis zu 30 Jahren.

Jahr	Anzahl Wohneinheiten	Fördersumme in TEuro
2005	0	0
2006	566	4.516
2007	0	6.105
2008	167	1.342
2009	443	8.359
2010	36	1.252
2011	257	4.178
2012	467	1.490
2013	689	5.346
2014	689	4.287
2015	532	3.178
2016	827	5.571
2017	1.175	6.775
Gesamt:	5.848	52.399

11. Wie viele Wohnungen werden von der BImA aus welchen Gründen fremdverwaltet, und welche Einnahmen wurden dadurch in den Jahren seit 2005 erzielt (bitte einzeln nach Jahren aufschlüsseln)?

Die BImA ist derzeit Eigentümerin von rund 36 500 Wohnungen. Davon werden rund 20 000 Wohnungen durch externe Wohnungsverwalter verwaltet. Die externe Wohnungsverwaltung ist seit dem 1. Juli 2012 implementiert. Die Entscheidung wurde aus personalwirtschaftlichen Gründen getroffen. Die Einnahmensituation – ab dem Zeitpunkt der Auslagerung der Wohnungsverwaltung – ist der nachfolgenden Aufstellung zu entnehmen.

Zeitraum	Anzahl Wohnungen (externe Verwaltung)	Erlöse aus Vermietung und Verpachtung in Euro (externe Verwaltung)
01.07. – 31.12.2012	23.011	53.019.000
2013	21.482	102.869.000
2014	20.780	101.873.000
2015	20.281	100.518.000
2016	19.886	98.718.000
2017	19.617	99.215.000

12. Welche Ergebnisse der vom Bundesfinanzministerium in Auftrag gegebenen „detaillierten Potentialanalyse“ (Aussage von Bundesfinanzminister Olaf Scholz am 12. Juni 2018, siehe Vorbemerkung der Fragesteller) zum Wohnungsneubau oder Wohnungsumbau auf BImA-Liegenschaften liegen der Bundesregierung vor?
- a) Über wie viele für den Wohnungsneubau oder Wohnungsumbau geeignete Liegenschaften mit welcher Fläche verfügt die BImA, und wie viele davon in Gebieten mit geltender Mietpreisbremse?
 - b) Wie viele dieser Liegenschaften mit welcher Fläche liegen in Gebieten mit geltender Mietpreisbremse oder mit abgesenkter Kappungsgrenze?
 - c) Auf wie vielen dieser Liegenschaften sollen nach gegenwärtiger Planung wie viele Wohnungen von der BImA selbst gebaut, und wie viele dieser Flächen verbilligt oder zum Verkehrswert an Kommunen abgegeben werden?
 - d) Welchen Anteil von Sozialwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen mit welcher Dauer strebt die BImA nach Kenntnis der Bundesregierung auf diesen Liegenschaften an?
 - e) Falls noch keine Ergebnisse vorliegen, wann ist damit zu rechnen?

Aktuell werden in Betracht kommende Liegenschaften hinsichtlich eventuell vorhandener Wohnbaupotenziale geprüft. Die umfangreiche Prüfung umfasst sowohl Liegenschaften zum Verkauf als auch Liegenschaften für Eigenbaumaßnahmen. Die Prüfung dauert noch an und wird voraussichtlich im ersten Quartal 2019 abgeschlossen werden können.

Vermietung und Modernisierung von Wohnungen

13. Wie viele Wohnungen hat die BImA in den Jahren seit 2005 saniert, wie viele hat sie modernisiert, und welche Kosten sind dadurch jeweils entstanden (bitte nach Jahr, Anzahl der sanierten und Anzahl der modernisierten Wohnungen sowie jeweils entstandene Kosten aufschlüsseln)?

Eine Darstellung und Aufschlüsselung aller bundesweit durchgeführten Wohnungssanierungen nach Jahr, Anzahl der sanierten und modernisierten Wohnungen sowie den jeweils entstandenen Kosten ist nicht möglich. Die BImA hält solche Zahlen nicht vor. Gleichwohl erfolgen seit dem Jahr 2005 kontinuierlich Instandhaltungsmaßnahmen des bundesweit vorhandenen Wohnungsportfolios. Der Aufwand für die bauliche Unterhaltung und die in dieses Portfolio getätigten Investitionen sind gerade in den letzten Jahren stetig gestiegen und stellen sich wie folgt dar:

Jahr	Kosten in Mio. Euro
2005	11,9
2006	24,9
2007	57,7
2008	44,6
2009	64,4
2010	78,6
2011	74,4
2012	61,1
2013	58,2
2014	67,6
2015	79,5
2016	83,6
2017	96,2
2018 (Stand Oktober)	79,4

Strategie und Ziel der BImA ist es, über einen dem heutigen Marktstandard entsprechenden Immobilienbestand (Baujahr größtenteils 1950 ff.) zu verfügen.

14. Wie hoch ist nach Kenntnis der Bundesregierung der Sanierungsbedarf in BImA-Liegenschaften und BImA-Wohnungen (bitte nach Jahr, Anzahl der geplanten Sanierungen und Anzahl der geplanten Modernisierungen sowie voraussichtliche jeweilige Kosten aufschlüsseln)?

Zunächst wird auf die Antwort zu Frage 13 verwiesen. Für das Jahr 2019 und mittelfristig für die Folgejahre plant die BImA einen Bedarf für die bauliche Unterhaltung ihrer Wohngebäude in Höhe von 150 Mio. Euro jährlich ein.

15. Wie viele Sanierungen und wie viele Modernisierungen sind mit welchen Kosten in den kommenden Jahren geplant?

Auf die Antworten zu den Fragen 13 und 14 wird verwiesen.

16. In wie vielen Fällen und zu welchen durchschnittlichen Anteilen hat die BImA in den Jahren seit 2005 Modernisierungskosten auf die Mieterinnen und Mieter umgelegt (bitte nach Jahr, Anzahl der Fälle und Höhe der Umlage von Modernisierungskosten aufschlüsseln)?

Die BImA legt anfallende Modernisierungskosten nach Maßgabe der gesetzlichen Vorgaben und unter Einhaltung der Bundeshaushaltsordnung (BHO) auf ihre Mieter um. Die erbetene Aufschlüsselung ist nicht möglich, da die erfragten Daten bei der BImA nicht vorgehalten werden.

17. In welcher Höhe plant die BImA, die Kosten zukünftig geplanter Modernisierungen von Wohnungen auf die Mieterinnen und Mieter umzulegen?

Auf die Antwort zu Frage 16 wird verwiesen.

18. Plant die BImA, ihre Wohnungen zukünftig zu Mietpreisen bis maximal in Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete neu oder wieder zu vermieten?

Wenn nein, warum nicht?

Im Rahmen des Wohngipfels im Bundeskanzleramt am 21. September 2018 haben sich Bund, Länder und Kommunen auf eine umfassende Wohnraumoffensive verständigt, die unter anderem die Bezahlbarkeit des Wohnens sichern soll. Diesem Ziel sieht sich auch die BImA verpflichtet. Vor diesem Hintergrund vereinbart die BImA sowohl bei Neuvermietungen als auch im Rahmen der regelmäßigen Mietwertüberprüfungen und ggf. Mietanpassungen bei laufenden Mietverhältnissen regelmäßig die ortsübliche Vergleichsmiete, wobei sie sich bei gegebenen Spannen (z. B. Mietspiegel) grundsätzlich am Mittelwert orientiert. Insofern treffen die Ausführungen in der Vorbemerkung der Fragesteller zu Mieterhöhungen bei der BImA nicht zu.

19. Plant die BImA, Mieterhöhungen im Bestand auf die Höhe der Inflationsrate zu begrenzen?

Wenn nein, warum nicht?

Auf die Antwort zu Frage 18 wird verwiesen.

Organisatorische Neuausrichtung

20. Wie hoch ist der zusätzliche Personalbedarf für das geplante zusätzliche Engagement in der Wohnungsfürsorge und insbesondere für den angekündigten Wohnungsneubau durch die BImA?

Die Bedarfsfestsetzung befindet sich noch im Abstimmungsverfahren.

21. Wie viele Beschäftigte sind bei der BImA im Bereich der Beratung und Unterstützung von Kommunen beim Erstzugriff und bei der verbilligten Abgabe von Grundstücken tätig?

Welcher Personalaufwuchs ist in diesem Bereich geplant?

Der Erstzugriff und die ggf. verbilligte Abgabe von Grundstücken bilden bei der BImA keinen gesonderten, in sich abgeschlossenen Arbeitsbereich, so dass der darauf entfallende Personalanteil nicht gesondert bestimmbar ist. Für den Personaleinsatz in der BImA ist es nicht relevant, mit welchem Vertriebsinstrument (z. B. Erstzugriff, Direktverkauf, Bieterverfahren oder Auktion) und an welchen Erwerberkreis die Liegenschaften verkauft werden, so dass der Verkauf im Erstzugriff und mit ggf. Verbilligung keinen Personalaufwuchs verursacht.

22. Wie bewertet die Bundesregierung die laut Brief des Hauptpersonalrats von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern geäußerte Kritik, dass der Aufgabenbereich Wohnen und Gewerbe in der Sparte Facilitymanagement „nicht entsprechend gewürdigt wird“?

Was wurde unternommen, um das zu ändern?

Die Kritik wurde von Seiten des Bundesministeriums der Finanzen ernst genommen. Das Bundesministerium der Finanzen hat das Gespräch direkt mit dem Vorstand, Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie den Interessenvertretungen in der BImA gesucht. Der Vorstand hat versichert, dass den Beschäftigten im Aufgabenbereich Wohnen und Gewerbe in der Sparte Facility Management (FM) die gleiche Wertschätzung entgegen gebracht werde, wie allen Beschäftigten der

BImA. Soweit sich die Kritik entsprechend den Ausführungen des Hauptpersonalrats (HPR) insbesondere auf eine unterschiedliche Wertigkeit von Stellen in den jeweiligen Geschäftsbereichen der Sparte FM bezieht (Eingruppierung/funktionsgerechte Besoldung) beruht dies laut BImA auf objektiv unterschiedlichen Tätigkeiten bzw. Anforderungen.

Die BImA hat die Beschwerde zum Anlass genommen, die Thematik der tariflichen Bewertung von Arbeitsplätzen in der Sparte FM noch einmal zu überprüfen. Diesbezüglich wurden bereits erste Gespräche mit dem HPR geführt. Ziel ist es, sogenannte Mustertätigkeitsdarstellungen zu erarbeiten, auf deren Grundlage entsprechende Stellenbewertungen erfolgen. Dadurch soll eine größtmögliche Transparenz für die Beschäftigten erzielt werden, um vermeintlichen bzw. gefühlten Klassifizierungen entgegenzuwirken.

23. Welche Schritte hat die Geschäftsführung der BImA unternommen, um die im Brief des Hauptpersonalrats vom 15. Juni 2018 genannten Missstände zu beheben?

Der Vorstand der BImA hat sich intensiv mit den Kritikpunkten und Anregungen des HPR auseinandergesetzt. Im Rahmen der Monatsgespräche mit dem HPR hat der Vorstand jeden Kritikpunkt mit dem Gesamtgremium diskutiert. Im August 2018 haben der Vorstand und der Spartenleiter FM alle Hauptstellen der Sparte FM und die Zentrale aufgesucht und den Beschäftigten der Sparte FM Gelegenheit gegeben, die aus ihrer Sicht bestehenden Probleme direkt an den Vorstand und die Spartenleitung zu adressieren und in einen offenen Dialog einzutreten. Dies ist von den Beschäftigten zahlreich in Anspruch genommen worden.

Drei Hauptthemenfelder konnten herausgearbeitet werden: Langfristige Besetzung von Arbeitsplätzen, Anpassung der Organisation und Verbesserung der Kommunikation. Durch geplante organisatorische Anpassungen im Bereich des Objektmanagements soll für eine weitere Entlastung der Beschäftigten gesorgt werden. In der Zusammenarbeit und Kommunikation der Zentrale der Sparte FM mit den regionalen Einheiten sind Veränderungen angestoßen worden.

Finanzielle Neuausrichtung

24. Strebt die Bundesregierung an, in Zukunft auf Verkäufe von BImA-Liegenschaften zum Höchstgebot zu verzichten?

Wenn nein, warum nicht?

Die BImA ist grundsätzlich verpflichtet, die haushaltsrechtlichen Vorschriften des Bundes zu beachten, insbesondere die §§ 63 und 64 BHO, die den Verkauf von entbehrlichen Liegenschaften zum „vollen Wert“ vorschreiben. Dabei handelt es sich um den durch ein Gutachten eines unabhängigen Sachverständigen ermittelten oder im Rahmen eines Bieterverfahrens am Markt erzielten Verkehrswert. Durch den im Haushaltsgesetz ausgebrachten Haushaltsvermerk wird die BImA ermächtigt, von dem festgestellten vollen Wert Kaufpreisabschläge (Verbilligungen) zu gewähren.

25. Wie hoch war in den Jahren seit 2005 der von der BImA erzielte Gewinn (bitte nach Jahr und Höhe des Gewinns aufschlüsseln)?

In der nachfolgenden Tabelle ist die Entwicklung des Jahresergebnisses der BImA für die Jahre von 2005 bis 2017 dargestellt. Dabei handelt es sich um das Ergebnis der Gewinn- und Verlustrechnung der BImA gemäß den testierten Jahresabschlüssen. Bilanzgewinne hat die BImA nicht erzielt.

Jahresfehlbetrag (-) / Jahresüberschuss (+)

Stichtag	in Mio. Euro
31.12.2005	-139,1
31.12.2006	-118,5
31.12.2007	-120,7
31.12.2008	-65,8
31.12.2009	23,9
31.12.2010	-195,5
31.12.2011	190,1
31.12.2012	1.046,3
31.12.2013	1.576,6
31.12.2014	1.408,9
31.12.2015	1.324,5
31.12.2016	1.138,3
31.12.2017	1.405,4

26. Wie hoch war in den Jahren seit 2005 die Abführung der BImA an den Bundeshaushalt, und zu welchen Anteilen wurde diese jeweils aus der Vermietung von Wohnungen, der Vermietung von Liegenschaften an bundeseigene oder andere öffentliche Einrichtungen, der Vermietung von Gewerbeflächen an Private sowie durch Verkäufe von bundeseigenen Liegenschaften finanziert (bitte prozentual nach Jahr und nach Herkunft der Einnahmen aufschlüsseln)?

Für den Zeitraum 2005 bis 2008 liegen die erbetenen Daten bei der BImA nicht vor und können daher nicht geliefert werden. Aufgrund der hohen Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Liegenschaften wurde die Abführung in den Jahren von 2005 bis 2007 fast ausschließlich aus den Einnahmen aus Verkäufen erbracht.

Mit der schrittweise vollzogenen Eigentumsübertragung der Dienstliegenschaften des Bundes auf die BImA und in das Einheitliche Liegenschaftsmanagement (ELM) generierte sich die Abführung zunehmend aus den Einnahmen aus ELM-Mieten, besonders nach Übernahme der Liegenschaften aus dem Geschäftsbereich des Bundesministeriums der Verteidigung ab dem Jahr 2011.

Nähere Einzelheiten sind in der nachfolgenden Übersicht dargestellt.

Jahr	in Mio. EUR Abführung Gesamt	Anteil an den Einnahmen aus			
		der Vermietung von Wohnung	der Vermietung an Bundeseinrichtungen	der Vermietung von Gewerbeflächen	der Veräußerung
2005	395	n.n.	n.n.	n.n.	n.n.
2006	495	n.n.	n.n.	n.n.	49,7%
2007	498	n.n.	n.n.	n.n.	45,4%
2008	589	n.n.	29,1%	n.n.	34,1%
2009	665	17,2%	36,3%	4,9%	35,0%
2010	507	17,2%	41,9%	4,0%	25,9%
2011	1.380	10,4%	57,8%	2,5%	19,5%
2012	2.561	6,7%	76,2%	1,6%	9,9%
2013	2.903	5,2%	80,6%	1,5%	8,1%
2014	2.826	5,1%	80,5%	1,4%	9,2%
2015	2.712	5,1%	81,2%	1,3%	7,9%
2016	2.265	5,0%	81,5%	1,3%	8,1%
2017	2.265	4,9%	82,6%	1,2%	7,6%

27. Plant die Bundesregierung eine Reduzierung der von der BImA an den Bundeshaushalt zukünftig abzuführenden Mittel, um den Neubau von Wohnungen durch die BImA, eine verbilligte Abgabe an Kommunen sowie eine sozialverträgliche Vermietung der BImA-Wohnungen finanziell zu unterstützen?

- a) Wenn ja, in welcher Höhe?
- b) Wenn nein, warum nicht?

Als Maßnahme zur Wohnraumoffensive der Bundesregierung plant die BImA im Mittelfristzeitraum bis 2024 im Rahmen der Wohnungsfürsorge auch den Neubau von Wohnungen. Welcher Investitionsumfang benötigt wird, befindet sich in der Prüfung.

Die Festsetzung der Abführung der BImA an den Bund ist Gegenstand der jeweiligen Haushaltsaufstellungsverfahren zum Bundeshaushalt.

28. Aus welchen Gründen ist die BImA im Jahr 2012 dem Zentralen Immobilien Ausschuss (ZIA) beigetreten, und welche jährlichen Mitgliedsbeiträge zahlt sie seitdem?

Der Zentrale Immobilien Ausschuss (ZIA) will seinen Mitgliedern ein leistungsfähiges Netzwerk und eine Diskussionsplattform zum fachlichen Austausch bieten. Das Interesse der BImA als einer der größten Immobilieneigentümerinnen in der Bundesrepublik Deutschland war und ist, diese Plattform für eigene Zwecke nutzen zu können. Die BImA erwartet dadurch weitreichende Möglichkeiten, ihre Interessen und Anforderungen auf Augenhöhe mit anderen bedeutenden Akteuren des Immobilienmarktes zu diskutieren und von Best-Practice-Beispielen zu profitieren. Für die Weiterentwicklung der BImA wird dadurch die Chance eines Benchmarkings mit vergleichbaren Dienstleistern genutzt.

Die jährlich von der BImA gezahlten Mitgliedsbeiträge sind in der nachfolgenden Übersicht dargestellt.

Jahr	Betrag in Euro
2012	30.000
2013	28.000
2014	28.000
2015	28.000
2016	28.000
2017	34.000
2018	35.000

29. Wie bewertet die Bundesregierung die Mitgliedschaft der BImA beim ZIA im Allgemeinen und die Wahl des BImA-Vorstandsmitglieds Paul Johannes Fietz in das Präsidium des Verbandes im Besonderen?

Die Wahl des früheren BImA-Vorstandssprechers Dr. Jürgen Gehb in das Präsidium des Verbandes unterstützte die Möglichkeiten der BImA, die Arbeit des ZIA inhaltlich zu prägen. Diese Aufgabe führt das BImA-Vorstandsmitglied Paul Johannes Fietz als Nachfolger im ZIA-Präsidium fort. Nach Einschätzung des BImA-Vorstandes haben sich die in der Antwort zu Frage 28 genannten Erwartungen erfüllt. Die Bundesregierung hat dazu keine abweichenden Erkenntnisse.

30. Erwägt die BImA im Zuge ihrer aktuellen Neuausrichtung einen Austritt aus dem ZIA, der nach eigener Aussage eine dezidiert „kapitalmarktorientierte Ausrichtung“ vertritt (www.zia-deutschland.de/ueber-den-zia/aufgaben-und-ziele/aufgaben/)?

Wenn nein, warum nicht?

Die Weiterentwicklung der BImA stellt keinen Anlass zum Austritt aus dem ZIA dar. Vielmehr will die BImA den fachlichen Austausch und die Meinungsbildung innerhalb des Branchenverbandes aktiv mitgestalten. Als ZIA-Mitglied kann die BImA wichtige Impulse in die Arbeit der Fachausschüsse hineinbringen und ihre Interessen artikulieren.

31. Wie bewertet die Bundesregierung die Tatsache, dass der ehemalige Vorstandssprecher der BImA, Jürgen Gehb nur wenige Monate nach seiner Verabschiedung in den Ruhestand zur Wirtschaftskanzlei Beiten Burkhardt gewechselt ist?

Erwägt die Bundesregierung eine Initiative für eine Karenzzeit auch für Vorstände von Bundesbehörden und Bundesanstalten (bitte begründen)?

Dr. Jürgen Gehb wurde im August 2010 vom Bundespräsidenten gemäß § 5 des Gesetzes über die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben zum Sprecher des Vorstandes ernannt. Er unterliegt somit den gesetzlichen und vertraglichen Pflichten aus diesem öffentlich-rechtlichen Amtsverhältnis. Dr. Jürgen Gehb ist verpflichtet, über alle im Rahmen seiner Tätigkeit zur Kenntnis gelangten geschäftlichen und betrieblichen Angelegenheiten, insbesondere Geschäfts- und Betriebsgeheimnisse, Stillschweigen zu bewahren. Diese Verschwiegenheits- und Geheimhaltungspflicht dauert auch, soweit rechtlich zulässig, nach Beendigung des Amtsverhältnisses fort. Die Tätigkeit für die Wirtschaftskanzlei ist daher nicht zu beanstanden.

Mit dem Gesetz zur Änderung des Bundesministergesetzes und des Gesetzes über die Rechtsverhältnisse der Parlamentarischen Staatssekretäre vom 17. Juli 2015 hat der Deutsche Bundestag gesetzliche Regelungen für Mitglieder der Bundesregierung und Parlamentarische Staatssekretäre zur nachamtlichen Tätigkeit nach ihrem Ausscheiden aus dem öffentlich-rechtlichen Amtsverhältnis (Karenzzeitregelungen) beschlossen. Eine darüber hinausgehende Initiative wird seitens der Bundesregierung nicht erwogen.

