

Kleine Anfrage

der Abgeordneten Caren Lay, Dr. Gesine Löttsch, Lorenz Gösta Beutin, Heidrun Bluhm, Jörg Cezanne, Kerstin Kassner, Sabine Leidig, Ralph Lenkert, Michael Leutert, Amira Mohamed Ali, Victor Perli, Ingrid Remmers, Dr. Kirsten Tackmann, Andreas Wagner, Hubertus Zdebel und der Fraktion DIE LINKE.

Neuausrichtung der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

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 angestrebte 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 Kern-

sparte, 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.

Wir fragen die Bundesregierung:

Privatisierung, Erstzugriff und verbilligte Abgabe von Liegenschaften

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

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)?

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)?
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)?
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)?
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?

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?
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)?
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 Bietern 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)?
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 festschreiben zu können (bitte begründen)?

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)?
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)?
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?

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)?
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)?
15. Wie viele Sanierungen und wie viele Modernisierungen sind mit welchen Kosten in den kommenden Jahren geplant?
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)?
17. In welcher Höhe plant die BImA, die Kosten zukünftig geplanter Modernisierungen von Wohnungen auf die Mieterinnen und Mieter umzulegen?
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?
19. Plant die BImA, Mieterhöhungen im Bestand auf die Höhe der Inflationsrate zu begrenzen?
Wenn nein, warum nicht?

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

Finanzielle Neuausrichtung

24. Strebt die Bundesregierung an, in Zukunft auf Verkäufe von BImA-Liegenschaften zum Höchstgebot zu verzichten?
Wenn nein, warum nicht?
25. Wie hoch war in den Jahren seit 2005 der von der BImA erzielte Gewinn (bitte nach Jahr und Höhe des Gewinns aufschlüsseln)?

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

Berlin, den 16. November 2018

Dr. Sahra Wagenknecht, Dr. Dietmar Bartsch und Fraktion

