

Antwort

der Bundesregierung

**auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Dr. Gesine Löttsch, Caren Lay, Lorenz Gösta Beutin, weiterer Abgeordneter und der Fraktion DIE LINKE.
– Drucksache 19/213 –**

Vermietungspolitik der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Vorbemerkung der Fragesteller

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) verfügt gegenwärtig über einen Bestand von mehr als 37 000 Wohnungen. Trotz massiver Verkäufe, die allein in den vergangenen drei Jahren den BImA-Wohnungsbestand von 71 000 im Jahr 2014 nahezu halbiert haben (vgl. Bundestagsdrucksache 18/2091), zählt die BImA damit zu den bundesweit größten Wohnungsunternehmen. Mehr als 20 000 dieser Wohnungen befinden sich in Gebieten mit geltender Mietpreisbremse, die Hälfte davon in den sieben größten Städten Deutschlands mit besonders hohen und weiterhin stark steigenden Miet- und Grundstückspreisen (vgl. Bundestagsdrucksachen 18/13583 und 18/13263).

Vor dem Hintergrund aktueller Bemühungen um eine Begrenzung der Mietsteigerungen sowie um den Erhalt und die Schaffung bezahlbaren Wohnraums trägt die BImA als öffentliches Immobilienunternehmen eine besondere Verantwortung. Mit ihrem Wohnungsbestand hätte sie zum einen die direkte Möglichkeit, dämpfend auf die explosive Mietentwicklung einzuwirken und Menschen mit kleinen und mittleren Einkommen mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen. Zum anderen kommt dem Bund und der BImA als Wohnungsvermieter eine Vorbildfunktion bei der Gewährleistung des gesetzlichen Mieterschutzes und für eine sozial ausgewogene Vermietungspraxis zu.

Stattdessen vermietet die BImA zu marktüblichen Preisen und beteiligt sich damit an der insbesondere für kleine und mittlere Einkommen dramatischen Mietentwicklung in vielen Großstädten, Ballungsräumen und Universitätsstädten. Jüngste Berichte, beispielsweise von betroffenen Mieterinnen und Mietern in Berlin-Zehlendorf, deuten darauf hin, dass die BImA bei Neuvermietungen die Preise um bis zu 150 Prozent erhöht und auch bei Mieterhöhungen in bestehenden Mietverhältnissen mit Forderungen von bis zu 30 Prozent höheren Mietpreisen innerhalb von zwei Jahren bis an die Grenzen des rechtlich Möglichen geht (vgl. www.openpetition.de/petition/online/mieterhoehungen-stoppen-bimadarf-preisspirale-nicht-kuenstlich-nach-oben-druecken).

1. Welches Gremium der BImA entscheidet über Mieterhöhungen im Bestand und bei Neuvermietungen in Bezug auf einzelne Wohnungen bzw. die Bestände in den einzelnen Bundesländern und Städten?

Über Mieterhöhungen im Bestand der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) und bei Neuvermietungen entscheiden die regional zuständigen Hauptstellen objektbezogen nach Maßgabe der gesetzlichen Regelungen.

2. Welche Gremien und Institutionen der Mietermitbestimmung bestehen für BImA-Wohnimmobilien, welche Aufgaben nehmen sie wahr, und über welche Möglichkeiten der Mitbestimmung verfügen sie?

Es bestehen keine Gremien und Institutionen der Mietermitbestimmung für BImA-Wohnimmobilien.

3. Wie viele Neuvermietungen in BImA-Immobilien hat es jeweils in den Jahren 2014, 2015, 2016 und in den ersten drei Quartalen des Jahres 2017 gegeben?

Wie hoch waren die durchschnittlichen Mieterhöhungen gegenüber dem Vormieter (bitte pro Stadt nach absoluten Zahlen und prozentualen Erhöhungen aufschlüsseln)?

Die Anzahl der Neuvermietungen in BImA-Immobilien in den Jahren 2014, 2015, 2016 und in den ersten drei Quartalen des Jahres 2017 ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:

<u>Hauptstellen</u>	<u>2014</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>01.01. - 30.09.2017</u>	<u>Gesamt</u>
Berlin	274	255	318	268	1.115
Dortmund	395	345	395	301	1.436
Erfurt	210	217	238	178	843
Freiburg	347	344	361	251	1.303
Koblenz	559	620	559	302	2.040
Magdeburg	255	151	249	156	811
München	518	435	510	347	1.810
Rostock	254	296	296	188	1.034
Gesamt	2.812	2.663	2.926	1.991	10.392

Die durchschnittlichen Mieterhöhungen gegenüber dem Vormieter können systemtechnisch nicht ermittelt werden. Eine Einzelauswertung ist im Rahmen der vierzehntägigen Beantwortungsfrist für Kleine Anfragen nicht möglich.

4. Wie viele Mieterhöhungen im Bestand hat es in BImA-Immobilien jeweils in den Jahren 2014, 2015, 2016 und in den ersten drei Quartalen des Jahres 2017 gegeben?

Wie hoch waren die durchschnittlichen Mieterhöhungen (bitte pro Stadt in absoluten Zahlen und prozentualer Erhöhung aufschlüsseln)?

Die Anzahl der Mieterhöhungen im Bestand der BImA-Immobilien in den Jahren 2014, 2015, 2016 und in den ersten drei Quartalen des Jahres 2017 ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:

Hauptstelle	Mieterhöhung 2014	Mieterhöhung 2015	Mieterhöhung 2016	Mieterhöhung 2017 (bis 30.09.2017)	Gesamt
Berlin	1.998	1.527	2.033	1.032	6.590
Dortmund	812	432	265	331	1.840
Erfurt	604	575	233	365	1.777
Freiburg	214	716	838	58	1.826
Koblenz	157	977	1.314	332	2.780
Magdeburg	191	537	32	121	881
München	3	674	133	395	1.205
Rostock	281	362	119	351	1.113
Gesamt	4.260	5.800	4.967	2.985	18.012

Eine Einzelauswertung der durchschnittlichen Mieterhöhungen der BImA-Wohnimmobilien bezogen auf die betreffenden einzelnen Städte ist im Rahmen der vierzehntägigen Beantwortungsfrist für Kleine Anfragen nicht möglich.

5. In welchen Städten mit BImA-Wohnimmobilien gelten

a) die Mietpreisbremse und

b) qualifizierte Mietspiegel,

und wie hoch waren in den jeweiligen Städten die jährlichen durchschnittlichen prozentualen Mieterhöhungen (bitte für die Jahre 2014, 2015, 2016 und die ersten drei Quartale des Jahres 2017 angeben und nach Städten aufschlüsseln)?

In den nachstehenden Städten, in denen eine Mietpreisbremse gilt, sind bundesanstaltseigene Wohnungen vorhanden:

Aachen, Augsburg, Bad Aibling, Bad Homburg v. d. Höhe, Bad Reichenhall, Bad Säckingen, Bad Tölz, Berlin, Blankenfelde, Bocholt, Bonn, Borkum, Braunschweig, Bremen, Brühl, Buxtehude, Darmstadt, Düsseldorf, Erding, Erfurt, Erlangen, Falkensee, Frankfurt am Main, Frechen, Freiberg am Neckar, Freiburg, Freilassing, Friedrichshafen, Fürstfeldbruck, Göttingen, Grenzach-Wyhlen, Großbeeren, Hamburg, Hannover, Hattersheim am Main, Heidelberg, Heilbronn, Hörnum, Iffezheim, Ingolstadt, Jena, Karlsruhe, Kassel, Kempten, Kiel, Kleve, Köln, Konstanz, Landau, Landsberg, Landshut, Leer, Leverkusen, List, Lörrach, Lüneburg, Mainz, Marburg, Müllheim, München, Münster, Murnau a. Staffelsee, Neuburg/Donau, Neu-Ulm, Nürnberg, Oberursel (Taunus), Offenbach am Main, Oldenburg, Osnabrück, Paderborn, Pfaffenhofen a. d. Ilm, Pöcking, Potsdam, Pullach, Radolfzell, Rastatt, Ratingen, Regensburg, Reutlingen, Rheinfelden (Baden), Rheinstetten, Rielasingen-Worblingen, Rosenheim, Sankt Augustin,

Sindelfingen, Singen (Hohentwiel), Stuttgart, Teltow, Tett nang, Trier, Troisdorf, Tübingen, Ulm, Wangerooge, Weil am Rhein, Weilheim i. OB, Weingarten, Wiesbaden, Wolfsburg und Würzburg.

Eine Aufstellung der Städte mit BImA-Wohnimmobilien, in denen qualifizierte Mietspiegel Anwendung finden, ist im Rahmen der vierzehntägigen Beantwortungsfrist für Kleine Anfragen nicht möglich.

6. In welchen Städten mit BImA-Immobilien gibt es Vereinbarungen mit kommunalen Wohnungsbauunternehmen in Bezug auf die Begrenzung von Mieterhöhungen wie z. B. in Berlin (vgl. „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“, Kooperationsvereinbarung mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften Berlins, www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraum/wohnungsbaugesellschaften/download/kooperationsvereinbarung.pdf)?

Die BImA hat in keiner Stadt Vereinbarungen mit kommunalen Wohnungsbauunternehmen zur Begrenzung von Mieterhöhungen getroffen.

7. An welchen dieser Vereinbarungen beteiligt sich die BImA bzw. richtet ihre Mietpolitik anhand der vereinbarten Grenzen für Mieterhöhungen aus?

Auf die Antwort zu Frage 6 wird verwiesen.

8. Wie hat sich die Leerstandsquote der BImA-Wohnimmobilien in den einzelnen Städten in den Jahren 2014, 2015, 2016 und in den ersten drei Quartalen des Jahres 2017 entwickelt (bitte in absoluten Zahlen und prozentualen Werten angeben)?

Die bundesweite Leerstandsquote der BImA-Wohnimmobilien stieg von 6,8 Prozent im Jahr 2014 auf 7,3 Prozent im Jahr 2015 und sank im Jahr 2016 auf 6,7 Prozent. In den ersten drei Quartalen des Jahres 2017 lag die bundesweite Leerstandsquote bei 6,7 Prozent.

Einzelheiten zu der Entwicklung der Leerstandsquoten der BImA-Wohnimmobilien sind den nachfolgenden Tabellen zu entnehmen.

Leerstand 2014 bis 2017 in den BImA-Hauptstellen in Prozent

Hauptstellen	Leerstand 2014	Leerstand 2015	Leerstand 2016	Leerstand 2017 (bis 30.09.2017)
Berlin	4,4	4,2	3,0	2,1
Potsdam	6,0	6,9	6,0	6,6
Dortmund	11,8	12,2	10,8	10,6
Erfurt	6,0	6,6	6,7	6,7
Freiburg	3,6	4,6	4,9	5,1
Koblenz	8,4	7,2	6,3	7,9
Magdeburg	8,6	10,4	10,4	9,5
München	6,2	7,3	6,8	6,6
Rostock	5,2	5,6	5,3	5,7

Leerstand 2014 bis 2017 BImA gesamt in Prozent:

	Leerstand 2014	Leerstand 2015	Leerstand 2016	Leerstand 2017 (bis 30.09.2017)
Prozent	6,8	7,3	6,7	6,7
Absolut	2.615	2.721	2.466	2.476

Eine Einzelauswertung der Leerstandsquote bezogen auf die betreffenden Städte ist im Rahmen der vierzehntägigen Beantwortungsfrist für Kleine Anfragen nicht möglich.

9. Wie haben sich die Gesamteinnahmen aus Vermietung von Wohnimmobilienbeständen der BImA in den Jahren 2014, 2015, 2016 und in den ersten drei Quartalen des Jahres 2017 entwickelt (bitte in absoluten und prozentualen Zahlen angeben)?

Die Entwicklung der Gesamteinnahmen aus Vermietung von Wohnimmobilien der BImA in den Jahren 2014, 2015, 2016 und in den ersten drei Quartalen des Jahres 2017 ist der nachfolgenden Aufstellung zu entnehmen:

	2014	2015	2016	2017 (bis 30.09.2017)
Einnahmen	192.010.846 €	191.441.664 €	191.343.772 €	144.263.665 €
Veränderung zum Vorjahr absolut		-569.182 €	-97.892 €	
prozentual		-0,3 %	-0,05 %	

10. Wie haben sich die Gesamtkosten für die Bewirtschaftung der BImA-Wohnimmobilien einschließlich der Aufwendungen für die Verwaltung, Instandhaltung und Abschreibung in den Jahren 2014, 2015, 2016 und in den ersten drei Quartalen des Jahres 2017 entwickelt?

Die Entwicklung der Gesamtkosten für die Bewirtschaftung der BImA-Wohnimmobilien einschließlich der Aufwendungen für die Verwaltung, Instandhaltung und Abschreibung in den Jahren 2014, 2015, 2016 und in den ersten drei Quartalen des Jahres 2017 ist der nachstehenden Aufstellung zu entnehmen:

	2014	2015	2016	2017 (bis 30.09.2017)
Bewirtschaftungskosten	202.571.537 €	195.401.147 €	205.644.636 €	136.104.360 € *

* Keine lineare Umrechnung möglich, da ein nicht unerheblicher Teil der Abrechnungen erst im vierten Quartal erfolgt.

11. Wie viele gerichtliche Verfahren haben Mieterinnen und Mieter von BImA-Wohnimmobilien gegen Mieterhöhungen, Mietspiegeleinstufungen oder Modernisierungsankündigungen in den Jahren seit 2014 angestrengt, und wie viele dieser Verfahren
- gingen zugunsten der Mieterinnen und Mieter,
 - gingen zugunsten der BImA aus oder
 - wurden außergerichtlich beigelegt?

Die BImA führt keine Erhebungen zur Anzahl gerichtlicher Verfahren gegen Mieterhöhungen, Mietspiegel-Einstufungen und Modernisierungsankündigungen und hält auch diesbezügliche Prozessergebnisse nicht vor.

12. Wie viele Kündigungen wegen Mietrückständen hat die BImA in den Jahren seit 2014 angestrengt?

Die BImA führt keine Erhebungen darüber, wie viele Mietverhältnisse aufgrund von Kündigungen wegen Mietrückständen seit dem Jahr 2014 beendet worden sind.

13. Wie viele Räumungsklagen hat die BImA gegen Mieterinnen und Mieter in BImA-Wohnimmobilien eingereicht, und wie viele Räumungstitel wurden gerichtlich beschlossen und vollzogen?

Die BImA hält keinen Datenbestand zur Anzahl der Räumungsklagen sowie zur Anzahl der gerichtlich beschlossenen und vollzogenen Räumungstitel gegen Mieterinnen und Mieter ihrer Wohnimmobilien vor.

14. In wie vielen Fällen hat die BImA in den Jahren seit 2014 Wohnimmobilien modernisiert, und welcher Anteil der Kosten wurde in den Städten durchschnittlich auf die jeweilige Miete umgelegt (bitte nach Städten aufschlüsseln)?

Erhebungen zur Anzahl der seit dem Jahr 2014 bundesweit modernisierten Wohnimmobilien und zur Höhe der ggf. anschließend vorgenommenen Modernisierungsumlage werden von der BImA nicht vorgehalten.

15. Auf welcher Grundlage und nach welchen Richtlinien setzt die BImA Mieterhöhungen bei Neuvermietungen sowie in bestehenden Mietverhältnissen fest, und welche Mieterhöhungen bzw. Mietaufschläge bei Neuvermietungen sind für das Jahr 2018 geplant oder beabsichtigt (bitte nach Städten mit BImA-Wohnimmobilien, den jeweiligen Stichtagen und der absoluten und prozentualen Erhöhung aufschlüsseln)?

Das Liegenschaftsvermögen des Bundes, zu dem auch Wohnungen gehören, ist von der BImA nach Maßgabe des Gesetzes über die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImAG) und der Bundeshaushaltsordnung (BHO) nach einheitlichen und kaufmännischen, mithin wirtschaftlichen Grundsätzen zu verwalten. Vor diesem Hintergrund erfolgen Mieterhöhungen bei Neuvermietungen sowie in bestehenden Mietverhältnissen nach Maßgabe der entsprechenden mietrechtlichen Regelungen.

Unter dieser Prämisse wird die BImA auch im Jahr 2018 bei Neuvermietungen die Mietwertfestsetzung vornehmen. Die hierzu erbetene Aufschlüsselung nach Städten mit BImA-Wohnimmobilien, den jeweiligen Stichtagen und der absoluten und prozentualen Erhöhung ist nicht möglich, da die BImA bei der Mietengestaltung auch die Umstände des Einzelfalls berücksichtigt.

