

Kleine Anfrage

der Abgeordneten Christian Kühn (Tübingen), Dr. Tobias Lindner, Britta Haßelmann, Lisa Paus, Annalena Baerbock, Dr. Franziska Brantner, Bärbel Höhn, Sylvia Kotting-Uhl, Oliver Krischer, Steffi Lemke, Peter Meiwald, Dr. Julia Verlinden und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Liegenschaftspolitik der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben bei Wohnungen

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) verfügt gegenwärtig über einen Bestand von 42 000 Wohnungen und Gebäuden. Damit hat die Bundesregierung durch ihre Liegenschaftspolitik einen maßgeblichen bau- und wohnungspolitischen Einfluss. Gerade vor dem Hintergrund der Bundeswehrreform und dem vermehrten Abzug ausländischer Streitkräfte wird vor Ort intensiv über die Umnutzung ehemals militärisch genutzter Liegenschaften diskutiert. Aber nicht nur Konversionsliegenschaften haben starke Auswirkungen auf die Stadtentwicklungspolitik. Auch nicht militärisch genutzte Liegenschaften der BImA können bei Veräußerung die Wohnungsmarktentwicklung, vor allem in Gebieten mit Wohnraummangel, stark beeinflussen.

Im Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD ist nur ein Programm für Konversionsliegenschaften zur verbilligten Abgabe mit 100 Mio. Euro innerhalb von vier Jahren vorgesehen. Nicht militärische Liegenschaften sind hierfür nicht vorgesehen.

§ 1 des Gesetzes über die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImAG) regelt die rechtlichen Grundsätze des Verkaufs von Liegenschaften und Gebäuden. Die darin enthaltene Wirtschaftlichkeitsbindung untersagt es der BImA, Grundstücke, Gebäude und Liegenschaften unterhalb des Marktwertes zu veräußern.

Wir fragen die Bundesregierung:

Aktueller Wohnungsbestand

1. Wie viele Wohngebäude und Wohnungen im Besitz der BImA befinden sich auf jetzt oder ehemals militärisch genutzten Liegenschaften und wie viele auf Nichtkonversionsflächen (bitte nach Anzahl der Wohnungen und Wohngebäude, Konversionsliegenschaft, Nichtkonversionsliegenschaft aufschlüsseln)?
 - a) Wo befinden sich diese Wohnungen (bitte nach Anzahl der Wohngebäude, Anzahl der Wohnungen, Bundesland, Gemeinde, Gemeindegrößenklasse aufschlüsseln)?
 - b) Wie viele der genannten Wohnungen und Wohngebäude sind vermietet (bitte auch nach Bundesland und Gemeinde, Gemeindegrößenklasse aufschlüsseln)?

- c) Wie viele dieser Wohnungen und Wohngebäude befinden sich in Gebieten mit Wohnraummangel (bitte auch nach Gemeinde und Bundesland, Gemeindegrößenklasse aufschlüsseln)?
 - d) Wie viele dieser Wohnungen und Wohngebäude befinden sich in innerstädtischen Lagen, und in welchen Gemeinden befinden sich diese?
 - e) Warum sind nach Kenntnis der Bundesregierung Wohnungen nicht vermietet, und wo befinden sich diese Wohnungen (bitte nach Gemeinde und Bundesland aufschlüsseln)?
 - f) Wie hoch ist das aktuelle Mieteinkommen für die betreuten und verwalteten Wohnungen sowie Wohngebäude (bitte nach Miethöhe pro Quadratmeter, Gemeinde und Bundesland, Summe insgesamt aufschlüsseln)?
2. Wie ist die energetische Beschaffenheit der Wohnimmobilien und Wohnungen, welche sich im Besitz der BImA befinden?
 3. Gibt es einen Sanierungsfahrplan der BImA für die Umsetzung der EU-Effizienzrichtlinie, die beinhaltet, dass 3 Prozent des nationalen Bestandes an Wohngebäuden energetisch modernisiert werden sollen?
 - a) Wenn nein, warum nicht?
 - b) Wenn ja, was beinhaltet dieser?
 4. Wie hoch ist der Anteil an altersgerechten und barrierearmen Wohnungen, die sich im Besitz der BImA befinden?
 5. Welche der aktuell im Bestand der BImA befindlichen Wohnungen und Wohngebäude sollen bis Ende 2017 durch die BImA verkauft werden, und warum (bitte nach Konversionsliegenschaft, Nichtkonversionsliegenschaft, Anzahl der Wohngebäude, Anzahl der Wohnungen, Bundesland, Gemeinde, Gemeindegrößenklasse aufschlüsseln)?
 - a) Wie hoch ist die Einnahmeerwartung für den Verkauf der genannten Wohnungen und Wohngebäude?

Mieteinnahmen und Verkaufserlöse

6. Wie hoch war die durchschnittliche Miete pro Quadratmeter zwischen den Jahren 2006 und 2014 (bitte nach Jahr, Bundesland, Gemeinde und Gemeindegrößenklasse sowie bundesweiter Überblick aufschlüsseln)?
7. Wie hoch war das Mieteinkommen für die im Besitz der BImA befindlichen Wohnungen sowie Wohngebäude zwischen den Jahren 2006 und 2014 (bitte nach Quadratmeterpreisen, Jahr und Gemeinde, Gemeindegrößenklasse aufschlüsseln)?
8. Welche Einnahmen erlangte die BImA im Zeitraum der Jahre 2006 bis 2014 durch den Verkauf ihrer Liegenschaften mit Wohnbebauung (bitte nach Quadratmeterpreisen, Jahr und Gemeinde, Gemeindegrößenklasse aufschlüsseln)?

Verkaufsprozess

9. Wie ist heute der übliche Ablauf für den Verkauf einer BImA-Liegenschaft mit Wohnbebauung und/oder Potenzial für Wohnnutzung?
10. Wie ist heute der übliche Ablauf für den Verkauf einer BImA-Liegenschaft mit Wohnbebauung und/oder Potenzial für Wohnnutzung in einem Gebiet mit nachgewiesenem Wohnraummangel?

11. Inwiefern werden beim Verkaufsprozess struktur- und wohnungspolitische Aspekte, wie die Wohnungsmarktlage und die Höhe der Vergleichsmieten vor Ort, berücksichtigt?
12. Inwiefern werden Mieterinnen und Mieter von vermieteten BImA-Wohnungen über Verkaufsplanungen ihrer Wohnungen informiert, und inwiefern können diese von ihrem Vorkaufsrecht nach § 577 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) Gebrauch machen?
13. Werden Wohnungen und Wohngebäude, die durch die BImA verkauft werden, verbilligt an kommunale Kaufinteressenten für eine mögliche künftige Mietpreisbindung verkauft?
Wenn nein, warum nicht?
14. Wie viele Wohnungen und Wohngebäude wurden zwischen den Jahren 2006 und 2014 an kommunale Interessenten verkauft (bitte nach Bundesland und Gemeinde aufschlüsseln)?
15. Wie viele der zwischen den Jahren 2006 und 2014 verkauften Wohnungen und Wohngebäude erhielten nach Kenntnis der Bundesregierung im Anschluss eine Mietpreisbindung (bitte nach Bundesland und Gemeinde aufschlüsseln)?
16. Wie viele Wohneinheiten können nach Einschätzung der Bundesregierung mit dem im Koalitionsvertrag genannten Fonds zur verbilligten Abgabe von Konversionsliegenschaften um wie viel Prozent vergünstigt abgegeben werden?
Wie hoch ist die angestrebte Reduktion pro Liegenschaft, Wohneinheit und Quadratmeter?
17. Nach welchen Kriterien entscheidet die BImA, Liegenschaften nicht nach dem Höchstbieterverfahren zu verkaufen?
18. Inwieweit gibt es Leitlinien oder andere Kriterienkataloge, nach denen die BImA prüft, ob Verkäufe über andere Verfahren als dem Höchstbieterverfahren abgewickelt werden?
19. Auf welcher Verwaltungsebene innerhalb der BImA werden die Entscheidungen gefällt, ob Höchstbieterverfahren oder alternative Verkaufsverfahren angewendet werden?
Werden die Entscheidungen in den Regionalniederlassungen der BImA gefällt oder in der Zentrale?
20. Inwieweit gibt es Leitlinien oder Routinen zur Anwendung der „Erstzugriffsoption“ für Kommunen oder kommunale Unternehmen?
21. Inwieweit wird bei jedem einzelnen Verkaufsprojekt geprüft, ob seitens der Kommunen oder kommunaler Unternehmen ein Wunsch nach Erstzugriff besteht?
22. In welcher Form und zu welchem Zeitpunkt eines Verkaufsprojekts wird bezüglich einer „Erstzugriffsoption“ Kontakt mit Kommunen oder kommunalen Unternehmen gesucht?
Nimmt die BImA Kontakt zu allen infrage kommenden kommunalen Unternehmen auf, um sie bei geplanten Verkäufen auf die Option des Erstzugriffs aufmerksam zu machen?

23. Wo befinden sich die bundeseigenen Wohnungen der BImA in der Breite Straße in Berlin?
- a) Wann sollen diese Wohnungen veräußert werden?
 - b) Inwiefern ist eine frühzeitige Beteiligung der Mieterinnen und Mieter geplant?
 - c) Ist eine verbilligte Abgabe beim Verkauf der BImA-Liegenschaften in der Breite Straße in Berlin geplant?
Wenn nein, warum nicht?

Berlin, den 21. Mai 2014

Katrin Göring-Eckardt, Dr. Anton Hofreiter und Fraktion