

18. Wahlperiode

Antrag

der Fraktion der SPD, der Fraktion Die Linke und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

Verkaufsstopp bei der BImA zum Höchstpreis erwirken – Vorkaufsrecht und Erstzugriffsrecht für Kommunen zum Verkehrswert oder darunter stärken

Das Abgeordnetenhaus wolle beschließen:

Der Senat wird aufgefordert, im Bundesrat für eine Änderung des Gesetzes über die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImAG) und eine Anpassung der Bundeshaushaltsordnung (BHO) einzutreten.

Dabei sollen folgende Ziel verfolgt werden:

1. Der Bund richtet seine Liegenschaftspolitik grundsätzlich zugunsten der sozialen Wohnraumversorgung neu aus. Der Grundsatz soll lauten, dass der Bund Immobilien, die für das Wohnen geeignet sind (Grundstücke, Gebäude mit Wohnungen, Appartements, Wohnheime u. ä.), in seinem Vermögen behält. Sofern vom Grundsatz abgewichen wird, sollen die folgenden Regelungen gelten.
2. Die Kommunen erhalten vom Bund grundsätzlich ein Vorkaufsrecht, auch wenn sich Liegenschaften nicht in einem Gebiet befinden, nach denen der Kommune ein gesetzliches Vorkaufsrecht zusteht (§ 24 bis 28 BauGB).
3. Der bisherige Grundsatz, nicht betriebsnotwendiges Vermögen wirtschaftlich zu veräußern, gilt nicht in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten (§ 556 d Absatz 2). Es gilt für die ausgewiesenen Gebiete der Grundsatz, dass der Bund der Kommune ein Erstzugriffsrecht einräumt, bevor er Liegenschaften Dritten anbietet.
4. Die Verkäufe in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten sollen höchstens zum Ertragswert (in der Regel auf Grundlage der Einnahmen aus derzeitiger Miete) erfol-

gen. Sie sollen für den Käufer mit der Verpflichtung verbunden werden, zum überwiegenden Teil geförderten Wohnraum zu schaffen bzw. dauerhaft zu erhalten.

5. Für Wohnungen, Gebäude und Grundstücke, die sich in Förderprogrammen befinden oder für die die Kommune Fördermittel ausreicht oder ausreichen wird, soll beim Verkauf durch den Bund an die Kommune eine deutliche Preisreduzierung – auch noch unterhalb des Ertragswertes – erfolgen. Die Verbilligungsrichtlinie ist anzuwenden.

Dem Abgeordnetenhaus ist bis zum 1. August 2017 zu berichten.

Begründung:

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) nimmt die ihr vom Bund übertragenen liegenschaftsbezogenen Aufgaben eigenverantwortlich wahr. Sie hat das Ziel, eine einheitliche Verwaltung des Liegenschaftsvermögens des Bundes nach kaufmännischen Grundsätzen vorzunehmen und nicht betriebsnotwendiges Vermögen wirtschaftlich zu veräußern. Die Abführung der Einnahmen erfolgt an den Bundeshaushalt.

Mit der Bundesratsinitiative ist beabsichtigt, die Liegenschaftspolitik grundsätzlich zugunsten der sozialen Wohnraumversorgung neu auszurichten. Das BImA-Gesetz führt bereits heute als eine der Aufgaben der BImA die „Wohnungsfürsorge des Bundes“ auf. Die Bundeshaushaltsordnung ordnet aber den Verkauf von nicht betriebsnotwendigen Bundesimmobilien zum vollen Wert an. Dem Bund müsste jedoch an einer sozialen Wohnraumversorgung, der Wohnraumförderung und der Reduzierung von Wohnkostentransferzahlungen gelegen sein. Der Bund soll daher von Liegenschaftsverkäufen grundsätzlich Abstand nehmen, sofern die Liegenschaft für das Wohnen geeignet ist. Das kann ein unbebautes Grundstück sein, das mit einem Gebäude mit Wohnungen bebaut werden kann, ein Wohn- und Geschäftshaus, ein reines Wohngebäude, es können aber auch Appartementhäuser oder studentische oder andere Wohnheime sein.

Da die Veräußerung von Bundesliegenschaften eine Veräußerung öffentlichen Eigentums darstellt, sind mit der Gesetzesänderung für alle Kommunen Vorkaufsrechte einzuräumen, damit öffentliches Eigentum in öffentlicher Hand verbleiben kann, sofern ein kommunales Interesse begründet wird.

Das Bundesrecht sieht im Mietrecht gesonderte Regelungen für Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten vor. Die Landesregierungen sind mit § 556 d Absatz 2 ermächtigt worden, Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten durch Rechtsverordnung für die Dauer von höchstens fünf Jahren zu bestimmen. Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten liegen vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.

Ziel ist, durch die Bundesratsinitiative die gesonderten Regelungen des Mietrechts für angespannte Wohnungsmärkte auch auf das BImA-Gesetz und die Bundeshaushaltsordnung (BHO) zu übertragen. Entsprechend sollen das BImA-Gesetz und die BHO für diese Gebiete die Abweichung vom Regelfall der wirtschaftlichen Veräußerung von Liegenschaften vorsehen. Die Kommune erhält künftig von der BImA das erste Angebot als so genanntes Erstzugriffsrecht. Das hat den Vorteil, dass die Kommune nicht wie beim Vorkaufsrecht erst in den Kaufvertrag zwischen BImA und privatem Käufer einsteigt, bei dem der Kaufpreis durch marktübliche Konditionen zustande gekommen ist. Der Kaufpreis für den Erstzugriff durch

die Kommune wie auch für den Verkauf an Dritte soll vielmehr in Höhe des Ertragswertes bemessen sein, damit sich der Markt durch die Bundesverkäufe nicht noch weiter aufheizt. Preisauftrieb und Spekulation durch Bundesverkäufe sind künftig auszuschließen. Im Kaufvertrag ist zu regeln, dass der Käufer verpflichtet wird, zum überwiegenden Teil geförderten Wohnraum zu schaffen bzw. dauerhaft zu erhalten.

Wo Förderprogramme genutzt werden, soll beim Verkauf zugunsten der sozialen Wohnraumversorgung auch der Ertragswert unterschritten werden. Entsprechend sieht dies die so genannte Verbilligungsrichtlinie schon heute vor.

Berlin, den 22. März 2017

Saleh Buchholz Spranger
und die übrigen Mitglieder der Fraktion
der SPD

Bluhm U. Wolf Gennburg
und die übrigen Mitglieder der Fraktion
Die Linke

Kapek Gebel Schmidberger
und die übrigen Mitglieder der Fraktion
Bündnis 90/Die Grünen