

20.10.17**Empfehlungen
der Ausschüsse**

Fz - In - Wi - Wo

zu **Punkt ...** der 961. Sitzung des Bundesrates am 3. November 2017

Entwurf eines Gesetzes zur Neuregelung der Liegenschaftspolitik des Bundes

- Antrag der Länder Berlin und Brandenburg, Bremen -

A

Der **Ausschuss für Städtebau, Wohnungswesen und Raumordnung** empfiehlt dem Bundesrat,

den Gesetzentwurf gemäß Artikel 76 Absatz 1 des Grundgesetzes nach Maßgabe folgender Änderungen beim Deutschen Bundestag einzubringen:

1. Zu Artikel 2 Nummer 2 (§ 64 Absatz 3a BHO)

In Artikel 2 Nummer 2 ist § 64 Absatz 3a wie folgt zu fassen:

"(3a) Grundstücke, die für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus benötigt werden, sollen im Einklang mit den Beihilfavorschriften der Europäischen Union in einem offenen und transparenten Verfahren unter Beachtung des unionsrechtlichen Diskriminierungsverbots zu einem Wert, der die geplante Nutzung des Grundstücks berücksichtigt, veräußert werden. Länder, Kommunen oder juristische Personen des öffentlichen oder privaten Rechts, die die Voraussetzungen des § 108 Absatz 1 des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen erfüllen, haben ein Erstzugriffsrecht an den Grundstücken nach Satz 1 sowie an Grundstücken, die zur Erfüllung von Fach- und Verwaltungsaufgaben benötigt werden, zu einem Wert, der die geplante Nutzung berücksichtigt."

...

Folgeänderungen:

a) Das Vorblatt ist wie folgt zu ändern:

aa) Abschnitt "A. Problem und Ziel" ist wie folgt zu ändern:

aaa) In Absatz 12 Satz 3 sind die Wörter "mehrheitlich von diesen getragenen" durch das Wort "bestimmten" zu ersetzen.

bbb) In Absatz 13 Satz 2 sind die Wörter "- insbesondere für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus - von Ländern, Kommunen und privatrechtlichen Gesellschaften sowie Unternehmen, Stiftungen oder Anstalten, an denen Länder oder Kommunen mehrheitlich beteiligt sind," zu streichen.

ccc) In Absatz 14 ist Satz 2 wie folgt zu fassen:

"Wenn für Zwecke des Gemeinwohls Grundstücke benötigt werden, die im Eigentum des Bundes stehen, aber von diesem nicht mehr benötigt werden, erwarten Länder, Kommunen und die Bürgerinnen und Bürger zu Recht Kooperation und Solidarität statt Kaufpreismaximierung."

bb) In Abschnitt "B. Lösung" ist Absatz 1 wie folgt zu fassen:

"Durch eine Änderung der Bundeshaushaltsordnung und des BImA-Gesetzes soll eine dauerhafte Möglichkeit geschaffen werden, von der derzeit in § 1 Absatz 1 Satz 5 BImAG enthaltenen Wirtschaftlichkeitsbindung bei der Veräußerung von nicht bundesnotwendigen Liegenschaften abzuweichen. Dies gilt einmal im Wege einer Erstzugriffsoption dann, wenn Liegenschaften von Ländern, Kommunen und deren inhousefähigen juristischen Personen des privaten oder öffentlichen Rechts zur Erfüllung von Fach- und Verwaltungszwecken - insbesondere für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus - benötigt werden. Dies gilt aber auch dann, wenn - wie bereits in der Vergangenheit erfolgt (vgl. insbesondere auch § 2 Absatz 2 Nummer 3 Wohnraumförderungsgesetz - WoFG) - Privaten verbilligtes Bauland zu Zwecken der sozialen Wohnraumförderung bereitgestellt wird."

cc) In Abschnitt "D. Finanzielle Auswirkungen auf die öffentlichen Haushalte" ist Absatz 2 wie folgt zu fassen:

"Im gleichen Umfang werden durch vergünstigte Erwerbsmöglichkeiten

- Private für Zwecke der sozialen Wohnraumförderung und
- Länder, Kommunen und deren inhousefähigen juristischen Personen des öffentlichen oder privaten Rechts zur Erfüllung von Fach- und Verwaltungszwecken

entlastet, soweit sie hierfür nicht bundesnotwendige Liegenschaften benötigen."

b) Die Begründung ist wie folgt zu ändern:

aa) Abschnitt "A. Allgemeiner Teil" ist wie folgt zu ändern:

aaa) Abschnitt "II. Zielsetzung und wesentlicher Inhalt des Gesetzentwurfs" ist wie folgt zu ändern:

aaaa) In Absatz 3 Satz 3 sind die Wörter "mehrheitlich von diesen getragenen" durch das Wort "bestimmten" zu ersetzen.

bbbb) Absatz 4 ist wie folgt zu ändern:

aaaaa) In Satz 2 ist das Wort "Liegenschaften" durch die Wörter "nicht bundesnotwendige Liegenschaften" zu ersetzen.

bbbbb) Nach Satz 2 sind folgende Sätze einzufügen:

"Dies gilt einmal im Wege einer Erstzugriffsoption dann, wenn diese Liegenschaften von Ländern, Kommunen und deren inhousefähigen juristischen Personen des privaten oder öffentlichen Rechts zur Erfüllung von Fach- und Verwaltungszwecken - insbesondere für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus -, benötigt werden. Dies gilt

aber auch dann, wenn - wie bereits in der Vergangenheit erfolgt (vgl. insbesondere auch § 2 Absatz 2 Nummer 3 Wohnraumförderungsgesetz - WoFG) - Privaten verbilligtes Bauland zu Zwecken der sozialen Wohnraumförderung bereitgestellt wird."

cccc) Absatz 5 Satz 2 ist wie folgt zu fassen:

"Wenn für Zwecke des Gemeinwohls Grundstücke benötigt werden, die im Eigentum des Bundes stehen, aber von diesem nicht mehr benötigt werden, erwarten Länder, Kommunen und die Bürgerinnen und Bürger zu Recht Kooperation und Solidarität statt Kaufpreismaximierung."

bbb) In Abschnitt "V. Auswirkungen des Gesetzesentwurfs" Unterabschnitt "2. Finanzielle Auswirkungen auf die öffentlichen Haushalte" ist Absatz 2 Satz 1 wie folgt zu fassen:

"Im gleichen Umfang werden durch vergünstigte Erwerbsmöglichkeiten

- Private für Zwecke der Sozialen Wohnraumförderung und
- Länder, Kommunen und deren inhousefähigen juristischen Personen des öffentlichen oder privaten Rechts zur Erfüllung von Fach- und Verwaltungszwecken

entlastet, soweit sie hierfür nicht bundesnotwendige Liegenschaften benötigen."

bb) In Abschnitt "B. Besonderer Teil" ist die Einzelbegründung zu Artikel 2, Änderung von § 63 BHO, Zu Nummer 2 wie folgt zu ändern:

aaa) In Absatz 1 sind die Wörter "von Ländern, Kommunen und privatrechtlichen Gesellschaften sowie Unternehmen, Stiftungen oder Anstalten, an denen Länder oder Kommunen mehrheitlich beteiligt sind," zu streichen.

bbb) Nach Absatz 1 sind folgende Absätze einzufügen:

"Zu Satz 1:

Die Erfüllung allgemeiner Fach- und Verwaltungszwecke ist durch Länder, Kommunen und deren inhousefähigen Anstalten, Stiftungen und Unternehmen selbst unproblematisch möglich. Insofern ist der Gesetzentwurf zunächst auf den sozialen Wohnungsbau zu konzentrieren, der üblicherweise durch private Investoren beziehungsweise unter Beteiligung privaten Kapitals erfolgt. Die Bereitstellung von verbilligtem Bauland zu Zwecken der sozialen Wohnraumförderung ist - wie bereits in der Vergangenheit erfolgt - Fördermittel im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 3 des Wohnraumförderungsgesetzes - WoFG.

Zur Einhaltung wettbewerbskonformer und nicht diskriminierender Verfahrensweisen sollte die vergünstigte Abgabe von Liegenschaftsvermögen des Bundes demnach für alle Investoren in gleicher Weise geöffnet werden, unbeschadet des Erstzugriffsrechts der Gebietskörperschaften. Zur Einhaltung der verfassungsgemäßen Anforderungen sowie des unionsrechtlichen Diskriminierungsverbots hat die verbilligte Grundstücksvergabe in einem offenen und transparenten Verfahren zu erfolgen. Die Änderung lässt dabei offen, wie dies konkret im Einzelfall zu erfolgen hat. Denkbar sind hier verschiedene Vorgehensweisen, die im Einzelfall auch davon abhängen, ob und inwieweit noch Baurecht geschaffen werden muss. So könnte zum Beispiel die BImA ein geeignetes Grundstück - in Abstimmung mit der Kommune - durch eine Ausschreibung vermarkten und demjenigen Wettbewerbsgewinner überlassen, der das beste Konzept (Leistungswettbewerb) hat. Alternativ könnte ein Grundstückspool gebildet werden, wenn die "Verteilung" der Grundstücke dem Gleichheitsgrundsatz und dem europäischen Diskriminierungsverbot entspricht (zum Beispiel Windhund-,

Losverfahren nach einem vorgeschalteten Interessenbekundungsverfahren). Dabei ist zu beachten, dass die BImA auch bei der fiskalischen Veräußerung von Grundstücken den Grundrechtsschutz (unter anderem Artikel 3 und ausnahmsweise Artikel 14 Grundgesetz) gewährleisten muss.

Im Übrigen ist bei der Veräußerung staatlicher Grundstücke zu einem Wert, der die geplante Nutzung des Grundstücks berücksichtigt, das europäische Beihilfenrecht (gemäß Artikel 107 AEUV) zu beachten. Dabei sind etwaige beihilferechtliche Friktionen zu vermeiden. Anlässlich der Regelung dieser Maßnahme auf gesetzlicher Ebene bedarf es daher - entsprechend anderer Rechtsvorschriften wie auch dem Inhalt der BImA-Verbilligungsrichtlinie - der ausdrücklichen Klarstellung, dass diese nur im Einklang mit den Beihilfenvorschriften der EU erfolgen darf.

Zu Satz 2:

Satz 2 stellt ausdrücklich für die vergünstigte Überlassung von Grundstücken das schon bestehende Erstzugriffsrecht von Ländern, Kommunen und deren inhousefähigen Anstalten, Stiftungen und Unternehmen klar, soweit diese für Zwecke der sozialen Wohnraumförderung oder zur Erfüllung von Fach- und Verwaltungsaufgaben benötigt werden."

Begründung (nur gegenüber dem Plenum):

Mit dem Gesetzesantrag sollen im Rahmen der Veräußerung von nicht betriebsnotwendigem Vermögen der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) nicht nur wirtschaftliche Tatbestände, sondern auch die Erfüllung von Fach- und Verwaltungszwecken von Ländern, Kommunen und privatrechtlichen Gesellschaften sowie Unternehmen, Stiftungen oder Anstalten, an denen Länder oder Kommunen mehrheitlich beteiligt sind, sowie der soziale Wohnungsbau Berücksichtigung finden.

Hieraus resultieren sowohl beihilferechtliche als auch wettbewerbsrechtliche Probleme, die durch die vorgeschlagenen Änderungen gelöst werden können.

Zu Satz 1:

Die Erfüllung allgemeiner Fach- und Verwaltungszwecke ist durch Länder, Kommunen und deren inhousefähigen Anstalten, Stiftungen und Unternehmen selbst unproblematisch möglich. Insofern ist der Gesetzesantrag zunächst auf den sozialen Wohnungsbau zu konzentrieren, der üblicherweise durch private Investoren beziehungsweise unter Beteiligung privaten Kapitals erfolgt.

Zur Vermeidung wettbewerbswidriger und gegebenenfalls diskriminierender Verfahrensweisen sollte die vergünstigte Abgabe von Liegenschaftsvermögen des Bundes demnach - wie vorgeschlagen - für alle Investoren in gleicher Weise geöffnet werden, unbeschadet des Erstzugriffsrechts der Gebietskörperschaften. Zur Einhaltung der verfassungsgemäßen Anforderungen sowie des unionsrechtlichen Diskriminierungsverbots hat die verbilligte Grundstücksvergabe in einem offenen und transparenten Verfahren zu erfolgen. Die vorgeschlagene Änderung lässt dabei offen, wie dies konkret im Einzelfall zu erfolgen hat. Denkbar sind hier verschiedene Vorgehensweisen, die im Einzelfall auch davon abhängen, ob und inwieweit noch Baurecht geschaffen werden muss. So könnte zum Beispiel die BImA ein geeignetes Grundstück - in Abstimmung mit der Kommune - durch eine Ausschreibung vermarkten und demjenigen Wettbewerbsgewinner überlassen, der das beste Konzept (Leistungswettbewerb) hat. Alternativ könnte ein Grundstückspool gebildet werden, wenn die "Verteilung" der Grundstücke dem Gleichheitsgrundsatz und dem europäischen Diskriminierungsverbot entspricht (zum Beispiel Windhund-, Losverfahren nach einem vorgeschalteten Interessenbekundungsverfahren). Dabei ist zu beachten, dass die BImA auch bei der fiskalischen Veräußerung von Grundstücken den Grundrechtsschutz (unter anderem Artikel 3 und ausnahmsweise Artikel 14 Grundgesetz) gewährleisten muss.

Im Übrigen ist bei der Veräußerung staatlicher Grundstücke zu einem Wert, der die geplante Nutzung des Grundstücks berücksichtigt, das europäische Beihilfenrecht (gemäß Artikel 107 AEUV) zu beachten. Dabei sind etwaige beihilferechtliche Friktionen zu vermeiden. Anlässlich der Regelung dieser Maßnahme auf gesetzlicher Ebene bedarf es daher - entsprechend anderer Rechtsvorschriften wie auch dem Inhalt der BImA-Verbilligungsrichtlinie - der ausdrücklichen Klarstellung, dass diese nur im Einklang mit den Beihilfevorschriften der EU erfolgen darf.

Zu Satz 2:

Satz 2 stellt ausdrücklich für die vergünstigte Überlassung von Grundstücken das schon bestehende Erstzugriffsrecht von Ländern, Kommunen und deren inhousefähigen Anstalten, Stiftungen und Unternehmen klar, soweit diese für Zwecke der sozialen Wohnraumförderung oder zur Erfüllung von Fach- und Verwaltungsaufgaben benötigt werden.

B

2. Der federführende **Finanzausschuss**,
der **Ausschuss für Innere Angelegenheiten** und
der **Wirtschaftsausschuss** empfehlen dem Bundesrat,
den Gesetzentwurf gemäß Artikel 76 Absatz 1 des Grundgesetzes beim
Deutschen Bundestag einzubringen.