

Antwort

der Bundesregierung

**auf die Kleine Anfrage des Abgeordneten Werner Schulz (Berlin) und der Gruppe
BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
— Drucksache 12/5844 —**

Vergabepraxis und Preispolitik bei ehemals militärisch genutzten Liegenschaften

Vorbemerkung

Der Bund hat – wie Länder und Gemeinden – ein politisch und wirtschaftlich begründetes Interesse, ehemals militärisch genutzte Liegenschaften so schnell wie möglich einer sinnvollen und städtebaulich vertretbaren Folgenutzung zuzuführen. Dabei steht der Verkauf der Liegenschaften im Vordergrund. Da die Planungshoheit für diese Liegenschaften nach Aufgabe der militärischen Nutzung bei den Gemeinden liegt, strebt der Bund bei der Verwertung regelmäßig frühzeitig ein Einvernehmen mit den Gemeinden an. Ohne Festlegung der künftigen Nutzungsmöglichkeiten ist eine Verwertung – sofern die Gemeinden nicht selbst erwerben möchten – erheblich erschwert.

1. Auf Grundlage welcher gesetzlichen Bestimmungen erfolgt die Vergabe von ehemaligen militärischen Liegenschaften, die nach der Truppenreduzierung an den Bund gefallen sind, an die Länder und Kommunen?

Nach der Bundeshaushaltsordnung obliegt der Verkauf der entbehrlichen Bundesliegenschaften dem Bundesministerium der Finanzen. Aufgrund entsprechender Weisungen des Bundesministeriums der Finanzen werden die Liegenschaften zunächst den Belegenheitsländern und sodann, falls diese keinen Bedarf haben, den Belegenheitsgemeinden angeboten. Die Gebietskörperschaft-

Die Antwort wurde namens der Bundesregierung mit Schreiben des Bundesministeriums der Finanzen vom 21. Oktober 1993 übermittelt.

Die Drucksache enthält zusätzlich – in kleinerer Schrifttype – den Fragetext.

ten können daher prüfen, ob Grundstücke der öffentlichen Hand auch künftig zur Durchführung von Aufgaben, an denen ein unmittelbares oder mittelbares Interesse der Gebietskörperschaften besteht, verwendet werden sollen. Sofern die Gebietskörperschaften am Erwerb nicht interessiert sind, verhandelt der Bund mit Privaten.

2. Erfolgen alle Preisfestlegungen für die Areale durch das Bundesministerium der Finanzen nach einem einheitlichen Berechnungsschlüssel?
Falls ja, nach welchem?
Falls nein, warum nicht?

Bei der Veräußerung seiner Liegenschaften muß der Bund nach der Bundeshaushaltsordnung den Verkehrswert verlangen. Die Wertfindung erfolgt grundsätzlich durch Ausschreibung. Nur bei nicht marktgängigen Objekten und in Fällen, in denen von vornherein nur ein bestimmter Erwerber in Betracht kommt, werden Wertgutachten nach Maßgabe der Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung – WertV) und den Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 1991 – WertR 91) erstellt.

3. Wie hoch beziffert das Bundesministerium der Finanzen den finanziellen Verlust an entgangenen Haushaltseinnahmen durch noch immer unveräußerte bzw. unvermietete ehemalige Kasernenwohnungen (z. B. bei der „Lettenholz“-Siedlung in Bad Tölz: 1992 209 Wohnungen leerstehend; 1993 von Januar bis September 119 unbewohnte Wohnungen) und unveräußerten einstigen Kasernenarealen und sonstigen militärischen Liegenschaften (z. B. Truppenübungsplätze) in Bayern seit 1991?

Sofern eine zügige Veräußerung nicht möglich ist, bemüht sich der Bund, leerstehende Liegenschaften zwischenzuvermieten. Am Erwerb von Wohnungen interessierten Gemeinden – wie z. B. der Stadt Bad Tölz – wurde daher der Abschluß eines Generalmietvertrages angeboten, der zur Weitervermietung der Wohnungen schon vor Abschluß des Kaufvertrages berechtigt. Die Stadt Bad Tölz hat bisher einen Generalmietvertrag nur für vier Wohngebäude abgeschlossen. Zur Zeit verhandelt sie über den zugrunde zu legenden Kaufpreis für diese vier und weitere acht Wohngebäude. Wegen unterschiedlicher Kaufpreisvorstellungen konnte ein notarieller Beurkundungstermin bisher noch nicht festgelegt werden. Dennoch geht die Bundesregierung von einem kurzfristigen Abschluß der Verhandlungen aus.

Im übrigen ist die Vermietung von Konversionsliegenschaften von einer entsprechenden Marktnachfrage abhängig. Soweit sich Vermietungsmöglichkeiten anbieten, werden die Liegenschaften im Benehmen mit den Belegenheitsgemeinden, die der Umnutzung militärischer Einrichtungen zu zivilen Zwecken zustimmen, bereits vor Verkauf weitervermietet. Die Stadt Neu-Ulm hat sich beispielsweise mit der Zwischenvermietung zweier Kasernen-

areale für die Dauer von fünf Jahren einverstanden erklärt. Die Bundesvermögensverwaltung konnte dort über 100 Einzelmietverträge abschließen.

Sofern für Konversionsliegenschaften weder Kauf- noch Mietinteressenten vorhanden sind, können finanzielle Verluste an entgangenen Haushaltseinnahmen logischerweise nicht entstehen.

4. Woraus resultiert die erhebliche Differenz (95 %) zwischen dem Verkaufspreis der im Wahlkreis des Bundesministers der Finanzen gelegenen Kasernenwohnungen in Neu-Ulm (800 DM/m²) und den Forderungen für die sogenannte Lettenholz-Siedlung in Bad Tölz (1560 DM/m²), obwohl bei dem als sozialverträglich eingestuften Mietniveau nur eine Differenz von 50 % (Neu-Ulm: 6 DM/m², Bad Tölz: 9 DM/m²) und bei den ortsüblichen Baulandpreisen sogar nur ein Unterschied von 42 % (Neu-Ulm: 330 DM, Bad Tölz 470 DM) besteht?

Maßgeblich für die unterschiedlichen Kaufpreise in Bad Tölz und Neu-Ulm sind das unterschiedliche Mietenniveau, die Grundstücksgröße und der Grundstückspreis sowie die unterschiedlich beurteilte Marktlage.

Prozentuale Vergleiche einzelner Faktoren – wie hier Miethöhe und Grundstückspreis – sind für einen Vergleich der in den Verhandlungen erörterten Preise je m² Wohnfläche ungeeignet. Aufgrund des Verhältnisses der Grundstücksgröße zur Gesamtwohnfläche entfallen z. B. in Bad Tölz auf jeden m² Wohnfläche rd. 2,17 m² Grundstücksfläche, in Neu-Ulm sind dies 1,55 m². Danach beträgt der Anteil des Bodenwerts im Preis je m² Wohnfläche in Bad Tölz bei einem Grundstückspreis von 470 DM/m² rd. 1020 DM, in Neu-Ulm bei einem Grundstückspreis von 330 DM/m² rd. 512 DM (Differenz rd. 100 %). Im Hinblick auf die noch nicht abgeschlossenen Verkaufsverhandlungen sieht die Bundesregierung davon ab, weitere wertbildende Faktoren in der Öffentlichkeit zu nennen.

5. a) Welche Gutachten hat die Bundesregierung im Zusammenhang mit den frei gewordenen militärischen Liegenschaften anfertigen lassen, und welche davon sind sowohl der Öffentlichkeit als auch den kommunalen Verhandlungspartnern in vollem Umfang zugänglich gemacht worden?
b) Existieren noch diesbezügliche Gutachten, die bislang unter Verschuß gehalten werden, und falls ja, warum?
- a) Für die Liegenschaften in Bad Tölz wurden die Wertermittlungsgutachten von dem öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Dipl.-Ing. (FH) Eberhard Krause, Augsburg, erstellt. Dieser Sachverständige hat auch den Verkehrswert der Wohnsiedlung in Neu-Ulm ermittelt. Nach liegenschaftlicher Würdigung durch die Oberfinanzdirektion München wurden die Wertermittlungen im Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau und im Bundesministerium der Finanzen geprüft. Auf der Grundlage des Prüfergebnisses wurde mit der Stadt Bad Tölz verhandelt. Alle bewertungsrelevanten Fakten und Überlegungen sind ausführlich in den Ver-

handlungen erläutert worden. Deshalb wurde davon abgesehen, das v. g. Gutachten auszuhändigen.

Der Öffentlichkeit hat der Bund keine Gutachten zugänglich gemacht.

- b) Vom Bund in Auftrag gegebene Gutachten sind regelmäßig Grundlage für die Kaufverhandlungen. Dabei strebt der Bund an, seine Kaufpreisvorstellung nachvollziehbar darzustellen, um jeden Anschein einer Übervorteilung der anderen Seite zu vermeiden. Hierzu würde ein „Unter-Verschluß-Halten“ von Gutachten in Widerspruch stehen.