

## **Antwort**

### **der Bundesregierung**

**auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Eva Bulling-Schröter, Dr. Barbara Höll, Heidrun Bluhm, weiterer Abgeordneter und der Fraktion DIE LINKE.  
– Drucksache 17/10893 –**

### **Wohnungen und sozial-kulturelle Einrichtungen im Eigentum des Bundeseisenbahnvermögens**

#### Vorbemerkung der Fragesteller

Nach Presseberichten, unter anderem einem Artikel in der „Süddeutschen Zeitung“ vom 9. Juli 2012, sind derzeit in München etwa 20 000 Wohnungen auf Grundstücken des Bundeseisenbahnvermögens vom Ablauf des jeweiligen Erbbaurechts betroffen. Das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, welches für die Verwertung der Bahngelände zuständig sei, plane nach Ablauf des Erbbaurechts für die Wohnungsgenossenschaften, diese Objekte unter Berufung auf die Bundshaushaltsordnung in einem Bieterverfahren zu einem möglichst hohen Preis zu verkaufen.

Im Rahmen des geplanten Bieterverfahrens stehen die Genossenschaften in direkter Konkurrenz zur privaten Immobilienwirtschaft. Dies ist für die Genossenschaften existenzbedrohend, da sie einen Kauf entweder nicht finanzieren könnten oder die Mieten extrem anheben müssten. Laut Aussage von Bernhard Reinhart, Vorstand der Eisenbahner-Baugenossenschaft München-Hauptbahnhof eG, in dem angeführten Artikel der „Süddeutschen Zeitung“ könnte in betroffenen Wohnungen die derzeitige Quadratmetermiete von 6 bis 10 Euro auf künftig 22 Euro ansteigen.

Nach Ansicht des Mieterbeirates der Landeshauptstadt München, die dieser in einem offenen Brief an den Bundesminister der Finanzen Dr. Wolfgang Schäuble vom 10. Juli 2012 vertrat, müsse aufgrund der Verknappung des Wohnraumes in Ballungsgebieten wie München, wo bezahlbarer Wohnraum selten sei, der Gedanke des genossenschaftlichen Wohnens unbedingt aufrechterhalten bleiben. Wohnungsgenossenschaften seien derzeit die einzige Garantie dafür, dass die Mieterinnen und Mieter von einem spekulativen Verkauf der Gebäude und damit einhergehende Mietsteigerungen verschont bleiben. Es sei daher unverantwortlich, Grundstücke des Bundes, auf denen Genossenschaften im Rahmen des Erbbaurechts Mietwohnungen errichtet haben, auf dem freien Markt zu verkaufen. Der Schutz der Mieterinnen und Mieter vor Luxussanierung und Vertreibung müsse für den Bund als Eigentümer dieser Grundstücke oberste Priorität haben, so der Beirat.

1. Bei welchem Eigentum aus dem Bundeseisenbahnvermögen läuft für die Nutzungsnehmer bundesweit das Erbbaurecht innerhalb der nächsten fünf Jahre aus, das Wohnungen oder damit zusammenhängende sozial-kulturelle Einrichtungen betrifft (bitte für jedes betroffene Erbbaurecht das Ablaufdatum des Erbbaurechts benennen)?

Folgende Erbbaurechtsverträge, die Wohnungen oder damit zusammenhängende sozial-kulturelle Einrichtungen betreffen, laufen bis zum 31. Dezember 2017 aus:

| Ort            | Anzahl der Verträge | Laufzeitende | Erbbaurechtsnehmer |
|----------------|---------------------|--------------|--------------------|
| Solingen       | 2                   | 31.03.2013   | Genossenschaft     |
| Weiden/Opf.    | 1                   | 08.07.2014   | Genossenschaft     |
| Recklinghausen | 3                   | 17.11.2016   | privat             |
| Hamburg        | 2                   | 31.12.2016   | privat             |
| Seevetal       | 3                   | 31.12.2016   | privat             |

2. Will die Bundesregierung auslaufende Erbbaurechte mit Nutzungen entsprechend der Frage 1 verlängern bzw. neu festsetzen, und wenn ja, welche?  
Wenn nein, warum nicht?

Verlängerungen von Erbbaurechten werden jeweils im Einzelfall geprüft.

3. Sieht die Bundesregierung nach Ablauf des Erbbaurechts für die jetzigen Nutzungsnehmer Maßnahmen vor, um die jetzigen Nutzungen (Wohnen, Kultur, Soziales) zu schützen (bitte Maßnahme und Zeitplan detailliert benennen), und wenn ja, welche?  
Wenn nein, warum nicht?

Nach Ablauf des Erbbaurechtes ist das Bundeseisenbahnvermögen (BEV) Eigentümer der Gebäude und des Grundstücks. Bei Verkäufen von Mehrfamilienhäusern werden zu Gunsten von Wohnungsfürsorgeberechtigten nachfolgende Schutzregelungen mit dem Käufer vereinbart:

- Ausschluss des ordentlichen Kündigungsrechtes zu Gunsten des wohnungsfürsorgeberechtigten Mieters einschließlich dessen Hinterbliebenen im Sinne des Versorgungsrechtes, wenn diese im gemeinsamen Haushalt gelebt haben.
- Wohnwertverbesserungen, die zu einer höheren Miete führen, dürfen nur mit Zustimmung des wohnungsfürsorgeberechtigten Mieters vorgenommen werden. Maßnahmen im Zusammenhang mit § 554 BGB bleiben davon unberührt.
- Der Käufer verpflichtet sich, die vorgenannten Auflagen im Falle eines Weiterverkaufes weiterzugeben.
- Im Kaufvertrag wird das beurkundende Notariat angewiesen, den namentlich genannten wohnungsfürsorgeberechtigten Mietern eine auszugsweise beglaubigte Kopie des Kaufvertrages zuzusenden, aus der die oben genannten Schutzregelungen ersichtlich sind.

4. Wird die Bundesregierung den jetzigen Nutzungsnehmern von Erbbaurechten mit Nutzungen entsprechend der Frage 1 bzw. deren jetzigen Mieterinnen und Mietern nach Ablauf der Erbbaurechte das Eigentum an Grund und Boden zu wirtschaftlich tragfähigen Konditionen zum Kauf anbieten, und wenn ja, welche Objekte?

Wenn nein, warum nicht?

Das BEV ist an die Regelungen der Bundeshaushaltsordnung gebunden, so dass es auch Erbbaurechtsgrundstücke nur zu ihrem vollen Wert veräußern darf. Bei bereits ausgelaufenem Erbbaurecht wird dem Erbbaurechtsnehmer die Möglichkeit zum Einstieg ins Höchstgebot eingeräumt.

5. Wird die Bundesregierung den jetzigen Nutzungsnehmern von Erbbaurechten mit Nutzungen entsprechend der Frage 1 bzw. deren jetzigen Mieterinnen und Mietern nach Ablauf der Erbbaurechte die Nutzungen zu wirtschaftlich tragfähigen Konditionen (bzw. im Falle der Mieterinnen und Mieter zu den jetzigen Konditionen) zur Miete anbieten, und wenn ja, welche Objekte?

Wenn nein, warum nicht?

Mit Ablauf des Erbbaurechtes erhält der Erbbauberechtigte eine Entschädigung für das Gebäude. Die Mietverhältnisse gehen unverändert kraft Gesetzes auf den Grundstückseigentümer über. Vertragsänderungen sind danach nur im Rahmen der gesetzlichen Regelungen des Mietrechts möglich. Auf die Antwort zu Frage 3 wird verwiesen.

6. Entwickelt die Bundesregierung Konzepte, um Grund und Boden jetziger Nutzungen entsprechend der Frage 1 nach dem Auslaufen von Erbbaurechten zu wirtschaftlich tragfähigen Konditionen in kommunales Eigentum oder in eine bundeseigene Wohnungsgesellschaft zu überführen, und wenn ja, welche?

Wenn nein, warum nicht?

Das BEV hat ein Konzept mit dem Gesamtverband der Deutschen Wohnungswirtschaft (GdW) erarbeitet, um Erbbaurechte vor dem Auslaufen an die Erbbauberechtigten zu veräußern.

7. Für welche der auslaufenden Erbbaurechte mit Nutzungen entsprechend der Frage 1 existieren bereits konkrete Vorhaben zum Verkauf an Dritte oder zur anderweitigen Nutzung nach Ablauf des Erbbaurechts?

Keine.

8. Wie informiert die Bundesregierung die jetzigen Nutzer von Erbbaurechten mit Nutzungen entsprechend der Frage 1 sowie betroffene Mieterinnen und Mieter über das Auslaufen von Erbbaurechten und dessen Konsequenzen, welcher Zeitplan ist dafür vorgesehen, und welche rechtlichen Grundlagen existieren dafür?

Der Erbbauberechtigte kennt als Vertragspartner die Laufzeit des Erbbaurechtes. Ob der Erbbauberechtigte als Vermieter seine Mieter über die Laufzeit des Erbbaurechtes informiert, obliegt allein ihm. Das Auslaufen des Erbbaurechtes führt nur dazu, dass der Vermieter kraft Gesetzes wechselt, wobei der Mietvertrag im Übrigen unberührt bleibt.

9. Teilt die Bundesregierung die Ansicht, dass bestehende Mietverträge zu den bestehenden Konditionen auch im Falle der Änderung der Eigentumsform langfristig erhalten werden müssen?

Auf die Antworten zu den Fragen 3 und 8 wird verwiesen.

10. Wird die Bundesregierung – adäquat zur im Rahmen der Veräußerung der TLG WOHNEN GmbH angekündigten Sozialcharta – im Falle der Veräußerung von Grund und Boden aus dem Bundeseisenbahnvermögen entsprechend der Frage 1 eine verbindliche Sozialcharta aufstellen, und wenn ja, wer wird diese kontrollieren, und wie soll diese Kontrolle ausgestaltet sein?

Wenn nein, warum nicht?

Auf die Antwort zu Frage 3 wird verwiesen.

11. Will die Bundesregierung Maßnahmen ergreifen, um bestehende Mietpreisniveaus nach Ablauf von Erbbaurechten und gegebenenfalls Verkäufen von Grund und Boden anderweitig zu sichern, und wenn ja, welche?

Wenn nein, warum nicht?

Die Bundesregierung hält anderweitige Schutzregelungen neben den in der Antwort zu Frage 3 genannten nicht für erforderlich.

12. Wird die Bundesregierung bei einem Verkauf der Bahnimmobilien ein formelles Vergabeverfahren einleiten oder nach dem Muster eines strukturierten Bieterverfahrens agieren, und welche Auswirkungen hätte das gewählte Verfahren auf die Beteiligung von regionalen öffentlichen Wohnungsgesellschaften, Genossenschaften oder kleinen und mittelständischen Wohnungsunternehmen?

Das BEV führt bei Grundstücksverkäufen entsprechend den Vorgaben der BHO grundsätzlich ein öffentliches Ausbietungsverfahren durch, um die Marktwerte zu ermitteln und zu diesen Werten dann zu verkaufen. Dieses Verfahren wird ebenfalls beim Verkauf von Erbbaurechtsgrundstücken angewendet, sofern es sich um ausgelaufene Erbbaurechte oder um Erbbaurechte mit nur noch kurzen Restlaufzeiten handelt. In diesen Fällen erhalten die Erbbaurechtsnehmer aber die Möglichkeit ins Höchstgebot einzusteigen.

13. Welche Konsequenzen zieht die Bundesregierung aus den Äußerungen des Bundesministers für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung Dr. Peter Ramsauer vom Juni 2012, nachdem sich die Bundesländer angesichts steigender Mieten mehr im sozialen Wohnungsbau engagieren sollten, in Hinsicht auf den künftigen Umgang mit Wohnungen im Eigentum des Bundeseisenbahnvermögens entsprechend der Frage 1?

Die Bundesregierung geht davon aus, dass mit den bewährten Verfahren die Interessen aller Beteiligten am besten berücksichtigt werden.