

Antwort

der Bundesregierung

**auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Daniela Wagner, Kai Gehring, Bettina Herlitzius, weiterer Abgeordneter und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
– Drucksache 17/11780 –**

Instrumente gegen Wohnraumknappheit

Vorbemerkung der Fragesteller

Im Bericht über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland (Bundestagsdrucksache 17/11200) wird ausgeführt, dass im Jahr 2011 die höchsten Mietpreissteigerungen in Universitätsstädten wie Berlin (+7,4 Prozent), Bremen (+8,8 Prozent), Hamburg (+7,5 Prozent), Freiburg im Breisgau (+8,4 Prozent) und Greifswald (+10,4 Prozent) zu finden sind. Auch auf deutliche Mietpreissteigerungen in kleineren Städten wegen steigender Studentenzahlen wird in dem Bericht verwiesen. Besonders die weit unter Bedarf liegende Neubautätigkeit im Mietwohnbereich und die gestiegene Nachfrage nach Wohneigentum führt zu steigenden Mieten und Immobilienpreisen sowie regionalen Wohnungsengpässen. Von dieser Entwicklung sind laut Bericht der Bundesregierung besonders Haushalte mit niedrigen Einkommen, Haushalte mit Kindern und Studierende betroffen.

Auch hat das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Newsletter vom 9. November 2012) ermittelt, dass in Städten wie Jena, Würzburg und Trier die Mieten im ersten Quartal 2012 zwischen 7 bis 9 Prozent bundesweit mit am stärksten gestiegen sind. Mit Hilfe baulicher Maßnahmen die Mietpreise zu senken hilft nur langfristig. Um kurzfristig in die Mietpreisentwicklung einzugreifen, sind andere Instrumente, wie etwa das Mietrecht, wirkungsvoller.

Am 27. November 2012 traf sich der Bundesminister für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Dr. Peter Ramsauer, mit Vertretern und Vertreterinnen des Studentenwerkes sowie der Immobilien- und Wohnungswirtschaft zu einem Runden Tisch „Wohnraum für Studierende“. In einem Interview erläuterte der Bundesbauminister Dr. Peter Ramsauer die Ziele des Runden Tisches „Wohnraum für Studierende“ (DER SPIEGEL, 26. November 2012). Studierenden solle ein ordentliches und bezahlbares Wohnen wieder ermöglicht werden. Nach Auffassung des Bundesbauministers brauchen die Studierenden auf dem Wohnungsmarkt ein faires Angebot und sollten nicht Spielball von Preistreibern werden. Auch vertrat der Bundesbauminister die Ansicht, dass es nicht sein kann, dass in den Stadtzentren nur noch aufpolierte Luxusapartments gebaut werden und preiswerter Wohnraum immer mehr verschwindet (DER SPIEGEL, 26. November 2012). Nach Zahlen des Bundesministeriums für Verkehr, Bau

und Stadtentwicklung (BMVBS) fehlen in Deutschland grob geschätzt 70 000 Wohnungen für Studierende. Entsprechend weiterer Presseberichte (Frankfurter Rundschau, 27. November 2012) ist seitens des BMVBS auch geplant, Bundesgrundstücke zum Bau von Wohnungen für Studierende zu nutzen und privates Engagement zu stärken.

Nach Auskunft des Bundesministeriums der Finanzen (BMF) sind derzeit mehrere Liegenschaften der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) an Studentenwerke für studentisches Wohnen für einen Zeitraum von bis zu zehn Jahren vermietet. Für studentische Wohnungen sind, wie auch für die Bau- und Wohnungswirtschaft, hingegen langfristige und verlässliche Rahmenbedingungen nötig.

Soziale Wohnraumförderung und Förderung günstigen Wohnraums

1. Was hat die Bundesregierung den Ländern in den Bund-Länder-Gesprächen laut Bundestagsdrucksache 17/11200 hinsichtlich der Weiterführung der Entflechtungsmittel nach Artikel 143c Absatz 3 Satz 2 des Grundgesetzes (GG) für den sozialen Wohnungsbau in Höhe von derzeit 518,2 Mio. Euro jährlich bis 2019 angeboten?
2. Was unternimmt die Bundesregierung, um hinsichtlich der Weiterführung der Entflechtungsmittel nach Artikel 143c Absatz 3 Satz 2 GG über das Jahr 2013 hinaus mit den Ländern bis zum Herbst 2012, wie im Bericht über Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland angekündigt, zu einer Einigung zu kommen?

Die Fragen 1 und 2 werden wegen ihres Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Artikel 143c des Grundgesetzes (GG) sieht vor, dass Bund und Länder bis Ende des Jahres 2013 überprüfen, in welcher Höhe die den Ländern zugewiesenen Entflechtungsmittel zur Aufgabenerfüllung der Länder noch angemessen und erforderlich sind. Ab dem Jahr 2014 sind die Mittel nur noch an eine investive Verwendung gebunden, die bisherige aufgabenspezifische Zweckbindung entfällt.

Der Bund hat in den Gesprächen mit den Ländern deutlich gemacht, dass das Ziel der Föderalismusreform I nicht eine dauerhafte Bereitstellung von Finanzhilfen bzw. Mitfinanzierung früherer Gemeinschaftsaufgaben durch den Bund war, sondern eine schrittweise Zusammenführung von Aufgabenwahrnehmung und Finanzierungsverantwortung bei den Ländern. Der Bund hat in vielen Gesprächen seine Bereitschaft zu einer Verständigung signalisiert. Eine Einigung mit den Ländern konnte jedoch noch nicht erreicht werden. Die Bundesregierung strebt eine kurzfristige Einigung mit den Ländern an. Um für das Jahr 2014 Planungssicherheit zu schaffen, hat die Bundesregierung deshalb am 19. Dezember 2012 einen Gesetzentwurf beschlossen, der eine Fortführung der Kompensationsmittel für das Jahr 2014 in bisheriger Höhe vorsieht.

3. Beabsichtigt die Bundesregierung die Forderung, eine bereichsspezifische Zweckbindung der Kompensationsmittel auch über das Jahr 2013 beizubehalten, um den bestimmungsgemäßen Einsatz der Mittel und einen sorgsamsten Umgang mit Steuergeldern auch weiterhin zu gewährleisten, zu erfüllen (bitte begründen)?

Nach Artikel 143c Absatz 3 Satz 2 GG besteht ab dem Jahr 2014 nur noch eine investive Zweckbindung der Kompensationsmittel. Eine Änderung dieser Bestimmung ist nicht vorgesehen. Der Bund verbindet mit der Fortführung der Kompensationsmittel für das Jahr 2014 die Erwartung, dass alle Länder, wie es

in einigen Ländern bereits geschehen ist, ihre Bereitschaft erklären, die Kompensationsmittel weiter vollständig in den bisherigen Aufgabenbereichen einzusetzen.

4. Was unternimmt die Bundesregierung über die Zahlung der Entflechtungsmittel hinaus, um den Bau von Mietwohnungen im unteren Preissegment gerade in hochpreisigen Wohnungsmärkten zu unterstützen?

Mit dem CO₂-Gebäudesanierungsprogramm fördert die Bundesregierung energieeffiziente Neubauten und Bestandssanierungen. Etwa die Hälfte der in den letzten Jahren neu errichteten Wohngebäude ist durch die KfW Bankengruppe gefördert. Das Programm ist somit zugleich ein wirksames Neubauförderprogramm und trägt dazu bei, dass Wohnungen mit hohem energetischen Standard nicht nur im oberen Preissegment angeboten werden können.

5. Inwieweit kooperiert das BMVBS bei der Lösung des Problems der studentischen Wohnungsknappheit mit dem Bundesministerium für Bildung und Forschung (BMBF)?

Zwischen dem Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) und dem Bundesministerium für Bildung und Forschung (BMBF) besteht bei diesem Thema eine enge Zusammenarbeit in Form eines intensiven Informations- und Erfahrungsaustauschs. Das BMBF war auch bei dem „Runden Tisch – Wohnraum für Studierende“, den der Bundesminister für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung Dr. Peter Ramsauer am 27. November 2012 ins Leben gerufen hat, vertreten. Mit dem Runden Tisch wollten sich die Vertreter der Bundesregierung zunächst ein Gesamtbild über Möglichkeiten und Vorschläge zur Schaffung und Bereitstellung von zusätzlichem Wohnraum für Studierende verschaffen. Zu diesem Zweck waren Vertreter der Länder, der kommunalen Spitzenverbände, der Wohnungswirtschaftlichen Verbände, der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), der KfW Bankengruppe, des Deutschen Studentenwerks und des Freien Zusammenschlusses von Studentinnen-/Studentenschaften sowie die bau- und wohnungswirtschaftlichen Sprecher der Koalitionsfraktionen der CDU/CSU und FDP eingeladen.

6. Welche möglichen Maßnahmen sieht die Bundesregierung, das studentische Wohnen über eine bessere Bund-Länder-Kooperation zu fördern und zu sichern,
 - a) im Rahmen eines Aktionsplans für soziale Infrastruktur an den Hochschulen,

Das BMVBS prüft derzeit verschiedene Lösungsansätze, wie die Bereitstellung von Wohnraum für Studierende unterstützt werden kann. Die Länder waren beim „Runden Tisch – Wohnraum für Studierende“ am 27. November 2012 vertreten (vgl. Antwort zu Frage 5). Das BMVBS hat gegenüber den Ländern die Erwartung geäußert, dass sie die Kompensationsmittel zielgerichtet in den Wohnungsneubau investieren. Die direkte Förderung des Baus von Wohnraum für Studierende unterfällt dem Bereich der sozialen Wohnraumförderung. Durch die Föderalismusreform I ist die Zuständigkeit für die soziale Wohnraumförderung zum Jahr 2007 vom Bund auf die Länder übergegangen.

- b) im Rahmen des Hochschulpaktes 2020, insbesondere bezogen auf die dritte Paktphase ab 2016?

Ein Zusammenwirken von Bund und Ländern auf der Grundlage des Artikels 91b Absatz 1 Nummer 2 GG erfasst nur Vorhaben von Wissenschaft und Forschung an Hochschulen. Die soziale Infrastruktur an Hochschulen kann über diese Norm nicht gefördert werden.

Mietrechtsänderungen

7. Stimmt die Bundesregierung mit der Auffassung überein, dass die mietrechtlichen Regelungen im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) den bundesweiten Rahmen für die Miethöhen in Deutschland bilden?

Wenn nein, warum nicht?

Die mietrechtlichen Regelungen im BGB bilden den bundesweiten Rahmen für den Abschluss, die Durchführung und die Beendigung von Mietverträgen. Vermieter und Mieter vereinbaren bei Abschluss eines Mietvertrags unter anderem die zu zahlende Miete. Die Höhe der vereinbarten Miete ist – neben der konkreten Beschaffenheit, Lage und Ausstattung der jeweiligen Wohnung – von den lokal höchst unterschiedlichen Mietwohnungsmärkten geprägt. Das heißt, die Miethöhe ist unter anderem davon abhängig, ob ein Überangebot an Wohnraum besteht oder die Nachfrage nach Wohnraum größer als das Angebot ist. Im Hinblick auf den ausgeprägten Bestandsschutz zugunsten des Mieters enthält das Mietrecht einen Anspruch des Vermieters, eine Bestandsmiete an die ortsübliche Vergleichsmiete anzupassen. Ansonsten wäre bei einem sozial erwünschten starken Kündigungsschutz die Miete auf dem Stand des Vertragsschlusses eingefroren und eine nachhaltige Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes bei lange andauernden Mietverhältnissen nicht möglich.

8. Stimmt die Bundesregierung mit der Auffassung überein, dass die im BGB enthaltenen Mieterhöhungsmöglichkeiten (§§ 558 und 559 BGB) in Wohnungsmärkten mit viel Wohnungsleerstand kaum vollständig ausgenutzt werden?

Wenn nein, warum nicht?

9. Stimmt die Bundesregierung mit der Auffassung überein, dass die im BGB enthaltenen Mieterhöhungsmöglichkeiten (§§ 558 und 559 BGB) in Wohnungsmärkten mit wenig Wohnungsleerstand und zum Teil mit Wohnraumknappheit vollständig genutzt werden?

Wenn nein, warum nicht?

Die Fragen 8 und 9 werden wegen ihres Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Tendenziell ist davon auszugehen, dass in Wohnungsmärkten mit hohem Wohnungsleerstand die Marktsituation Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete oder nach einer Modernisierung eher nicht zulässt, weil die Mieterinnen und Mieter gegebenenfalls durch Umzüge auf erhebliche Preissteigerungen reagieren. Entsprechend kann davon ausgegangen werden, dass in Wohnungsmärkten mit knappem Angebot die Vergleichsmieten höhere Mieterhöhungsspielräume bieten, die von Vermietern und Vermieterinnen auch genutzt werden. Maßgeblich sind also – neben der konkreten Beschaffenheit, Lage und Ausstattung der jeweiligen Wohnung – die lokalen Verhältnisse des Wohnungsmarktes. Selbst Stadtteile können hier nicht einheitlich betrachtet werden; manchmal unterscheidet sich das Mietpreisniveau sogar in benachbarten Straßen-

zügen. Darüber hinaus können gerade bei privaten „Kleinvermietern“ auch die sozialen Beziehungen zu den Mietern eine erhebliche Rolle bei der Entscheidung spielen, ob von Mieterhöhungsmöglichkeiten Gebrauch gemacht wird. Pauschalierende Betrachtungen sind vor diesem Hintergrund nicht sinnvoll.

10. Sieht die Bundesregierung entsprechend den Ergebnissen aus dem aktuellen „Bericht über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland“ (Bundestagsdrucksache 17/11200), insbesondere bezüglich der steigenden Mietpreisentwicklungen, die in Universitätsstädten bei bis zu 10 Prozent allein im letzten Jahr lagen, mietrechtlichen Änderungsbedarf, um bezahlbaren Wohnraum für einkommensschwache Haushalte, Haushalte mit mittlerem Einkommen und Studierende zu erhalten?

Überproportionale Mietsteigerungen sind Anzeichen einer Verknappung des Angebots an Mietwohnungen auf dem jeweiligen örtlichen oder regionalen Wohnungsmarkt. Dieser Verknappung kann nachhaltig nur mit einer Ausweitung des Angebots entgegengewirkt werden. Übermäßige Verschärfungen der mietrechtlichen Rahmenbedingungen zu Lasten der Vermieter würden sich nachteilig auf die Bereitschaft zu Investitionen in den Mietwohnungsbau auswirken und damit die Chancen für Wohnungssuchende, eine geeignete Wohnung zu finden, eher verschlechtern.

Einkommensschwache Haushalte werden durch Wohngeld oder die Übernahme der Kosten der Unterkunft durch Sozialleistungsträger im Rahmen des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch (SGB II) oder SGB XII entlastet. Dafür werden rund 17 Mrd. Euro pro Jahr an öffentlichen Mitteln aufgewandt. Zudem ist es Aufgabe der Länder und Gemeinden unter Einsatz der Kompensationsmittel des Bundes, über die soziale Wohnraumförderung preisgünstigen Wohnraum zu schaffen.

11. Was gedenkt die Bundesregierung, im Rahmen der aktuellen Mietrechtsnovelle zu unternehmen, um die steigende Mietpreisentwicklung bei Neuvtragsmieten in zahlreichen Städten mit Wohnraumangel zu begrenzen?
12. Was gedenkt die Bundesregierung, im Rahmen der aktuellen Mietrechtsnovelle zu unternehmen, um Modernisierungen auf die zentralen Herausforderungen (Energiewende und demographischer Wandel) auszurichten und die stetig steigende Mietpreisentwicklung zu dämpfen?

Die Fragen 11 und 12 werden wegen ihres Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Gegenstand des Gesetzentwurfs zur Änderung des Mietrechts, den der Deutsche Bundestag am 13. Dezember 2012 verabschiedet hat, ist vor allem der Abbau von Hemmnissen bei der energetischen Modernisierung von vermietetem Wohnraum. Er ist damit ein Baustein der Energiewende, die als gesamtgesellschaftliche Aufgabe von allen gemeinsam zu bewältigen ist. Die Änderung des Mietrechts verfolgt vorrangig den Zweck, die mietrechtlichen Rahmenbedingungen auf die Anforderungen der dringend erforderlichen energetischen Modernisierung des vermieteten Wohnungsbestandes auszurichten. Vorgesehen sind neben Klarstellungen und Verfahrensvereinfachungen auch Regelungen, die – unter Wahrung der Mieterrechte – speziell die energetische Modernisierung erleichtern sollen.

Zudem enthält der Gesetzesbeschluss eine Regelung, die die Länder ermächtigt, die Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen in Bestandsverträgen auf lokal angespannten Wohnungsmärkten auf 15 Prozent zu senken. Weitergehende mietrechtliche Regelungen zur Begrenzung der Mieten sind nicht geeignet, dem

Wohnraummangel zu begegnen und deshalb auch im Gesetzesbeschluss nicht enthalten.

13. Welche Änderungen plant die Bundesregierung zum Erhalt von preiswertem Wohnraum im Baugesetzbuch?

Das Baugesetzbuch (BauGB) enthält z. B. mit der Erhaltungssatzung (§ 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 i. V. m. Absatz 4 BauGB) ein bewährtes Instrumentarium zum Erhalt bezahlbaren Wohnraums. Die Gemeinden können hiernach Gebiete bestimmen, in denen zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aufwändige Modernisierungen und die Begründung von Wohneigentum nur unter bestimmten Voraussetzungen zulässig sind. Darüber hinaus sind bei städtebaulichen Planungen und Maßnahmen in der Abwägung insbesondere die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Absatz 6 Nummer 2 BauGB) zu berücksichtigen. Vor diesem Hintergrund erscheint das Instrumentarium des Baugesetzbuches ausreichend.

14. Sieht die Bundesregierung einen Bedarf zur Wiederaufnahme des Belangs der Wohnraumversorgung der Bevölkerung in den Grundsatzkatalog der Raumordnung?

Die Bundesregierung sieht keinen Bedarf, die Wohnraumversorgung als einen der Belange der Raumordnung in § 2 Absatz 2 des Raumordnungsgesetzes (ROG) besonders hervorzuheben.

Die Wohnraumversorgung wird auch weiterhin ein Anliegen der Raumordnung sein. Sie ist vom geltenden § 2 Absatz 2 ROG umfasst, der in Nummer 1 regelt, dass die nachhaltige Daseinsvorsorge zu sichern (Satz 2) und den demografischen, wirtschaftlichen, sozialen sowie anderen strukturverändernden Herausforderungen Rechnung zu tragen ist, auch im Hinblick auf den Rückgang und den Zuwachs von Bevölkerung und Arbeitsplätzen (Satz 4).

Bundesliegenschaften

15. Inwiefern ist die Bundesregierung bereit, bei festgefahrenen Verhandlungen zwischen der BImA und der jeweiligen Stadt und dem damit einhergehenden Leerstand bei gleichzeitig zunehmendem Wohnraummangel (auch bei Studierenden) eine Änderung des § 1 des Gesetzes über die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImAG) herbeizuführen?

Die Bundesregierung unterstützt die Kommunen bei der Bewältigung der Konversionsaufgaben in vielfältiger Weise. Die Anfang des Jahres 2012 eingerichtete interministerielle Arbeitsgruppe Konversion, der auch die BImA angehört, achtet darauf, dass die Konversionsprozesse fair und kommunalfreundlich abgewickelt werden. Hierzu wird unter anderem ein Praxisratgeber Konversion für die Kommunen, der Mitte des Jahres 2013 erscheint, beitragen.

Zur Beschleunigung der Verwertungsprozesse hat zudem der Haushaltsausschuss des Deutschen Bundestages den Kommunen ein Erstzugriffsrecht beim Ankauf von Konversionsgrundstücken eingeräumt.

Eine Änderung des Gesetzes über die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImAG) wäre dagegen kein geeignetes Mittel gegen Wohnraummangel und wird somit nicht für erforderlich gehalten. Mit Errichtung der BImA verfolgte der Gesetzgeber das Ziel, die Immobilienverwaltung und -verwertung im Bundesbereich nach einheitlichen wirtschaftlichen Grundsätzen auszurichten.

§ 1 Absatz 1 Satz 5 BImAG stellt – hierbei in Anlehnung an § 63 Absätze 1 und 2 Bundeshaushaltsordnung – den Auftrag der BImA klar, nicht betriebsnotwendiges Liegenschaftsvermögen der BImA wirtschaftlich zu veräußern. Dies schließt eine kurz- oder mittelfristige Vermietung vor einer endgültigen Verwertung (Verkauf) nicht aus.

Aber auch nach Veräußerung werden die jeweiligen Objekte dem (Wohnungs-) Markt nicht entzogen, sondern diesem vielmehr lediglich in privatisierter Form zugeführt. Insoweit hätte eine Änderung von § 1 BImAG keinerlei Einfluss auf die bestehende Wohnraumsituation. Dies gilt sowohl allgemein als auch für Studierende.

16. Inwiefern steht § 1 BImAG einer ökonomisch-flexiblen Zwischenvermietung bis zur endgültigen Verwertung nicht entgegen?

Durch das in § 1 BImAG gesetzlich postulierte Gebot zur wirtschaftlichen Veräußerung ist die Möglichkeit zu einer ökonomisch-flexiblen Zwischenvermietung bis zu einem Verkauf eröffnet, wenn es sich hierbei – gegenüber einem Sofortverkauf – um die wirtschaftlichere Verwertungsvariante handelt.

17. Welche der in der Antwort der Bundesregierung auf die Schriftliche Frage 28 der Abgeordneten Daniela Wagner auf Bundestagsdrucksache 17/11737 genannten Liegenschaften der BImA sind seit wann, für welche Zeiträume und zu welchen Konditionen an Studentenwerke vermietet?
18. Wie hoch sind die daraus erlösten Mieteinnahmen pro Liegenschaft für den Bund?

Die Fragen 17 und 18 werden wegen ihres Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Die Liegenschaften, die allgemein zur Unterbringung von Studierenden (insbesondere, aber nicht nur an Studentenwerke) zwischenvermietet sind, die Vertragslaufzeiten sowie die Mietentgelte sind der beigefügten Anlage zu entnehmen.

19. Wie viele Wohnheimplätze der in der Antwort der Bundesregierung auf die Schriftliche Frage 28 der Abgeordneten Daniela Wagner auf Bundestagsdrucksache 17/11737 genannten Liegenschaften der BImA konnten an welchen Standorten und seit welchem Zeitpunkt für Studierende geschaffen werden?

Es wird auf die beigefügte Anlage verwiesen (vgl. Antwort zu den Fragen 17 und 18). Der konkrete Zeitpunkt, ab wann die Wohnheimplätze nach Vertragsbeginn (z. B. nach Abschluss von erforderlichen Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen durch den Mieter) tatsächlich den Studierenden zur Verfügung standen bzw. stehen, ist hier nicht bekannt.

20. Welche Liegenschaften der BImA unterliegen einer Zwischennutzung und sind an wen, zu welchen Konditionen, und für welche Zeiträume vermietet, und wie hoch sind die Mieteinnahmen pro Liegenschaft sowie insgesamt?

Zur Verbesserung der Einnahmesituation und/oder zur Kostenverminderung sollen möglichst alle der in Rede stehenden nicht betriebsnotwendigen Liegenschaften einer Zwischennutzung bis zur endgültigen Verwertung zugeführt wer-

den, sofern die rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten unter Beachtung des Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit dies zulassen.

Bundesweit bestehen insoweit insgesamt 3 200 Zwischennutzungsmietverhältnisse. Aufgrund der stets gegebenen Verkaufsoption werden hinsichtlich der Vertragslaufzeit in aller Regel kurze Kündigungsfristen vereinbart. Aus wirtschaftlichen Gründen kann in Einzelfällen jedoch auch eine feste längere Vertragslaufzeit geboten sein.

Aus Zwischennutzung wurden im Jahr 2011 Erträge in Höhe von 27,6 Mio. Euro erzielt.

Eine detaillierte Liegenschaftseinzelaufstellung ist bei 3 200 Verträgen in der Kürze der Zeit nicht möglich.

21. Inwiefern hat die Zwischennutzung der Liegenschaften der BImA keinen nachhaltigen Einfluss auf den Verkehrswert?

Der Verkehrswert einer Liegenschaft ergibt sich wesentlich aus dem für die Liegenschaft geltenden Baurecht. Die Genehmigung für eine Zwischennutzung auf einer Liegenschaft ist immer dann erforderlich, wenn neues Planungsrecht geschaffen werden muss (unter anderem Überplanung einer ehemals militärisch genutzten Fläche durch die Kommune). Sie ist damit lediglich eine baurechtlich auf Zeit geduldete Umnutzung. Soweit eine Kommune im Rahmen der späteren (endgültigen) Überplanung auf eine solche bestehende Zwischennutzung Rücksicht nimmt, ist auch eine Wertsteigerung denkbar.

Die Kommunen verfügen im Rahmen der grundgesetzlich garantierten Planungshoheit über einen sehr weitreichenden Ermessensspielraum bei der Überplanung von ehemaligen Militärflächen. Dabei besteht kein Anspruch des Bundes oder der BImA auf eine bestimmte Planung, insbesondere darauf, dass ehemalige Militärflächen bei einer späteren kommunalen Überplanung substanzadäquat höherwertig (z. B. Gewerbe- oder Wohnnutzung) ausgewiesen werden.

Kommunen können sich auch dazu entschließen, ein bestimmtes Areal, in dem sich eine ehemalige Militärliegenschaft befindet, abschließend mit untergeordneter Qualität auszuweisen (z. B. Grünland/Agrarland). In solchen Fällen ist eine Wertsteigerung – auch bei vorangegangener höherwertiger Zwischennutzung – ausgeschlossen. Insoweit beeinflusst nicht die Zwischennutzung, sondern die abschließende baurechtliche Ausweisung nach Überplanung den Verkehrswert einer Liegenschaft.

22. Inwiefern führt die notwendige Beplanung der ehemals militärisch genutzten Liegenschaften der BImA, da diese in der Regel in keinem Bebauungsplan enthalten sind, zu einer Wertsteigerung der Liegenschaften?

Es wird auf die Antwort zu Frage 21 verwiesen.

23. Wie ist die Auffassung der Bundesregierung entsprechend ihrer Antwort zu Frage 22 mit der Aussage in der Antwort der Bundesregierung auf die Schriftliche Frage 28 der Abgeordneten Daniela Wagner auf Bundestagsdrucksache 17/11737 zu vereinbaren, dass eine Zwischennutzung nicht zu einer Wertsteigerung führt?

Es wird auf die Antwort zu Frage 21 verwiesen.

24. Welche Bundesgrundstücke will die Bundesregierung zum Bau von Wohnungen für Studierende an welche Akteure und zu welchen Konditionen verkaufen?

Nach den gesetzlichen Vorgaben hat die BImA nicht betriebsnotwendiges Vermögen wirtschaftlich zu veräußern. Hierzu bedient sie sich üblicherweise der Insertion am Markt (Bieterverfahren). Hiervon abweichend besteht gemäß Beschluss des Haushaltsausschusses des Deutschen Bundestages vom 21. März 2012 die Möglichkeit, Konversionsgrundstücke (einschließlich Wohnliegenschaften) zum gutachterlich ermittelten Verkehrswert ohne Bieterverfahren an Gebietskörperschaften sowie privatrechtliche Gesellschaften/Unternehmen, Stiftungen oder Anstalten, an denen die Kommune/Gebietskörperschaft mehrheitlich beteiligt ist, zu veräußern. Voraussetzung hierfür ist die verbindliche Erklärung der Gebietskörperschaft, dass der Grundstückserwerb unmittelbar der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe dient, zu der die Gebietskörperschaft gesetzlich verpflichtet ist oder die sie auf der Grundlage der jeweiligen Kommunalverfassung/Gemeindeordnung des Landes wahrnimmt. Diese Voraussetzungen sind bei der Schaffung von Studentenwohnraum gegeben.

Aufstellung der global / an Studentenwerke zur Schaffung von studentischem Wohnraum zwischenvermieteten Objekte der BImA (zu Fragen 17. - 19. der Kleinen Anfrage 17/11780)								
Bezeichnung Vertragsgegenstand / Mietobjekt	PLZ	Ort	Straße	Mieter / Nutzer	Vertragsbeginn	Vertragsdauer (Endzeitpunkt oder unbefristet)	Grundmiete pro Monat	Anzahl der so geschaffenen Wohn-Unterbringungsplätze für Studenten (ggf. geschätzt)
Gebäude Lilienthalweg Nrn.: 21, 24, 25, 30, 31, 33, 35, 36, 37, 38, 39, 42, 47, 49	48167	Münster	Lilienthalweg	Internationale Wohnheime e.V. Kolde-Ring 60 48151 Münster	01.11.2012	31.03.2015	5.600 €	42
Gebäude Schlesienstraße Nrn.: 3, 5, 11, 13, 17, 19, 23, 25, 27	48167	Münster	Schlesienstraße	Internationale Wohnheime e.V. Kolde-Ring 60 48151 Münster	01.11.2012	31.03.2015	3.600 €	27
Gebäude Torminweg Nrn.: 17, 19, 21, 23, 25, 29, 31, 33, 34, 35, 37, 39, 41, 42, 43, 44, 45, 47, 53, 54, 57, 61, 63, 67, 69, 70, 71	48167	Münster	Torminweg	Studentenwerk Münster Bismarckallee 5 48151 Münster	01.11.2012	31.03.2015	9.800 €	81
Gebäude Köhlweg Nrn.: 10, 13, 14, 15, 16, 17, 21, 22, 28, 29	48155	Münster	Köhlweg	Studentenwerk Münster Bismarckallee 5 48151 Münster	15.10.2012	31.03.2015	4.000 €	30
Heidelberg, Sickingenstraße 15 - 25 und Holbeinring 1-35	69126	Heidelberg	Sickingenstr. / Holbeinring	Studentenwerk Heidelberg	01.06.2011	01.06.2021	60.000 €	640
ehemaliges Unterkunftsgebäude (dem Hauptmieter von der BImA erteilte Genehmigung zur Untervermietung an Studenten)	49090	Osnabrück	Landwehrstraße 1-2	Osnabrücker Sportclub (Hauptmieter der BImA)	01.05.2010	unbefristet	./.	20
Summen:							83.000 €	840

