

Antrag

der Abgeordneten Christian Kühn (Tübingen), Dr. Tobias Lindner, Britta Haßelmann, Lisa Paus, Agnieszka Brugger, Corinna Rüffer, Renate Künast, Katja Keul, Hans-Christian Ströbele, Annalena Baerbock, Anja Hajduk, Bärbel Höhn, Sven-Christian Kindler, Sylvia Kotting-Uhl, Oliver Krischer, Steffi Lemke, Peter Meiwald, Dr. Julia Verlinden, Harald Ebner, Matthias Gastel, Stephan Kühn (Dresden), Nicole Maisch, Özcan Mutlu, Friedrich Ostendorff, Markus Tressel, Dr. Valerie Wilms und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Für eine nachhaltige und zukunftsweisende Liegenschaftspolitik des Bundes

Der Bundestag wolle beschließen:

I. Der Deutsche Bundestag stellt fest:

Der Verkauf von Immobilien der BImA (Bundesanstalt für Immobilienaufgaben) stellt vor Ort oftmals ein Politikum dar. Die wohnungs- und stadtentwicklungspolitischen Herausforderungen und Problemlagen werden beim Bieterverfahren selten bedacht oder nach Verkauf zu wenig berücksichtigt. In Städten mit einem hohen Bedarf an bezahlbaren Wohnungen führen hohe Verkaufspreise auf Basis von Bieterverfahren oder auch nach Verkehrswert zum Verlust bezahlbaren Wohnraums und zu Verdrängungen von Bewohnerinnen und Bewohnern. Auch in strukturschwachen Regionen können überhöhte Verkaufspreise nachhaltiger Stadtentwicklung, Sicherung der Daseinsvorsorge und Leerstandsvermeidung entgegenstehen. Gerade vor dem Hintergrund der Bundeswehrreform und dem Abzug alliierter Truppen gewinnt diese Frage immer mehr an Bedeutung. Es fehlen Konzepte, um diese gravierenden Strukturveränderungen, mit denen die Kommunen konfrontiert sind, aufzufangen.

Die Liegenschaftspolitik der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben hat einen Einfluss auf die Wohnungsmärkte und die Stadtentwicklung vor Ort. Die bisherige Liegenschaftspolitik des Bundes untergräbt oftmals andere Anstrengungen des Bundes für den Erhalt bzw. die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Daher ist es notwendig, die Preise so zu gestalten, dass bezahlbarer Wohnraum erhalten, Mieterinnen und Mieter vor Verdrängung geschützt und eine zukunftsfähige und inklusive Stadtentwicklung ermöglicht werden. Ein guter Weg ist dabei eine frühzeitige Einbindung der betroffenen Kommune im Vorfeld eines Konversions- und Liegenschaftsverkaufs.

Lebenswerte Städte und Gemeinden in wachsenden und schrumpfenden Regionen zu sichern, ist Anliegen des Bundes. Das muss sich auch in der Liegenschaftspolitik des Bundes widerspiegeln. Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben verfügt deutschlandweit über einen Gesamtbestand an Wohnungen in Höhe von ca. 71 000 Wohnungen. Aktuell militärisch genutzt werden 20 634 Wohnungen und nach ihrer

militärischen Nutzung frei gegeben sind 10 265 Wohnungen. Noch mehr, nämlich 40 093 Wohnungen, befinden sich in Nichtkonversionsliegenschaften.

Der Verkauf von ehemals militärisch genutzten Liegenschaften, durch den Abzug alliierter Truppen und die Bundeswehrreform, lösten vor Ort zahlreiche kontroverse Debatten aus. Daraufhin hat der Haushaltsausschuss des Bundestages am 21. März 2012 die Erstzugriffsoption für den Direktverkauf von Konversionsliegenschaften ermöglicht. Ein offenes Bieterverfahren und der Verkauf an den Meistbietenden sind in diesen Fällen nicht erforderlich. Kommunen bzw. Gebietskörperschaften, auf denen sich die Liegenschaften befinden, Gesellschaften/Unternehmen, Stiftungen oder Anstalten, an denen die Kommune/Gebietskörperschaft mehrheitlich beteiligt ist, können die Liegenschaften zum gutachterlich ermittelten Verkehrswert erwerben. Ab dem Haushaltsjahr 2015 plant die Bundesregierung über vier Jahre ein 100 Mio. Euro umfassendes Programm, aus dem die Abgabe von Konversionsliegenschaften an Gebietskörperschaften und ihre Unternehmen unterhalb des Verkehrswertes finanziert werden soll. Doch neben der stadtentwicklungspolitischen Herausforderung des Truppenrückzugs bietet die zunehmende Entmilitarisierung ein enormes Potential für die Entseigelung von Flächen und deren Renaturierung. Diese umweltpolitische Friedensdividende muss viel stärker für den Naturschutz genutzt werden.

Der überwiegende Teil des Wohnungsbestandes der BImA, die Nichtkonversionsliegenschaften, müssen nach geltendem Recht im Regelfall weiterhin zum Höchstpreis verkauft werden. Eine Abgabe zum Verkehrswert ist nur im Ausnahmefall vorgesehen und eine verbilligte Abgabe unter dem Verkehrswert ist für diese Liegenschaften nicht möglich. Mieterschutzinteressen spielen bei der Ermittlung des Verkehrswerts eine untergeordnete Rolle.

Das Beispiel des Verkaufs der Wohnimmobilien in der Großgörschenstraße/Katzlerstraße in Berlin hat öffentlich illustriert, wie das Verkaufsverfahren per Bieterwettbewerb die Mietpreise treiben kann. Auch ein per Verkehrswert ermittelter Mindestverkaufspreis lässt zuweilen eine Refinanzierung über eine reguläre Mieterhöhung in Bestandsmietverträgen nicht zu. Potentielle Investoren und sogar Kommunen können auf dieser Basis ihr Renditeziel nur über hohe Neuvertragsmieten oder durch Luxussanierung erreichen. Diese Verkaufspolitik der Bundesregierung konterkariert alle Bestrebungen, auf angespannten Wohnungsmärkten für bezahlbaren, klimafreundlichen und barrierefreien Mietwohnraum zu sorgen. Für den Fall, dass der Verkauf von Bundesimmobilien auf Grund des erheblichen Wertes der Zustimmung des Bundestags bedarf, wie zum Beispiel bei den Liegenschaften in der Großgörschen- und Katzlerstraße, wird der Bundestag sein Recht wahrnehmen und dem Verkauf nicht zustimmen, solange der Kaufvertrag keine effektiven Mieterschutzklauseln enthält. Ziel muss es sein, die Wohnbevölkerung vor Verdrängung zu schützen.

Die Verkaufspolitik der BImA muss künftig strukturpolitische, darunter auch städtebauliche und wohnungspolitische Ziele ausdrücklich berücksichtigen. Das EU-Beihilferecht steht dem nicht entgegen. Insbesondere Städten mit angespanntem Wohnungsmarkt sollte durch den Verkauf von BImA-Liegenschaften eine Möglichkeit gegeben werden, ihre wohnungspolitischen Ziele umzusetzen.

II. Der Deutsche Bundestag fordert die Bundesregierung auf,

1. eine nachhaltige Liegenschaftspolitik für die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben zu etablieren, indem
 - a) ein Moratorium beim Verkauf von BImA-Liegenschaften dort eingeleitet wird, wo strukturpolitische, wohnungspolitische und städtebauliche Ziele dies erforderlich machen, bis die Forderungen 1b bis e umgesetzt sind;

- b) § 1 des BImA-Gesetzes durch eine Öffnungsklausel ergänzt wird, die die Berücksichtigung strukturpolitischer, darunter auch städtebaulicher und wohnungspolitischer Ziele des Bundes, der Länder und der Kommunen ausdrücklich zulässt;
 - c) mit Rücksicht auf am Gemeinwohl orientierte Vorhaben von Kommunen, wie die Schaffung bezahlbaren Wohnraums und einer lebendigen, inklusiven und sportfreundlichen Stadt, für begründete Ausnahmefälle eine verbilligte Abgabe von bundeseigenen Immobilien auch unterhalb des Verkehrswertes ermöglicht wird;
 - d) der hohe Zeit- und Verwertungsdruck, resultierend aus den aktuellen rechtlichen Rahmenbedingungen, nicht an die Kommunen weitergegeben wird;
 - e) die Bundeshaushaltsordnung so geändert wird, dass bei allen Veräußerungen der BImA Kommunen sowie privatrechtliche Gesellschaften, Unternehmen und Stiftungen, an denen die Kommunen mehrheitlich beteiligt sind, ein Erstzugriffsrecht ohne Bieterverfahren zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben erteilt wird;
 - f) die öffentliche Hand bezüglich ihrer Liegenschaftspolitik, der Verwertung ihrer Grundstücke und Gebäude eine Vorbildfunktion einnimmt und Zielsetzungen des Städtebaus, der Wohnungspolitik, der ökologischen Modernisierung der Wirtschaft, der Regionalentwicklung, der Inklusion und des Klimaschutzes besonders berücksichtigt;
 - g) das Know-how in den Bereichen der energetischen Gebäudesanierung, warmmietenneutralen Sanierung, des Einsatzes ökologischer Baustoffe, der Energieeffizienz und erneuerbaren Energien innerhalb der Abteilung Facility Management der BImA ausgebaut und eine bessere Vernetzung mit den Bundesämtern, wie dem Bundesinstitut für Bau, Stadt- und Raumforschung und dem Umweltbundesamt, angestrebt wird;
 - h) für geplante Verkäufe von Liegenschaften mit Wohnungen oder für Wohnungsbau geeignete Flächen in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten überprüft wird, ob aktuell ein Verkauf erforderlich ist;
 - i) bei Verkäufen von Liegenschaften mit Wohnungen und zur Wohnbebauung geeigneten Flächen in angespannten Wohnungsmärkten ein effektiver Mieterschutz vertraglich vereinbart wird, der über die bestehenden mietrechtlichen Regelungen hinausgeht. Insbesondere sollen dadurch Luxusmodernisierungen, Eigenbedarfskündigungen und die Umwandlung in Eigentumswohnungen zu Lasten der Mieterinnen und Mieter verhindert werden. Es ist weiterhin vertraglich festzulegen, dass die Mieterschutzbestimmungen im Fall der Weiterveräußerung bestehen bleiben;
 - j) in Zusammenarbeit mit den betroffenen Ländern beim Verkauf von Liegenschaften mit Wohnungsnutzung oder bei dem Potential für Wohnungsnutzung ein Mindestanteil an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen vorgesehen werden muss;
2. mit der Aufnahme von Flüchtlingen in BImA-Liegenschaften die Kommunen und Länder zu unterstützen, indem
- a) eine Zwischennutzung für die Unterbringung von Flüchtlingen in BImA-Liegenschaften mit Wohnbebauung ermöglicht wird;
 - b) die Mietzinsen für BImA-Liegenschaften, die zum Zwecke der Flüchtlingsunterbringung angemietet werden, nicht über der Kostenerstattung der Kommunen für die Flüchtlingsunterbringung liegen und Kommunen in Haushaltsnotlage Liegenschaften der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben befristet kostenfrei überlassen werden;

3. eine nachhaltige Konversion durch Perspektivenplanung und langfristige Konzepte voranzutreiben, indem
 - a) die Möglichkeit für Zwischennutzung für alle Standorte geprüft wird wobei sichergestellt werden muss, dass die Ergebnisse der Perspektivenplanung durch die Zwischennutzung nicht beeinträchtigt werden;
 - b) die BImA als Vertreterin des Bundes im Fall einer möglichen Verunreinigung mit Altlasten die Kosten für eine entsprechende Untersuchung, Dokumentation und Entsorgung zu tragen hat;
 - c) bei allen Grundstücken bis zum Verkauf grundsätzlich die Eigentümerverantwortung (z. B. die Verkehrssicherungspflicht) der BImA bestehen bleibt;
 - d) die BImA mit der Standortkommune, den betroffenen Bundesländern, ihren Bürgerinnen und Bürgern sowie anderen Betroffenen eine Perspektivenplanung durchführt und eine Konversionsvereinbarung zur nachhaltigen Regional- oder Stadtentwicklung abschließt, wobei Grundregeln wie „Grün bleibt Grün“ und „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ Leitlinien bei allen Verfahren sein können;
 - e) in Konversionsvereinbarungen die interkommunalen und regionalen Entwicklungsperspektiven berücksichtigt werden, um Fehlentwicklungen vorzubeugen und dabei auch die Nachbarkommunen sowie andere betroffene Gebietskörperschaften und Akteure zu beteiligen;
 - f) für Liegenschaften im Außenbereich mit den betroffenen Gemeinden und der BImA ebenfalls Entwicklungsziele festgelegt werden, welche die Interessen der Träger öffentlicher Belange sowie der Bürgerinnen und Bürger angemessen berücksichtigen;
4. bei Konversionsflächen in schrumpfenden Regionen ohne städtebauliche Entwicklungsperspektive zu beachten,
 - a) dass bei Standorten mit signifikanter Reduzierung von Dienstposten und Funktionen sicherzustellen ist, dass die verbleibenden Funktionen die kommunale Strukturentwicklung nicht behindern;
 - b) wenn die Perspektivenplanung ergibt, dass eine strukturell zukunfts-trächtige und nachhaltige Verwertung des Grundstücks nicht möglich ist, die BImA verpflichtend den Rückbau betreibt, sofern die Planungen der Kommune dies vorsehen;
 - c) dass für die Folgenutzung die Prüfung der Potentiale für erneuerbare Energien erfolgen sollte;
5. mit nachhaltiger Förderung Konversion zu erleichtern, indem
 - a) zur Bewältigung der Konversionsfolgen die bestehenden Programme der Städtebauförderung genutzt werden;
 - b) die speziell für Kommunen oder kommunale Unternehmen zugeschnittenen Förderprogramme der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) wie „Kommunale und soziale Infrastruktur – energieeffizient sanieren“ oder „Erneuerbare Energien – Bauen, Wohnen, Energie sparen“ genutzt werden;
 - c) grundsätzlich die Mittel für die CO₂-Gebäudesanierungsprogramme der KfW auf 2 Mrd. Euro jährlich angehoben und verstetigt werden;
6. Konversion für den Naturschutz und das Nationale Naturerbe zu nutzen, indem
 - a) nach der erfolgten Altlastensanierung oder Altlastensicherung eine Renaturierung und die Aufnahme in das Nationale Naturerbe zu prüfen ist;

- b) vor allen Verkaufsüberlegungen von Bundesliegenschaften zu prüfen sind, ob naturschutzfachlich wertvolle Flächen bei der BImA verbleiben sollen, wenn ihre Übertragung an Länder und Naturschutzorganisationen nicht möglich ist. Alternativ kommt eine Übertragung an eine „Bundesstiftung Natur“ in Frage. Die Flächen müssen für den Naturschutz gesichert und ggf. entwickelt werden;
- c) für die national bedeutsamen Naturschutzflächen geprüft wird, ob eine „Bundesstiftung Natur“ als Fonds für den Erhalt und die Entwicklung dieser Flächen eingerichtet werden sollte für den Fall, dass sie nicht bei der BImA verbleiben können;
- d) der Bundesforst im Rahmen des Nationalen Naturerbes für die übertragenen ehemaligen Militärflächen in den nächsten rund 20 Jahren die Flächenpflege als Dienstleistung durchführt;
- e) die bedeutsamen Naturschutzflächen, die dauerhaft im Eigentum des Bundes verbleiben, durch den Bundesforst im Sinne des Naturschutzes zu pflegen und zu entwickeln sind;
- f) die Flächen, die im Rahmen des „Nationalen Naturerbes“ für den Naturschutz gesichert wurden, mit der Zweckbindung Naturschutz an die Deutsche Bundesstiftung Umwelt (DBU), die Länder bzw. an die von den Ländern benannten Naturschutzorganisationen übertragen werden;
- g) die frei werdenden Flächen bevorzugt dem Erhalt der biologischen Vielfalt anzudienen sind. Es muss geprüft werden, ob sie dazu in Zukunft für die Erreichung des 5-Prozent-Naturwald-Zieles und des 2-Prozent-Wildnis-Zieles der nationalen Biodiversitätsstrategie herangezogen werden können. Das schließt dann auch Waldbau bzw. Forstwirtschaft grundsätzlich aus. Wenn sie dafür nicht infrage kommen, können sie auch forstwirtschaftlich oder als Weideland genutzt werden.

Berlin, den 4. November 2014

Katrin Göring-Eckardt, Dr. Anton Hofreiter und Fraktion

