

Kleine Anfrage

der Abgeordneten Daniela Wagner, Christian Kühn (Tübingen), Matthias Gastel, Britta Haßelmann, Stefan Schmidt, Markus Tressel, Dr. Anton Hofreiter, Ekin Deligöz, Dieter Janecek, Sven-Christian Kindler, Claudia Müller, Lisa Paus und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Erbbaurecht im Bundeseisenbahnvermögen

Das Bundeseisenbahnvermögen (BEV) hat den gesetzlichen Auftrag, anerkannte Selbsthilfeeinrichtungen der ehemaligen Bundeseisenbahnen weiterzuführen. Hierbei handelt es sich überwiegend um Eisenbahnbaugenossenschaften. Diese Genossenschaften haben in Erbbaurecht die Grundstücke von dem BEV gepachtet. Aktuell befinden sich laut Antwort der Bundesregierung auf die Kleine Anfrage auf Bundestagsdrucksache 19/701 noch 3 056 Wohnungen im Besitz des BEVs. Hinzu kommen Wohnungen in Erbbaurecht auf Grundstücken des BEVs.

Obwohl im Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD festgestellt wird, dass „der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum gerade in wachsenden Städten und Ballungsräumen [...] weiterhin groß [ist]“, (Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD vom 7. Februar 2018, S. 109), werden ehemalige Erbbaugrundstücke zum Höchstgebot verkauft. Dies führt für viele Erbbaurechtsnehmer zu erheblichen Problemen, wie etwa im Fall der Baugenossenschaft München-West (www.sueddeutsche.de/muenchen/2.220/neuhausen-tausende-genossenschaftswohnungen-in-gefahr-1.4019058).

Hinzu kommt, dass angesichts der durchaus beträchtlichen Höhe einiger Erbbauzinsen, wie beispielsweise 4,5 Prozent in Berlin, eine Verlängerung des Erbbaurechtes nicht attraktiv erscheint (www.tagesspiegel.de/wirtschaft/immobilien/erbbaurecht-berlin-ist-noch-in-der-hochzinsphase/21220602.html). Auch besteht, im Gegensatz zu Grundstücken die von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben verkauft werden, kein Erstzugriffsrecht für Kommunen, um sich Liegenschaften für den sozialen Wohnungsbau zu sichern. Es stellt sich die Frage, wie die Grundstücke des Bundeseisenbahnvermögens für Zwecke der Wohnraumversorgung gesichert werden können.

Wir fragen die Bundesregierung:

1. Welche Grundstücke des BEVs sind im Erbbaurecht an Eisenbahnergenossenschaften vergeben (bitte nach Bundesland, Name der Gemeinde, Postleitzahl, Name des Erbbaurechtsnehmers, Wohneinheiten und Nutzfläche auflisten)?
2. Welche Grundstücke des BEVs sind im Erbbaurecht an andere Erbbaurechtsnehmer vergeben (bitte nach Bundesland, Gemeinde, Postleitzahl, Name des Erbbaurechtsnehmers, Wohneinheiten und Nutzfläche auflisten)?

3. Wie hoch ist der Erbbauzins für die Grundstücke des BEVs, die im Erbbau-recht an Eisenbahnergenossenschaften vergeben sind (bitte in Prozent vom Verkehrswert angeben und nach Bundesland, Name der Gemeinde, Postleit-zahl, Name des Erbbaurechtsnehmers auflisten)?
4. Welche Erbbaurechtsnehmer sind wann von einem Auslaufen des Erbbau-rechts betroffen?
5. Wie viele Eisenbahnergenossenschaften haben von einer Verlängerung des Erbbaurechts Gebrauch gemacht (bitte nach Bundesland, Gemeinde, Post-leitzahl, Wohneinheiten und Nutzfläche auflisten)?
6. Wie viele Wohnungsgenossenschaften haben von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, vor dem Auslaufen der Erbbaurechte die Grundstücke exklusiv zu erwerben (bitte nach Bundesland, Gemeinde, Postleitzahl, Wohneinheiten und Nutzfläche auflisten)?
7. Wie viele Grundstücke des BEVs sind an nichtgenossenschaftliche Unter-nehmen verkauft worden (bitte nach Bundesland, Gemeinde, Postleitzahl, Unternehmen, Wohneinheiten und Nutzfläche auflisten)?
8. Mit welcher Begründung entfällt die Erstzugriffsoption für die Erbbaurechts-nehmer, wenn die Restlaufzeit weniger als 60 Monate beträgt?
9. Inwiefern werden alle Erbbaurechtsnehmer rechtzeitig vor Eintreten der Frist über die in Frage 8 genannte 60-Monats-Frist informiert, und wenn nein, warum nicht?
10. In welchen Fällen wurde zur Kaufpreisermittlung die Immobilienwertermitt-lungsverordnung oder das sogenannte BEV/GdW-Modell (GdW = Bundes-verband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.) angewen-det (bitte nach Bundesland, Name der Gemeinde, Postleitzahl, Name des Erbbaurechtsnehmers, Wohneinheiten, Nutzfläche und Art der Kaufpreiser-mittlung auflisten)?
11. Wie wirkt sich die Anzahl der wohnungsfürsorgeberechtigten Mieterinnen und Mieter konkret preismindernd aus, und wenn nein, warum nicht?
12. In welcher Höhe wirkt sich die Zahl der wohnungsfürsorgeberechtigten Mie-terinnen und Mieter kaufpreismindernd aus, gibt es einen festen Betrag pro Mieterin und Mieter, und warum, wenn nein, warum nicht?
13. In wie vielen Fällen und in welcher Höhe kam es bei einem Verkauf zu einer Minderung des Kaufpreises (bitte nach Bundesland, Name der Gemeinde, Postleitzahl auflisten), und warum?
14. In wie vielen Fällen kam es bei einem Verkauf zu einem Verkauf nach Bie-terverfahren, und warum?
15. Welche Formen der Wertermittlung werden bei Verkäufen angewendet, und warum?
16. Inwieweit werden die Ergebnisse der Bewertung inklusive der berücksich-tigten Parametern den Genossenschaften offen dargelegt?
17. Inwieweit ergeben sich Auswirkungen auf den Wert, wenn das Gebäude in-nerhalb eines Gebiets mit Erhaltungssatzung liegt?
18. Inwieweit gibt es in der Bundesregierung Überlegungen, das Modell der Ver-billigten Abgabe und des Erstzugriffs für Kommunen, das bei der Bundesan-stalt für Immobilienaufgaben angewendet wird, auf das Bundeseisenbahn-vermögen auszuweiten, und wenn nein, warum nicht?
19. Wie bewertet es die Bundesregierung, ein Verkaufsmoratorium für Liegen-schaften des Bundeseisenbahnvermögens einzuführen, bis das Modell der verbilligten Abgabe auf das BEV übertragen worden ist?

20. Inwieweit bestehen Potentiale von Ergänzungsbauten bei den Erbbaurechtlern oder wie schätzt die Bundesregierung diese ein, und wenn nein, warum nicht?

Berlin, den 2. Juli 2018

Katrin Göring-Eckardt, Dr. Anton Hofreiter und Fraktion

