

## **Kleine Anfrage**

**der Abgeordneten Caren Lay, Dr. Gesine Löttsch, Pascal Meiser, Lorenz Gösta Beutin, Heidrun Bluhm-Förster, Jörg Cezanne, Kerstin Kassner, Sabine Leidig, Ralph Lenkert, Michael Leutert, Stefan Liebich, Petra Pau, Victor Perli, Ingrid Remmers, Helin Evrim Sommer, Dr. Kirsten Tackmann, Andreas Wagner, Hubertus Zdebel und der Fraktion DIE LINKE.**

### **Liegenschafts-, Bau- und Mietenpolitik der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben und des Bundeseisenbahnvermögens in Berlin**

Mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) und dem Bundeseisenbahnvermögen (BEV) ist der Bund einer der größten Immobilieneigentümer in Deutschland. Seit Jahren sorgt die Liegenschaftspolitik von BImA und BEV für Diskussionen. Denn anstatt den öffentlichen Bestand dafür zu nutzen, dämpfend auf die Miet- und Grundstückspreisentwicklung in den Städten und Kommunen einzuwirken, hatten BImA und BEV in den vergangenen Jahren die meisten ihrer Liegenschaften und Wohnungen zum Höchstpreis an private Investoren verkauft.

Von den Wohnungen und Grundstücken der früheren Bundesbahn und Reichsbahn, die mit der Gründung der DB AG im Jahr 1994 in das BEV übergingen, blieben kaum welche in öffentlicher Hand. Für insgesamt fast 2,5 Mrd. Euro wurden bis 2017 94,3 Prozent der Wohnungen und 99,3 Prozent der Grundstücke verkauft. Damit hat der Bund ein Immobilienpaket für nicht einmal ein Drittel des damals geschätzten Werts von 13,6 Mrd. D-Mark bzw. rund 6,9 Mrd. Euro verkauft (vgl. die Antwort der Bundesregierung auf die Kleine Anfrage auf Bundestagsdrucksache 19/701). Die BImA hat in der vergangenen Legislaturperiode (2013 bis 2017) rund 20 Prozent ihres Wohnungsbestandes verkauft (ca. 5 600 Liegenschaften mit rund 7 000 Wohnungen) und damit rund 1,5 Mrd. Euro eingenommen. 46 Prozent aller verkauften Wohnungen und 93 Prozent aller für den Wohnungsbau geeigneten Liegenschaften wurden damals zum Höchstpreis an Private verkauft (vgl. die Antworten der Bundesregierung auf die Kleinen Anfragen auf den Bundestagsdrucksachen 18/13263, 18/13583 und 19/701; Handelsblatt: „Immobilien-Anstalt verkauft vor allem an privat“, 9. August 2019). Trotz der versprochenen Neuausrichtung hat die BImA auch in den Jahren 2018 und 2019 fast die Hälfte ihrer verkauften Liegenschaften und mehr als ein Drittel der verkauften Wohnungen meistbietend privatisiert (vgl. die Antwort der Bundesregierung auf die Kleine Anfrage auf Bundestagsdrucksache 19/18487).

Viele der noch übrigen Liegenschaften und Wohnungen von BImA und BEV befinden sich in Großstädten mit stark steigenden Miet- und Grundstückspreisen. Als öffentliche Institutionen tragen beide nach Auffassung der Fragestellenden eine besondere Verantwortung, diese für eine soziale Nutzung vor Ort zur Verfügung zu stellen.

Die Boden- und Mietpreise sind bundesweit in den vergangenen Jahren massiv angestiegen. Besonders dramatisch ist diese Situation in Berlin. Hier sind die Bodenrichtwerte allein zwischen 2008 und 2018 im Durchschnitt um mehr als 800 Prozent angestiegen, in einigen Stadtteilen sogar um mehr als 1 000 Prozent (vgl. <http://rbb24.de>: „So teuer sind Grundstücke in Ihrem Berliner Kiez geworden“, 13. März 2018). Auch aktuell steigen die Bodenpreise in Berlin weiter stark an (vgl. Immobilienmarktbericht Berlin 2019/2020, Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin). Gleichzeitig besteht in Berlin ein massiver Fehlbedarf vor allem an günstigen und geförderten Wohnungen. Die hohen Grundstücks- und Kaufpreise machen eine soziale Bewirtschaftung und eine Wohnbebauung häufig unwirtschaftlich. So bleiben dem Land vor allem die öffentlichen Grundstücke, um selbst günstige Wohnungen mit den städtischen Wohnungsunternehmen zu errichten. Der Bund hat hier angesichts der hohen Anzahl der Bundesbediensteten, die bei Weitem nicht durch Wohnungen oder Belegungsrechte im Rahmen der Wohnungsfürsorge versorgt werden können, nach Ansicht der Fragestellenden eine besondere Verantwortung.

Für eine bessere Einordnung der Ergebnisse wird in den Antworten auf die jeweiligen Fragen um getrennte Auflistungen nach Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) und Bundeseisenbahnvermögen (BEV) gebeten.

Wir fragen die Bundesregierung:

1. Welche Liegenschaften besitzen die BImA und das BEV aktuell in Berlin (bitte unter Angabe von Bezirk und Adresse der Liegenschaft, Art der Liegenschaft, aktueller Nutzung, ggf. Anzahl der Wohneinheiten, Größe der Liegenschaft und geltendem Planungsrecht auflisten)?
  - a) Welche dieser Liegenschaften eignen sich für eine Wohnbebauung?
  - b) Welche dieser Liegenschaften eignen sich für eine gewerbliche Nutzung?
2. Welche Liegenschaften der BImA und des BEV in Berlin sollen in den kommenden drei Jahren verkauft werden?
  - a) Welche dieser Liegenschaften wurden dem Land Berlin bereits zum Erstzugriff angeboten?
  - b) Welche sollen dem Land Berlin entsprechend angeboten werden?
  - c) Welche Grundstücke sollen vergünstigt zum Zwecke des sozialen Wohnungsbaus, zur Unterbringung von Geflüchteten oder zur Nutzung durch andere soziale oder öffentliche Einrichtungen an das Land Berlin abgegeben werden?
  - d) Für welche Liegenschaften laufen aktuell Höchstbietverfahren oder konkrete Verkaufsgespräche mit privaten Investoren?
3. Wie viele Liegenschaften planen die BImA und das BEV in Berlin grundsätzlich für eine Wohnbebauung bereitzustellen, und wann wird das passieren?
  - a) Wie viele Wohneinheiten können auf den Grundstücken von der BImA und BEV in Berlin schätzungsweise errichtet werden?
  - b) Durch wen sollen die Grundstücke von der BImA und dem BEV bebaut werden?
  - c) Welcher Anteil von öffentlich geförderten Wohnungen (Sozialwohnungen) soll auf diesen Grundstücken entstehen?
4. Wie hat sich die Zahl der Bundesbediensteten in Berlin in den Jahren seit 2010 entwickelt, und wie viele bundeseigene Wohnungen oder Belegungs-

- rechte standen im Rahmen der Wohnungsfürsorge in diesen Jahren jeweils zur Verfügung (bitte nach Jahren sowie nach Anzahl der Bundesbediensteten sowie Anzahl der Wohnungen und Belegungsrechte für die Wohnungsfürsorge des Bundes auflisten)?
5. Wie viele Wohnungen planen die BImA und das BEV in den kommenden fünf Jahren auf ihren Grundstücken in Berlin selbst neu zu bauen?
    - a) Wie viele dieser Wohneinheiten sollen als Sozialwohnungen, und wie viele als freifinanzierte Wohnungen entstehen?
    - b) Werden die BImA und das BEV bei der Errichtung von Wohnraum die Regelungen des Berliner Modells der Kooperativen Baulandentwicklung einhalten, der zufolge 30 Prozent der Wohnungs-Geschossfläche für mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum (Sozialwohnungen) verwendet werden sollen?
    - c) Werden sich die BImA und das BEV auch an die Maßgaben eines erneuerten Modells der Kooperativen Baulandentwicklung halten, für das ein Anteil von 50 Prozent der Wohnungs-Geschossfläche für Sozialwohnungen im Gespräch sind?
  6. Für welche Neubauvorhaben auf Liegenschaften von der BImA oder das BEV bestehen jeweils Kooperationen oder werden jeweils Kooperationen angestrebt
    - a) mit großen privaten Wohnungsunternehmen (mit einem Bestand von mehr als 3 000 Wohneinheiten in Berlin),
    - b) mit den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften Berlins?
  7. Planen die BImA und das BEV nach Kenntnis der Bundesregierung den Zukauf von Grundstücken in Berlin, und wenn ja, welcher Art, und zu welchem Zweck?
  8. Wie viele Wohneinheiten und wie viele Belegungsrechte besitzen die BImA und das BEV aktuell in Berlin (bitte nach Bezirken auflisten)?
  9. Welche Wohneinheiten von der BImA und dem BEV stehen aktuell in Berlin länger als drei Monate leer und jeweils aus welchen Gründen?
  10. Wie viele Wohneinheiten haben die BImA und das BEV jeweils in den letzten zehn Jahren in Berlin verkauft (bitte nach Jahren, Bezirken und nach Käufergruppen – öffentliche Hand, Privatunternehmen, Privatpersonen, Mieterinnen und Mieter – aufschlüsseln)?
  11. Wie viele Wohneinheiten haben die BImA und das BEV jeweils in den letzten zehn Jahren in Berlin neu gebaut, und welchen Anteil von geförderten Wohnungen haben sie dabei errichtet (bitte nach Jahren, Bezirken sowie nach dem jeweiligen Anteil von Sozialwohnungen aufschlüsseln)?
  12. Welche Pläne für die kommenden drei Jahre bestehen nach Kenntnis der Bundesregierung für die BImA- und den BEV-eigenen Wohnungen in Berlin (bitte jeweils in absoluten Zahlen und als Anteil am jeweiligen Gesamtbestand angeben)?
    - a) Wie viele Wohnungen sollen im Besitz der BImA und dem BEV verbleiben?
    - b) Wie viele Wohnungen sollen verbilligt und wie viele zum Verkehrswert an das Land Berlin bzw. an eine der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften verkauft werden, und für welche Wohnungen haben bereits Gespräche, ggf. mit welchem Ergebnis, stattgefunden?

- c) Wie viele Wohnungen sollen verbilligt und wie viele zum Verkehrswert an Genossenschaften oder gemeinwohlorientierte Akteure oder an die jeweiligen Mieterinnen und Mieter verkauft werden, und für welche Wohnungen haben bereits Gespräche, ggf. mit welchem Ergebnis, stattgefunden?
- d) Wie viele Wohnungen sollen meistbietend an Privatunternehmen oder sonstige Privatpersonen verkauft werden, und für welche Wohnungen haben bereits Gespräche, ggf. mit welchem Ergebnis, stattgefunden?
13. Wie hoch sind die durchschnittlichen Mieten in den BImA- und den BEV-eigenen Wohnungen und Gewerbeeinheiten (bitte nach Bestands-, Erst- und Wiedervermietungsmieten sowie nach freifinanzierten und geförderten Wohnungen auflisten)?
14. Für wie viele Wohnungen in Berlin hat die BImA gemäß Haushaltsvermerk 60.4. zum Titel 121 01 des Kapitels 6004 im Bundeshaushaltsplan die Bestands-, Neu- oder Wiedervermietungsmieten auf die untere Grenze des im Mietspiegel für die betreffende Wohnung ausgewiesenen Mietwerts festgelegt, und welche durchschnittliche Mietsenkung gegenüber dem Stand vom 31. Dezember 2019 war damit verbunden?
15. Plant die Bundesregierung eine dem in Frage 14 genannten Haushaltsvermerk entsprechende Regelung auch für die Festsetzung der Mietpreise in BEV-Wohnungen?
- Wenn ja, wird sie sie bereits in die Beratungen für zum Bundeshaushaltsgesetz 2021 einbringen?
- Wenn nein, warum nicht?
16. Inwiefern setzen die BImA und das BEV in ihren Wohneinheiten die Vorschriften des am 23. Februar 2020 in Kraft getretenen Gesetzes zur Mietbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) um?
17. Werden in den von der BImA und dem BEV seit 23. Februar 2020 verwalteten Wohneinheiten bei Abschluss eines neuen Mietvertrages neben der „Mietendeckelmiete“ auch die sog. Schattenmiete bzw. BGB-Miete im Mietvertrag festgehalten, und wenn ja, warum?
18. Schließen die BImA und das BEV aus, auch bei Außerkraftsetzung des Mietendeckels auf mögliche Nachzahlungsansprüche gegenüber Mieterinnen und Mietern zu verzichten, und wenn nein, warum nicht?
19. Planen die BImA und das BEV nach Kenntnis der Bundesregierung, eventuelle Erhöhungen infolge der anstehenden Grundsteuerreform auf die Mieterinnen und Mieter umzulegen, und wenn ja, warum?
20. Welche Liegenschaften und Grundstücke von der BImA und dem BEV sind für kulturelle Nutzungen geeignet, und für welche Liegenschaften laufen bereits entsprechende Gespräche mit dem Land Berlin oder mit Kulturschaffenden?
21. Haben die BImA und das BEV geprüft, ob sich Frei- oder Grünflächen auf ihren Liegenschaften für Open-Air-Veranstaltungen eignen, die sie dem Senat von Berlin entsprechend seiner diesbezüglichen Bitte an die Bezirke (vgl. Berliner Morgenpost vom 22. Juli 2020, S. 10) zur Verfügung stellen könnten, und zu welchem Ergebnis sind sie gekommen?

Berlin, den 1. September 2020

**Amira Mohamed Ali, Dr. Dietmar Bartsch und Fraktion**