

Antwort

der Bundesregierung

auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Markus Tressel, Daniela Wagner, Christian Kühn (Tübingen), weiterer Abgeordneter und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN – Drucksache 19/25125 –

Situation bundeseigener Liegenschaften im Saarland bis einschließlich 2020

Vorbemerkung der Fragesteller

Der Anstieg der Mieten und der Mangel an bezahlbarem Wohnraum, insbesondere in Ballungsgebieten, wird zu einem immer größeren sozialen Problem in Deutschland. Von dieser Entwicklung sind auch die Ballungsgebiete im Saarland, wie die Landeshauptstadt Saarbrücken oder Saarlouis, betroffen. Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum gehört deshalb zu den dringlichsten Aufgaben der saarländischen Kommunen.

Neubauprojekte werden fast ausschließlich als Luxuswohnprojekte von privaten Investoren realisiert, bezahlbarer Wohnraum wird hingegen weiterhin zur Mangelware.

1. Welche Immobilien im Saarland aus dem Besitz oder Verwaltung der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) bzw. des Bundes sind in den Jahren 2017 bis 2020 an Privatpersonen und Privatunternehmen und welche sind an Gebietskörperschaften bzw. ihre Unternehmen veräußert worden (bitte nach Gewerbe-, Wohn- und sonstigen Immobilien aufschlüsseln und ggf. die Zahl der betroffenen Wohneinheiten angeben)?

Die Liegenschaftsveräußerungen der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) im Saarland in den Jahren 2017 bis 2020 (9. Dezember 2020) sind in der nachfolgenden Übersicht dargestellt.

Verkaufs-jahr	Bezeichnung der Liegenschaft	Postleit-zahl	Ort	Straße	Käufer	Immobilien-kategorie
2017	Landwirtschaftliche Fläche	66625	Nohfelden-Wolfersweiler	ohne	Privatperson/private Gesellschaft	landwirtschaftliches Grundstück
2017	Eingangsbauwerk zur Stollenanlage „Am Wallenbaum“	66115	Saarbrücken	Jenneweg/Bülowstraße	Privatperson/private Gesellschaft	sonstige

Die Antwort wurde namens der Bundesregierung mit Schreiben des Bundesministeriums der Finanzen vom 28. Dezember 2020 übermittelt.

Die Drucksache enthält zusätzlich – in kleinerer Schrifttype – den Fragetext.

Verkaufs- jahr	Bezeichnung der Liegenschaft	Postleit- zahl	Ort	Straße	Käufer	Immobilien- kategorie
2017	unbebaute Teil- fläche am Hoch- bunker	66111	Saarbrücken	Schmoller- straße	Privatperson/ private Gesell- schaft	unbebaute Grund- stücke (ohne Land und Forst)
2017	unbebaute Straßenrand- parzellen	66129	Saarbrücken OT Bübingen	Saargemünder Straße	Privatperson/ private Gesell- schaft	unbebaute Grund- stücke (ohne Land und Forst)
2017	Landwirtschaft- liche Fläche	66625	Nohfelden Wolfersweiler	ohne	Privatperson/ private Gesell- schaft	landwirtschaft- liches Grundstück
2017	Landwirtschaft- liche Fläche	66625	Nohfelden Wolfersweiler	ohne	Privatperson/ private Gesell- schaft	landwirtschaft- liches Grundstück
2017	Hochbunker, Sulzbacherstraße	66111	Saarbrücken	Sulzbach- straße/Richard- Wagner-Straße	Privatperson/ private Gesell- schaft	sonstige
2017	Wohnsiedlung Goldene Bremm	66117	Saarbrücken	Bei der Golde- nen Bremm/ Metzer Straße	Privatperson/ private Gesell- schaft	Wohnen mit 30 Wohneinheiten
2018	Einfamilienhäuser Kreisstraße 6–14, OT Klarenthal	66127	Saarbrücken	Kreisstraße 6 – 14	Privatperson/ private Gesell- schaft	Wohnen mit 5 Wohneinheiten
2018	Gehweg Kreis- straße, OT Klaren- thal	66127	Saarbrücken	Kreisstraße 6 – 14	Gebietskörper- schaft/von die- ser getragene Gesellschaft	sonstige
2018	unbebaute Teil- fläche am Hoch- bunker	66111	Saarbrücken	Schmollerstra- ße	Privatperson/ private Gesell- schaft	sonstige
2018	Randflächen für P&R-Parkplatz	ohne	Lebach	ohne	Gebietskörper- schaft/von die- ser getragene Gesellschaft	unbebaute Grund- stücke (ohne Land und Forst)
2018	unbebaute Straßenrand- parzellen, Gemark- ung Körprich	66809	Nalbach	An der L 143	Privatperson/ private Gesell- schaft	unbebaute Grund- stücke (ohne Land und Forst)
2019	Restflächen Ballern, Flur- stücke 1/4, 3/12, 110/4	66663	Merzig	An der A 8	Gebietskörper- schaft/von die- ser getragene Gesellschaft	landwirtschaft- liches Grundstück
2019	Restflächen Ballern Flur- stück 3/14	66663	Merzig	An der A 8	Privatperson/ private Gesell- schaft	landwirtschaft- liches Grundstück
2019	Restflächen Ballern Flur- stück 19/10	66663	Merzig	An der A 8	Privatperson/ private Gesell- schaft	landwirtschaft- liches Grundstück
2019	Restflächen Ballern Flurstücke 1/5 und 3/4	66663	Merzig	An der A 8	Privatperson/ private Gesell- schaft	landwirtschaft- liches Grundstück
2019	Restflächen Ballern, Flurstück 103/15	66663	Merzig	An der A 8	Privatperson/ private Gesell- schaft	landwirtschaft- liches Grundstück

Verkaufs- jahr	Bezeichnung der Liegenschaft	Postleit- zahl	Ort	Straße	Käufer	Immobilien- kategorie
2019	Restflächen Ballern, Flur- stück 12/1	66663	Merzig	An der A 8	Privatperson/ private Gesell- schaft	landwirtschaft- liches Grundstück
2019	Uferrandflächen, St. Johann	66121	Saarbrücken	ohne	Gebietskörper- schaft/von die- ser getragene Gesellschaft	sonstige
2020	Fläche Nohfelden, Flurstück 21	66625	Nohfelden	ohne	Gebietskörper- schaft/von die- ser getragene Gesellschaft	landwirtschaft- liches Grundstück
2020	Restflächen Ballern, Flur 16, Flurstück 22/4	66663	Merzig	An der A 8	Privatperson/ private Gesell- schaft	landwirtschaft- liches Grundstück
2020	Restflächen Ballern, Flur 17, Flurstück 3/3	66663	Merzig	An der A 8	Privatperson/ private Gesell- schaft	landwirtschaft- liches Grundstück
2020	Restflächen Ballern, Flur 17, Flurstück 48/4	66663	Merzig	An der A 8	Privatperson/ private Gesell- schaft	landwirtschaft- liches Grundstück
2020	Restflächen Ballern, Flur 22, Flurstück 8/8	66663	Merzig	An der A 8	Privatperson/ private Gesell- schaft	landwirtschaft- liches Grundstück
2020	Restflächen Ballern, Flur 14, Flurstück 56	66663	Merzig	An der A 8	Privatperson/ private Gesell- schaft	landwirtschaft- liches Grundstück

2. Welche Verkaufserlöse hat die BImA durch die Veräußerung von Immobilien im Saarland in den Jahren 2017 bis 2020 erzielt (bitte nach Immobilienkategorien aufschlüsseln)?

Bei der Veräußerung der in der Antwort zu Frage 1 genannten Liegenschaften wurde ein Verkaufserlös in Höhe von rund 3.129.000 Euro erzielt, davon rund 2.435.000 Euro für Wohnen, rund 621.000 Euro für Sonstige, rund 18.000 Euro für unbebaute Grundstücke (ohne land- oder forstwirtschaftliche Nutzung) sowie rund 55.000 Euro für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke.

3. Für welche Wohnimmobilien im Saarland im Besitz oder Verwaltung der BImA bzw. des Bundes laufen derzeit konkrete Verkaufsverhandlungen?
4. Für welche weiteren Immobilien im Saarland im Besitz oder Verwaltung der BImA bzw. des Bundes laufen derzeit konkrete Verkaufsverhandlungen?
5. Hat die BImA die Mieter von zum Verkauf vorgesehenen Wohnimmobilien über diese Verkaufsabsichten informiert, wenn ja, wann, und in welcher Form, wenn nein, warum nicht?

6. Führt die BImA derzeit Verhandlungen mit dem Saarland oder saarländischen Gemeinden über einen Verkauf oder eine Überlassung von Immobilien an das Land bzw. die Kommunen (bitte die betroffenen Gemeinden und Immobilien angeben)?
 - a) Wie ist der aktuelle Stand bei den einzelnen Verhandlungen?
 - b) Welchen dieser Immobilien fallen unter die Regelungen bezüglich Erstzugriff und verbilligter Abgabe an Kommunen gemäß der sogenannten Verbilligungsrichtlinie?

Die Fragen 3 bis 6b werden zusammen beantwortet.

Grundsätzlich informiert die BImA die Wohnungsmieterinnen und -mieter in geeigneter Form – im Regelfall schriftlich oder auch auf Mieterversammlungen – über eine beabsichtigte Veräußerung.

Aktuell sind die Mehrfamilienhäuser in Perl-Nennig, Bübinger Straße 12, 14 und 16 zum Verkauf vorgesehen. Für diese Liegenschaften gab es bereits im Jahre 2017 Verkaufsabsichten, weshalb die damaligen Mieterinnen und Mieter im Dezember 2017 über ein bevorstehendes Markterkundungsverfahren informiert wurden. Die BImA hat zum Jahresende 2017 entschieden, die Veräußerung von Geschosswohnungen in Mehrfamilienhäusern auszusetzen. Danach wurden keine weiteren Verkaufsaktivitäten unternommen.

Im Haushaltsgesetz 2018 wurde im Einzelplan 60 Kapitel 6004 der Haushaltsvermerk Nr. 60.3 geändert und damit die ursprünglich nur für Konversionsliegenschaften geltende Regelung auf alle entbehrlichen Liegenschaften erweitert. Daraufhin hat die BImA die vorgenannten Wohnhäuser der Ortsgemeinde Perl-Nennig zum Erwerb angeboten. Die Kommune befindet sich noch im Entscheidungsprozess, ob sie die Wohnungen im Erstzugriff erwerben und ggfs. in Sozialwohnungen umwandeln möchte. Bei Vorliegen der Voraussetzungen nach der „Richtlinie der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) zur verbilligten Abgabe von Grundstücken (VerbR 2018)“ könnte bei einem Verkauf an die Kommune ein Kaufpreisabschlag gewährt werden.

Sobald die Kommune ihre Entscheidung über einen Erwerb der Wohnliegenschaften in Perl-Nennig im Erstzugriff gegenüber der BImA mitgeteilt hat, werden die Mieterinnen und Mieter unverzüglich über den bevorstehenden Verkauf informiert.

Weiter hat die BImA der Gemeinde Nonnweiler Freiflächen in der Eiweiler Straße zum Erwerb angeboten, allerdings wurde bisher eine Entscheidung zur Ausübung des Erstzugriffs der BImA noch nicht mitgeteilt. Ob die Kommune im Falle eines Erstzugriffs eine verbilligungsfähige Nutzung auf den Liegenschaften beabsichtigt, ist derzeit nicht bekannt. Darüber hinaus ist die Veräußerung von Streuparzellen in Ottweiler und von Restparzellen aus Straßenbaumaßnahmen in Homburg, Bexbacher Straße, vorgesehen.

7. Welche Flächen und Immobilien (z. B. Zollhäuser) sind an den Grenzübergängen zu Frankreich und Luxemburg auf dem Gebiet des Saarlandes noch im Eigentum der Bundesrepublik, und wie groß sind diese jeweils?

Im Eigentum der BImA befindet sich an einem Grenzübergang nach Frankreich die bebaute und von der Bundespolizei genutzte Liegenschaft „Goldene Bremm“ in Saarbrücken mit einer Grundstücksfläche von rund 9.660 m².

8. In welchem baulichen und energetischen Zustand befinden sich die Immobilien des Bundes im Saarland?
- a) Wie hoch ist der geschätzte Sanierungsaufwand für die bundeseigenen Immobilien im Saarland?
 - b) Wie hoch ist der jährliche Unterhaltungsaufwand für die bundeseigenen Immobilien im Saarland?

Die BImA hat seit ihrer Gründung im Jahr 2005 schrittweise eine Vielzahl von Immobilien in ihr Eigentum und ihre Verwaltung übernommen. Mit der Übernahme der Dienstliegenschaften ins Einheitliche Liegenschaftsmanagement lag der Fokus zunächst darauf, die zusätzlichen Unterbringungsbedarfe der Nutzer zu decken.

Auch im Saarland wies der Gebäudebestand zum Zeitpunkt der Übernahme in Teilbereichen einen schlechten baulichen Zustand auf. Die BImA arbeitet seither daran, den baulichen Zustand ihrer Immobilien sukzessive zu verbessern. Zusätzlich zu den bisher getroffenen Maßnahmen hat die BImA im Jahr 2020 eine integrierte zustandsorientierte Instandhaltungsstrategie entwickelt. Dabei verfolgt sie in einem entsprechenden Planungszyklus u. a. die Schwerpunkte Bauzustand, Energie/Klimaschutz sowie Barrierefreiheit und betrachtet die Gebäude nebst Außenanlagen im Gesamtbild. Auch für den Bereich Wohnen – das Wohnungsportfolio mit rund 36.000 Mietwohnungen stammt überwiegend aus den 1950er Jahren – verfolgt die BImA denselben Ansatz. Grundsätzlicher Maßstab des Sanierungsaufwands ist der vertragsgemäße Gebrauch der Mietsache und ein dem Marktstandard entsprechender Zustand unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit.

Der Unterhaltungsaufwand für die bundeseigenen Dienstliegenschaften im Saarland, ermittelt aus den Kosten für Bauunterhaltung und Materialaufwand, betrug für das Jahr 2019 insgesamt rund 7 Mio. Euro. Der jährliche Sanierungsaufwand für Wohnliegenschaften beträgt im Jahr 2020 rund 960.000 Euro. Für Bauunterhaltungsmaßnahmen sind für das Jahr 2021 rund 570.000 Euro eingeplant.

- c) Wie viele Wohneinheiten sind von Leerstand betroffen?

Von den insgesamt rund 640 Wohnungen der BImA im Saarland stehen aktuell 70 Wohnungen leer.

- d) Wie viele gewerbliche Einheiten sind von Leerstand betroffen?

Aktuell sind sieben gewerbliche Liegenschaften der BImA im Saarland von Leerstand betroffen. Dabei handelt es sich insbesondere um Bunker und unbebaute Flächen.

- e) Versucht die BImA bzw. der Bund aktiv Leerstand abzubauen, und wenn ja, wie, wenn nein, warum nicht?

Die Vermeidung und der aktive Abbau von bestehendem Leerstand ist kontinuierliche Aufgabe und Ziel der BImA. Bei einem bestehenden Bedarf werden geeignete leerstehende Gebäude auch baulich für eine neue Nutzung hergerichtet. Sofern bei ehemals militärisch genutzten Flächen im Außenbereich zunächst Baurecht für anderweitige Nutzungen zu schaffen ist, steht die BImA in engem Kontakt mit den Kommunen, um eine Aktivierung beispielsweise für den Wohnungsbau oder die Gewerbeentwicklung zu fördern.

9. Wie hoch ist der Anteil sogenannter Konversionsflächen bzw. Konversionsimmobilien am bundeseigenen Immobilienbestand im Saarland?

Die BImA ist im Saarland Eigentümerin von Grundstücken mit einer Gesamtfläche von rund 976 ha. Die in der Antwort zu den Fragen 3 bis 6 genannte Freifläche mit rund 4.700 m² in Nonnweiler ist aktuell die einzige Konversionsfläche im Saarland.

10. Ist der Bund bzw. die BImA in konkreten Verkaufsverhandlungen mit saarländischen Kommunen hinsichtlich zur Veräußerung anstehender Immobilien, und wenn ja, welcher?

Auf die Antwort zu den Fragen 3 bis 6 wird verwiesen.

11. Nach welchen Kriterien bestimmt die BImA bzw. der Bund den Zeitpunkt des Verkaufs einer Immobilie im Saarland?

Spieren bei der Verkaufsentscheidung soziale, städtebauliche und regionalökonomische Faktoren eine Rolle?

Die BImA hat gemäß § 1 Absatz 1 Satz 5 des Gesetzes über die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImAG) den Auftrag, das Liegenschaftsvermögen des Bundes nach kaufmännischen Grundsätzen zu verwalten und die ihr übertragenen nicht betriebsnotwendigen Immobilien wirtschaftlich zu verwerten. Die mehrjährige Verkaufsplanung und die Ausgestaltung des Verkaufsportfolios der BImA bestimmen sich dabei nach Kriterien wie beispielsweise der planungsrechtlichen Entwicklung der Liegenschaften durch die Belegenheitskommune (Planungshoheit), notwendigen Verkaufsvorbereitungen und Untersuchungen der BImA zur Marktreifmachung sowie wechselnden Marktgegebenheiten. Im Rahmen der Wohnraumoffensive der Bundesregierung ist die BImA bestrebt, die für den Bund entbehrlichen und für den Wohnungsbau geeignete Grundstücke vorrangig an Kommunen zu veräußern. Diese haben es in der Hand, die Liegenschaften zur Verwirklichung eines öffentlichen Zwecks zu erwerben und bei der planungsrechtlichen Entwicklung der Liegenschaften sowohl soziale, städtebauliche oder regional-ökonomische Zielvorstellungen zu verwirklichen.

Die Veräußerungszeitpunkte unterliegen permanenten Veränderungen und situationsbedingten Anpassungen. Das Verkaufsportfolio der BImA unterliegt einem dynamischen Prozess; seine Zusammensetzung kann beispielsweise durch zeitliche Verschiebungen oder die Neuaufnahme bzw. Herausnahme von Verkaufsfällen aus dem gesamten verwertbaren Liegenschaftsbestand kurzfristige Veränderungen erfahren. Die BImA muss sich bei ihren Veräußerungsentscheidungen den sich stets ändernden Gegebenheiten anpassen.

12. Welche Gebäude bzw. Flächen wurden vom Bund in den vergangenen zehn Jahren im Saarland für welche Zwecke käuflich erworben?

Die BImA hat in den letzten zehn Jahren im Saarland eine Liegenschaft für das Technische Hilfswerk Illingen käuflich erworben.

