

Beschlussempfehlung und Bericht des Haushaltsausschusses (8. Ausschuss)

**zu dem Gesetzentwurf der Bundesregierung
– Drucksachen 20/4284, 20/4686 –**

Entwurf eines Gesetzes zur Modernisierung des Bundesbaus

A. Problem

Der Bundesbau bedarf einer Neuaufstellung und Vereinfachung, um den bestehenden und künftigen Herausforderungen, etwa der energetischen Modernisierung des Gebäudebestandes auf dem Weg zur klimaneutralen Bundesverwaltung, den wachsenden Bedarfen an Bundesbauten und dem Werterhalt, gerecht zu werden. Der Bundesbau muss schneller und effizienter werden.

Zur Neuausrichtung des Bundesbaus haben das Bundesministerium der Finanzen und das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen im März 2022 ein gemeinsames Projekt „Reform Bundesbau“ aufgesetzt.

B. Lösung

Das vorliegende Gesetz hat das Ziel, einen zukunftsfähigen Bundesbau aufzustellen. Es stellt neben der Neufassung der Richtlinien für die Durchführung von Bauaufgaben des Bundes einen zentralen Punkt des Reformprojekts dar. Durch das Gesetz sollen zugleich Festlegungen des Koalitionsvertrags zwischen SPD, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und FDP vom 7. Dezember 2021 umgesetzt werden, die vorsehen, der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) mehr Freiheiten zu verschaffen und die Verantwortung für Planung, Bau und Betrieb der Bundesbauten und Bundesliegenschaften bei ihr zu konzentrieren.

Die Zuständigkeit für den zivilen Bundesbau wird als originäre Aufgabe auf die BImA übertragen, mit Ausnahme jener Bauten, die in der Zuständigkeit des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR) verbleiben.

Um die wachsenden Aufgaben des Bundes im zivilen Bundesbau besser bewältigen zu können, soll die BImA diese künftig mit mehr Eigenständigkeit und Eigenverantwortung wahrnehmen. Hierzu wird die ministerielle Steuerung der BImA auf die Rechtsaufsicht beschränkt und der Verwaltungsrat der BImA als Beschlussorgan mit neuen Aufgaben und Entscheidungsbefugnissen ausgestattet und damit aufgewertet.

Im Sinne der Beschleunigung und Effizienz soll auch dem BBR bei der Durchführung von Bauaufgaben mehr Eigenständigkeit und Eigenverantwortung eingeräumt werden. Dies wird durch eine entsprechende Ausgestaltung und Verschlan-
kung der ministeriellen Aufsicht erreicht.

Im Ergebnis sollen daher Verfahren und Strukturen vereinfacht und effizient gestaltet, Prozessschritte optimiert und die Eigenverantwortung vor Ort gestärkt werden.

Annahme des Gesetzentwurfs in geänderter Fassung mit den Stimmen der Fraktionen SPD, CDU/CSU, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und FDP gegen die Stimmen der Fraktion der AfD bei Stimmenthaltung der Fraktion DIE LINKE.

C. Alternativen

Keine.

D. Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand

Keine.

E. Erfüllungsaufwand

E.1 Erfüllungsaufwand für Bürgerinnen und Bürger

Keiner.

E.2 Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft

Keiner.

E.3 Erfüllungsaufwand der Verwaltung

Erfüllungsaufwand der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben:

Jahr	Laufender Personalmehraufwand/ -minderaufwand in Euro	Einmaliger Personalaufwand in Euro
2023	8.750, 84	0
2024	8.750, 84	0
2025	- 97.470,09	0
2026	- 97.470,09	0
Summe	- 177.438,50	0

Durch die Umstrukturierung der Prozesse, insbesondere aufgrund des erweiterten Aufgabenkataloges des Verwaltungsrates, entsteht zunächst ein laufender Personalmehraufwand bei der BImA. Dieser wird jedoch nach erfolgter Umstellung der Verfahrensabläufe perspektivisch ab dem Jahr 2025 sinken. Mit dem Erfüllungsaufwand bei der BImA sind keine Haushaltsausgaben im Bundeshaushalt verbunden. Die Gegenfinanzierung der Personalkosten der BImA erfolgt vollständig aus Einnahmen der BImA.

Durch die Verschlankung der Aufsicht über BImA und BBR wird bei den Ressorts Bundesministerium der Finanzen und Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen nach Umstellung der Verfahren Erfüllungsaufwand reduziert. Eine konkrete Bezifferung ist derzeit noch nicht möglich. Dies soll u. a. Gegenstand der vorgesehenen Evaluierung sein.

Durch die Bündelung von Aufgaben sollen die Verfahren im Bundesbau insgesamt beschleunigt werden, da eine Reihe von Schnittstellen entfallen und insbesondere ein unterbrechungsfreier Ablauf von Planung und Durchführung ermöglicht wird. Die erforderlichen Prüfungen und Genehmigungen werden künftig parallel zum Planungsprozess bearbeitet. Es wird eine Verkürzung der durchschnittlichen Projektlaufzeit um etwa ein Drittel erwartet und somit eine Verminderung der Projektkosten. Insbesondere die Projektvorhaltekosten, die neben den Stillliegezeiten der betroffenen Grundstücke und den daraus resultierenden Abschreibungen vor allem die parallel entstehenden Unterbringungskosten der künftigen Nutzer der bisherigen Gebäude beinhalten, werden sinken. Aufgrund der Individualität der einzelnen Bauprojekte sind diese finanziellen Auswirkungen jedoch nicht konkret im Vorhinein quantifizierbar. Bislang dauernde Verfahren mit einer Laufzeit von sechs bis neun Jahren je nach Größe des Bauprojekts würden unter der Annahme einer Reduzierung der Projektlaufzeiten um etwa ein Drittel auf eine Dauer von vier bis sechs Jahren verkürzt werden.

Im Ergebnis wird davon ausgegangen, dass der Aufwand langfristig sinkt.

F. Weitere Kosten

Keine.

Beschlussempfehlung

Der Bundestag wolle beschließen,
den Gesetzentwurf auf Drucksachen 20/4284, 20/4686 in der aus der nachstehenden Zusammenstellung ersichtlichen Fassung anzunehmen.

Berlin, den 14. Dezember 2022

Der Haushaltsausschuss

Dr. Helge Braun
Vorsitzender

Dr. Thorsten Rudolph
Berichterstatter

Markus Uhl
Berichterstatter

Markus Kurth
Berichterstatter

Torsten Herbst
Berichterstatter

Wolfgang Wiehle
Berichterstatter

Dr. Gesine Löttsch
Berichterstatterin

Zusammenstellung

des Entwurfs eines Gesetzes zur Modernisierung des Bundesbaus
 – Drucksachen 20/4284, 20/4686 –
 mit den Beschlüssen des Haushaltsausschusses (8. Ausschuss)

Entwurf	Beschlüsse des 8. Ausschusses
Entwurf eines Gesetzes zur Modernisierung des Bundesbaus	Entwurf eines Gesetzes zur Modernisierung des Bundesbaus
Vom ...	Vom ...
Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:	Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:
Artikel 1	Artikel 1
Änderung des Gesetzes über die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	Änderung des Gesetzes über die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
Das Gesetz über die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben vom 9. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3235), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 9. Juni 2021 (BGBl. I S. 1614) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:	Das Gesetz über die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben vom 9. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3235), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 9. Juni 2021 (BGBl. I S. 1614) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:
1. § 1 <i>Absatz 1</i> wird wie folgt geändert:	1. § 1 wird wie folgt geändert:
<p>a) In Satz 4 wird das Wort „gehört“ durch das Wort „gehören“ und der Punkt am Ende durch die Wörter „,“ sowie die zivilen Bauangelegenheiten des Bundes insbesondere auf den Dienstliegenschaften; die gesetzlich festgelegte Zuständigkeit des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung für die Durchführung von Bauaufgaben bleibt unberührt.“ ersetzt.</p>	aa) un verändert
<p>b) In Satz 5 werden nach dem Wort „Grundsätzen“ die Wörter „und unter Berücksichtigung des in § 15 des Bundes-Klimaschutzgesetzes festgelegten Ziels der klimaneutralen Bundesverwaltung bis 2030 sowie der Vorbildfunktion öffentlicher Gebäude bei der energetischen Sanierung“ eingefügt.</p>	bb) un verändert
c) Satz 6 wird aufgehoben.	cc) un verändert

Entwurf	Beschlüsse des 8. Ausschusses
	b) Nach Absatz 1 wird folgender Absatz 1a eingefügt:
	„(1a) Die Bundesanstalt hat bei der Erfüllung ihrer Aufgaben nach diesem Gesetz auch bau-, wohnungs-, stadtentwicklungspolitische und ökologische Ziele des Bundes zu unterstützen.“
2. § 3 wird wie folgt geändert:	2. u n v e r ä n d e r t
a) In Absatz 1 werden die Wörter „Rechts- und Fachaufsicht“ durch das Wort „Rechtsaufsicht“ ersetzt.	
b) Absatz 2 wird wie folgt geändert:	
aa) In Satz 1 werden die Wörter „Rechts- und Fachaufsicht“ durch das Wort „Rechtsaufsicht“ ersetzt.	
bb) In Satz 2 werden die Wörter „Fachliche Weisungen“ durch das Wort „Anordnungen“ ersetzt.	
3. § 4 wird wie folgt geändert:	3. § 4 wird wie folgt geändert:
a) Absatz 2 wird wie folgt gefasst:	a) Absatz 2 wird wie folgt gefasst:
„(2) Bei der Bundesanstalt wird ein Verwaltungsrat gebildet. Der Verwaltungsrat überwacht den Vorstand der Bundesanstalt und unterstützt diesen bei der Erfüllung seiner Aufgaben. Der Vorstand hat den Verwaltungsrat regelmäßig über die Geschäftsführung der Bundesanstalt zu unterrichten. Der Verwaltungsrat gibt sich im Einvernehmen mit dem Bundesministerium der Finanzen eine Geschäftsordnung. Der Verwaltungsrat trifft auf Vorlage des Vorstands Beschlüsse über	„(2) Bei der Bundesanstalt wird ein Verwaltungsrat gebildet. Der Verwaltungsrat überwacht den Vorstand der Bundesanstalt und unterstützt diesen bei der Erfüllung seiner Aufgaben. Der Vorstand hat den Verwaltungsrat regelmäßig über die Geschäftsführung der Bundesanstalt zu unterrichten. Der Verwaltungsrat gibt sich im Einvernehmen mit dem Bundesministerium der Finanzen eine Geschäftsordnung. Der Verwaltungsrat trifft auf Vorlage des Vorstands Beschlüsse über
1. die Feststellung und wesentliche Änderungen des Wirtschaftsplans einschließlich der Finanzierung und Durchführung von Bauprojekten des zivilen Bundesbaus in Zuständigkeit der Bundesanstalt,	1. u n v e r ä n d e r t
2. die Feststellung des Jahresabschlusses,	2. u n v e r ä n d e r t
3. die <i>Entlastung des Vorstands und</i>	3. die Empfehlung zur Höhe der Abführung,
4. die <i>Verwendung des Bilanzgewinns.</i>	4. die Entlastung des Vorstands und
	5. die Verwendung des Bilanzgewinns.

Entwurf	Beschlüsse des 8. Ausschusses
<p>Die Beschlüsse des Verwaltungsrats ergehen mit einfacher Mehrheit. Bei Stimmengleichheit entscheidet die Stimme der oder des Vorsitzenden. Die oder der Vorsitzende <i>kann gegen einen</i> nach Satz 5 gefassten Beschluss <i>des Verwaltungsrats Einspruch erheben</i>, wenn sie oder er der Auffassung ist, dass der Beschluss wichtigen Interessen des Bundes nicht gerecht wird. Beschließt der Verwaltungsrat mit der Mehrheit seiner Mitglieder, <i>den Einspruch</i> der oder des Vorsitzenden zurückzuweisen, entscheidet das Bundesministerium der Finanzen auf Vorlage der oder des Vorsitzenden. Sofern <i>der Einspruch</i> nicht zurückgewiesen wird, gilt die Vorlage der oder des Vorsitzenden als beschlossen.“</p>	<p>Die Beschlüsse des Verwaltungsrats ergehen mit einfacher Mehrheit. Bei Stimmengleichheit entscheidet die Stimme der oder des Vorsitzenden. Die oder der Vorsitzende ist berechtigt, einem nach Satz 5 gefassten Beschluss zu widersprechen (Vetorecht), wenn sie oder er der Auffassung ist, dass der Beschluss wichtigen Interessen des Bundes nicht gerecht wird, insbesondere im Widerspruch zu den der Bundesanstalt übertragenen Aufgaben steht. Die Ausübung des Vetorechts soll auf Beschlüsse mit erheblichen finanziellen Auswirkungen für die Bundesanstalt beschränkt werden. Beschließt der Verwaltungsrat mit der Mehrheit seiner Mitglieder, das Vetorecht der oder des Vorsitzenden zurückzuweisen, entscheidet das Bundesministerium der Finanzen auf Vorlage der oder des Vorsitzenden. Sofern das Vetorecht nicht zurückgewiesen wird, gilt die Vorlage der oder des Vorsitzenden als beschlossen.“</p>
<p>b) Nach Absatz 2 wird folgender Absatz 3 eingefügt:</p>	<p>b) Nach Absatz 2 wird folgender Absatz 3 eingefügt:</p>
<p>„(3) Der Verwaltungsrat besteht aus</p>	<p>„(3) Der Verwaltungsrat besteht aus</p>
<p>1. der oder dem Vorsitzenden, die oder der vom Bundesministerium der Finanzen entsandt wird,</p>	<p>1. u n v e r ä n d e r t</p>
<p>2. jeweils einer Vertreterin oder einem Vertreter, die oder der vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, vom Bundesministerium der Verteidigung und vom Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz entsandt werden,</p>	<p>2. u n v e r ä n d e r t</p>
<p>3. bis zu fünf Mitgliedern des Deutschen Bundestages, darunter die oder der Vorsitzende der Kommission des Ältestenrates für Bau- und Raumangelegenheiten des Deutschen Bundestages, und</p>	<p>3. u n v e r ä n d e r t</p>
<p>4. bis zu vier weiteren sachverständigen Personen.</p>	<p>4. u n v e r ä n d e r t</p>
<p>Die Mitglieder des Verwaltungsrats werden durch das Bundesministerium der Finanzen für eine Amtszeit von vier Jahren berufen. Die in Satz 1 Nummer 3 genannten Mitglieder des Deutschen Bundestages werden vom Deutschen Bundestag vorgeschlagen; sie</p>	<p>Die Mitglieder des Verwaltungsrats werden durch das Bundesministerium der Finanzen für eine Amtszeit von vier Jahren berufen. Die in Satz 1 Nummer 3 genannten Mitglieder des Deutschen Bundestages werden vom Deutschen Bundestag vorgeschlagen; sie</p>

Entwurf	Beschlüsse des 8. Ausschusses
werden für die Dauer der Wahlperiode des Deutschen Bundestages in den Verwaltungsrat berufen und bleiben nach Ende der Wahlperiode des Deutschen Bundestages noch so lange im Amt, bis die neuen Mitglieder berufen worden sind. Eine erneute Berufung ist möglich. Näheres regelt die Geschäftsordnung.“	werden für die Dauer der Wahlperiode des Deutschen Bundestages in den Verwaltungsrat berufen und bleiben nach Ende der Wahlperiode des Deutschen Bundestages noch so lange im Amt, bis die neuen Mitglieder berufen worden sind. Eine erneute Berufung ist möglich. Die in Satz 1 Nummer 4 genannten sachverständigen Personen werden im Einvernehmen mit dem Haushaltsausschuss und dem Ausschuss für Wohnen, Stadtentwicklung, Bauwesen und Kommunen des Deutschen Bundestages berufen. Näheres regelt die Geschäftsordnung.“
c) Der bisherige Absatz 3 wird Absatz 4.	c) u n v e r ä n d e r t
4. § 6 wird wie folgt geändert:	4. u n v e r ä n d e r t
a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:	
aa) In Satz 1 wird das Wort „Anstalt“ durch das Wort „Bundesanstalt“ und die Angabe „§ 2“ durch die Wörter „den §§ 1 und 2“ ersetzt.	
bb) In Satz 3 werden die Wörter „das Bundesministerium der Finanzen“ durch die Wörter „den Verwaltungsrat“ ersetzt.	
b) In Absatz 2 wird das Wort „Anstalt“ durch das Wort „Bundesanstalt“ ersetzt.	
5. § 7 Absatz 2 wird wie folgt <i>gefasst</i> :	5. § 7 wird wie folgt geändert :
	a) Absatz 1 Satz 3 wird aufgehoben.
	b) Absatz 2 wird wie folgt gefasst:
„(2) Der Wirtschaftsplan bedarf der Genehmigung des Verwaltungsrats. Die Abführung an den Bundeshaushalt erfolgt auf der Grundlage des Wirtschaftsplanes.“	„(2) Der Wirtschaftsplan bedarf der Genehmigung des Verwaltungsrats. Die Abführung an den Bundeshaushalt erfolgt auf der Grundlage des Wirtschaftsplanes. Die Höhe der Abführung soll sich am Jahresüberschuss der Bundesanstalt orientieren. “
6. § 8 wird wie folgt geändert:	6. § 8 wird wie folgt geändert:
a) Absatz 2 Satz 2 wird aufgehoben.	a) u n v e r ä n d e r t
b) Absatz 3 wird wie folgt geändert:	b) Absatz 3 wird wie folgt geändert:
aa) In Satz 1 werden die Wörter „und zur Entlastung des Vorstandes“ gestrichen.	aa) In Satz 1 werden die Wörter „zur abschließenden Festsetzung der Abführungen an den Bundeshaushalt und zur Entlastung des Vorstandes“ gestrichen.

Entwurf	Beschlüsse des 8. Ausschusses
bb) Folgender Satz wird angefügt:	bb) u n v e r ä n d e r t
„§ 69 der Bundeshaushaltsordnung gilt entsprechend.“	
7. § 10 wird wie folgt geändert:	7. u n v e r ä n d e r t
a) Absatz 1 Satz 1 wird wie folgt gefasst:	
„Die Bundesanstalt handelt nach den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit entsprechend § 7 der Bundeshaushaltsordnung.“	
b) Absatz 2 wird aufgehoben.	
c) Absatz 3 wird Absatz 2.	
8. In § 11 Absatz 4 Satz 1 wird das Wort „Bundesfinanzverwaltung“ durch das Wort „Bundesverwaltung“ ersetzt.	8. u n v e r ä n d e r t
Artikel 2	Artikel 2
Änderung des Gesetzes über die Errichtung eines Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (Artikel 1 des Gesetzes über die Errichtung eines Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung sowie zur Änderung besoldungsrechtlicher Vorschriften)	Änderung des Gesetzes über die Errichtung eines Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (Artikel 1 des Gesetzes über die Errichtung eines Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung sowie zur Änderung besoldungsrechtlicher Vorschriften)
Das Gesetz über die Errichtung eines Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (Artikel 1 des Gesetzes über die Errichtung eines Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung sowie zur Änderung besoldungsrechtlicher Vorschriften) vom 15. Dezember 1997 (BGBl. I S. 2902), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 9. Juni 2021 (BGBl. I S. 1614) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:	Das Gesetz über die Errichtung eines Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (Artikel 1 des Gesetzes über die Errichtung eines Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung sowie zur Änderung besoldungsrechtlicher Vorschriften) vom 15. Dezember 1997 (BGBl. I S. 2902), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 9. Juni 2021 (BGBl. I S. 1614) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:
1. In § 1 Absatz 1 und § 2 Absatz 3 und 5 werden jeweils die Wörter „des Innern, für Bau und Heimat“ durch die Wörter „für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen“ ersetzt.	1. u n v e r ä n d e r t
2. § 2 wird wie folgt geändert:	2. § 2 wird wie folgt geändert:
a) Absatz 2 wird wie folgt geändert:	a) u n v e r ä n d e r t
aa) In Nummer 3 werden nach dem Wort „Ausnahme“ die Wörter „einfacher Baumaßnahmen sowie“ eingefügt.	
bb) In Nummer 4 wird das Komma am Ende durch das Wort „und“ ersetzt.	

Entwurf	Beschlüsse des 8. Ausschusses
cc) Der Nummer 5 wird folgender Satzteil angefügt:	
„soweit in diesem Fall das Bundesministerium im Einvernehmen mit dem Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen dem Bundesamt die Aufgabe übertragen hat.“	
dd) Der Satzteil nach Nummer 5 wird gestrichen.	
b) In Absatz 3 werden die Wörter „der Aufgaben“ durch die Wörter „seiner Aufgaben“ ersetzt und wird die Angabe „Absatz 1“ durch die Wörter „den Absätzen 1 und 2“ ersetzt.	b) u n v e r ä n d e r t
c) Nach Absatz 3 wird folgender Absatz 3a eingefügt:	c) u n v e r ä n d e r t
„(3a) Das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung unterstützt das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen bei der Festlegung von übergeordneten baupolitischen und baukulturellen Vorgaben und Standardsetzungen für den zivilen Bundesbau.“	
d) In Absatz 4 Satz 1 werden die Wörter „und des“ durch die Wörter „, des Bau- und“ ersetzt.	d) u n v e r ä n d e r t
e) Absatz 6 wird wie folgt gefasst:	e) Absatz 6 wird wie folgt gefasst:
„(6) <i>Der Deutsche Bundestag kann seine Bauangelegenheiten im Einzelfall auch in eigener Zuständigkeit regeln.</i> “	„(6) Die Verfassungsorgane des Bundes können ihre Bauangelegenheiten im Einzelfall auch jeweils in eigener Zuständigkeit regeln. “
3. § 3 wird wie folgt gefasst:	3. u n v e r ä n d e r t
„§ 3	
Aufsicht	
Die Aufsicht über das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung wird durch das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen ausgeübt. Die Zuständigkeit des Bundesministeriums der Verteidigung für seine Bauangelegenheiten bleibt insoweit unberührt.“	
4. § 4 wird aufgehoben.	4. u n v e r ä n d e r t

Entwurf	Beschlüsse des 8. Ausschusses
Artikel 3	Artikel 3
Inkrafttreten	Inkrafttreten
Dieses Gesetz tritt am 1. Januar 2023 in Kraft. Eine Evaluierung dieses Gesetzes ist nach Inkrafttreten in spätestens fünf Jahren vorgesehen.	Dieses Gesetz tritt am 1. Januar 2023 in Kraft. Eine Evaluierung dieses Gesetzes ist nach Inkrafttreten in spätestens fünf Jahren vorgesehen.

Bericht der Abgeordneten Dr. Thorsten Rudolph, Markus Uhl, Markus Kurth, Torsten Herbst, Wolfgang Wiehle und Dr. Gesine Löttsch

A. Allgemeiner Teil

I. Überweisung

Der Deutsche Bundestag hat den Gesetzentwurf auf **Drucksache 20/4284** in seiner 66. Sitzung am 10. November 2022 beraten und zur federführenden Beratung an den Haushaltsausschuss sowie zur Mitberatung an den Rechtsausschuss, den Ausschuss für Digitales, den Ausschuss für Wohnen, Stadtentwicklung, Bauwesen und Kommunen und den Ausschuss für Klimaschutz und Energie überwiesen.

Zudem wurde die Unterrichtung durch die Bundesregierung über die Stellungnahme des Bundesrates auf Drucksache 20/4686 durch den Deutschen Bundestag in seiner 75. Sitzung am 14. Dezember 2022 an die gleichen Ausschüsse überwiesen.

Der Parlamentarische Beirat für nachhaltige Entwicklung hat sich gutachtlich beteiligt.

II. Wesentlicher Inhalt der Vorlage

Das Ziel einer klimaneutralen Bundesverwaltung erfordert die umfangreiche Prüfung und umfassende energetische Modernisierung seines Gebäudebestandes und eine gezielte Umsetzung im Zusammenhang mit Neubauprojekten. Hierzu werden erhebliche Steigerungen der Investitionssummen im Bereich des Bundesbaus notwendig. Um seiner klimapolitischen Verantwortung und den Herausforderungen im Bereich des Bundesbaus insgesamt gerecht zu werden, müssen die bisherigen Planungs- und Bauzeiten erheblich beschleunigt werden. Dies kann nur durch eine Entbürokratisierung erreicht werden: Genehmigungsverfahren müssen verkürzt und vereinfacht, die Strukturen klarer und effizienter gestaltet und die Entscheidungskompetenz vor Ort gestärkt werden. In diesem Sinne bedarf es einer grundlegenden Reform, um den Bundesbau zukunftsfähig aufzustellen.

Der Koalitionsvertrag zwischen SPD, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und FDP vom 7. Dezember 2021 sieht vor, der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) mehr Freiheiten zu verschaffen, um schneller bauen zu können und die Verantwortung für Planung, Bau und Betrieb der Bundesbauten und Bundesliegenschaften bei ihr zu konzentrieren. Durch eine Neuausrichtung der BImA wird ihre Rolle im zivilen Bundesbau neu definiert, um die genannten Ziele zu erreichen.

Die BImA übernimmt die originäre Zuständigkeit für den zivilen Bundesbau. Sie bedient sich zur Durchführung ihrer Aufgaben der Bauverwaltungen der Länder sowie des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR).

Die ministerielle Steuerung durch die Aufsicht wird auf eine Rechtsaufsicht beschränkt, die Fachaufsicht entfällt. Hierdurch soll die BImA ihre neue Aufgabe künftig noch effizienter und eigenverantwortlicher wahrnehmen. Ebenso wird die ministerielle Aufsicht über das BBR verschlankt.

Der Verwaltungsrat wird als Beschlussorgan mit neuen Aufgaben und Entscheidungsbefugnissen ausgestattet und damit gegenüber seiner bislang ausschließlich beratenden Funktion aufgewertet. Der Vorsitz des Verwaltungsrates verbleibt beim Bundesministerium der Finanzen; dem oder der Vorsitzenden steht ein qualifiziertes Einspruchsrecht bei Beschlüssen zu. Das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, das Bundesministerium der Verteidigung und das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz erhalten jeweils einen einfachen Sitz im Verwaltungsrat.

Schon bisher wird die BImA nach kaufmännischen Regeln geführt und stellt ihren Jahresabschluss, Lagebericht etc. nach handelsrechtlichen Grundsätzen auf. Durch die Neugestaltung und Stärkung des Verwaltungsrates wird

diese unternehmerische Ausrichtung nochmals fortentwickelt. Der bisherige Verweis auf die entsprechende Geltung einzelner BHO-Vorschriften wird gestrichen. Im Rahmen des Wirtschaftsplanes soll der Verwaltungsrat auch über Baumaßnahmen der BImA und deren Finanzierung entscheiden. Die Abführungspflicht an den Bundeshaushalt bleibt bestehen.

III. Stellungnahmen der mitberatenden Ausschüsse

Der **Rechtsausschuss** hat den Gesetzentwurf in seiner 35. Sitzung am 14. Dezember 2022 beraten und empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen SPD, CDU/CSU, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und FDP gegen die Stimmen der Fraktion der AfD bei Stimmenthaltung der Fraktion DIE LINKE. die Annahme des Gesetzentwurfs in geänderter Fassung.

Der **Ausschuss für Digitales** hat den Gesetzentwurf in seiner 25. Sitzung am 14. Dezember 2022 beraten und empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen SPD, CDU/CSU, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und FDP gegen die Stimmen der Fraktion der AfD bei Stimmenthaltung der Fraktion DIE LINKE. die Annahme des Gesetzentwurfs in geänderter Fassung.

Der **Ausschuss für Wohnen, Stadtentwicklung, Bauwesen und Kommunen** hat den Gesetzentwurf in seiner 27. Sitzung am 14. Dezember 2022 beraten und empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen SPD, CDU/CSU, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und FDP gegen die Stimmen der Fraktion der AfD bei Stimmenthaltung der Fraktion DIE LINKE. die Annahme des Gesetzentwurfs.

Der **Ausschuss für Klimaschutz und Energie** hat den Gesetzentwurf in seiner 46. Sitzung am 14. Dezember 2022 beraten und empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen SPD, CDU/CSU, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und FDP gegen die Stimmen der Fraktion der AfD bei Stimmenthaltung der Fraktion DIE LINKE. die Annahme des Gesetzentwurfs in geänderter Fassung.

Im Rahmen seines Auftrags zur Überprüfung von Gesetzentwürfen und Verordnungen der Bundesregierung auf Vereinbarkeit mit der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie hat sich der **Parlamentarische Beirat für nachhaltige Entwicklung** gemäß Einsetzungsantrag (Drs. 20/696) in seiner 16. Sitzung am 9. November 2022 mit dem Entwurf eines Gesetzes zur Modernisierung des Bundesbaus (Drs. 20/4284) befasst.

Folgende Aussagen zur Nachhaltigkeit wurden in der Begründung des Gesetzentwurfs getroffen:

„Durch den Gesetzentwurf wird der BImA ermöglicht, geltende energetische Standards auf den Bundesliegenschaften noch effizienter umzusetzen. Der Entwurf dient damit auch dem Ziel nach der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie, umgehend Maßnahmen zur Bekämpfung des Klimawandels und seiner Auswirkungen zu ergreifen.

Formale Bewertung durch den Parlamentarischen Beirat für nachhaltige Entwicklung:

Eine Nachhaltigkeitsrelevanz des Gesetzentwurfes ist gegeben.

Die Darstellung der Nachhaltigkeitsprüfung ist insoweit plausibel.

Der Parlamentarische Beirat für nachhaltige Entwicklung verzichtet ausnahmsweise auf eine Prüfbitte, obwohl in der Begründung des Gesetzentwurfs klare Angaben zur Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie und des Sustainable Development Goals (SDGs) fehlen.

Der Parlamentarische Beirat für nachhaltige Entwicklung bittet zukünftig um eine detaillierte Auseinandersetzung mit der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie, um eine Prüfbitte zu verhindern.

Eine Prüfbitte ist trotz der Kritik nicht erforderlich.“

IV. Beratungsverlauf und Beratungsergebnisse im federführenden Ausschuss

Der Haushaltsausschuss hat den Gesetzentwurf auf Drucksachen 20/4284, 20/4686 und die damit verbundenen Maßgabebeschlüssen und den Änderungsantrag in seiner 39. Sitzung am 14. Dezember 2022 abschließend beraten.

Nach Ansicht der **Koalitionsfraktionen SPD, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und FDP** bedarf der Bundesbau einer Neuaufstellung und Vereinfachung, um den bestehenden und künftigen Herausforderungen gerecht zu werden. Dafür sollen der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) durch das Gesetz zur Modernisierung des Bundesbaus mehr Freiheiten verschafft und die Verantwortung für Planung, Bau und Betrieb der Bundesbauten und Bundesliegenschaften bei ihr konzentriert werden. Die ministerielle Steuerung der BImA werde auf die Rechtsaufsicht beschränkt und der Verwaltungsrat als Beschlussorgan mit neuen Aufgaben und Entscheidungsbefugnissen ausgestattet und damit aufgewertet. Er bestehe künftig aus der oder dem Vorsitzenden (BMF), jeweils einer Vertreterin oder einem Vertreter aus BMWSB, BMVg und BMWK, bis zu fünf Mitgliedern des Deutschen Bundestages sowie bis zu vier weiteren sachverständigen Personen, die im Einvernehmen mit dem Haushaltsausschuss und dem Ausschuss für Wohnen, Stadtentwicklung, Bauwesen und Kommunen des Deutschen Bundestages berufen werden. Zudem würden die Aufgaben des Verwaltungsrats in Bezug auf die Verwendung des Bilanzgewinns der BImA spezifiziert. Er spreche eine Empfehlung zur Höhe der Abführung aus, welche sich am Jahresüberschuss orientiert. Es würden auch konkrete Berichtspflichten eingeführt, die sich auf den Bereich des kommunalen Bauens und zur Umsetzung der klimapolitischen Ziele beziehen sowie als Zielwert die Errichtung von 3.000 Wohnungen pro Jahr festschreiben. Im Hinblick auf die Nutzung staatsferner Finanzierungsinstrumente sollten die Möglichkeiten für eine verstärkte Nutzung von Tochtergesellschaften der BImA und Gesellschaftsbeteiligungen der BImA geprüft werden.

Die **Fraktion der CDU/CSU** betont die Notwendigkeit einer Neuausrichtung des Bundesbaus. Es komme jetzt entscheidend darauf an, Verfahren zu beschleunigen und Prozesse effizienter zu gestalten. Grundsätzlich erscheine die im Gesetzentwurf vorgesehene Ausweitung der Zuständigkeiten der BImA geeignet, den Bundesbau sachgerecht zu reformieren. Diese Einschätzung teile auch der Bundesrechnungshof. Ob sich die Neuausrichtung in der Praxis bewähre und tatsächlich zu der gewünschten Beschleunigung und Vereinfachung der Verfahren führe, bleibe jedoch abzuwarten.

Die **Fraktion der AfD** begrüßt zwar grundsätzlich die Bemühungen, die Abläufe beim Bundesbau durch eine Stärkung der Zuständigkeiten der BImA zu beschleunigen. Die vorgeschlagene Reform räume aber die Doppelstruktur mit BImA einerseits und BBR andererseits nicht aus. Außerdem schreibe sie äußerst kostspielige Baustandards, die sich aus einer nach Ansicht der Fraktion der AfD verfehlten Klimapolitik ergeben, für den Bundesbau fest. Die Fraktion lehne den Gesetzentwurf daher ab.

Die **Fraktion DIE LINKE** stellt fest, dass wenn die Bundesregierung richtigerweise eine Reform des Bundesbaus anstrebe, sie keineswegs auf der Ebene institutioneller Verfahrensänderungen und Kompetenzverschiebung stehen bleiben dürfe. Es bedarf auch der Änderung des Wirtschaftens der BImA und eines bundesgesetzlich neu gefassten Auftrags. Bund, Länder und Kommunen hätten seit 1995 große Teile des Wohnungsbestandes privatisiert, um schnell Haushaltslöcher zu stopfen. Rund 700.000 öffentliche, kommunale oder vormals gemeinnützige Wohnungen seien bis 2006 privatisiert worden. Die Privatisierungswelle sei insbesondere zwischen 2004 und 2007 durch den Einstieg reiner Finanzinvestoren auf den Wohnungsmärkten gekennzeichnet. Fast 60 Prozent der vormals öffentlichen Wohnungen seien von internationalen Anlegern erworben worden. Dadurch sei nicht nur der Wohnungssektor mehr und mehr zu einem renditeorientierten, entfesselten Markt geworden, der die Mieterhöhungsspirale befeuert und die Menge an bezahlbarem Wohnraum exponentiell verkleinert habe. Mit der Privatisierung hätten sich Kommunen und Länder ihres wichtigsten Steuerungsinstruments auf dem Wohnungsmarkt beraubt, um dieser Entwicklung entgegenzuwirken. Ohne ausreichend öffentliches Grund- und Immobilieneigentum gebe es keinen Hebel, um kurzfristige und gegebenenfalls auch nicht rentable Investitionen in den Wohnungssektor zu Gunsten der öffentlichen Daseinsfürsorge vorzunehmen.

Auch die 2005 gegründete BImA sei als Bundesanstalt noch immer aktiver Teil einer zwar mittlerweile entschleunigten, aber noch immer angewandten Privatisierungspraktik öffentlicher Liegenschaften. Mit ihrem – eigentlich längst überholten – gesetzlichen Auftrag der wirtschaftlichen Veräußerung habe sie zwischen 2017 und 2021 rund 75 Prozent der 5.600 veräußerten Liegenschaften an Private überlassen. Gleichzeitig sei der bundeseigene Wohnungsbestand vernachlässigt und Instandhaltung ausgesetzt worden. Im Jahr 2022 habe die BImA einen Gesamtleerstand von 5,35 Mio. Quadratmetern verzeichnet, darunter 6.455 Wohnungen. Begründet werde der Leerstand mit dem gesetzlichen Auftrag der BImA, nur zwingend notwendige Investitionen in den Bestand zu tätigen. Dadurch seien heute viele Wohnungen nicht bewohnbar und müssten zunächst ertüchtigt werden. Obgleich damit das Eingeständnis gemacht werde, dass die gesetzlich verankerte Veräußerungspflicht eine Vernachlässigung des Bestandes bewirke, gehöre die Privatisierung weiterhin zur Geschäftspraxis der Bundesanstalt. Auch wenn die

Anzahl der Verkäufe seit einigen Jahren insgesamt rückläufig sei, werde nur eine Änderung des gesetzlichen Auftrags der BImA verhindern, dass in Zeiten finanzieller Haushaltsnotlagen der Bund wieder die folgenschweren Fehler der Privatisierung von Beständen begehen werde. Die Privatisierung von Wohnungsbeständen und Grundstücken müsse künftig ausgeschlossen werden. Bundeseigene Liegenschaften sollten ausschließlich an kommunale und gemeinnützige Träger veräußert werden dürfen. Verkäufe an Private seien auszuschließen. Stattdessen sollen Erbbaupachtverträge geschlossen werden, in denen auch eine Zweckbestimmung und Bindungen vereinbart werden könnten. In den vergangenen zwei Jahren habe die BImA bundesweit allerdings nur zwei Erbbaupachtverträge geschlossen.

Wenn der Bund eine vermehrte Bautätigkeit durch die BImA anstrebe, so dürfe sich diese nicht allein auf die Errichtung öffentlicher Einrichtungen konzentrieren. Der Bund überlasse die Verantwortung für den Wohnungsbau bisher den Ländern, Städten und Kommunen. Die Zahlen des erheblich rückläufigen Bestandes an Sozialwohnungen, der sich zwischen 2014 und 2022 von 2,1 Millionen auf nur noch 1 Million halbiert habe, zeigten, dass die Soziale Wohnraumförderung mit vermehrter Einbindung von Privaten nicht funktioniere. Nun müsse der Bund sich der Aufgabe der öffentlichen Daseinsfürsorge endlich wieder selbst annehmen und zuvorderst preis- und belegungsgebundene Wohnungen bauen. Mit einer Reform des Bundesbaus könne der Weg angestoßen werden, den Bund wieder zum Bauherren zu machen. Dafür brauche es aber neben erweiterten Kompetenzen für die BImA ein neues öffentliches Bauprogramm, das den massiven Ausbau des Bestandes an dauerhaft günstigen Wohnungen durch die BImA zum Ziel habe. Dazu müsse der Bund aber auch seinen Einflussbereich erweitern und demnach den Bestand an bundeseigenen Grundstücken stark vergrößern. Durch ein Rück- und Ankaufprogramm sollten insbesondere in den Städten mit Wohnraummangel vormals privatisierte Bestände zurückgekauft und neue Grundstücke angekauft werden. Die BImA könne so überhaupt erst wieder als Bauherrin tätig werden. Eine Richtlinie müsse bundesweit einheitlich die Vermietungspraxis der BImA regeln. Mieterhöhungen im bundeseigenen Bestand und bei Neuvermietung sollten nicht weiter der Preisspirale des freien Marktes unterworfen werden. Die Mieten müssten deswegen auf ein Niveau von 80 Prozent unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete des Mietspiegels gekappt werden. Dies solle nicht wie bisher nur für Wohnungen in von den Ländern bestimmten angespannten Wohnungsmärkten gelten, sondern flächendeckend im gesamten Bundesgebiet. Das Ausschöpfen der gesetzlichen Möglichkeit, die Modernisierungskosten auf die Mieterinnen und Mieter umzulegen, widerspreche der sozialen Verantwortung einer Bundesanstalt, die der Erfüllung der Klimaziele des Bundes dienlich sein müsse.

Der Bund müsse endlich vorangehen und seine Vorbildrolle bei der Erreichung der Klimaziele im Gebäudesektor wahrnehmen. Während neue Richtlinien der EU derzeit im Zuge des Fit-for-55-Pakets einen Fahrplan für die Klimaziele im Gebäudesektor vorbereite, müsse der Bund jetzt vorangehen, seine Vorbildrolle einnehmen und den bundeseigenen Bestand bereits bis 2030 mindestens auf die Gesamtgebäudeeffizienzklasse D ertüchtigen. Zugleich sollten alle zukünftig neu errichteten Gebäude des Bundes als Nullemissionshäuser geplant und gebaut werden. Bis Mitte 2021 lag die Quote der mit Photovoltaik-Anlagen ausgestatteten zivilen Dienstliegenschaften im Eigentum der BImA bei gerade einmal vier Prozent. Ende 2022 sollten nach Auskunft des Bundesfinanzministeriums die Potentiale für den Bau von Photovoltaik-Anlagen auf bundeseigenen Liegenschaften erhoben werden. Der Bund solle zur Beschleunigung der dezentralen Energieversorgung und des Ausbaus erneuerbarer Energien zunächst selbst beitragen, indem alle erhobenen Potentiale für die Photovoltaik auf bundeseigenen Liegenschaften bis 2027, anstatt wie bisher verkündet bis 2030, genutzt werden.

Die Fraktionen SPD, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und FDP legten folgenden Antrag (Maßgabebeschluss) auf Ausschussdrucksache 20(8)3495 vor:

„Der Haushaltsausschuss des Deutschen Bundestages möge beschließen:

Der Haushaltsausschuss des Deutschen Bundestages fordert die Bundesregierung auf,

1. dem Haushaltsausschuss und dem Ausschuss für Wohnen, Stadtentwicklung, Bauwesen und Kommunen bis zum 30.06.2023 zu berichten, wie und in welchem Umfang die BImA kommunales Bauen bereits unterstützt und einen Vorschlag zur künftigen Ausweitung und Stärkung dieser Unterstützung vorzulegen.

Hierbei ist insbesondere darzulegen, inwieweit die BImA – zur Unterstützung von bau-, wohnungs- und stadtentwicklungspolitischen sowie ökologischen Zielen der Bundesregierung – in die Verbesserung des Wohnungsstandes, den Wohnungsneubau und die Stadtentwicklung (Bodenaufbereitung und Altlastensanierung, Erschlie-

bung etc.) investiert und in welchem Umfang sie Kooperationen mit Kommunen bereits jetzt eingeht und zukünftig eingehen wird. Der Vorschlag soll auch darlegen, auf welchem Weg die BImA die Anzahl der selbst gebauten bzw. in Kooperation mit Kommunen errichteten Wohnungen auf einen Zielwert von 3.000 Wohnungen jährlich steigern kann. Außerdem sind im Hinblick auf die Nutzung staatsferner Finanzierungsinstrumente die Möglichkeiten für eine verstärkte Nutzung von Tochtergesellschaften der BImA und Gesellschaftsbeteiligungen der BImA zu prüfen und darzustellen, um die Erreichung der Ziele zu erleichtern.

2. dem Haushaltsausschuss und dem Ausschuss für Wohnen, Stadtentwicklung, Bauwesen und Kommunen jährlich, beginnend zum 30.06.2023 zu berichten, wie und in welchem Umfang die BImA die klimapolitischen Ziele der Bundesregierung zur Erreichung einer klimaneutralen Bundesverwaltung bis zum Jahr 2030 umsetzt, die auch im geänderten BImAG klarstellend aufgenommen wurden.

3. dem Haushaltsausschuss und dem Ausschuss für Wohnen, Stadtentwicklung, Bauwesen und Kommunen bis zum 30.06.2023 einen Vorschlag zur Eingliederung der nicht bahnnotwendigen Immobilien des Bundeseisenbahnvermögens in die BImA unter Beteiligung der Sozialpartner vorzulegen.“

Ferner legte die Fraktion DIE LINKE. folgenden Antrag (Maßgabebeschluss) auf Ausschussdrucksache 20(8)3490 vor:

Der Haushaltsausschuss möge beschließen:

eine Bundeswohnungsbaugesellschaft aufzubauen und entsprechende Gesetzentwürfe vorzulegen, die folgende Maßgaben enthalten:

1. Die Zweckbestimmung der BImA in § 1 Absatz 1 des BImA-Gesetzes wird dahingehend geändert, dass

a) in § 1 Absatz 1 Satz 5 BImAG die Worte „nach kaufmännischen Grundsätzen“ und „und nicht betriebsnotwendiges Vermögen wirtschaftlich zu veräußern“ gestrichen werden;

b) die Zweckbestimmung die Beschaffung und den Bau von sozialem Wohnraum und die Bereitstellung von Infrastruktur zu Zwecken der öffentlichen Daseinsfürsorge und sonstigen Zwecken des Gemeinwohls erweitert wird;

2. Die Privatisierung von bundeseigenen Liegenschaften durch die BImA ist zu beenden. Stattdessen dürfen bundeseigene Liegenschaften nur noch ausschließlich an kommunale und gemeinnützige Träger zum sozialen Ertragswert veräußert werden und an privatwirtschaftliche Träger ausschließlich über Erbbauverträge vergeben werden;

3. Die BImA wird mit einem öffentlichen Wohnungsbauprogramm auf die Schaffung von preis- und belegungsgebundenen Wohnungen verpflichtet;

4. Es werden Bundesmittel bereitgestellt für ein Rück- und Ankaufprogramm, das die BImA dazu befähigt, vormals durch die öffentliche Hand privatisierte Liegenschaften zurückzukaufen, sowie Grundstücke in Gebieten mit Wohnungsmangel anzukaufen und damit das Wohnimmobilien- und Bodeneigentum der BImA deutlich zu erweitern;

5. Die sich noch in Bundesbesitz befindenden Liegenschaften etwa des Bundeseisenbahnvermögens und der Deutsche Bahn AG bei der BImA werden gebündelt;

6. Die BImA wird gegenüber den Ländern und Kommunen volle Transparenz über die lokalen Liegenschaften und Besitzverhältnisse herstellen und auf Zusammenarbeit mit den Kommunen zur Deckung der lokalen Bedarfe verpflichtet, damit die BImA verlässliche Partnerin auf Augenhöhe wird.

7. Es werden die rechtlichen und finanziellen Voraussetzungen dafür geschaffen, dass die BImA kommunale Wohnungsgesellschaften etwa durch Eigenkapitalausstattungen oder die Bereitstellung von Planungsleistungen unterstützen kann;

8. Ab sofort werden alle bundeseigenen Neubauten als Nullemissionshäuser errichtet, bis 2030 bundeseigene Wohngebäude im Bestand der BImA mindestens auf das Niveau der Gesamtgebäudeeffizienzklasse D ertüchtigt und bis 2027 werden alle Potentiale zur Errichtung von Photovoltaik-Anlagen im Bestand ausgeschöpft. Eine Umlage der Investitionskosten auf die Mieterinnen und Mieter ist dabei auszuschließen;

9. Die BImA wird schon jetzt auf die Grundsätze einer gemeinwohlorientierten Wohnraumbewirtschaftung im Sinne der von der Bundesregierung angekündigten neuen Wohnungsgemeinnützigkeit ausgerichtet;

10. Es wird eine Richtlinie für die Vermietungspraxis der BImA vorgelegt, die

- a) vorsieht, dass mindestens in den nächsten sechs Jahren auf Mieterhöhungen ohne Wohnwertverbesserung verzichtet wird.
- b) Neuvermietungsrenten nur bis zu 80 Prozent der ortsüblichen Vergleichsmiete zulässt, bei weiterhin gültiger Begrenzung auf eine maximale Nettokaltmiete von 10 Euro pro Quadratmeter;
- c) eine Härtefallregelung einführt, die die Bruttowarmmiete auf 30 Prozent des Nettoeinkommens des Haushalts begrenzt;
- d) zur Beteiligung an lokalen Kooperationsvereinbarungen zwischen kommunalen Wohnungsbaugesellschaften und den Ländern und Kommunen für eine soziale Mieten- und Wohnungspolitik verpflichtet;
- e) auf die Einrichtung von Mieter:innenbeiräten verpflichtet;
- f) Zwangsräumungen grundsätzlich ausschließt.

Begründung:

Wenn die Bundesregierung richtigerweise eine Reform des Bundesbaus anstrebt, so darf sie keineswegs auf der Ebene institutioneller Verfahrensänderungen und Kompetenzverschiebung stehen bleiben. Es bedarf auch zwingend der Änderung des Wirtschaftens der BImA und eines bundesgesetzlich neu gefassten Auftrags.

Bund, Länder und Kommunen haben seit 1995 große Teile des Wohnungsbestandes privatisiert, um schnell Haushaltslöcher zu stopfen. Rund 700.000 öffentliche, kommunale oder vormals gemeinnützige, Wohnungen wurden bis 2006 privatisiert (Studie „Veränderung der Anbieterstruktur im deutschen Wohnungsmarkt und wohnungspolitische Implikationen“, Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, 2007). Die Privatisierungswelle ist insbesondere zwischen 2004 und 2007 durch den Einstieg reiner Finanzinvestoren auf den Wohnungsmärkten gekennzeichnet. Fast 60 Prozent der vormals öffentlichen Wohnungen wurden von internationalen Anlegern erworben. Dadurch wurde nicht nur der Wohnungssektor mehr und mehr zu einem renditeorientierten, entfesselten Markt, der die Mieterhöhungsspirale befeuerte und die Menge an bezahlbarem Wohnraum exponentiell verkleinerte. Mit der Privatisierung beraubten sich Kommunen und Länder ihres wichtigsten Steuerungsinstruments auf dem Wohnungsmarkt, um dieser Entwicklung entgegenzuwirken. Ohne ausreichend öffentliches Grund- und Immobilieneigentum gibt es keinen Hebel, um kurzfristige und gegebenenfalls auch nicht rentable Investitionen in den Wohnungssektor zu Gunsten der öffentlichen Daseinsfürsorge vorzunehmen.

Auch die 2005 gegründete BImA ist als Bundesanstalt noch immer aktiver Teil einer zwar mittlerweile entschleunigten, aber noch immer angewandten Privatisierungspraktik öffentlicher Liegenschaften. Mit ihrem – eigentlich längst überholten – gesetzlichen Auftrag der wirtschaftlichen Veräußerung hat sie zwischen 2017 und 2021 rund 75 Prozent der 5.600 veräußerten Liegenschaften an Private überlassen. (Antwort schriftliche Frage, Caren Lay, 7.9.2021, Drs. 19/32373)

Gleichzeitig wurde der bundeseigene Wohnungsbestand vernachlässigt, Instandhaltung ausgesetzt. Im Jahr 2022 verzeichnet die BImA einen Gesamt leerstand von 5,35 Mio. m², darunter 6.455 Wohnungen. (Antwort schriftliche Frage, Caren Lay, 26.5.2022, Drucksache 20/1978) Begründet wird der Leerstand mit dem gesetzlichen Auftrag der BImA, nur zwingend notwendige Investitionen in den Bestand zu tätigen. Dadurch seien heute viele Wohnungen nicht bewohnbar und müssten zunächst ertüchtigt werden. Obgleich damit das Eingeständnis gemacht wird, dass die gesetzlich verankerte Veräußerungspflicht eine Vernachlässigung des Bestandes bewirkte, gehört die Privatisierung weiterhin zur Geschäftspraxis der Bundesanstalt.

Auch wenn die Anzahl der Verkäufe seit einigen Jahren insgesamt rückläufig ist, wird nur eine Änderung des gesetzlichen Auftrags der BImA verhindern, dass in Zeiten finanzieller Haushaltsnotlagen der Bund wieder die folgeschweren Fehler der Privatisierung von Beständen begangen werden. Die Privatisierung von Wohnungsbeständen und Grundstücken muss künftig ausgeschlossen werden. Bundeseigene Liegenschaften sollen ausschließlich an kommunale und gemeinnützige Träger veräußert werden dürfen. Verkäufe an Private sind auszuschließen. Stattdessen sollen Erbbaupachtverträge geschlossen werden, in denen auch eine Zweckbestimmung und Bindungen vereinbart werden können. In den vergangenen zwei Jahren hat die BImA bundesweit allerdings nur zwei Erbbaupachtverträge geschlossen. (Drs. 20/2170, schriftliche Frage, Bayram)

Wenn der Bund eine vermehrte Bautätigkeit durch die BImA anstrebt, so darf sich diese nicht allein auf die Errichtung öffentlicher Einrichtungen konzentrieren. Der Bund überlässt die Verantwortung für den Wohnungsbau bisher bei den Ländern, Städten und Kommunen. Die Zahlen des erheblich rückläufigen Bestandes an Sozialwohnungen, der sich zwischen 2014 und 2022 von 2,1 auf nur noch 1 Million halbiert hat, zeigen, dass die Soziale Wohnraumförderung mit vermehrter Einbindung von Privaten nicht funktioniert. Nun muss der Bund sich der Aufgabe der öffentlichen Daseinsfürsorge endlich wieder selbst annehmen und zuvorderst preis- und belegungsgebundene Wohnungen bauen. Mit einer Reform des Bundesbaus kann der Weg angestoßen werden, den Bund wieder zum Bauherren zu machen. Dafür braucht es aber neben erweiterten Kompetenzen für die BImA ein neues öffentliches Bauprogramm, das den massiven Ausbau des Bestandes an dauerhaft günstigen Wohnungen durch die BImA zum Ziel hat.

Dazu muss der Bund aber auch seinen Einflussbereich erweitern und demnach den Bestand an bundeseigenen Grundstücken immens vergrößern. Durch ein Rück- und Ankaufprogramm sollen insbesondere in den Städten mit Wohnraumangel vormals privatisierte Bestände zurückgekauft und neue Grundstücke angekauft werden. Die BImA kann so überhaupt erst wieder als Bauherrin tätig werden.

Eine Richtlinie muss bundesweit einheitlich die Vermietungspraxis der BImA regeln. Mieterhöhungen im bundeseigenen Bestand und bei Neuvermietung sollen nicht weiter der Preisspirale des freien Marktes unterworfen werden. Die Mieten müssen deswegen auf ein Niveau von 80 Prozent unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete des Mietspiegels gekappt werden. Dies soll nicht, wie bisher, nur für Wohnungen in von den Ländern bestimmten angespannten Wohnungsmärkten gelten, sondern flächendeckend im gesamten Bundesgebiet. Das Ausschöpfen der gesetzlichen Möglichkeit, die Modernisierungskosten auf die Mieterinnen und Mieter umzulegen, widerspricht der sozialen Verantwortung einer Bundesanstalt, die der Erfüllung der Klimaziele des Bundes dienlich sein muss.

Der Bund muss endlich vorangehen und seine Vorbildrolle bei der Erreichung der Klimaziele im Gebäudesektor wahrnehmen. Während neue Richtlinien der EU derzeit im Zuge des Fit for 55-Pakets einen Fahrplan für die Klimaziele im Gebäudesektor vorbereitet, muss der Bund jetzt vorangehen, seine Vorbildrolle einnehmen und den bundeseigenen Bestand bereits bis 2030 mindestens auf die Gesamtgebäudeeffizienzklasse D zu ertüchtigen. Zugleich sollen alle zukünftig neu errichteten Gebäude des Bundes als Nullemissionshäuser geplant und gebaut werden. Bis Mitte 2021 lag die Quote der mit Photovoltaik-Anlagen ausgestatteten zivilen Dienstliegenschaften im Eigentum der BImA bei gerade einmal vier Prozent. (Drucksachenummer 20/1335, schriftliche Frage 33, Oellers) Ende 2022 sollen nach Auskunft des Bundesfinanzministeriums die Potentiale für den Bau von Photovoltaik-Anlagen auf bundeseigenen Liegenschaften erhoben werden. Der Bund soll zur Beschleunigung der dezentralen Energieversorgung und des Ausbaus erneuerbarer Energien zunächst selbst beitragen, indem alle erhobenen Potentiale für die Photovoltaik auf bundeseigenen Liegenschaften bis 2027, anstatt wie bisher verkündet bis 2030, genutzt werden.

Der Maßgabebeschluss der Fraktionen SPD, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und FDP auf Ausschussdrucksache 20(8)3495 wurde mit den Stimmen der Fraktionen SPD, CDU/CSU, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und FDP gegen die Stimmen der Fraktion der AfD bei Stimmenthaltung der Fraktion DIE LINKE. angenommen.

Der Maßgabebeschluss der Fraktion DIE LINKE. auf Ausschussdrucksache 20(8)3490 wurde mit den Stimmen der Fraktionen SPD, CDU/CSU, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, FDP und AfD gegen die Stimmen der Fraktion DIE LINKE. abgelehnt.

Der Änderungsantrag der Fraktionen SPD, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und FDP auf Ausschussdrucksache 20(8)3494 wurde mit den Stimmen der Fraktionen SPD, CDU/CSU, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, FDP und DIE LINKE. gegen die Stimmen der Fraktion der AfD angenommen.

Sodann beschloss der **Haushaltsausschuss** mit den Stimmen der Fraktionen SPD, CDU/CSU, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und FDP gegen die Stimmen der Fraktion der AfD bei Stimmenthaltung der Fraktion DIE LINKE., dem Deutschen Bundestag zu empfehlen, den Gesetzentwurf auf Drucksachen 20/4284, 20/4686 in geänderter Fassung anzunehmen.

B. Besonderer Teil

Zur Begründung der einzelnen Vorschriften wird – soweit sie im Verlauf der Ausschussberatungen nicht geändert wurden – auf den Gesetzentwurf verwiesen.

Die vom Haushaltsausschuss empfohlene Neufassung wird wie folgt begründet:

Zu Artikel 1 Nummer 1

Der neu eingefügte Absatz stellt klar, dass die BImA bei ihrer Aufgabenerfüllung auch bau-, wohnungs- und stadtentwicklungspolitische sowie ökologische Ziele des Bundes zu unterstützen hat. Dies dient auch der Umsetzung der im Koalitionsvertrag der Bundesregierung niedergelegten Ziele.

Zu Artikel 1 Nummer 3 Buchstabe a

Da ein Beschluss des Verwaltungsrats zur Feststellung des Jahresabschlusses und zur Verwendung des Bilanzgewinns vorgesehen ist, ist es folgerichtig, dass er auch eine Empfehlung zur Höhe der Abführung ausspricht. Die Höhe der Abführung orientiert sich am Jahresüberschuss.

Das Vetorecht des/der Vorsitzenden des Verwaltungsrats ist daran gebunden, dass die/der Vorsitzende eine Gefährdung wichtiger Interessen des Bundes annimmt. Dieser enge Anwendungsrahmen sichert einerseits, dass das Bundesinteresse als übergreifende Vorgabe Beachtung findet und zugleich, dass (ressortbezogene) Einzelinteressen hierfür nicht genügen. Das Bundesinteresse ist jedenfalls bei Rechtsverstößen verletzt, insgesamt aber noch weiter gefasst und kann sich neben Rechtmäßigkeitsaspekten auch an übergeordneten Belangen von herausragender Bedeutung hinsichtlich der Ausrichtung und Aufgabenstellung der BImA, die weiterhin Teil der Bundesverwaltung bleibt, orientieren. An die Ausübung des Vetorechts sind damit sehr strenge Maßstäbe gestellt. Reine Zweckmäßigkeitserwägungen, die sich zum Beispiel allein auf Wirtschaftlichkeitsaspekte stützen, genügen nicht.

Das Vetorecht trägt der herausgehobenen Verantwortung der/des Vorsitzenden Rechnung. Zugleich soll der Ausnahmecharakter des Vetorechts durch eine Erheblichkeitsgrenze betont werden; die nähere Erläuterung/ Bezifferung ist regelungstechnisch in die Satzung und Geschäftsordnung aufzunehmen. Bei den finanziellen Auswirkungen wird eine Grenze von 30 Mio. Euro als angemessen erachtet. Im weiteren Verfahren ist es sachgerecht, die abschließende Entscheidung in die Verantwortung des Bundesministeriums der Finanzen zu stellen, zu dessen Geschäftsbereich die BImA gehört und das die Rechtsaufsicht und die Beteiligungsführung verantwortet.

Zu Artikel 1 Nummer 3 Buchstabe b

Um den angemessenen Einfluss des Deutschen Bundestages sicherzustellen, werden die sachverständigen Personen im Einvernehmen mit dem Haushaltsausschuss und dem Ausschuss für Wohnen, Stadtentwicklung, Bauwesen und Kommunen des Deutschen Bundestages zu Verwaltungsratsmitgliedern durch das Bundesministerium der Finanzen bestellt.

Zu Artikel 1 Nummer 5

Eine Einbindung des Bundesministeriums der Finanzen ist im Hinblick auf den geänderten Beschlusskatalog des Verwaltungsrats und seine gestärkte Position an dieser Stelle nicht mehr angezeigt.

Die Orientierung der Abführung am Jahresüberschuss der Bundesanstalt stellt sicher, dass die BImA im Rahmen ihrer Freiheiten effizient investieren und ihre (Bau-)Aufgaben sachgerecht mit den ihr zur Verfügung stehenden finanziellen Mitteln erfüllen kann.

Zu Artikel 1 Nummer 6

Eine Einbindung des Bundesministeriums der Finanzen ist im Hinblick auf den geänderten Beschlusskatalog des Verwaltungsrats und seine gestärkte Position an dieser Stelle nicht mehr angezeigt.

Zu Artikel 2 Nummer 2

Die deklaratorisch für den Einzelfall beschriebene Befugnis des Deutschen Bundestages zur Regelung der jeweiligen Bauangelegenheiten in eigener Zuständigkeit wird auf alle Verfassungsorgane erweitert, um die Eigenständigkeit der Verfassungsorgane und damit deren Handlungsspielraum zu unterstreichen. Bauen bleibt dabei weiterhin grundsätzliche Angelegenheit der Verwaltung.

Berlin, den 14. Dezember 2022

Dr. Thorsten Rudolph
Berichtersteller

Markus Uhl
Berichtersteller

Markus Kurth
Berichtersteller

Torsten Herbst
Berichtersteller

Wolfgang Wiehle
Berichtersteller

Dr. Gesine Löttsch
Berichterstellerin