

Entschließungsantrag

der Abgeordneten Caren Lay, Dr. Gesine Löttsch, Nicole Gohlke, Klaus Ernst, Susanne Ferschl, Christian Görke, Susanne Hennig-Wellsow, Jan Korte, Ralph Lenkert, Christian Leye, Thomas Lutze, Pascal Meiser, Victor Perli, Bernd Riexinger, Alexander Ulrich, Dr. Sahra Wagenknecht, Janine Wissler und der Fraktion DIE LINKE.

**zu der dritten Beratung des Gesetzentwurfs der Bundesregierung
– Drucksachen 20/4284, 20/4686, 20/4920 –**

Entwurf eines Gesetzes zur Modernisierung des Bundesbaus

Der Bundestag wolle beschließen:

I. Der Deutsche Bundestag stellt fest:

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) ist seit ihrer Gründung im Jahr 2005 damit beauftragt, die bundeseigenen Liegenschaften zu verwalten. Dabei soll sie nach „kaufmännischen Grundsätzen“ handeln und „nicht betriebsnotwendiges Vermögen wirtschaftlich [...] veräußern“ (§ 1 des Gesetzes über die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben – BImAG). Die BImA ist zudem eine der größten Immobilieneigentümerinnen und zugleich Vermieterin in Deutschland. Der Wohnungsbestand der BImA umfasste nach ihrer Gründung noch 55.000 Wohnungen. Seither schwindet der Bestand an Wohnungen der BImA, weil sie insbesondere bis 2015 Liegenschaften im Höchstbieterverfahren mehrheitlich an private Wohnungsmarkttakteur:innen verkaufte. Seit 2015 muss die BImA die verbilligte Abgabe von Grundstücken an die Kommunen gewährleisten. Nur 73 wurden tatsächlich zum Zwecke der sozialen Wohnraumversorgung vergünstigt an die Kommunen abgegeben (Ausschussdrucksache 20(08)0066). Die BImA hat im Zeitraum vom 1. Januar 2017 bis zum 26. August 2021 rund 5.600 Liegenschaften verkauft, davon rund 1.420 an Gebietskörperschaften. Das heißt, dass 75 Prozent weiterhin an Private veräußert wurden (Antwort der Bundesregierung auf die Schriftliche Frage 15 der Abgeordneten Caren Lay auf Bundestagsdrucksache 19/32373). Darunter sind auch 12.000 Wohnungen, die zwischen 2013 und 2021 verkauft wurden, 46 Prozent davon an Private (Antwort der Bundesregierung auf die Kleine Anfrage der Fraktion DIE LINKE. auf Bundestagsdrucksache 20/1802). Heute hält die BImA noch 38.000 Wohnungen. Somit kommt der Bund nicht der

Wohnfürsorge für Bundesbedienstete nach. Stand 2018 gab es rund 500.000 Beschäftigte im Bundesbereich (Antwort der Bundesregierung auf die Schriftliche Frage 14 der Abgeordneten Caren Lay auf Bundestagsdrucksache 19/15583).

Die BImA nimmt auch als Vermieterin keineswegs die Vorbildrolle ein. Zwischen 2014 und 2018 hat die BImA für rund 18.000 Wohnungen Mieterhöhungen ausgesprochen und damit aktiv zur Beschleunigung der Mietpreisspirale beigetragen (Antwort der Bundesregierung auf die Kleine Anfrage der Fraktion DIE LINKE. auf Bundestagsdrucksache 19/361). Erst 2020 wurde die BImA darauf verpflichtet, sich in ihren Mietwohnungsbeständen in angespannten Wohnungsmärkten an die ortsübliche Vergleichsmiete und eine grundsätzlich auf 10 Euro pro Quadratmeter gekappte Nettokaltmiete als Obergrenze zu halten. Zum Stichtag 31. März 2022 verzeichnete die BImA einen Gesamtgebäudeleerstand von rund 5.350.000 m² (Antwort des Parlamentarischen Staatssekretärs Dr. Florian Toncar auf die Nachfrage der Abgeordneten Caren Lay zu der Schriftlichen Frage 14 auf Bundestagsdrucksache 20/1402 – Az. 2022/0434774). Demnach standen 6.455 Wohnungen und wohnungsähnliche Einheiten, 1.552 Gewerbeeinheiten und 8.091 sonstige Nutzungseinheiten leer. Angesichts grassierender Wohnungsnot, insbesondere in Städten, ist eine solche Leerstandsquote aufgrund vernachlässigter Instandhaltung nicht hinnehmbar. Der Wohnungsleerstand resultiere laut Aussage des Parlamentarischen Staatssekretärs Dr. Florian Toncar (Antwort der Bundesregierung auf die Schriftliche Frage 23 auf Bundestagsdrucksache 20/1978) aus dem gesetzlichen Auftrag der BImA, nicht betriebsnotwendiges Vermögen wirtschaftlich zu veräußern. Demnach habe die BImA nur zwingend notwendige Investitionen in den Bestand getätigt, wodurch heute viele Wohnungen in einem nicht angemessenen Zustand seien und zunächst als bewohnbar wiederhergestellt werden müssten. Hierin äußert sich der fortlaufende Konflikt zwischen dem gesetzlichen Auftrag der wirtschaftlichen Veräußerung und der Verwaltung und Bewirtschaftung des Bestandes im Sinne der öffentlichen Daseinsfürsorge des Bundes. Mit dem Gesetzentwurf der Bundesregierung zur Modernisierung des Bundesbaus auf Bundestagsdrucksache 20/4284 sollen der BImA mehr Freiheiten eingeräumt werden, damit die Bauaufgaben des Bundes bei ihr konzentriert und somit beschleunigt werden können. Bereits bei dem Wohnungsgipfel der vorausgegangenen Bundesregierung im Jahr 2018 wurde die BImA zur Verantwortung gezogen, angesichts des vorherrschenden Wohnungsmangels die eigene Wohnungsbautätigkeit auszuweiten. Doch bis 2021 sind nur 56 neue Wohnungen, im Jahr 2021 nur sechs gebaut worden (Antwort der Bundesregierung auf die Schriftliche Frage 14 der Abgeordneten Caren Lay auf Bundestagsdrucksache 20/1402).

Die BImA untersteht dem Bundesfinanzministerium. Mit dem Zuwachs an Kompetenzen und Zuständigkeiten der BImA soll sich nun auch das maßgebliche Gewicht im Bundesbau vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen zum Bundesministerium für Finanzen verschieben. Unklar bleibt dabei, wie die BImA auf die baupolitischen Ziele des Bundes, beispielsweise auch in Bezug auf das nachhaltige Bauen, die angestrebte Vorbildfunktion beim Klimaschutz und den massiven Ausbau der sozialen Wohnraumversorgung, verpflichtet werden kann, wenn sie nun vollständig jenseits des Einflussbereichs des für diese Aufgabenbereiche eigentlich zuständigen Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) agiert.

Es ist fraglich, ob die BImA verlässliche Akteurin für den Bundesbau werden kann, wenn sie lediglich größere Entscheidungskompetenz zugesprochen bekommt. Der Bund muss vor allem den Auftrag der BImA neu definieren. Als Bundesanstalt muss sie der öffentlichen Daseinsfürsorge dienen. Eine Reform des Bundesbaus muss einhergehen mit dem vollständigen Ende der Privatisierung bundeseigener Liegenschaften und mit der Umstrukturierung der BImA zu einer Bundeswohnungsbaubehörde. Der Bund muss endlich seine Vorreiterrolle im Bauwesen einnehmen. Dazu zählt so-

wohl eine vermehrte Neubautätigkeit, insbesondere von Sozialwohnungen, nach bestmöglichen klimaschutzorientierten Maßstäben, als auch eine nachhaltige und sozial ausgeglichene Verwaltung ihres Wohnungsbestandes, die den Mieter:innen ein sicheres und langfristig bezahlbares Wohnen in Bundesimmobilien gewährleistet.

II. Der Deutsche Bundestag fordert die Bundesregierung auf,

eine Bundeswohnungsbaugesellschaft aufzubauen und dafür

1. die Zweckbestimmung der BImA in § 1 Absatz 1 des BImA-Gesetzes zu ändern, dass
 - a) in § 1 Absatz 1 Satz 5 BImAG die Wörter „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 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 mit einem öffentlichen Wohnungsbauprogramm auf die Schaffung von preis- und belegungsgebundenen Wohnungen zu verpflichten;
4. Bundesmittel bereitzustellen 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 zu bündeln;
6. dafür Sorge zu tragen, die BImA zu einer verlässlichen Partnerin der Kommunen zu machen, die sich mit den Kommunen auf Augenhöhe und in guter Zusammenarbeit auf die Deckung der lokalen Bedarfe verständigt. In einem ersten Schritt ist absolute Transparenz über die Liegenschaften und Besitzverhältnisse der BImA herzustellen;
7. die rechtlichen und finanziellen Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass die BImA kommunale Wohnungsgesellschaften etwa durch Eigenkapitalausstattungen oder die Bereitstellung von Planungsleistungen unterstützen kann;
8. ab sofort alle bundeseigenen Neubauten als Nullemissionshäuser zu errichten, bis 2030 bundeseigene Wohngebäude im Bestand der BImA mindestens auf das Niveau der Gesamtgebäudeeffizienzklasse D zu ertüchtigen und bis 2027 alle Potentiale zur Errichtung von Photovoltaik-Anlagen im Bestand auszuschöpfen. Eine Umlage der Investitionskosten auf die Mieter:innen ist dabei auszuschließen;
9. die BImA schon jetzt auf die Grundsätze einer gemeinwohlorientierten Wohnraumbewirtschaftung im Sinne der von der Bundesregierung angekündigten neuen Wohnungsgemeinnützigkeit auszurichten;
10. eine Richtlinie für die Vermietungspraxis der BImA vorzulegen, die
 - a) mindestens in den nächsten sechs Jahren auf Mieterhöhungen ohne Wohnwertverbesserung verzichtet;

- b) Neuvermietungsrenten nur bis zu 80 Prozent der ortsüblichen Vergleichsrente zulässt, bei weiterhin gültiger Begrenzung auf eine maximale Nettokaltrente von 10 Euro pro Quadratmeter;
- c) eine Härtefallregelung einführt, die die Bruttowarmrente 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.

III. Dem Deutschen Bundestag ist jährlich ein Bericht über den Fortgang und Arbeitsstand der Bundeswohnungsbaugesellschaft vorzulegen.

Berlin, den 13. Dezember 2022

Amira Mohamed Ali, Dr. Dietmar Bartsch und Fraktion

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 Anleger:innen 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 Steuerungsinstrumentes 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 der Bundesregierung auf die Schriftliche Frage der Abgeordneten Caren Lay auf Bundestagsdrucksache 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 des Parlamentarischen Staatssekretärs Dr. Florian Toncar auf die Nachfrage der Abgeordneten Caren Lay zu der Schriftlichen Frage 14 auf Bundestagsdrucksache 20/1402 – Az. 2022/0434774). 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 Privat 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 (Antwort der Bundesregierung auf die Schriftliche Frage der Abgeordneten Canan Bayram auf Bundestagsdrucksache 20/2170).

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 Bauherrn 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 Wohnraummangel 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 Mieter:innen 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 (Antwort der Bundesregierung auf die Schriftliche Frage 33 des Abgeordneten Wilfried Oellers auf Bundestagsdrucksache 20/1355). 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.

