Deutscher Bundestag **Drucksache 21/9326**

21. Wahlperiode 23.11.2026

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Version ersetzt.

Kleine Anfrage

der Abgeordneten Marc Bernhard, Carolin Bachmann, Sebastian Münzenmaier, Olaf Hilmer, Volker Scheurell, Otto Strauß, Bastian Treuheit, René Bochmann, Dr. Paul Schmidt und der Fraktion der AfD

Mietkonditionen und Wertwirkungen bei Drittanmietungen des Bundes

Der Bund tritt am Mietmarkt mit praktisch ausfallfreier Bonität, langen Laufzeiten und hoher Anschlusswahrscheinlichkeit auf. Ein langfristiger Mietvertrag mit ihm als Mieter reduziert für den Eigentümer das Risiko von Mietausfall, Leerstand und Nachvermietung nahezu vollständig. Solche Mietverhältnisse werden am Investmentmarkt entsprechend mit niedrigeren Ankaufsrenditen und damit höheren Kaufpreisfaktoren bewertet. Die Entscheidung über eine langfristige Anmietung durch den Bund hat deshalb regelmäßig unmittelbare Vermögenswirkungen für den Eigentümer.

Der Bundesrechnungshof (BRH) hielt in seiner Prüfung des Flächenmanagements mit Datenstand 2016/2017 fest, dass ein externer Vermieter Gewinn erzielen und den Wert seiner Immobilie angemessen verzinsen will. Drittanmietungen seien bei längerfristigem Bedarf tendenziell die wirtschaftlich ungünstigere Variante. Daraus folgt aus Sicht der Fragesteller eine besondere Sorgfaltspflicht des Bundes bei Anmietungsentscheidungen, um das Risiko einer sachlich nicht gerechtfertigten Begünstigung auszuschließen – insbesondere dort, wo Dritte Objekte gezielt im Vorgriff auf eine absehbare Anmietung erwerben oder entwickeln.

Zum Flächenmanagement der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) im Einheitlichen Liegenschaftsmanagement des Bundes (ELM) stellte der BRH seinerzeit fest, dass die BImA „nicht genügend Kenntnisse und Kompetenzen“ für ein aktives und erfolgreiches Flächenmanagement habe und in der Regel weder Stellenplan noch Raumbedarf der Nutzer kenne. Die Objektmanager hätten auch keinen Überblick über leerstehende anstaltseigene Liegenschaften. Die Nutzer müssten die Wirtschaftlichkeit ihrer Unterbringung weder der BImA noch dem Bundesministerium der Finanzen nachweisen und entschieden eigenverantwortlich.

Zu den Drittanmietungen – sprich Anmietungen von Vermietern außerhalb der öffentlichen Hand – stellte der BRH fest, dass von rund 6,8 Mio. m² Bürofläche im ELM (ohne Bundeswehr) 23,5 Prozent von Dritten zu einer Jahresmiete von 187,2 Mio. Euro angemietet waren. Der BRH empfahl, die Wirtschaftlichkeit von Drittanmietungen unabhängig von Erkundungsaufträgen regelmäßig zu überprüfen (Bundesrechnungshof: Abschließende Mitteilung an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben über die Prüfung Flächenmanagement im Einheitlichen Liegenschaftsmanagement des Bundes, Gz.: III 1 (2016)/II 6 (2017) – 2016 – 0737).

Die Bundesregierung hat zu Mietpreisentwicklungen, Vertragslaufzeiten und Eigentümerstrukturen erklärt, Angaben lägen nicht zentral vor oder seien nur

mit unvertretbarem Aufwand zu ermitteln (Bundestagsdrucksache 21/7952). Ob die seinerzeit festgestellten Mängel inzwischen behoben wurden, lässt sich anhand dieser Datenlage nicht beurteilen. Eine Erfolgskontrolle der Empfehlungen des Bundesrechnungshofes ist unter diesen Umständen weder dem Parlament noch der Öffentlichkeit möglich.

Wer den eigenen Anmietungsbestand nicht auswerten kann, erkennt weder überhöhte Mietkonditionen noch eine zielgerichtete Ausnutzung der Bonität des Bundes. Der Bund darf seine Nachfragemacht nicht in eine sachlich nicht gerechtfertigte Begünstigung privater Vermieter verwandeln. Die Anfrage richtet sich daher auf Bestand und Gesamtkosten der Drittanmietungen, auf die Konditionen und die Verhandlungspraxis des Bundes, auf die Wertwirkungen langfristiger Bundesmietverträge für private Eigentümer sowie auf die Umsetzung der Empfehlungen des Bundesrechnungshofes.

Wir fragen die Bundesregierung:

1. Wie viele Mietverhältnisse hat die BImA im ELM derzeit mit privaten Dritten (Vermieter außerhalb der öffentlichen Hand), aufgeschlüsselt nach Direktionen, Nutzfläche in Quadratmetern und Jahresmiete (bitte zum letzten verfügbaren Stichtag)?
2. Wie hoch war die vom Bund insgesamt gezahlte Jahresmiete für Drittanmietungen im Sinne der Frage eins in den Jahren 2020 bis 2025 (bitte jahresweise ausweisen)?
3. Welchen Anteil an den im ELM genutzten Büroflächen machen Drittanmietungen aktuell aus und wie hat sich dieser Anteil gegenüber dem vom Bundesrechnungshof festgestellten Anteil von 23,5 Prozent entwickelt (bitte mit und ohne Bundeswehr ausweisen)?
4. Wie haben sich die durchschnittlichen Quadratmetermieten der Drittanmietungen seit 2020 entwickelt, und wie verhalten sie sich zur jeweils marktüblichen Miete am Standort?
5. In welcher Spanne bewegen sich die Quadratmetermieten der zehn teuersten Drittanmietungen, und welche Ressorts oder Behörden nutzen diese Flächen jeweils?
6. Berücksichtigt die Bundesregierung bei Mietverhandlungen den wirtschaftlichen Wert, den die Bonität des Bundes, die Vertragslaufzeit und die Verlängerungswahrscheinlichkeit für den Vermieter darstellen, und wenn ja, in welcher Form fließt dieser Wert mietpreismindernd in die Verhandlung ein?
7. Existieren Vorgaben, Handreichungen oder Dienstanweisungen, die die BImA verpflichten, bei Anmietungen eine Mietpreisminderung gegenüber der Marktmiete zu verhandeln?

   Wenn nein, warum nicht?
8. Wie viele Anmietungen erfolgten in den Jahren 2020 bis 2025 nach vorheriger wettbewerblicher Markterkundung mit mehreren Angeboten, und in wie vielen Fällen lag nur ein Angebot vor (bitte absolut und als Anteil angeben)?
9. Wird das Erwerbsdatum des Vermieters vor Vertragsschluss erhoben und dokumentiert?

   Wenn ja, in wie vielen Fällen lag der Erwerb weniger als 36 Monate vor Vertragsschluss?

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Version ersetzt.

10. Wird geprüft, ob der Vermieter das Objekt im Vorgriff auf eine absehbare Anmietung erworben hat?

    Wenn nein, warum nicht?

11. Erfasst die BImA Eigentümerwechsel an von ihr angemieteten Objekten nach Vertragsschluss, und in wie vielen Fällen wurde ein Objekt in den Jahren 2020 bis 2025 innerhalb von 36 Monaten nach Abschluss eines Mietvertrags mit dem Bund weiterverkauft?

12. Wie viele Quadratmeter anstaltseigener Büroflächen stehen derzeit leer, und welcher Anteil ist sofort bzw. nach baulicher Maßnahme vermietbar?

13. Welche ELM-Mieten entgehen der BImA hierdurch kalkulatorisch jährlich, und welche Bewirtschaftungskosten fallen für Leerstand an?

14. Wie hat die BImA die Empfehlung des Bundesrechnungshofes umgesetzt, die Wirtschaftlichkeit von Drittanmietungen regelmäßig zu überprüfen – in welchem Turnus, durch welche Organisationseinheit, mit welchen dokumentierten Ergebnissen?

15. Sind die Nutzer inzwischen verpflichtet, der BImA Stellenplan, Raumbedarf und Flächenauslastung mitzuteilen?

    Wenn nein, auf welcher Datengrundlage nimmt die BImA ihr Flächenmanagement in diesem Fall wahr?

16. Müssen Nutzer die Wirtschaftlichkeit ihrer Unterbringung inzwischen nachweisen?

    Wenn nein, aus welchen Gründen wurde die Empfehlung des Bundesrechnungshofes nicht umgesetzt?

17. Welche Maßnahmen hat die Bundesregierung seit ihrer Antwort auf Bundestagsdrucksache 21/7952 ergriffen, um die dort mitgeteilte fehlende zentrale Verfügbarkeit der Daten zu beheben?

18. Welche Stelle ist hierfür zuständig, und bis wann wird eine konsolidierte Auswertung der Mietverhältnisse vorliegen?

19. In wie vielen Fällen wurde 2020 bis 2025 vor Vertragsschluss ein unabhängiges Wertgutachten oder eine Marktmietwertermittlung eingeholt?

20. Auf welche Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen nach § 7 Absatz 2 der Bundeshaushaltsordnung stützt die Bundesregierung langfristige Mietverpflichtungen, wenn ihr eine auswertbare Übersicht der Mietverhältnisse nicht vorliegt?

21. Welche Regelungen verhindern, dass Informationen über bevorstehende Anmietungsabsichten vorzeitig an Dritte gelangen, und wie wird deren Einhaltung kontrolliert?

22. Welche Maßnahmen plant die Bundesregierung, damit die Bonität des Bundes künftig als Verhandlungsvorteil des Bundes und nicht als Vermögensvorteil privater Vermieter wirkt?

Berlin, den 17. November 2026

Dr. Alice Weidel, Tino Chrupalla und Fraktion

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Version ersetzt.

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Version ersetzt.

Gesamtherstellung: H. Heenemann GmbH & Co. KG, Buch- und Offsetdruckerei, Bessemerstraße 83–91, 12103 Berlin, www.heenemann-druck.de
Vertrieb: Bundesanzeiger Verlag GmbH, Postfach 10 05 34, 50445 Köln, Telefon (02 21) 97 66 83 40, Fax (02 21) 97 66 83 44, www.bundesanzeiger-verlag.de
ISSN 0722-8333