

## **Antwort**

### **der Bundesregierung**

**auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Markus Tressel, Christian Kühn (Tübingen), Dr. Tobias Lindner, weiterer Abgeordneter und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN  
– Drucksache 18/3872 –**

### **Verkauf bundeseigener Liegenschaften im Saarland bis zum Jahr 2017**

#### Vorbemerkung der Fragesteller

Die aktuellen Erfahrungen bei der Unterbringung von Flüchtlingen zeigen, dass vor allem der Frage nach einer schnellen und unkomplizierten (Erst-)Aufnahme von Flüchtlingen eine hohe Bedeutung zukommt. Dabei spielt die Bereitstellung von Wohnraum aber auch die Nutzung öffentlichen Eigentums, wie beispielsweise Kasernen, eine entscheidende Rolle.

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) plant, bis zum Jahr 2017 alle bundeseigenen Wohnimmobilien zu veräußern. Dies könnte zu einem weiteren Anheizen der Preise in stark nachgefragten Wohnungsmärkten führen. Auch im Saarland, wo in vielen Städten und Gemeinden in den letzten Jahren und Jahrzehnten immer weniger bezahlbare Wohnungen für Familien mit Kindern oder auch altersgerechter Wohnraum zur Verfügung steht, besteht die Gefahr, dass es zu einem Anstieg der Immobilienpreise und Mieten kommt. Hiervon sind speziell die saarländischen Ballungszentren, wie die Landeshauptstadt Saarbrücken oder auch Saarlouis, in denen der Wohnungsmarkt inzwischen stark überhitzt ist, betroffen. Neubauprojekte werden fast ausschließlich als Luxuswohnprojekte von privaten Investoren realisiert, bezahlbarer Wohnraum wird hingegen zur Mangelware.

1. Für welche bundeseigenen Liegenschaften im Saarland kommt der Verkauf per Erstzugriffsoption entsprechend des Beschlusses des Haushaltsausschusses des Deutschen Bundestages vom 21. März 2012 zum gutachterlich ermittelten Verkehrswert oder auch unterhalb des Verkehrswertes oder zum Höchstpreisverfahren infrage (bitte nach Liegenschaften und Verfahren aufschlüsseln)?

Der Beschluss des Haushaltsausschusses des Deutschen Bundestages vom 21. März 2012 zum Verkauf per Erstzugriffsoption betrifft ausschließlich Konversionsliegenschaften. Aktuell stehen im Saarland keine Konversionsliegenschaften im Wege des Erstzugriffs zur Verwertung an.

2. Wie viele Immobilien aus dem Bestand des Bundes wurden im Saarland in den letzten zehn Jahren an Land, Kommunen oder deren Unternehmen verkauft?
3. Wie viele Immobilien aus dem Bestand des Bundes wurden im Saarland in den letzten zehn Jahren an Privatunternehmen oder Privatpersonen verkauft, und wie viele Wohn- und Gewerbeeinheiten waren von diesen Verkäufen jeweils betroffen?

Die Fragen 2 und 3 werden wegen des Sachzusammenhangs zusammen beantwortet.

Die Anzahl der Verkaufsfälle, geordnet nach den Immobilienkategorien Wohnen, Gewerbe und andere Nutzungsarten, sowie die Anzahl der verkauften Wohneinheiten im Bundesland Saarland sind in der folgenden Tabelle zusammengestellt:

Verkaufsjahr	Verkaufsfälle im Saarland insgesamt	davon Immobilienkategorie Wohnen	davon Immobilienkategorie Gewerbe	davon andere Immobilienkategorien*	Anzahl der verkauften Wohneinheiten**	Käufer:	
						Gebietskörperschaft/von dieser getragene Unternehmen	Privatperson/Privatunternehmen
2008	11	5	3	3	6	–	–
2009	10	5	1	4	17	–	–
2010	10	6	1	3	14	–	–
2011	10	4	0	6	8	–	–
2012	7	4	0	3	9	–	–
2013	4	2	0	2	6	1	3
2014	2	0	0	2	0	1	1

\* sonstige unbebaute Grundstücke (ohne Land und Forst), forstwirtschaftliche/landwirtschaftliche Grundstücke, Konversion

\*\* eine Wohnliegenschaft kann je nach Gebäudetyp (EFH oder Geschosswohnungen in MFH) mehrere Wohneinheiten umfassen

Eine regionale Aufschlüsselung der Verkaufsfälle ist erst seit dem Jahr 2008 möglich, da diese Informationen vorher nicht erfasst wurden. Ebenso ist eine Aufschlüsselung nach den Käufergruppen „Gebietskörperschaft/von dieser getragene Unternehmen“ oder „Privatperson/Privatunternehmen“ erst seit dem Jahr 2013 möglich. Eine Aufgliederung der Verkaufsfälle der „Immobilienkategorie Gewerbe“ nach verkauften Gewerbeeinheiten hält die Bundesanstalt für ihre Zwecke nicht vor.

Die Angaben des Jahres 2014 stellen ein vorläufiges Ergebnis dar. Eine abschließende Auswertung kann erst nach dem Jahresabschluss 2014 (nach Ende des ersten Quartals 2015) erfolgen.

4. In welchem baulichen und energetischen Zustand befinden sich die Immobilien des Bundes im Saarland?

Die Bundesanstalt stellt als Eigentümerin grundsätzlich sicher, dass die aufgrund einer einzelfallbezogenen Detailprüfung festgestellten notwendigen Instandhaltungs- und Bauunterhaltungsmaßnahmen durchgeführt werden. Die

Wirtschaftlichkeit der Maßnahme ist dabei stets zu beachten. Der energetische Zustand der Immobilien der Bundesanstalt im Saarland entspricht den bautechnischen Normen des jeweiligen Baujahrs. Die gesetzlichen Anforderungen an den energetischen Gebäudezustand werden von der Bundesanstalt eingehalten.

- a) Wie hoch ist der geschätzte Sanierungsaufwand für die bundeseigenen Immobilien im Saarland?

Die Maßnahmenplanungen auf Basis des geschätzten Sanierungsaufwandes sehen für die bundeseigenen Wohnliegenschaften sowie Liegenschaften mit gewerblicher/sonstiger Nutzungsart im Saarland für das Jahr 2015 einen Mitteleinsatz in Höhe von insgesamt rund 400 000 Euro vor.

- b) Wie hoch ist der jährliche Unterhaltungsaufwand für die bundeseigenen Immobilien im Saarland?

Der jährliche Unterhaltungsaufwand für die Bewirtschaftung der bundeseigenen Wohnliegenschaften sowie Liegenschaften mit gewerblicher/sonstiger Nutzungsart im Saarland beläuft sich für das Jahr 2015 auf rund 96 000 Euro.

- c) Wie viele Wohneinheiten sind von Leerstand betroffen?

Von den insgesamt 677 Wohneinheiten im Saarland sind aktuell 598 Wohneinheiten belegt und 79 Wohneinheiten leerstehend.

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

Von den insgesamt 30 Mieteinheiten mit gewerblichen/sonstigen Nutzungsarten im Saarland sind aktuell 27 Mieteinheiten belegt und drei Mieteinheiten leerstehend.

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

Der Leerstandabbau bei Wohnungen war und ist ein vorrangiges Ziel der Bundesanstalt. Der Abbau erfolgt durch intensive aktive Marketing- und Vermietungsaktivitäten sowie durch bauliche Maßnahmen zur Herstellung der Vermietungsfähigkeit bzw. zur Aufrechterhaltung marktgerechter Standards. Im Rahmen von Leerstandanalysen unter jeweiliger regionaler Markt- und Leerstandbetrachtung werden Optimierungspotenziale erarbeitet und Strategien zur Leerstandvermeidung und -verringerung entwickelt. Dabei sind die einzelfallbezogenen örtlichen Besonderheiten sowie der Aspekt der Wirtschaftlichkeit zu berücksichtigen. Dies gilt entsprechend für Liegenschaften mit gewerblichen/sonstigen Nutzungsarten, wobei hier in zwei von drei Leerstandfällen aus Gründen der Verkaufsoptimierung von einer Nachvermietung abgesehen wird.

5. Wie hoch ist der Anteil so genannter Konversionsflächen bzw. Konversionsimmobilien am bundeseigenen Immobilienbestand im Saarland?

Der Immobilienbestand der Bundesanstalt im Saarland enthält derzeit keine Konversionsliegenschaften, da die in der Vergangenheit zurückgegebenen militärisch genutzten Liegenschaften zwischenzeitlich verwertet worden sind.

6. Ist der Bund bzw. die BImA in konkreten Verkaufsverhandlungen mit den saarländischen Kommunen hinsichtlich zur Veräußerung anstehender Immobilien?

Wenn ja, mit welchen?

Die Bundesanstalt führt derzeit konkrete Verhandlungen mit der Ortsgemeinde Perl. Verhandlungsgegenstand ist das ehemalige Grenzzollamt Perl-Nennig an der deutsch-luxemburgischen Grenze.

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

Spielen bei der Verkaufsentscheidung soziale, städtebauliche und regional-ökonomische Faktoren eine Rolle?

Die Bundesanstalt 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. Sie hat hierzu eine mehrjährige Verkaufsportfolioplanung entwickelt. Diese Verkaufsplanung und die Ausgestaltung des Verkaufsportfolios unterliegen im Hinblick auf die planungsrechtliche Entwicklung der Liegenschaften durch die Belegenheitskommune, notwendige Verkaufsvorbereitungen und Untersuchungen durch die Bundesanstalt zur Marktreifmachung und wechselnden Marktgegebenheiten permanenten Veränderungen und Anpassungen der Verkaufsobjekte und der Veräußerungszeitpunkte. Bei den aktuell bis zum Jahr 2017 für den Verkauf geplanten Liegenschaften im Saarland handelt es sich mithin um eine dynamische Zusammenstellung, die z. B. durch zeitliche Verschiebungen oder die Neuaufnahme von Verkaufsfällen aus dem gesamten verwertbaren Liegenschaftsbestand des Saarlandes kurzfristige Veränderungen erfahren kann. Die Bundesanstalt muss sich bei ihren Veräußerungsentscheidungen den sich stets ändernden Gegebenheiten anpassen.

Grundlage jedes Verwertungsverfahrens (Ausübung der Erstzugriffsoption oder Bieterverfahren) der Bundesanstalt ist stets die planungsrechtliche Vorgabe der Kommune als Trägerin der Planungshoheit. Sie bestimmt maßgeblich im Rahmen der vorgegebenen Bauleitplanung bzw. auf Basis eines mit der Bundesanstalt abgestimmten Nutzungskonzeptes die für eine künftige Nutzung der Verkaufsliegenschaft wesentlichen Faktoren zur Art und Umfang der Nutzungsmöglichkeiten, wie beispielsweise den sozialen Wohnungsbau.

Die Bundesanstalt wird die in den Jahren 2015 bis 2018 zum Verkauf vorgesehenen Wohnliegenschaften mit einer Größe von vier Wohneinheiten oder mehr (nur Mehrfamilienhäuser) jeweils zu Beginn des vorgesehenen Verkaufsjahres zunächst den jeweiligen Belegenheitskommunen ohne Bieterverfahren zum privilegierten Direkterwerb anbieten. Kaufpreis ist dabei der durch ein Sachverständigengutachten ermittelte Verkehrswert nach § 194 des Baugesetzbuchs. Zudem muss der Erwerb der Erfüllung einer „öffentlichen Aufgabe“ – wie etwa die Schaffung von Wohnraum – dienen. Nur falls die Kommunen kein Kaufinteresse bekunden bzw. eine Einigung über den Erwerb zum Verkehrswert nicht zu erzielen ist, werden die Wohnliegenschaften im Wege des Bieterverfahrens am Immobilienmarkt zum Kauf angeboten.

Unabhängig davon leistet der Bund neben Ländern und Kommunen seinen Beitrag zur Schaffung zusätzlichen Baulands in angespannten Wohnungsmärkten. Der Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD für die 18. Legislaturperiode sieht daher vor, dass die Bundesanstalt mit Rücksicht auf die vielen am Gemeinwohl orientierten Vorhaben der Kommunen eine verbilligte Abgabe von

Konversionsgrundstücken realisiert. Das Gesamtvolumen ist dabei für die nächsten vier Jahre auf höchstens 100 Mio. Euro begrenzt. Dies ist bereits im Bundeshaushalt 2015 berücksichtigt. Darüber hinaus wird die Bundesregierung im Rahmen des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen auch die Liegenschaftspolitik des Bundes in angespannten Wohnungsmärkten weiterentwickeln.





