



Berlin, 5.11.2014

Positionspapier der SPD-Bundestagsfraktion

Neuausrichtung der Liegenschaftspolitik für bezahlbares Wohnen und Bauen

I. „Gutes und bezahlbares Wohnen“ ist ein zentrales Vorhaben der SPD in dieser Legislaturperiode. Wir haben erreicht, dass Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik für die Koalition einen wichtigen Stellenwert hat. Die sozialdemokratisch geführten Ministerien setzen dies Schritt für Schritt um.

- Die Mietpreisbremse ist im Kabinett beschlossen. Den Entwurf von Justizminister Heiko Maas beraten wir jetzt im Parlament, sodass das Gesetz 2015 in Kraft treten kann. Damit begrenzen wir exzessive Mietsteigerungen bei neu abgeschlossenen Mietverträgen im Bestand und dämpfen die Mietentwicklung in angespannten Wohnungsmärkten. Für Maklergebühren gilt in Zukunft: Wer bestellt, bezahlt.
- Wir haben die Programmmittel für die Städtebauförderung mit dem Haushalt 2014 von 455 auf 700 Millionen Euro pro Jahr erhöht und halten dieses Niveau. Das Programm „Soziale Stadt“ mit 150 Millionen Euro entwickeln wir zum Leitprogramm der sozialen Integration in der Städtebauförderung.
- Die Anpassung des Wohngeldes kommt. Damit berücksichtigen wir die Einkommens- und Mietentwicklung seit 2009. Wir wollen nicht, dass jemand mit geringem Einkommen allein wegen hoher Wohn- und Nebenkosten Hartz IV oder Grundsicherung beantragen muss.

Wir wollen einen besseren Mieterschutz, gleichzeitig aber Investitionen in den notwendigen Neubau, um zur Angebotsausweitung in den wachsenden Städten beizutragen. Mit dem „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen“ hat Bauministerin Barbara Hendricks die Initiative ergriffen, gemeinsam mit Ländern, Kommunen und Verbänden den Neubau und die Modernisierung vor allem im bezahlbaren Marktsegment anzustoßen. Dabei kommt der sozialen Wohnraumförderung der Länder eine hohe Bedeutung zu, ebenso wie verlässlichen Rahmenbedingungen, Förderung und Anreize für den Neubau und den altersgerechten und energieeffizienten Umbau der Wohnungsbestände.

II. Ein entscheidender Engpassfaktor in wachsenden Städten und Ballungszentren ist Bauland. Grundstückskosten machen teilweise weit mehr als 20 Prozent der Wohnungsneubaukosten aus. Vor diesem Hintergrund kann die Liegenschaftspolitik von Bund, Ländern und Kommunen in diesen angespannten Wohnungsmärkten einen wichtigen Beitrag dazu leisten, Bauland für bezahlbaren Neubau bereitzustellen. Beispielhaft dafür sind die „sozialgerechte Bodennutzung“ in München und die Konzeptvergabe von Grundstücken in Hamburg. Soziale, städtebauliche und energetische Kriterien haben neben dem Preis bei der Vergabe von Grundstücken ein stärkeres Gewicht bekommen. Für Wohnungsunternehmen bedeutet dies eine Investition mit nachhaltigem Wert.

Nach den geltenden rechtlichen Rahmenbedingungen ist die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) verpflichtet, nicht betriebsnotwendiges Vermögen unter parlamentarischer Begleitung wirtschaftlich zu veräußern. Die BImA verkauft in der Regel in einem Bieterverfahren zum Höchstpreis.¹ Das gilt auch für Wohnliegenschaften. So hat der Bund gegen breiten Widerspruch auch der SPD-Bundestagsfraktion 2012 über 11.000 bundeseigene Wohnungen der TLG u.a. in Dresden, Rostock, im Berliner Umland und Potsdam an die börsennotierte TAG Wohnen veräußert.² Die BImA hat heute einen Gesamtbestand von insgesamt rund 71.000 Wohnungen, davon 58.000 Mietwohnungen. Weitere Veräußerungen beispielsweise in Berlin von 1.700 Wohnungen bis 2018 sind geplant.

III. Die Entwicklungen auf den Wohnungsmärkten in den wachenden Städten sowie städtebauliche Erfordernisse verlangen eine neue Ausrichtung der Liegenschaftspolitik des Bundes.

1. Die SPD-Bundestagsfraktion spricht sich dafür aus, dass wohnungspolitische, städtebauliche und strukturpolitische Ziele bei der Liegenschaftspolitik des Bundes stärker als bisher berücksichtigt werden.³ Die BImA als eine der größten Immobilieneigentümerinnen der öffentlichen Hand hat soziale und strukturpolitische Verantwortung und muss mit gutem Beispiel vorangehen.

¹ Eine Ausnahme bildet die Erstzugriffsoption der Kommunen für Konversionsgrundstücke zum gutachterlich ermittelten Verkehrswert ohne Bieterverfahren, lt. Beschluss des Haushaltsausschusses des Deutschen Bundestages vom 21.03.2012. Unter bestimmten Bedingungen kann auch in anderen Fällen der „volle Wert“ nach § 63 Abs. 3 BHO ohne Bieterverfahren durch Sachverständigengutachten ermittelt werden.

² Antrag der SPD-Bundestagsfraktion vom 22.05.2012: „Wohnungspolitische Verantwortung bei Übertragung der bundeseigenen TLG-Wohnungen sichern“ (Bundestags-Drucksache 17/9737)

³ Antrag der SPD-Bundestagsfraktion vom 12.6.2012: „Neuausrichtung der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben“ (Bundestags-Drucksache 17/9930)

2. Die SPD-Bundestagsfraktion ist zudem überzeugt, dass Mietwohnungsbestände in öffentlicher (und genossenschaftlicher) Hand unverzichtbar sind, um Wohnraum besonders für untere und mittlere Einkommensschichten auf Dauer bezahlbar zu halten. Auch die Versorgung in den Hochschulstandorten mit bezahlbarem Wohnraum für Studierende muss dabei dezidiert in den Blick genommen werden. Auf angespannten Wohnungsmärkten wirken Mietwohnungsbestände in öffentlicher Hand zudem dämpfend auf das Mietniveau insgesamt und stabilisierend auf Wohnquartiere. Das gilt für Wohnungsbestände von Bund, Länder und Kommunen gleichermaßen.
3. In Regionen, die von demografischem und strukturellem Wandel wie z.B. der Schließung von Bundeswehr- und anderen militärischen Standorten betroffen sind, kann die Liegenschaftspolitik den notwendigen Stadtumbau wie die Beseitigung von Leerstand und die Revitalisierung von Brachen unterstützen. Die im Koalitionsvertrag vereinbarte verbilligte Abgabe von Konversionsliegenschaften, die mit dem Haushalt 2015 umgesetzt werden soll, wird dazu zusammen mit der deutlich aufgestockten Städtebauförderung einen wichtigen Beitrag dazu leisten.
4. Eine Neuausrichtung der Liegenschaftspolitik des Bundes ist dann besonders wirkungsvoll, wenn sie einhergeht mit einer aktiven Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik. Länder und Kommunen sind deshalb aufgefordert, das bestehende Instrumentarium der Städtebauförderung und des Baurechts, insbesondere Milieuschutzsatzungen, Umwandlungs- und Zweckentfremdungsverbote sowie städtebauliche Verträge und Entwicklungsmaßnahmen noch mehr als bisher zu nutzen. Dafür gibt es in zahlreichen Städten und Gemeinden gute Beispiele, die sowohl für private Investoren als auch für die BImA als Verkäuferin von Grundstücken attraktive Bedingungen schaffen. Sie müssen mehr Verbreitung finden.

Voraussetzung für das Gelingen und die Akzeptanz von zusätzlichem Wohnraum durch eine weitere innerstädtische Verdichtung ist, dass Bürgerinnen und Bürger die Entwicklungsstrategien aktiv mitgestalten können. So ist es für die SPD-Bundestagsfraktion es ein zentrales Anliegen, frühzeitige und aktive Beteiligung in allen Programmen der Städtebauförderung zu verankern - wie dies im Programm „Soziale Stadt“ schon erfolgreich praktiziert wird.

5. Angesichts der drängenden Aufgabe, bei steigenden Flüchtlingszahlen für menschenwürdige Unterkünfte und Wohnungen zu sorgen, müssen leerstehende Konversionsliegenschaften und darüber hinaus alle geeigneten bundeseigenen leerstehenden Immobilien, auch Freiflächen, zur Verfügung gestellt werden. Das muss zu fairen

Konditionen für die Länder und Kommunen geschehen, und die zum Teil hohen Kosten für die in der Regel notwendige Renovierung und den Umbau der bisher ungenutzten Gebäude berücksichtigen. Es ist zu prüfen, ob bzw. inwieweit eine verbilligte Abgabe der durch die BlmA verwalteten Liegenschaften und Gebäude zum Zwecke der Unterbringung von Flüchtlingen möglich ist.

IV. Die SPD-Bundestagsfraktion spricht sich dafür aus,

- den gesetzlichen Zweck der BlmA (§ 1 BlmAG) um weitere am Gemeinwohl orientierte Ziele zu ergänzen, um städtebauliche und regionalpolitische Belange von Bund, Ländern und Kommunen – wie auch vom Bundesrat gefordert⁴ - stärker zu berücksichtigen.
- bei Grundstücksverkäufen durch die BlmA Konzeptausschreibungen als weitere Vergabevariante einzusetzen. Neben dem zu erzielenden Verkaufserlös sind auch soziale, städtebauliche und energetische Kriterien zu berücksichtigen - besonders mit Blick auf die Situation in städtischen Wachstumsräumen mit angespannten Wohnungsmärkten. Damit können Investoren gewonnen werden, die bezahlbaren bzw. geförderten Wohnraum schaffen. Auch Baugruppen und Genossenschaften, die selbstgenutzten Wohnraum schaffen, können besonders berücksichtigt werden. Voraussetzung dafür muss sein, dass sie sich vertraglich zur Realisierung städtebaulich oder wohnungspolitisch förderungswürdiger Vorhaben verpflichten.

Für den Wohnungsbau geeignete und in angespannten Wohnungsmärkten⁵ gelegene Grundstücke des Bundes sollten nur mit der Auflage verkauft werden, dass auf diesen in angemessenem Umfang – mindestens 30 Prozent – öffentlich geförderter Wohnraum errichtet wird. Um den Bieterkreis für Grundstücke des Bundes auf Bieter zu beschränken, die sich vertraglich zur Realisierung städtebaulich und wohnungspolitisch förderungswürdiger Vorhaben verpflichten, müssen die gesetzlichen Vorschriften angepasst werden.

- bei der Veräußerung von Wohnungsbeständen den Kommunen eine EU-rechtskonforme verbindliche Erstzugriffsoption einzuräumen. Wohnungsbestände des Bundes, die nicht mehr zu Bundeszwecken benötigt werden, sollen vorrangig den jeweiligen Gemeinden zum Erwerb angeboten werden. Dieser sollte nach

⁴ Gesetzentwurf des Bundesrates vom 28.03.2014: „Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Gesetzes über die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben“ (Bundestags-Drucksache 18/951)

⁵ Vorgeschlagen wird die Anknüpfung an Gebiete, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist und in denen die abgesenkte Kappungsgrenze entsprechend einer Verordnung nach § 558 Abs. 3 BGB gilt.

transparenter Verkehrswertermittlung, jedoch ohne öffentliche Ausschreibung, an Kommunen und kommunale Eigengesellschaften für die Erfüllung kommunaler Zwecke und zur Errichtung bzw. Erhaltung von bezahlbarem Wohnraum sowie an Studentenwerke zur Errichtung von Wohnungen für Studierende erfolgen. Das kommunale Vor- und Ankaufsrecht ist dabei so zu gestalten, dass die Veräußerung von Grundstücken und Wohnungen zum Verkehrswert (§ 194 BauGB) aufgrund einer transparenten Wertermittlung durch die örtlichen Gutachterausschüsse erfolgt.

- zu ermöglichen, dass das kommunale Vor- bzw. Ankaufsrecht auch zu Gunsten Dritter wie kommunaler Wohnungsbaugesellschaften oder Wohnungsgenossenschaften ausgeübt werden kann, wenn durch Verträge mit den Kommunen soziale Auflagen sichergestellt werden (Zweckbindung).
- die BImA verpflichtet wird, vertragliche Auflagen gegenüber Immobilienerwerbern zu treffen und abzusichern, die
 - die Aufteilung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen verhindern
 - bei Weiterveräußerung der Immobilie eine Abführung des Mehrerlöses an den Bund sicherstellen
 - bei ökologischer Sanierung / Modernisierung dazu verpflichten, Förderkredite und Zuschüsse des Bundes (KfW/BAFA) einzusetzen, um die von der KfW vorgesehene Hinzuziehung eines Sachverständigen sicher zu stellen. Die Fördervorteile sind gem. § 559a BGB an die Mieter weiter zu geben
 - die Einhaltung von Sozialklauseln zum Schutz der Mieterinnen und Mieter sicherstellen, z.B. Ausschluss der Kündigung wegen Eigenbedarf oder wirtschaftlicher Verwertung, Einhaltung der Mietpreisbremse bei Wiedervermietungen und Kappungen der Miete bei sozialer Härte im Fall von Modernisierungen sowie Ausschluss von Luxusmodernisierungen.
- Maßnahmen zur Verbesserung der Bewirtschaftung der bundeseigenen Immobilienbestände im Sinne des langfristigen Werterhalts und der Wohnqualität für Mieterinnen und Mieter zu ergreifen und der Vorbildfunktion des Bundes bei der Energieeffizienz gerecht zu werden.
- die Umsetzung der verbilligten Abgabe von Konversionsliegenschaften daran zu knüpfen, dass am Gemeinwohl orientierte Vorhaben der Kommunen realisiert werden, die die Schaffung bezahlbaren Wohnraums und einer lebendigen Stadt zum Ziel haben.

- bei der Personalentwicklung der BImA neue Aufgabenstellungen zu berücksichtigen und insbesondere bei der Gewinnung von Fachpersonal, welches länger bei der Anstalt verbleibt, eine stärkere Ausrichtung an regional- und städtebaulichen Aspekten zu gewährleisten.
- dass die Bundesregierung regelmäßig dem Deutschen Bundestag einen Bericht über die Veräußerungen und Bewirtschaftung von bundeseigenen Liegenschaften unter Berücksichtigung von städtebaulichen, wohnungspolitischen und regionalen Auswirkungen vorlegt.

V. Mit diesem Positionspapier legt die SPD-Bundestagsfraktion einen Vorschlag dafür vor, wie Liegenschaftspolitik unter Weiterentwicklung der aktuellen rechtlichen Rahmenbedingungen zur erfolgreichen Umsetzung der gemeinsamen Ziele der Koalition im Bereich „Gutes und bezahlbares Wohnen“ beitragen kann.

Der Bund hat eine Vorbildfunktion, aber auch Länder und Kommunen müssen ihrer Verantwortung gerecht werden. Das von Bundesbauministerin Barbara Hendricks initiierte „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen“ bietet eine gute Basis für das notwendige gemeinsame Handeln der föderalen Ebenen und der zuständigen Ressorts auf Bundesebene. Die hier vorgelegten Vorschläge verstehen wir als Teil einer nachhaltigen Haushaltspolitik, die nicht nur die Einnahmesituation des Bundeshaushaltes, sondern auch soziale und wirtschaftliche Folgekosten im Blick hat.