

Mitteilung des Senats vom 19. September 2017

Information gemäß Artikel 79 der Landesverfassung über wesentliche Angelegenheiten im Beratungsverfahren des Bundesrats

Der Senat der Freien Hansestadt Bremen hat in seiner Sitzung am 19. September 2017 beschlossen, dem als Anlage beigefügten Gesetzesantrag des Landes Berlin

„Entwurf eines Gesetzes zur Neuregelung der Liegenschaftspolitik des Bundes“
beizutreten.

Der Senat bittet um Kenntnisnahme.

12.07.17

Gesetzesantrag

des Landes Berlin

Entwurf eines Gesetzes zur Neuregelung der Liegenschaftspolitik des Bundes**A. Problem und Ziel**

Der Bedarf an neuen Wohnungen - insbesondere in Ballungsgebieten - bleibt absehbar hoch und erfordert gemeinsames Handeln von Bund, Ländern und Kommunen. Laut Antwort der Bundesregierung auf eine Große Anfrage zum Thema „Sozialer Wohnungsbau in Deutschland“ vom 08.03.2017 prognostizieren verschiedene Institute, dass in den kommenden Jahren bundesweit insgesamt über eine Million Wohnungen benötigt werden; ein großer Teil davon im preisgünstigen Segment. Insbesondere in angespannten Wohnungsmärkten gäbe es ein hohes Defizit an Sozialwohnungen wie auch generell an bezahlbarem Wohnraum für untere und mittlere Einkommensgruppen.¹

Für die sogenannten A-Städte beträgt nach der Wohnungsmarktprognose 2030 des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) aus dem Jahr 2015 der jährliche Neubaubedarf im Zeitraum 2015 bis 2020 47.100 Wohnungen.²

Ein Gutachten des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln geht für dieselben A-Städte sogar von einem Baubedarf bis 2020 von jährlichen 88.400 Wohnungen aus.³

Der Wettbewerb um knappes Bauland und die damit verbundenen Preissteigerungen von Grundstücken bremsen jedoch den Bau bezahlbarer Wohnungen in wachsenden Städten. Leidtragende sind oftmals die im günstigen

¹ BT- Drucks. 18/11403 vom 08.03.2017 (Sozialer Wohnungsbau in Deutschland – Entwicklung, Bestand, Perspektive), S. 7f; für die Berliner Situation vgl. Investitionsbank Berlin, 2017, IBB Wohnungsmarktbericht 2016, S. 1, 45 f.

² BBSR-Analysen Kompakt, 07/2015, Wohnungsmarktprognose 2030, S. 17 (Tabelle 2), A-Städte = Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt a. M., Stuttgart und Düsseldorf

³ Institut der deutschen Wirtschaft Köln, 2017, Zuwanderung in die Großstädte und resultierende Wohnungsnachfrage, S. 18 (Tabelle 2)

Mietwohnungsbau tätigen Unternehmen, die beispielsweise nicht in Konkurrenz mit den im freifinanzierten, höherwertigen Wohnungsbau engagierten Projektentwicklern und Bauträgern treten können. Zu diesem Ergebnis kommt auch eine vom Bundesbauministerium und vom BBSR beauftragte Studie.⁴

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) ist gemäß § 2 Abs. 1 des Gesetzes über die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImAG) die zuständige Bundesbehörde für die Verwertung der vom Bund nicht mehr benötigten Bundesliegenschaften. Sie verfügt gegenwärtig über ein Portfolio von Grundstücken mit einer Gesamtfläche von rund 480.000 Hektar und 37.000 Wohnungen und ist eine der größten Immobilieneigentümerinnen Deutschlands.⁵

Mit seinem Bestand kann der Bund dazu beitragen, Marktverzerrungen entgegenzuwirken. Dies wäre insbesondere der Fall, wenn sich Kommunen bzw. kommunale Wohnungsbauunternehmen bei Verkäufen durch die BImA nicht dem unbeschränkten Wettbewerb in der vielerorts „überhitzten“ Situation am Immobilienmarkt stellen müssten. Die alleinige Orientierung am maximal erlösbaren Kaufpreis heizt die gespannte Marktsituationen weiter an, was zu dauerhaft höheren Mieten führt.

Daneben verfügen auch andere Einrichtungen des Bundes über Grundstücke und Wohnungen, zum Beispiel das Bundeseisenbahnvermögen (BEV) sowie die Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (BVVG) und die Gesellschaft zur Entwicklung und Sanierung von Altstandorten mbH.

Bundeseigene Grundstücke – zum Beispiel solche der BVVG – spielen auch eine wichtige Rolle bei der Sicherung naturschutz- und wasserrechtlicher Vorgaben. Wenn die Länder solche Grundstücke vom Bund erwerben, um am Gemeinwohl orientierte Aufgaben wahrnehmen zu können, kommt ein Kaufpreis, der sich an unzulässigen bzw. dauerhaft ausgeschlossenen kommerziellen Nutzungen orientiert, nicht in Betracht.

Durch eine Verbesserung der Rechtslage kann sichergestellt werden, dass die Grundstücks- und Immobilienbestände des Bundes dauerhaft dem Gemeinwohl dienen, auch wenn sie nicht mehr für unmittelbare Zwecke der Bundesverwaltung benötigt werden.

Die rechtlichen Grundsätze des Verkaufs von Liegenschaften der BImA werden in § 1 Abs. 1 Satz 5 BImAG geregelt. Demnach hat die BImA das Ziel, *eine*

⁴ BBSR, 2016, Aktuelle Trends der Wohnungsbautätigkeit in Deutschland – Wer baut wo welche Wohnungen?, S. 88ff., 92

⁵ <https://www.bundesimmobilien.de/5065/unternehmen> Stand: 29. März 2017

einheitliche Verwaltung des Liegenschaftsvermögens des Bundes nach kaufmännischen Grundsätzen vorzunehmen und nicht betriebsnotwendiges Vermögen wirtschaftlich zu veräußern. Nach den Bestimmungen der Bundeshaushaltsordnung (BHO) dürfen für Bundeszwecke nicht mehr benötigte Liegenschaften grundsätzlich nach der in § 63 Abs. 3 Satz 1 BHO enthaltenen Regelung „*nur zu ihrem vollen Wert*“ veräußert werden.

Dieser Wert wird vielfach nicht (alleine) gutachterlich festgestellt, sondern durch ein Bieterverfahren ermittelt. Ergebnisse solcher Höchstpreisverfahren sind – wie dargestellt – häufig dadurch gekennzeichnet, dass der Preis auf Grund hoher Wettbewerbsintensität nach oben getrieben wird. Der Flächenverkauf zu einem spekulativen Höchstpreis ist jedoch nicht sachgerecht.⁶ Die beabsichtigte künftige gemeinwohlorientierte Nutzung des Grundstücks sollte sich im Kaufpreis widerspiegeln. Dazu ist der Verkehrswert gutachterlich zu ermitteln und die geplante Nutzung einzubeziehen.

Eine zweite Fallgruppe betrifft die Veräußerung von Grundstücken unterhalb des Verkehrswerts mit einer zusätzlichen Absenkung für bestimmte Sachverhalte. Hierfür bedarf es einer entsprechenden haushaltsrechtlichen Ermächtigung (vgl. § 63 Abs. 3 Satz 2 BHO). Der Haushaltsausschuss des Deutschen Bundestages hat mit Beschluss vom 21. März 2012 Gebietskörperschaften sowie mehrheitlich von diesen getragenen Gesellschaften/Unternehmen, Stiftungen oder Anstalten eine Erstzugriffsoption eingeräumt, wonach sie Konversionsliegenschaften unmittelbar, d. h. ohne vorheriges Bieterverfahren, zum gutachterlich ermittelten Verkehrswert erwerben können. Aufgrund des im Haushaltsplan 2015 im Epl. 60, Kap. 6004, Titel 121 01 ausgebrachten Haushaltsvermerks Nr. 60.3 hat der Haushaltsausschuss des Deutschen Bundestages am 22. April 2015 darüber hinaus die am 6. Mai 2015 in Kraft gesetzte „Richtlinie der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben zur verbilligten Abgabe von Konversionsgrundstücken“ beschlossen. Mit dem Gesetz über die Feststellung eines Zweiten Nachtrags zum Bundeshaushaltsplan für das Haushaltsjahr 2015 (Zweites Nachtragshaushaltsgesetz 2015) wurde beschlossen, den Haushaltsvermerk Nr. 60.3 im Epl. 60, Kap. 6004, Titel 121 01 auch auf den Erwerb von weiteren entbehrlichen Liegenschaften für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus anzuwenden. Die BImA hat ergänzend dazu mit Schreiben vom 26. November 2015 die angepasste „Richtlinie der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben zur verbilligten Abgabe von Grundstücken“ (VerbR) in Kraft gesetzt. Für die verbilligte

⁶ Schröder/Kullick: Das BImA-Gesetz als Bremse bei der Entwicklung von Konversionsflächen in NZBau 2013, S. 361

Abgabe von Liegenschaften für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus gilt keine Beschränkung des Verbilligungsvolumens auf 100.000.000 Euro; sie findet nur auf Konversionsflächen Anwendung. Der Gewährungszeitraum ist auf sechs Jahre, beginnend ab dem Haushaltsjahr 2015, begrenzt.⁷

Dies ist ein richtiger Schritt. Es bedarf jedoch einer dauerhaften Rechtsgrundlage, welche die Möglichkeit eröffnet, Liegenschaften, die zur Erfüllung von Fach- und Verwaltungszwecken – insbesondere für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus – von Ländern, Kommunen und privatrechtlichen Gesellschaften sowie Unternehmen, Stiftungen oder Anstalten, an denen Länder oder Kommunen mehrheitlich beteiligt sind, benötigt werden, zu einem Wert, der die beabsichtigte Nutzung des Grundstücks berücksichtigt, zu veräußern. Dies schließt die darüber hinaus gehende Subventionierung für vom Haushaltsgesetzgeber bestimmte Zwecksetzungen nicht aus.

Bund, Länder und Gemeinden dienen allen Bürgerinnen und Bürgern. Wenn für Zwecke des Gemeinwohls eine Gebietskörperschaft Grundstücke benötigt, die im Eigentum einer anderen Gebietskörperschaft stehen, aber von letzterer nicht mehr benötigt werden, erwarten die Bürgerinnen und Bürger zurecht Kooperation und Solidarität statt Kaufpreismaximierung.

B. Lösung

Durch eine Änderung der Bundeshaushaltsordnung und des BImA-Gesetzes soll eine dauerhafte Möglichkeit geschaffen werden, von der derzeit in § 1 Abs. 1 Satz 5 BImAG enthaltenen Wirtschaftlichkeitsbindung bei der Veräußerung von nicht bundesnotwendigen Liegenschaften abzuweichen, sofern Liegenschaften von Ländern, Kommunen und privatrechtlichen Gesellschaften sowie Unternehmen, Stiftungen oder Anstalten, an denen Länder oder Kommunen mehrheitlich beteiligt sind, zur Erfüllung von Fach- und Verwaltungszwecken - insbesondere für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus -, benötigt werden.

Für die übrigen Einrichtungen des Bundes, die Liegenschaften des Bundes verwalten, wird dieses Ziel durch die Änderung der Bundeshaushaltsordnung erreicht.

⁷ <https://www.bundesimmobilien.de/7948394/erstzugriff-und-verbilligung> (Stand 24.05.2017), m.w.N.

C. Alternativen

Keine.

D. Finanzielle Auswirkungen auf die öffentlichen Haushalte

Für den Bund entstehen eventuell Mindererlöse im Vergleich zu Veräußerungen zu fiktiven Marktpreisen.

Im gleichen Umfang werden Länder, Kommunen und privatrechtliche Gesellschaften sowie Unternehmen, Stiftungen oder Anstalten, an denen Länder oder Kommunen mehrheitlich beteiligt sind, durch vergünstigte Erwerbsmöglichkeiten von zur Erfüllung von Fach- und Verwaltungszwecken benötigten Liegenschaften, entlastet.

Bund, Länder und Kommunen profitieren mittelbar und unmittelbar von der Begrenzung der Steigerung von Wohnkosten, soweit sie für Sozialausgaben relevant sind.

Eine Quantifizierung der Auswirkungen ist aufgrund des komplexen Geschehens auf den Immobilienmärkten nicht möglich.

E. Sonstige Kosten

Für Bund, Länder und Gemeinden entstehen keine sonstigen Kosten.

F. Bürokratiekosten

Informationspflichten für Bürger und die Verwaltung werden nicht eingeführt, geändert oder aufgehoben.

12.07.17

Gesetzesantrag
des Landes Berlin

**Entwurf eines Gesetzes zur Neuregelung der Liegenschaftspolitik
des Bundes**

Der Regierende Bürgermeister von Berlin

Berlin, 12. Juli 2017

An die
Präsidentin des Bundesrates
Frau Ministerpräsidentin
Malu Dreyer

Sehr geehrte Frau Präsidentin,

der Senat von Berlin hat in seiner Sitzung am 4. Juli 2017 beschlossen, dem Bundesrat die als Anlage beigefügte Bundesratsinitiative

**Entwurf eines Gesetzes zur Neuregelung der Liegenschaftspolitik des
Bundes**

zuzuleiten.

Ich bitte Sie, den Antrag gemäß § 36 Absatz 2 der Geschäftsordnung des Bundesrates auf die vorläufige Tagesordnung der 960. Sitzung des Bundesrates am 22. September 2017 zu setzen und anschließend gemäß § 36 Absatz 1 der Geschäftsordnung des Bundesrates an die zuständigen Ausschüsse zur Beratung zuzuweisen.

Mit freundlichen Grüßen
Michael Müller

Entwurf eines Gesetzes zur Neuregelung der Liegenschaftspolitik des Bundes

Vom

Der Deutsche Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1 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 15 Absatz 83 des Gesetzes vom 5. Februar 2009 (BGBl. I S. 160) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

In § 1 Absatz 1 Satz 5 wird das Wort „wirtschaftlich“ durch die Wörter „nach Maßgabe der Bundeshaushaltsordnung“ ersetzt.

Artikel 2 Änderung der Bundeshaushaltsordnung

Die Bundeshaushaltsordnung vom 19. August 1969 (BGBl. I S. 1284), die zuletzt durch Artikel 8 Absatz 10 des Gesetzes vom 3. Dezember 2015 (BGBl. I S. 2178) geändert worden ist (BHO), wird wie folgt geändert:

1. In § 63 Absatz 3 Satz 2 werden nach dem Wort „können“ die Wörter „durch Rechtsvorschriften oder“ eingefügt.
2. Nach § 64 Absatz 3 wird folgender Absatz 3 a eingefügt:
„(3 a) Grundstücke, die zur Erfüllung von Fach- und Verwaltungszwecken - insbesondere für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus - von Ländern, Kommunen und privatrechtlichen Gesellschaften sowie Unternehmen, Stiftungen oder Anstalten, an denen Länder oder Kommunen mehrheitlich beteiligt sind, benötigt werden, sollen ohne Durchführung eines Bieterverfahrens zu einem Wert, der die geplante Nutzung des Grundstücks berücksichtigt, veräußert werden.“

Artikel 3 Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft.

Die verfassungsmäßigen Rechte des Bundesrates sind gewahrt. Die Bundesregierung hat dem vorstehenden Gesetz die nach Artikel 113 des Grundgesetzes erforderliche Zustimmung erteilt. Das vorstehende Gesetz wird hiermit ausgefertigt. Es ist im Bundesgesetzblatt zu verkünden.

Begründung

A. Allgemeiner Teil

I. Ausgangslage

Der Bedarf an neuen Wohnungen - insbesondere in Ballungsgebieten - bleibt absehbar hoch und erfordert gemeinsames Handeln von Bund, Ländern und Kommunen. Laut Antwort der Bundesregierung auf eine Große Anfrage zum Thema „Sozialer Wohnungsbau in Deutschland“ vom 08.03.2017 prognostizieren verschiedene Institute, dass in den kommenden Jahren bundesweit insgesamt über eine Million Wohnungen benötigt werden; ein großer Teil davon im preisgünstigen Segment. Insbesondere in angespannten Wohnungsmärkten gäbe es ein hohes Defizit an Sozialwohnungen wie auch generell an bezahlbarem Wohnraum für untere und mittlere Einkommensgruppen.¹

Für die sogenannten A-Städte beträgt nach der Wohnungsmarktprognose 2030 des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) aus dem Jahr 2015 der jährliche Neubaubedarf im Zeitraum 2015 bis 2020 47.100 Wohnungen.²

Ein Gutachten des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln geht für dieselben A-Städte sogar von einem Baubedarf bis 2020 von jährlichen 88.400 Wohnungen aus.³

Der Wettbewerb um knappes Bauland und die damit verbundenen Preissteigerungen von Grundstücken bremsen jedoch den Bau bezahlbarer Wohnungen in wachsenden Städten. Leidtragende sind oftmals die im günstigen Mietwohnungsbau tätigen Unternehmen, die beispielsweise nicht in Konkurrenz mit den im freifinanzierten, höherwertigen Wohnungsbau engagierten Projektentwicklern und Bauträgern treten können. Zu diesem Ergebnis kommt auch eine vom Bundesbauministerium und vom BBSR beauftragte Studie.⁴

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) ist gemäß § 2 Abs. 1 des Gesetzes über die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImAG) die zuständige Bundesbehörde für die Verwertung der vom Bund nicht mehr benötigten Bundesliegenschaften. Sie verfügt gegenwärtig über ein Portfolio von Grundstücken mit einer Gesamtfläche von rund 480.000 Hektar und 37.000 Wohnungen und ist eine der größten Immobilieneigentümerinnen Deutschlands.⁵

Mit seinem Bestand kann der Bund dazu beitragen, Marktverzerrungen entgegenzuwirken. Dies wäre insbesondere der Fall, wenn sich Kommunen bzw. kommunale

¹ BT- Drucks. 18/11403 vom 08.03.2017 (Sozialer Wohnungsbau in Deutschland – Entwicklung, Bestand, Perspektive), S. 7f; für die Berliner Situation vgl. Investitionsbank Berlin, 2017, IBB Wohnungsmarktbericht 2016, S. 1, 45 f.

² BBSR-Analysen Kompakt, 07/2015, Wohnungsmarktprognose 2030, S. 17 (Tabelle 2), A-Städte = Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt a. M., Stuttgart und Düsseldorf

³ Institut der deutschen Wirtschaft Köln, 2017, Zuwanderung in die Großstädte und resultierende Wohnungsnachfrage, S. 18 (Tabelle 2)

⁴ BBSR, 2016, Aktuelle Trends der Wohnungsbautätigkeit in Deutschland – Wer baut wo welche Wohnungen?, S. 88ff., 92

⁵ <https://www.bundesimmobilien.de/5065/unternehmen> Stand: 29. März 2017

Wohnungsbauunternehmen bei Verkäufen durch die BImA nicht dem unbeschränkten Wettbewerb in der vielerorts „überhitzten“ Situation am Immobilienmarkt stellen müssten. Dagegen heizt eine alleinige Orientierung am maximal erlösbaren Kaufpreis gespannte Marktsituationen weiter an, was zu dauerhaft höheren Mieten führt.

Daneben verfügen auch andere Einrichtungen des Bundes über Grundstücke und Wohnungen, zum Beispiel das Bundeseisenbahnvermögen (BEV) sowie die Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (BVVG) und die Gesellschaft zur Entwicklung und Sanierung von Altstandorten mbH.

Bundeseigene Grundstücke – zum Beispiel solche der BVVG – spielen auch eine wichtige Rolle bei der Sicherung naturschutz- und wasserrechtlicher Vorgaben. Wenn die Länder solche Grundstücke vom Bund erwerben, um am Gemeinwohl orientierte Aufgaben wahrnehmen zu können, kommt ein Kaufpreis, der sich an unzulässigen bzw. dauerhaft ausgeschlossenen kommerziellen Nutzungen orientiert, nicht in Betracht.

Durch eine Verbesserung der Rechtslage kann sichergestellt werden, dass die Grundstücks- und Immobilienbestände des Bundes dauerhaft dem Gemeinwohl dienen, auch wenn sie nicht mehr für unmittelbare Zwecke der Bundesverwaltung benötigt werden.

II. Zielsetzung und wesentlicher Inhalt des Gesetzesentwurfs

Die rechtlichen Grundsätze des Verkaufs von Liegenschaften der BImA werden in § 1 Abs. 1 Satz 5 BImAG geregelt. Demnach hat die BImA das Ziel, *eine einheitliche Verwaltung des Liegenschaftsvermögens des Bundes nach kaufmännischen Grundsätzen vorzunehmen und nicht betriebsnotwendiges Vermögen wirtschaftlich zu veräußern*. Nach den Bestimmungen der Bundeshaushaltsordnung (BHO) dürfen für Bundeszwecke nicht mehr benötigte Liegenschaften grundsätzlich nach der in § 63 Abs. 3 Satz 1 BHO enthaltenen Regelung „*nur zu ihrem vollen Wert*“ veräußert werden.

Dieser Wert wird vielfach nicht (alleine) gutachterlich festgestellt, sondern durch ein Bieterverfahren ermittelt. Ergebnisse solcher Höchstpreisverfahren sind – wie dargestellt – häufig dadurch gekennzeichnet, dass der Preis auf Grund hoher Wettbewerbsintensität nach oben getrieben wird. Der Flächenverkauf zu einem spekulativen Höchstpreis ist jedoch nicht sachgerecht.⁶ Die beabsichtigte künftige gemeinwohlorientierte Nutzung des Grundstücks sollte sich im Kaufpreis widerspiegeln. Dazu ist der Verkehrswert gutachterlich zu ermitteln und die geplante Nutzung einzubeziehen.

Eine zweite Fallgruppe betrifft die Veräußerung von Grundstücken unterhalb des Verkehrswerts mit einer zusätzlichen Absenkung für bestimmte Sachverhalte. Hierfür bedarf es einer entsprechenden haushaltsrechtlichen Ermächtigung (vgl. § 63 Abs. 3 Satz 2 BHO). Der Haushaltsausschuss des Deutschen Bundestages hat mit Beschluss vom 21. März 2012 Gebietskörperschaften sowie mehrheitlich von diesen getragenen Gesellschaften/Unternehmen, Stiftungen oder Anstalten eine Erstzugriffsoption eingeräumt, wonach sie Konversionsliegenschaften unmittelbar, d.

⁶ Schröder/Kullick: Das BImA-Gesetz als Bremse bei der Entwicklung von Konversionsflächen in NZBau 2013, S. 361

h. ohne vorheriges Bieterverfahren, zum gutachterlich ermittelten Verkehrswert erwerben können. Aufgrund des im Haushaltsplan 2015 im Epl. 60, Kap. 6004, Titel 121 01 ausgebrachten Haushaltsvermerks Nr. 60.3 hat der Haushaltsausschuss des Deutschen Bundestages am 22. April 2015 darüber hinaus die am 6. Mai 2015 in Kraft gesetzte „Richtlinie der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben zur verbilligten Abgabe von Konversionsgrundstücken“ beschlossen. Mit dem Gesetz über die Feststellung eines Zweiten Nachtrags zum Bundeshaushaltsplan für das Haushaltsjahr 2015 (Zweites Nachtragshaushaltsgesetz 2015) wurde beschlossen, den Haushaltsvermerk Nr. 60.3 im Epl. 60, Kap. 6004, Titel 121 01 auch auf den Erwerb von weiteren entbehrlichen Liegenschaften für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus anzuwenden. Die BImA hat ergänzend dazu mit Schreiben vom 26. November 2015 die angepasste „Richtlinie der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben zur verbilligten Abgabe von Grundstücken“ (VerbR) in Kraft gesetzt. Für die verbilligte Abgabe von Liegenschaften für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus gilt keine Beschränkung des Verbilligungsvolumens auf 100.000.000 Euro; sie findet nur auf Konversionsflächen Anwendung. Der Gewährungszeitraum ist auf sechs Jahre, beginnend ab dem Haushaltsjahr 2015, begrenzt.⁷

Dies ist ein richtiger Schritt. Es bedarf jedoch einer dauerhaften Rechtsgrundlage, welche die Möglichkeit eröffnet, Liegenschaften, die zur Erfüllung von Fach- und Verwaltungszwecken – insbesondere für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus – von Ländern, Kommunen und privatrechtlichen Gesellschaften sowie Unternehmen, Stiftungen oder Anstalten, an denen Länder oder Kommunen mehrheitlich beteiligt sind, benötigt werden, zu einem Wert, der die beabsichtigte Nutzung des Grundstücks berücksichtigt, zu veräußern. Dies schließt die darüber hinaus gehende Subventionierung für vom Haushaltsgesetzgeber bestimmte Zwecksetzungen nicht aus.

Bund, Länder und Gemeinden dienen allen Bürgerinnen und Bürgern. Wenn für Zwecke des Gemeinwohls eine Gebietskörperschaft Grundstücke benötigt, die im Eigentum einer anderen Gebietskörperschaft stehen, aber von letzterer nicht mehr benötigt werden, erwarten die Bürgerinnen und Bürger zurecht Kooperation und Solidarität statt Kaufpreismaximierung.

III. Gesetzgebungskompetenz

Die Gesetzgebungskompetenz des Bundes folgt aus Artikel 109 Absatz 1 GG.

IV. Vereinbarkeit mit dem Recht der Europäischen Union und den völkerrechtlichen Verträgen, die die Bundesrepublik Deutschland abgeschlossen hat

Der Entwurf ist mit dem Recht der Europäischen Union sowie mit den von der Bundesrepublik Deutschland abgeschlossenen völkerrechtlichen Verträgen vereinbar.

V. Auswirkungen des Gesetzesentwurfs

1. Geschlechtsspezifische Auswirkungen

Der Entwurf hat keine erkennbaren gleichstellungspolitischen Auswirkungen.

⁷ <https://www.bundesimmobilien.de/7948394/erstzugriff-und-verbilligung> (Stand 24.05.2017), m.w.N.

Grundsätzlich sind Frauen und Männer von den Vorschriften des Entwurfs in gleicher Weise betroffen.

2. Finanzielle Auswirkungen auf die öffentlichen Haushalte

Für den Bund entstehen eventuell Mindererlöse im Vergleich zu Veräußerungen zu fiktiven Marktpreisen.

Im gleichen Umfang werden Länder, Kommunen und privatrechtliche Gesellschaften sowie Unternehmen, Stiftungen oder Anstalten, an denen Länder oder Kommunen mehrheitlich beteiligt sind, durch vergünstigte Erwerbsmöglichkeiten von zur Erfüllung von Fach- und Verwaltungszwecken benötigten Liegenschaften, entlastet.

Bund, Länder und Kommunen profitieren mittelbar und unmittelbar von der Begrenzung der Steigerung von Wohnkosten, soweit sie für Sozialausgaben relevant sind. Eine Quantifizierung der Auswirkungen ist aufgrund des komplexen Geschehens auf den Immobilienmärkten nicht möglich.

3. Sonstige Kosten

Für Bund, Länder und Gemeinden entstehen keine sonstigen Kosten. Informationspflichten für Bürger und die Verwaltung werden nicht eingeführt, geändert oder aufgehoben.

B. Besonderer Teil

Mit der Änderung sollen die im BImAG sowie die in der BHO enthaltenen rechtlichen Grundsätze des Verkaufs von bundeseigenen Liegenschaften neu geregelt werden.

Zu Artikel 1

Änderung von § 1 Absatz 1 Satz 5 BImAG

Die Vorschrift ersetzt den unbestimmten Rechtsbegriff „wirtschaftlich“ und konkretisiert durch einen Verweis auf die Bundeshaushaltsordnung den zukünftigen Maßstab für die Veräußerung von nicht betriebsnotwendigem Vermögen.

Zu Artikel 2

Änderung von § 63 BHO

Zu Nummer 1

Mit der Einfügung des Zusatzes „durch Rechtsvorschriften oder“ soll die in § 63 Abs. 3 Satz 2 BHO bislang enthaltene Regelung dergestalt erweitert werden, dass zukünftig neben den auf jährlicher Basis als Anlage zum Haushaltsgesetz im Haushaltsplan enthaltenen Ausnahmen auch eine Regelung von weiteren Ausnahmen mit im Bedarfsfall anderer zeitlicher Dauer durch Rechtsvorschriften möglich sein soll.

Zu Nummer 2

Mit der Einfügung des neuen Absatzes (3a) sollen im Rahmen der Veräußerung von nicht betriebsnotwendigem Vermögen der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben nicht nur wirtschaftliche Tatbestände, sondern auch die Erfüllung von Fach- und Verwaltungszwecken - insbesondere Zwecke des sozialen Wohnungsbaus - von Ländern, Kommunen und privatrechtlichen Gesellschaften sowie Unternehmen, Stiftungen oder Anstalten, an denen Länder oder Kommunen mehrheitlich beteiligt sind, Berücksichtigung finden.

Zu Artikel 3

Die Vorschrift regelt das Inkrafttreten des Gesetzes.