

## **Antwort**

### **der Bundesregierung**

**auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Bettina Herlitzius, Daniela Wagner, Harald Ebner, weiterer Abgeordneter und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN – Drucksache 17/13652 –**

### **Zustände der bundeseigenen Wohnungen in Nordrhein-Westfalen (Süd-Ost-Siedlung in Soest und Fliegerhorst-Siedlung Teveren in Geilenkirchen)**

#### Vorbemerkung der Fragesteller

Mit 42 000 Wohnungen ist die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) einer der größten Immobilieneigentümer Deutschlands. Mit diesen bundeseigenen Wohnimmobilien sollte die BImA im Bundesinteresse dem Erhalt von bezahlbarem Wohnraum und im Sinne einer Vorbildfunktion verantwortlich umgehen. Trotz der Kritik des Bundes an der „schwierigen Zusammenarbeit von ausländischen Investoren mit den Kommunen“ (Handelsblatt vom 2. April 2013) und den Ergebnissen der Enquete-Kommission „Wohnungswirtschaftlicher Wandel und neue Finanzinvestoren“ in Nordrhein-Westfalen (NRW), die eine starke Zunahme an verwaorlosten Wohnungen in NRW bemängelt, verhält sich die BImA bei Verwaltung und Verkauf der bundeseigenen Wohnungen nicht besser. Die BImA benimmt sich in NRW wie einer der viel kritisierten Hedge-Fonds. Wohnungen werden nach Informationen der Fragesteller nicht saniert, verkommen zu Schrottimmobilien und sind in einem unzumutbaren Wohnzustand. Bei Verkaufsplanungen verweigert die BImA die Erstellung von gemeinsamen Konzepten mit den Kommunen und ignoriert die aktuellen Entwicklungen auf den Wohnungsmärkten vor Ort. Ohne Rücksicht auf negative Folgen für den örtlichen Wohnungsmarkt und den sozialen Zusammenhalt der Bewohner verfolgt die BImA in NRW ein Konzept der reinen Gewinnmaximierung, ohne dabei die Grundregeln der nachhaltigen Immobilienbewirtschaftung zu berücksichtigen.

Die bundeseigenen Wohnsiedlungen Süd-Ost in Soest sowie Fliegerhorst Teveren in Geilenkirchen sind baulich und energetisch in einem miserablen Zustand. Trotz einiger Teilsanierungen in der Süd-Ost-Siedlung, gibt es nach wie vor Beschwerden der Bewohnerinnen und Bewohner über die Wohnungszustände, den Ablauf der Teilsanierungen sowie die Passivität und schlechte Erreichbarkeit der BImA.

In der Fliegerhorst-Siedlung Teveren in Geilenkirchen plant die BImA die Einzelprivatisierung eines Bereiches der Einfamilienhaussiedlung gegen die Planungsabsichten der Kommune. Die Stadt Geilenkirchen befürchtet, dass dieser Standort sich langfristig vor dem Hintergrund des demographischen Wandels nur schwierig entwickeln wird.

## Süd-Ost-Siedlung in Soest

1. Sind der Bundesregierung die Beschwerden der Mieterinnen und Mieter von Wohnungen in der Süd-Ost-Siedlung über den aus ihrer Sicht nach wie vor schlechten Wohnungszustand und die wenig professionell erfolgten Teilsanierungen bekannt, und wie geht sie damit um?

Der Bundesregierung sind die Beschwerden der Mieterinnen und Mieter von Wohnungen in der Süd-Ost-Siedlung bekannt. Seit 2010 werden verstärkt – jeweils nach Freiwerden einzelner Wohneinheiten – umfangreiche Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt. Im Zuge der Maßnahmen wurden/werden unter anderem Gasetagenheizungen eingebaut, Elektroanlagen sowie sanitäre Anlagen erneuert, Wohnungseingangs- und Zimmertüren, Fußbodenbeläge sowie Wandfliesen ausgetauscht und Anstricharbeiten durchgeführt. Mit der Ausführung der einzelnen Maßnahmen sind ausschließlich fachlich qualifizierte Unternehmen beauftragt. Nach Auskunft der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben erfolgen die Sanierungsarbeiten fachgerecht.

2. Wie hoch sind die Mieten und Nebenkosten in den unsanierten Wohnungen und in den sanierten Beständen (bitte aufschlüsseln)?

Der Mietzins in der Süd-Ost-Siedlung Soest orientiert sich am aktuellen Mietpiegel der Stadt Soest (Stand: Januar 2012). Die derzeitigen durchschnittlichen Mieten – differenziert nach unsanierten/sanierten Wohnungen – bitte ich nachstehender Aufstellung zu entnehmen:

	Wohnungen bis 45 m <sup>2</sup>	Wohnungen über 45 m <sup>2</sup>	Mietzinsspanne im Mietpiegel der Stadt Soest (Stand: 1. Januar 2012) (Bj. 1951/mittlere Wohnlage)
unsanierte Wohnungen ohne Heizung (Euro/m <sup>2</sup> /netto kalt/mtl.)	3,44	3,77	3,50 – 4,00 (Ausstattungsstufe A)
sanierte Wohnungen mit Heizung/Wohnraumheizer (Euro/m <sup>2</sup> /netto kalt/mtl.)	4,31	4,67	4,25 – 6,45 (Ausstattungsstufe C)
Nebenkosten (ohne Strom und Gas) (Euro/mtl.)	50,00	80,00	

3. Liegen der BImA die Energieausweise der Wohnungen vor?

Wenn ja, welche Konsequenzen leitet sie daraus, gerade auch im Hinblick auf die Vorbildfunktion des Bundes, ab?

Für die Wohngebäude in der Süd-Ost-Siedlung wurden im Jahr 2008 Energieausweise gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) erstellt. Danach lagen die Energieeffizienzwerte der Gebäude bereits seinerzeit im Durchschnittsbereich. Zur weiteren Verbesserung der energetischen Situation wurden im Zuge der Wohnungssanierungen energiesparende Kombithermen und Wohnraumheizer eingebaut. Zudem ist in allen Gebäuden eine Geschossdeckendämmung erfolgt.

4. Wie beurteilt die Bundesregierung den Allgemeinzustand und besonders den Energieverbrauch der Wohnungen nach den erfolgten Teilsanierungen?

Nach Durchführung der in der Antwort zu Frage 1 näher beschriebenen Maßnahmen erfüllen die Wohnungen heute üblichen Standard. Der Einbau energiesparender Heizsysteme sowie die Dämmmaßnahmen haben zu einer Reduzierung des Energieverbrauchs geführt.

5. Wurden die Arbeiten zur Beseitigung des Schimmelbefalls durch eindringende Feuchtigkeit in den Wohnungen mittlerweile abgeschlossen?

Wenn nein, warum nicht?

Lediglich in einem Gebäude wurde ein Schimmelbefall durch eindringende Feuchtigkeit festgestellt. Die Feuchtigkeit ist auf Setzrisse im Mauerwerk sowie Putzschäden zurückzuführen. Diese werden im Zuge der in der Antwort zu Frage 10 angesprochenen Maßnahmen beseitigt. Weitere Fälle von Schimmelbildung durch eindringende Feuchtigkeit sind der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben nicht bekannt.

6. Wurden mittlerweile weitere, über die, in der Beantwortung der Schriftlichen Frage 26 der Abgeordneten Bettina Herlitzius auf Bundestagsdrucksache 17/11612 genannten Sanierungsmaßnahmen geplant und durchgeführt?

Wenn ja, welche?

Das Sanierungskonzept für die Süd-Ost-Siedlung sieht vor, leerstehende bzw. leerwerdende Wohnungen sukzessive umfassend zu sanieren. Zum Umfang der Sanierung wird auf die Antwort zu Frage 1 verwiesen. In 15 Wohneinheiten werden die bereits laufenden Maßnahmen in Kürze abgeschlossen sein. Der Bau- und Liegenschaftsbetrieb Nordrhein-Westfalen, Niederlassung Soest, ist beauftragt, zunächst weitere 45 Wohneinheiten umfassend herzurichten. Das Maßnahmenpaket befindet sich aktuell in der Ausschreibungsphase. Der Ausführungsbeginn ist ab Spätsommer/Herbst 2013 vorgesehen. Die Ausführungsphase wird sich voraussichtlich bis Ende 2014 erstrecken. Im Anschluss sind weitere Wohnungssanierungen in Aussicht genommen.

Unabhängig von dem zuvor dargestellten Maßnahmenpaket werden in 2013 zusätzlich ca. 20 Wohnungssanierungen durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben koordiniert.

7. In welchem Zeitrahmen sollen die bisher nicht teilsanierten Wohnungen der Siedlung saniert werden, und in welchem Umfang?

Es wird auf die Antwort zu Frage 6 verwiesen.

8. Warum werden nicht alle Wohnungen der Siedlung nach einem ganzheitlichen und umfassenden Sanierungs- und Modernisierungskonzept saniert, obwohl der Zustand der Wohnungen aus Sicht der Mieter offensichtlich eine entsprechende Notwendigkeit hergibt?

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben ist gesetzlich verpflichtet, den Grundsatz der Wirtschaftlichkeit (§ 7 der Bundeshaushaltsordnung) zu beachten. In der Folge werden Maßnahmen durchgeführt, wenn sie vertraglich geboten oder wirtschaftlich darstellbar sind. Bei weitergehenden Maßnahmen, die zu

Mieterhöhungen führen müssten, muss daher auch berücksichtigt werden, ob sich diese nachhaltig kontraproduktiv auf das Vermietungsgeschäft (Leerstandsabbau, Mieterakzeptanz) auswirken könnte. Dies wäre unwirtschaftlich.

9. Warum wurde kein Gesamtenergiekonzept für die Siedlung erstellt, zum Beispiel durch ein Blockheizkraftwerk oder einer Fernwärmeversorgung?  
Liegen Wirtschaftlichkeitsberechnungen über Alternativen vor?

Der Bau- und Liegenschaftsbetrieb Nordrhein-Westfalen Soest hat im Jahr 2010 geprüft, welches Energiekonzept für die Süd-Ost-Siedlung technisch umsetzbar und auch für die Mieter finanziell tragbar ist. Im Ergebnis wurde der Einbau von Zentralheizungen oder Blockheizkraftwerken als unwirtschaftlich und technisch nicht machbar eingestuft. In den Wohnungen werden deshalb seither überwiegend Gasetagenheizungen und vereinzelt Wohnraumheizer eingebaut.

10. Wird bei der ab Frühjahr 2013 geplanten Durchführung eines Fassadenanstrichs zur optischen Aufwertung parallel auch eine entsprechende Dämmung der Außenwände zur Verbesserung des energetischen Zustands der Wohnungen durchgeführt?  
Wenn nein, warum nicht?

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben hat sich unter Wirtschaftlichkeitsgesichtspunkten dazu entschieden, auf eine Fassadendämmung zu verzichten. Im Übrigen wird auf die Antwort zu Frage 8 verwiesen.

11. Plant die Bundesregierung, endlich die nach Angaben der Mieter seit Jahren kritisierte mangelnde Erreichbarkeit der BImA für die Mieterinnen und Mieter zu verbessern, und wenn ja, wann, und wodurch?  
Wenn nein, warum nicht?

Die Dienststelle der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben am Standort Soest liegt in unmittelbarer Nähe der Süd-Ost-Siedlung und ist fußläufig in fünf bis zehn Minuten erreichbar. Mieter haben während der üblichen Geschäftszeiten die Möglichkeit, die Dienststelle aufzusuchen. Gleichzeitig ist die Erreichbarkeit telefonisch, per Telefax und E-Mail sowie postalisch sichergestellt.

12. Vermietet und verwaltet die BImA die Wohnungen in der Siedlung selber, oder ist diese Aufgabe, wie bei anderen Beständen, an einen externen Dienstleister übergeben worden bzw. wird dies geplant?  
Wenn ja, wer hat diesen Auftrag bekommen?

Die Süd-Ost-Siedlung in Soest wird von der Direktion Dortmund der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben verwaltet, die hierzu am Standort Soest eine eigene Nebenstelle eingerichtet hat. Es ist derzeit nicht beabsichtigt, die Verwaltung der Süd-Ost-Siedlung Soest einem externen Dienstleister zu übertragen.

13. Gibt es mittlerweile Privatisierungsabsichten für die Süd-Ost-Siedlung oder Teile der Süd-Ost-Siedlung?  
Wenn ja, wie sehen diese aus, und in welchem Zeitrahmen soll die Privatisierung erfolgen?

Für die Süd-Ost-Siedlung in Soest bestehen derzeit keine Veräußerungsabsichten.

Fliegerhorst-Siedlung Teveren in Geilenkirchen

14. Wurden seit Beantwortung der Schriftlichen Frage 33 auf Bundestagsdrucksache 17/12008 für den Monat Dezember 2012 weitere für den Verkauf der Häuser vorbereitenden Maßnahmen abgeschlossen werden?

Wenn ja, welche?

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben hat seit der Beantwortung der Schriftlichen Frage 33 der Abgeordneten Bettina Herlitzius (Bundestagsdrucksache 17/12008) in einem inzwischen vermessenen Teilbereich der Wohnsiedlung in der Zeit vom 1. März bis 21. April 2013 eine Marktabfrage durchgeführt. Insgesamt sind dabei 13 leerstehende Wohnhäuser zum Kauf angeboten worden. Für zwei Wohnhäuser konnten bereits Notartermine vereinbart werden; hinsichtlich der übrigen Wohnhäuser ist von einem kurzfristigen Vertragsabschluss auszugehen.

Des Weiteren wurde in dem vermessenen Teilbereich der Wohnsiedlung den kaufinteressierten Mietern der Erwerb der jeweiligen Wohnhäuser angeboten. Die Rückmeldungen waren positiv; so werden für neun dieser Häuser zurzeit die Verkehrswertgutachten extern erstellt.

In dem bisher nicht vermessenen Teilbereich der Wohnsiedlung führt die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben zurzeit keine verkaufsvorbereitenden Maßnahmen durch. Hier werden die leerstehenden Wohnungen nach Möglichkeit vermietet.

15. Wurden bereits einzelne Häuser der Liegenschaft seit Beantwortung der Schriftlichen Frage 33 der Abgeordneten Bettina Herlitzius auf Bundestagsdrucksache 17/12008 verkauft, und wenn ja, in welcher Form (Mieterprivatisierung, Verkauf an Investor, private oder öffentliche Wohnungsgesellschaft)?

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben hat in dem hinterfragten Zeitraum ein Wohngebäude an eine Privatperson veräußert.

16. Warum verzichtet die BImA beim Verkauf der genannten Liegenschaft auf die gemeinsame Erstellung eines Stadtteilentwicklungskonzepts mit der Stadt, bzw. warum wird die Liegenschaft nicht, wie vor Ort gefordert, auf Grundlage eines umfassenden Stadtentwicklungskonzepts als Gesamtsiedlung entwickelt?

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben ist grundsätzlich an einer Kooperation mit der Stadt Geilenkirchen interessiert.

Die Stadt plant neben einer Vollsanierung eines geringen Teils der Liegenschaft den Abriss von ca. zwei Dritteln der zurzeit überwiegend vermieteten Wohngebäude. Damit würde in erheblichem Umfang Wohnraum mit bislang niedrigen Kaltmieten vernichtet. Der dann voll sanierte Teil der Liegenschaft dürfte aufgrund der hohen Sanierungskosten nur mit deutlich höheren Kaltmieten vermietbar oder nur zu deutlich höheren Preisen veräußerbar sein. Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben lehnt deswegen das derzeitige Konzept der Stadt Geilenkirchen ab und verfolgt stattdessen eine Strategie der sukzessiven Veräußerung der Wohnhäuser an private Nutzer.

Soweit sich im Verlauf der weiteren Verwertung konkrete Anzeichen ergeben sollten, dass das Verwertungskonzept der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben berechnigte kommunale Interessen nicht oder nicht ausreichend berücksichtigt, wird sie sich neuerlichen Gesprächen mit der Stadt nicht verschließen.

17. Wie beurteilt die Bundesregierung in diesem Zusammenhang ihre eigene Kritik an der „schwierigen Zusammenarbeit von ausländischen Investoren mit den Kommunen“ (Handelsblatt, 2. April 2013), wenn nach Auffassung der Fragesteller nicht mal die BImA dem Anspruch an eine vernünftige Zusammenarbeit mit der Kommune zu einer gemeinsamen Entwicklung des Standorts nachkommt?

Es handelt sich um eine andere Sachlage. Im Übrigen wird auf die Antwort zu Frage 16 verwiesen.

18. Warum verzichtet die BImA beim Verkauf der genannten Liegenschaft auf eine vorherige umfassende Sanierung der Häuser, obwohl der aktuelle Zustand aus Sicht der Mieterinnen und Mieter sowohl baulich als auch energetisch miserabel ist?

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben führt alle Maßnahmen durch, um den gesetzlichen Anforderungen an den Energiebedarf für Wohngebäude Rechnung zu tragen. In der Wohnsiedlung Geilenkirchen-Teveren wurden zuletzt Dachbodendämmungen nach Maßgabe der Energieeinsparverordnung durchgeführt, soweit diese nicht in ausreichendem Maße vorhanden waren. Energetische Sanierungen, die über den gesetzlich vorgeschriebenen Umfang hinausgehen, sind angesichts der bereits eingeleiteten Umsetzung des Veräußerungskonzepts für die Wohnsiedlung wirtschaftlich nicht darstellbar. Dies gilt auch für bauliche Maßnahmen. Der Grundstücksmarkt in Geilenkirchen lässt nicht erwarten, dass die Kosten einer vorherigen umfangreichen Sanierung beim Verkauf des einzelnen Wohnhauses über einen entsprechend höheren Kaufpreis wieder eingenommen werden können.

19. Warum setzt die Bundesregierung im Sinne der Energiewende und ihrer Vorbildfunktion ihre positiven Erfahrungen aus den Modellprojekten zur energetischen Quartierssanierung nicht um, die einen deutlich höheren Effizienzgrad versprechen?

Es wird auf die Antwort zu Frage 18 verwiesen.

20. Warum will die BImA die genannten Wohnhäuser privatisieren, wenn es das erklärte Ziel der Bundesregierung ist, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und zu erhalten?

Es wird auf die Antwort zu Frage 13 verwiesen.

21. Welche Schlussfolgerungen und Konsequenzen zieht die Bundesregierung aus den Befürchtungen vor Ort, bei einem Verkauf im derzeitigen Zustand würde die Siedlung „zu einer Geisterstadt“ bzw. aufgrund des niedrigen Preisgefüges würde „die soziale Ausgeglichenheit arg strapaziert“ (siehe Geilenkirchener Zeitung vom 8. März 2013)?

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben teilt die Befürchtung, die Wohnsiedlung würde im Falle des Verkaufs im derzeitigen Zustand zu einer Geisterstadt, nicht. Wie die Resonanz auf die Marktabfrage im Frühjahr dieses Jahres zeigt, besteht eine rege Nachfrage nach den Häusern. Durch den sukzessiven Verkauf der leerstehenden Häuser im westlichen Teil der Wohnsiedlung wird somit der Leerstand deutlich verringert. Anhaltspunkte dafür, dass aufgrund des Preisgefüges die soziale Ausgeglichenheit strapaziert werden könnte, sieht die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben ebenfalls nicht. Das Preisgefüge ist auch nicht

als besonders niedrig einzustufen, es weicht nicht maßgeblich von anderen vergleichbaren Wohnsiedlungen ab, die von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben im Einzelverkauf privatisiert werden. Im Übrigen ist – wie in der Antwort zu Frage 14 bereits ausgeführt – eine Vielzahl von Mietern, die bereits jetzt in der Wohnsiedlung wohnen, an einem Ankauf interessiert. Das bisherige soziale Gefüge der Wohnsiedlung bleibt also in weiten Teilen erhalten.

22. Wie beurteilt die Bundesregierung den geplanten Verkauf der Siedlung im derzeitigen unsanierten Wohnzustand vor dem Hintergrund der aktuellen Ergebnisse der Enquete-Kommission des Landes NRW, dass die Zahl der verwaorlosten Wohnungen in den letzten Jahren deutlich zugenommen hat, und sieht sich die Bundesregierung in der Pflicht, mit einem guten Beispiel voranzugehen?

Wohnhäuser im Privateigentum haben in der Regel einen guten Wohnzustand. Dies wird sich positiv auf den Gesamteindruck der Wohnsiedlung auswirken.

