WP/StB Ingeborg Esser
Hauptgeschäftsführerin

Verteiler:
Konferenz der Verbände
Vorstand des GdW
Präsidium des Verbandsrats
alle Bundesarbeitsgemeinschaften
FA Recht
FA Betriebswirtschaft und Hausbewirtschaftung

17.02.2020 Es/Za/Mey
Telefon: +49 30 82403-132
Telefax: +49 30 82403-189
E-Mail: esser@gdw.de

Sinngemäße Anwendung der BImA-Verbilligungsrichtlinie auf Grundstücke des BEV

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir haben uns frühzeitig auf mehreren Ebenen dafür eingesetzt, den Grundgedanken der für die Grundstücke der BImA geltenden Regelungen auch auf die Grundstücke des Bundeseisenbahnvermögens (BEV) zu übertragen. Die Koalitionspartner haben unsere Forderung aufgegriffen und sich im Herbst letzten Jahres darauf verständigt, die Regeln der BImA-Verbilligungsrichtlinie auf die Abgabe von Grundstücken des BEV zu übertragen. Mittlerweile gibt es auch eine entsprechende Handlungsanweisung, die wir diesem Schreiben als Anlage beifügen.

Gemäß dieser Handlungsanweisung ist es möglich, dass das BEV entsprechend entbehrliche Grundstücke im Wege des Direktverkaufs ohne Bieterverfahren unterhalb des gutachterlich ermittelten Verkehrswertes an Kommunen oder kommunale Unternehmen veräußern kann, wenn der Grundstückserwerb Zwecken des sozialen Wohnungsbaus dient und dazu Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau neu geschaffen werden oder beim Verkauf einer bestehenden Wohnliegenschaft Wohneinheiten der sozialen Wohnraumnutzung zugeführt werden. Ferner ist eine Weiterveräußerung an private Dritte, insbesondere an Wohnungsgenossenschaften, bei Fortbestand und Weitergabe der gewährten Verbilligung zu gleichen Bedingungen möglich, soweit sich die Kommune des Dritten zur Schaffung oder Zuführung von Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus bedient.

Leider wird die verbilligte Abgabe von Grundstücken des BEV auf Zwecke des sozialen Wohnungsbaus bzw. der sozialen Wohnraumnutzung beschränkt. Wir haben uns demgegenüber dafür ausgesprochen, den Anwendungsbereich der verbilligten Grundstücksabgabe zu erweitern und allgemein preisgedämpften Wohnungsbau bzw. preisgedämpfte Wohnraumnutzung als legitimen Zweck anzusehen. Wir werden diese Forderung weiterhin aufrecht erhalten.

Im Falle der verbilligten (Weiter-)Veräußerung von Grundstücken des BEV ist Voraussetzung, dass die Grundstücke für einen angemessenen Zeitraum, mindestens aber für zehn Jahre den Zwecken des sozialen Wohnungsbaus bzw. der sozialen Wohnraumnutzung zugeführt werden. Andernfalls ist das BEV verpflichtet, den gewährten Kaufpreisabschlag bzw. die Verbilligung anteilig für den Zeitraum der zweckwidrigen Nutzung nebst Zinsen nachzufordern.

Die vorgesehene Möglichkeit der Weiterveräußerung ist bspw. für Wohnungsgenossenschaften eine Möglichkeit, Grundstücke des BEV verbilligt zu erwerben. Dafür ist es jedoch zwingend erforderlich, dass die Kommunen von dieser Möglichkeit tatsächlich Gebrauch machen.

Die Weiterveräußerungsmöglichkeit u. a. auch an Wohnungsgenossenschaften könnte im Einzelfall eine Lösung in Bezug auf diejenigen Grundstücke des BEV bieten, die in der Vergangenheit im Erbbaurecht an Wohnungsgenossenschaften mit dem Ziel vergeben wurden, Bedienstete der Deutschen Bahn mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen. Soweit auf diesen Grundstücken die Wohnungen der sozialen Wohnraumnutzung für mindestens 10 Jahre zugeführt werden, könnten die Wohnungsgenossenschaften im Falle des Auslaufens der entsprechenden Erbbaurechte über die Weiterveräußerungsmöglichkeit Eigentum an den Grundstücken erwerben.

Die nun vorliegende Handlungsanweisung ist ein erster richtiger und wichtiger Schritt. Wir werden uns jedoch weiterhin für darüber hinausgehende Verbesserungen und Erleichterungen der Grundstücksvergabe durch das BEV einsetzen. Dies betrifft vor allem die Erweiterung der verbilligungsfähigen Nutzungsart sowie die Aufnahme von Wohnungsgenossenschaften in den Kreis der Erstzugriffsberechtigten, soweit die Wohnungsgenossenschaften auf den entsprechenden Grundstücken bezahlbaren genossenschaftlichen Wohnungsbau betreiben.

Über die weitere Entwicklung in diesem Bereich werden wir Sie entsprechend informieren.

Mit freundlichen Grüßen

Ingeborg Esser

Anlage