

Die Zahl der in Deutschland schutzsuchenden Flüchtlinge wird in diesem Jahr um erneut 50 Prozent zunehmen, schätzt das Bundesamt für Migration und Flüchtlinge. Die Behörde mit Hauptsitz in Nürnberg rechnet vor dem Hintergrund der Bürgerkriege in Syrien und im Irak sowie dem weiter ungelösten Ukraine-Konflikt mit mindestens 250.000 Erstanträgen auf Asyl und weiteren 50.000 Folgeverfahren.



Dr. Jürgen Gehb, Sprecher des Vorstandes der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

„Diese Mammutaufgabe können wir nur im Schulterschluss bewältigen“

Bereits im Vorjahr beantragten 202.834 Menschen Asyl in Deutschland und damit rund 60 Prozent mehr als 2013. Angesichts der steigenden Flüchtlingszahlen und fehlender Unterkünfte fordern Länder und Kommunen seit Monaten mehr Hilfe vom Bund. Ihr Appell wurde gehört: Seit dem 1. Januar verzichtet der Bund auf Mietzahlungen für Kasernen und Wohnungen soweit diese zur Unterbringung von Asylsuchenden und auch nur für diese Zeit zur Verfügung gestellt werden. Außerdem stellt die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) den Kommunen weitere, derzeit ungenutzte Gebäude für diese Aufgabe mietzinsfrei zur Verfügung. Die BImA wurde in die-

sem Zusammenhang vorübergehend von der Vorgabe befreit, Grundstücke und Gebäude generell wirtschaftlich verwerten zu müssen. Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben verwaltet und verwertet mit über 6.000 Mitarbeitern rund 25.000 Liegenschaften, 490.000 Hektar Grundstücksfläche sowie 38.000 Wohnungen. Im Wirtschaftsblatt-Interview spricht Dr. Jürgen Gehb, Vorstandssprecher der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben über die aktuellen Herausforderungen für seine Mitarbeiter.

Herr Dr. Gehb: Wie hat die BImA auf die Entscheidung des Bundestages reagiert?

Wir haben den am 28. November des

vergangenen Jahres verabschiedeten und von mir bereits auf der Expo Real im Oktober 2014 öffentlich angeregten Haushaltsvermerk sehr begrüßt, denn er schafft Klarheit und bringt uns Sicherheit. Ich möchte hier in aller Deutlichkeit zum Ausdruck bringen, dass die Bewältigung des wachsenden Zustroms von Flüchtlingen eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe ist. Diese Mammutaufgabe können wir nur im Schulterschluss bewältigen. Es darf nicht passieren, dass die verschiedenen Akteure sich den schwarzen Peter zuschieben. Missstände müssen offen angesprochen und dokumentiert werden. Alle Beteiligten werden Kompromisse machen müssen, sonst

werden wir die Herausforderung nicht meistern können.

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben unterstützt im Rahmen ihrer Möglichkeiten mit voller Energie die kommunalen und staatlichen Einrichtungen bei der Suche nach geeigneten Objekten zur Unterbringung von Asylbewerbern und Flüchtlingen. Wir hatten in unserem Haus schon vor der Entscheidung gehandelt. Die BImA steht mit den betroffenen Kommunen, Landratsämtern und Landesregierungen in engem Kontakt. Dabei bieten wir den anfragenden Stellen grundsätzlich sämtliche freien Gebäude und Freiflächen an, sofern sich der Verkaufsprozess einer Liegenschaft noch nicht in der Schlussphase befindet.

Wie lange können die Kommunen die Liegenschaften mietfrei nutzen?

Grundlage der mietfreien Überlassung ist ein vom Gesetzgeber im Haushaltsgesetz 2015 beschlossener Haushaltsvermerk, der für Zwecke der Asylbewerberunterbringung eine Ausnahme vom haushaltsrechtlichen Grundsatz der entgeltlichen Überlassung für ein Jahr zulässt. Ob der Haushaltsvermerk in der Zukunft ebenfalls wieder in das jeweilige Haushaltsgesetz aufgenommen wird, ist Entscheidung des Gesetzgebers.

Welche Folgen hat der Beschluss der mietfreien Überlassung auf die einzelnen Sparten der BImA?

Wir waren natürlich vorbereitet. Noch bevor der Beschluss zum Jahresbeginn wirksam wurde, haben wir alle regionalen BImA-Niederlassungen mit einheitlichen Ausführungshinweisen und Festlegungen zur Umsetzung ausgestattet. Für die Kolleginnen und Kollegen der Sparte Facility Management führt der Haushaltsvermerk zu einem rasanten Anstieg der Nachfrage nach Bundesliegenschaften. Dabei wurden und werden auch Liegenschaften, die von den kommunalen und staatlichen Behörden zunächst als wenig geeignet beurteilt worden waren, nochmals in das Prüfungsverfahren einbezogen. Insgesamt führt die von uns mit höchster Priorität bedachte Aufgabe zu einer spürbaren Zunahme des Arbeitsumfangs für die Kollegen und Kolleginnen, da sie die Prüfungen in kürzester Zeit bearbeiten müssen. In mehreren Fällen konnte die BImA im ostwestfälischen

Herford oder in Sonthofen im Oberallgäu Objekte zur Unterbringung von bis zu 300 asylsuchenden Menschen innerhalb von 24 Stunden bereitstellen. Wir werden alles unternehmen, um solche Herausforderungen auch künftig zu bewältigen, da die nach dem Asylverfahrensgesetz zuständigen Behörden oftmals innerhalb kürzester Zeit Aufnahmefälle unterzubringen haben und entsprechend an die BImA herantreten.

Die Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden hat auch für die Sparte Verkauf Vorrang. Die BImA bietet den Bedarfsträgern deshalb auch alle zum Verkauf vorgesehenen Liegenschaften für die Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden an und passt ihr Verkaufsportfolio insoweit flexibel an. Die hierfür benötigten Liegenschaften werden grundsätzlich mit der genannten Ausnahme vom Verkauf ausgenommen. Die Entscheidung zur mietzinsfreien Überlassung von Liegenschaften der BImA verschafft den Kommunen eine Alternative zum Erwerb zum Verkehrswert im Rahmen der Ausübung der Erstzugriffsoption.

Da für die Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden häufig nicht die gesamte Liegenschaft, sondern nur Teilflächen mit geeigneten Gebäuden benötigt werden, ergibt sich für unsere Verkaufsteams die Herausforderung, die nicht benötigten Restflächen wirtschaftlich und mit der benachbarten Nutzung verträglich zu verwerten.

Wie viele Flüchtlinge und Asylsuchende leben aktuell bereits in Liegenschaften der BImA?

Bis Anfang Februar konnte die BImA dazu beitragen, dass ziemlich genau 23.000 Unterbringungsplätze für asylsuchende Menschen geschaffen werden konnten. Es wurden bis dahin 90 Überlassungsverträge in 67 verschiedenen Standorten geschlossen. 120 weitere Objekte befinden sich derzeit im Prüfungsverfahren durch die kommunalen und staatlichen Stellen.

Was bedeutet eigentlich mietfrei? Einige der Liegenschaften müssen ja sicher umgebaut werden. Wer übernimmt diese Kosten?

Die Mietfreiheit bezieht sich auf die Netto-Kaltmiete. Alle übrigen Kosten wie Betriebskosten und Bauunterhaltskosten

sowie Sonderposten, beispielsweise die nutzungsbedingten Kosten für Betreuung und Bewachung, tragen die kommunalen und staatlichen Stellen als Vertragspartner. Dazu zählen auch die Aufwendungen für die Herrichtung der Objekte als angemessene Unterkunft für Flüchtlinge.

Auf was müssen Ihre Spezialisten bei der Auswahl möglicher Unterbringungsstandorte achten?

Die Entscheidung über eine mögliche Nutzung eines Objektes zur Asylbewerberunterbringung überlassen wir den anfragenden Stellen. Die BImA prüft, ob die Objekte verfügbar sind oder ob sie eventuell kurzfristig verfügbar gemacht werden können. Das gilt beispielsweise für Gebäude, die noch dienstlich genutzt werden. Hierbei arbeiten wir sehr gut und konstruktiv mit der Bundeswehr zusammen. Klar ist: Wir können nicht immer alle Wünsche der anfragenden Behörden erfüllen. In den Fällen, in denen eine sofortige Nutzung zum Beispiel wegen mangelnder technischer Versorgung mit Strom, Wasser oder Wärme kritisch ist, unterstützen wir gemeinsam mit dem Technischen Hilfswerk die Behörden bei der Umsetzung kurzfristig umsetzbarer Lösungen.

Von bisher 287 Liegenschaften, die im Dialogverfahren für Unterbringungszwecke in Betracht gezogen worden sind, wurden 51 Objekte von den anfragenden Partnern abgelehnt, weil sie letztlich – und sei es aus Brandschutzgründen – nicht geeignet waren. Nur in 26 Fällen konnten wir einer Nutzungsüberlassung nicht zustimmen, weil entweder noch Bundesbedarf fortbesteht oder Kaufverträge bereits endverhandelt waren.

Hat die BImA Einfluss auf bauliche Veränderungen?

In den Nutzungsverträgen steht deutlich, dass uns die kommunalen oder staatlichen Stellen alle baulichen Veränderungen zur Genehmigung anzeigen müssen. Wir müssen informiert sein und würden eine solche Genehmigung nur aus besonders triftigen Gründen versagen. Ebenso wird in den Verträgen die bereits gesetzlich verankerte Rückbauverpflichtung des Nutzers konkretisiert. Auch von diesem Passus werden wir aber nur Gebrauch machen, um finanzielle Nachteile bei einer Anschlussverwertung zu vermeiden. Eine Abgeltung von durch den »

Mieter geleisteten Investitionen durch die BImA findet im Regelfall nicht statt, es sei denn, dass hierüber im Einzelfall ein gesondertes Einvernehmen zwischen Nutzer und BImA hergestellt worden ist.

Welche Argumente sprechen gegen eine Unterbringung von Flüchtlingen?

Wir müssen uns bei allem guten Willen im Klaren sein, dass es sich bei vielen Objekten nur um eine zeitlich begrenzte Zwischenlösungen handeln kann. Natürlich sind leerstehende Kasernen bessere Unterkünfte als Zelte, aber sie sind nur in Einzelfällen als Dauerlösungen einsetzbar, da ihr baulicher Zustand und Zuschnitt kaum den Bedürfnissen von Familien entspricht. Es gibt in der Regel weder Spielplätze noch getrennte sanitäre Einrichtungen. Zudem sind die Gelände ehemaliger militärischer Einrichtungen oft umzäunt. Flüchtlinge und ihre Kinder sollte man nicht über längere Zeit hinter hohen Mauern wegsperren. Die BImA appelliert an Länder und Kommunen, sich für einen Neubau von Flüchtlingsunterkünften zu entscheiden, da der Zustrom sicherlich nicht in wenigen Monaten enden wird. Eine spätere Nutzung als Studentenwohnheim oder Ähnliches kann man meines Erachtens von Anbeginn an mit einplanen.

Wer übernimmt eigentlich die Information und Beteiligung der Bürger, wenn die BImA für ein Objekt einen Überlassungsvertrag unterschrieben hat?

Da sich die Rolle der BImA auf die Unterstützung im liegenschaftsbezogenen Aufgabenbereich beschränkt, liegt die Bürgerbeteiligung allein in der Verantwortung der zuständigen Behörden oder der Belegenheitsgemeinde. Unsere Kollegen aus der Öffentlichkeitsabteilung können allerdings bei Bedarf Hilfestellung leisten.

Besteht nicht die Gefahr, dass durch eine Unterbringung von Asylsuchenden zum Beispiel in den Wohnbereichen einer ehemaligen Kaserne die Weitervermarktung und Anentwicklung des gesamten Areals ins Stocken gerät?

Üblicherweise entsteht kein Zielkonflikt bei der Unterstützung der BImA zwischen Bereitstellung von Liegenschaften zur Unterbringung von Asylbegehrenden und der zivilen Weitervermarktung und Konversion von ehemaligen Militärobjek-



Platz für Asylsuchende: Das Beispiel Sonthofen

Mit der Stadt Sonthofen im bayerischen Oberallgäu hat die BImA einen auf unbestimmte Zeit geltenden Mietvertrag für ein 5.000 Quadratmeter großes Gebäude der Grüntenkaserne geschlossen. Schon zwei Tage konnten die ersten Flüchtlinge einziehen. Zwischenzeitlich hat die Stadt den Gebäudebereich erworben

ten. Einerseits sind sich alle Beteiligten über die Bedeutung und Dringlichkeit dieser gesamtgesellschaftlichen Aufgabe einig und andererseits werden oftmals nur Teilbereiche oder einzelne Gebäude einer Konversionsliegenschaft zur Flüchtlingsunterbringung benötigt. Auch sind auf Konversionsliegenschaften und die für die Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden herangezogenen Wohnbereiche häufig von anderen Funktionsbereichen räumlich getrennt, so dass Teilnutzungen der Restflächen in der Regel unproblematisch sind. Zudem werden große Konversionsflächen ohnehin abschnittsweise entwickelt. Oftmals besteht bei Kommunen und BImA gerade im Fall von Teilnutzungen ein Interesse an der zeitnahen Anentwicklung und gegebenenfalls Weitervermarktung des Gesamtareals. Da die Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden für uns oberste Priorität hat, verkaufen wir die dafür geeigneten Teilflächen nur mit Zustimmung der kommunalen und staatlichen Bedarfsträger und stellen im Kaufvertrag sicher, dass deren Rechte sichergestellt sind und insbesondere eine Kündigung des Mietvertrages aus-

geschlossen ist. Stimmt der Bedarfsträger der Veräußerung zu, bietet die Sparte Verkauf das Gesamtareal im Wege der Erstzugriffsoption vorrangig der jeweiligen Kommune zum Direkterwerb an, so dass die Anentwicklung nicht beeinträchtigt wird.

Was geschieht mit Liegenschaften, die nach dieser besonderen Zwischennutzung wieder an sie zurückfallen?

Wenn der für Zwecke der Asylbewerberunterbringung geschlossene Nutzungsvertrag endet und kein entsprechender Folgebedarf besteht, würden wir die nicht mehr genutzte Liegenschaft grundsätzlich zeitnah verkaufen. An unserem generellen Auftrag hat sich ja nichts geändert. ■

**Bundesanstalt für
Immobilienaufgaben (BImA)
Ansprechpartner: Markus Volk
Ellerstraße 56**

53119 Bonn

Tel.: 0228 / 3 77 87-923

markus.volk@bundesimmobilien.de

notunterbringung.bundesimmobilien.de

www.bundesimmobilien.de