



Bundesimmobilien

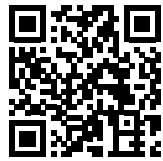
Immobiliendienstleistungen aus einer Hand



Der Vorstand der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben: Dr. Christoph Krupp, Holger Hentschel, Paul Johannes Fietz.

Herausgeberin/Redaktion

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
Ellerstraße 56
53119 Bonn
www.bundesimmobilien.de



Grafikkonzept und Design

del din I design
Agentur für
Kommunikationsdesign
Susanne Del Din
Sonnenstraße 6
53721 Siegburg

Druck

DRUCKMÜLLER GmbH
57539 Roth/Westerwald

Abbildungsnachweise

siehe Seite 55

Die Herausgeberin übernimmt
keine Gewähr für die Richtigkeit, die
Genauigkeit und die Vollständigkeit
der Angaben sowie für die Beachtung
privater Rechte Dritter.

1. Auflage

7.500

Stand: 05/2020

Liebe Leserinnen und Leser,

das Portfolio der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) ist immens groß und facettenreich. Die Liegenschaften der Bundesministerien, des Zolls, der Bundespolizei und vieler anderer staatlicher Institutionen gehören ebenso dazu wie Kasernen und große Truppenübungsplätze in ganz Deutschland. Somit sind die meisten dienstlich genutzten Immobilien des Bundes im Eigentum der BImA. Und sie kümmert sich auch um deren Verwaltung und Bewirtschaftung.

Laufend modernisiert die Bundesanstalt ihren Bestand und erweitert ihn durch maßgeschneiderte Neubauten. Um dabei Barrierefreiheit, baulichen Brandschutz sowie energetische Anforderungen zu gewährleisten, ist sie mit ihrem umfangreichen Know-how gefordert. Dabei kann die BImA als zentrales Immobilienunternehmen des Bundes auf 15 Jahre Erfahrung seit ihrer Gründung zurückgreifen.

Doch damit nicht genug: Die BImA unterstützt auch die Wohnraumoffensive des Bundes, indem sie circa 70.000 Menschen mit bezahlbarem Wohnraum versorgt. Sie investiert stetig in die Modernisierung ihrer rund 36.000 Wohnungen im Bestand und wird im Rahmen der Wohnungsfürsorge des Bundes, dem Angebot für Bundesbedienstete,

demnächst selbst neue Wohnungen bauen. Vielerorts arbeitet sie eng mit den Kommunen zusammen, um die Wohnungsknappheit zu mindern. Liegenschaften, die für den Wohnungsbau geeignet und für den Bund entbehrlich sind, verkauft die BImA zielgerichtet und teilweise – etwa wenn es darum geht, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen – stark verbilligt an Städte und Gemeinden.

Darüber hinaus übernimmt die Bundesanstalt auch Aufgaben, die man mit einem Immobilienunternehmen nicht sofort in Verbindung bringen würde. So betreut ihr Geschäftsbereich Bundesforst über 570.000 Hektar an zumeist aktiv oder ehemals militärisch genutzten Wald- und Offenlandflächen forst- und naturschutzfachlich. Dazu zählen auch die Waldbrandvorsorge sowie die Beseitigung von Altlasten und Kampfmitteln.

Maßgeblich ist für uns stets der verantwortungsvolle Umgang mit den uns anvertrauten Aufgaben. Wir laden Sie mit dieser Publikation ein, die BImA als verlässliche Dienstleisterin und starke Partnerin kennenzulernen.

*Ihr Vorstand der Bundesanstalt
für Immobilienaufgaben*

Serviceorientiert: In ihrem Kerngeschäft bewirtschaftet und verwaltet die BImA fast alle dienstlich genutzten Immobilien des Bundes. Und sie baut auch für ihre Kunden.

16



Unentbehrlich: Mit der Wohnungsfürsorge stellt die BImA den Beschäftigten des Bundes bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung.

26



41

Verblüffend anders: Die BImA hat zahlreiche Bunker in ihrem Portfolio und viele kreative Ideen für deren Nachnutzung.

48

Nachhaltig: Die BImA unterstützt die Programme der Bundesregierung in Sachen Klima- und Artenschutz.



18



Innovative Bauherrin: Auf den Liegenschaften der BImA wurden bereits einige zukunftsweisende Großprojekte realisiert.

50



Im Einsatz: Bundesförster pflegen ausgedehnte Wald- und Offenlandschaften der BImA und schützen so seltene Tiere und Pflanzen.

Inhalt

Die BImA	6
Ein Unternehmen – viele Facetten	7
Ein starkes Netzwerk	10
Schwieriges Erbe	11
Sicher abwechslungsreich	12
Alles – außer gewöhnlich	13
Die Dienstleisterin	14
Rundumservice aus einer Hand	15
Passgenaue Lösungen	16
Bauherrin für den Bund	18
Kunst am Bau	20
Hoheitliche Aufgabe	21
Die Aktive	22
Unter einem Dach	23
Fürsorge ist Pflicht	27
Marke Eigenbau	28
Die Interessenmanagerin	30
Kompetenz in der Konversion	31
Wenn der Bund erbt	33
Die Facettenreiche	34
Hingucker und Denkmale	35
Spezialimmobilie Bunker	41
Verkauf von Liegenschaften	42
Die Nachhaltige	44
Eine Herkulesaufgabe	45
Den Ausbau vorantreiben	46
Heute im Einsatz für morgen	48
Zwischen Feuchtwiese und Deich	50
Wildmanagement wirkt	52
Neue Heimat für Wisente	54

Die BImA

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) ist das zentrale Immobilienunternehmen des Bundes. Sie nimmt vielfältige und oft einzigartige Aufgaben wahr. Es lohnt sich, genauer hinter die scheinbar unscheinbare Fassade zu schauen.



Zentrale der BImA in Bonn

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Ein Unternehmen – viele Facetten

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) hat sich seit ihrer Errichtung am 1. Januar 2005 zum zentralen Immobilienunternehmen des Bundes entwickelt. Ihre Aufgaben sind dabei ebenso vielfältig wie die Objekte in ihrem Portfolio.

Auf dem deutschen Immobilienmarkt gehört die BImA zu den wichtigsten Akteuren. Sie betreut und verwaltet mehr als 18.000 Liegenschaften. Gut 460.000 Hektar Grundstücksfläche und 36.000 Wohnungen befinden sich in ihrem Eigentum. Damit verfügt die Bundesanstalt über ein großes Portfolio. Das Spektrum reicht von Wohn-, Industrie- und Gewerbeimmobilien über militärische und ehemals militärische Flächen bis hin zu forst- und landwirtschaftlichen Arealen.

Einen Aufgabenschwerpunkt bildet das Einheitliche Liegenschaftsmanagement (ELM) für den überwiegenden Teil der dienstlich genutzten Immobilien des Bundes. Das heißt: Die BImA verwaltet und bewirtschaftet nahezu alle Liegenschaften, die von den Bundesressorts genutzt werden. Dabei kümmert sie sich auch um das Energie- und Umweltmanagement auf den von ihr verwalteten Liegenschaften. Im Rahmen ihrer zentralen Energiebeschaffung deckt sie übrigens rund 80 Prozent des Verbrauchs an elektrischer Energie der zivilen Dienstliegenschaften in ihrem Zuständigkeitsbereich durch Ökostrom.

Neue Räume schaffen

Eine weitere Aufgabe der BImA ist der Verkauf bundeseigener Liegenschaften, die für Zwecke des Bundes nicht mehr benötigt werden. Besonderes

Gut aufgestellt

Die BImA ist eine bundesunmittelbare, rechtsfähige Anstalt des öffentlichen Rechts mit Sitz in Bonn. Bundesweit arbeiten rund 7.000 Beschäftigte für das kaufmännisch geführte Unternehmen, verteilt auf die Zentrale in Bonn und neun Direktionen in Berlin, Dortmund, Erfurt, Freiburg, Koblenz, Magdeburg, München, Potsdam und Rostock. Mit mehr als 120 Nebenstellen stellt die Bundesanstalt eine große Kundennähe sicher.

Augenmerk legt die BImA derzeit darauf, möglichst viele Grundstücke für den Bau von bezahlbaren Wohnungen zu mobilisieren. Auf diese Weise setzt sie in Zeiten zunehmender Wohnraumknappheit vor allem in den Ballungsgebieten die Ziele der Bundesregierung um, die beim Wohngipfel im September 2018 beschlossen wurden. Gemeinsam mit den Kommunen entwickelt die BImA Verwertungsmodelle, Potenzial- und Marktanalysen, städtebauliche Verträge sowie Erschließungs- und Nutzungskonzepte. So entstehen neue Räume für Wohnen, Gewerbe und Freizeit. Neue Räume erschafft die Bundesanstalt auch als Bauherrin, wenn beispiels-



Die Struktur

Die BImA gliedert sich organisatorisch in acht Fachsparten. Fünf davon sind operativ tätig: Facility Management, Verkauf, Bundesforst, Portfoliomanagement und Verwaltungsaufgaben. Unterstützt werden diese von den Sparten Informationstechnik, Finanzen und Organisation/Personal. Hinzu kommen direkt dem Vorstand unterstellte Stabsbereiche. Die BImA unterliegt der Rechts- und Fachaufsicht des Bundesministeriums der Finanzen. Ein Verwaltungsrat mit zehn Mitgliedern berät den Vorstand.

weise ein Neubau von Dienstliegenschaften erforderlich ist. Die BImA erarbeitet Konzepte, die passgenau auf die Bedürfnisse des jeweiligen Nutzers zugeschnitten sind – ganz nach dem Motto „maßgeschneiderte Immobilie statt eines Gebäudes von der Stange“.

Um das Potenzial von komplexen Liegenschaften auszuschöpfen, ist strategisches Planen wichtig. Deshalb analysiert die BImA Liegenschaften, ordnet sie entsprechend den Unternehmenszielen bestimmten Teilportfolien zu, entwickelt sie weiter und baut abgängige Gebäude zurück. Mit solchen Maßnahmen können Liegenschaften bestmöglich bewirtschaftet und aufgewertet sowie Brachflächen mobilisiert oder verwertet werden. Zudem investiert die BImA in ihren Wohnungsbestand und wird dies künftig sogar verstärken.

Know-how auf vielen Gebieten

Neben ihrem eigentlichen Kerngeschäft übernimmt die BImA hoheitliche Aufgaben für die Bundesrepublik Deutschland wie den Liegenschaftsservice für ausländische Streitkräfte und die Regulierung von Manöver-, Sach- und Personenschäden. Darüber hinaus kümmert sie sich um die Wohnungsfürsorge für Bundesbedienstete. Künftig wird die BImA im Rahmen der Wohnungsfürsorge auch als Bauherrin auftreten. Vor allem in Ballungszentren mit angespanntem Wohnungsmarkt wird sie neue Wohnungen für Bundesbedienstete errichten. Ziel ist es, in den nächsten Jahren 6.000 bis 8.000 Wohnungen deutschlandweit zu bauen.

Nicht zuletzt bringt die BImA ebenso im land- und forstwirtschaftlichen Geländemanagement ein

jahrzehntelanges Know-how ein. Dieses richtet sich an den spezifischen Bedarfsanforderungen ihrer Kunden aus. Bei den Bundesförsterinnen und -förstern ist die Natur in guten Händen – sowohl in der forstlichen Bewirtschaftung als auch in der naturschutzfachlichen Betreuung. Von Trave bis Hohenfels, von Rhein-Weser bis zur Lausitz leisten die 17 Bundesforstbetriebe ein umfassendes, nutzerorientiertes Geländemanagement auf rund 366.000 Hektar Waldflächen sowie 207.000 Hektar Offenland und Wasserflächen des Bundes sowie von Dritten. Neben forstlichen Wertermittlungen und Gutachten gehört beispielsweise auch der Wildbretverkauf zur breiten Dienstleistungspalette. ■



Auch im Bereich Wohnen engagiert sich die BImA als Bauherrin.

Zwischen 2005 und 2019 hat die BImA über **30.000** Kaufverträge abgeschlossen.



Die BImA hat seit ihrem Bestehen **292 Hochbunker** mit einem Gesamterlös von 78,8 Millionen Euro verkauft.

Rund 200 junge Menschen bildet die BImA derzeit aus – in sieben Ausbildungsberufen und sechs dualen Studiengängen.

15 Jahre ist die BImA am Markt.



4,04 Milliarden Euro an Erlösen aus Vermietung und Verpachtung im Bereich Dienstliegenschaften nahm die BImA im vergangenen Jahr ein.

Das Liegenschaftsvermögen der BImA beträgt rund **19 Milliarden Euro**.

Über 980 Beschäftigte arbeiten in der Zentrale der BImA. Magdeburg ist mit rund 860 Beschäftigten die größte der neun Direktionen. Bundesweit gibt es mehr als 120 Nebenstellen.

Die BImA plant und realisiert über **450 große Baumaßnahmen** ab sechs Millionen Euro Investitionsvolumen.

Mehr als **700** eigene Fortbildungsveranstaltungen organisiert die BImA jährlich.



Gut **965.000 Festmeter Holz** wurden im Jahr 2019 auf den Betreuungsflächen vom Bundesforst geerntet.

Mehr als 62.000 Wohnungen stehen der BImA für die Wohnungsfürsorge des Bundes zur Verfügung.

Rund **2,32 Milliarden Euro** hat die BImA 2019 an den Bundeshaushalt abgeführt.



Viele Unterschiede, viele Gemeinsamkeiten: eine Organisation für Immobilienspezialisten aus 23 Ländern Europas.

Partnerorganisationen

Ein starkes Netzwerk

Als Mitglied im Netzwerk der staatlichen europäischen Immobiliendienstleister Public Real Estate Network (PuRE-net) tauscht sich die BIaA in der Branche international aus.

Von Zypern bis Finnland, von Irland bis Lettland – das Netz spannt sich derzeit über 23 europäische Länder. Die Organisation PuRE-net bringt seit 2007 staatliche Immobiliendienstleister Europas zusammen. Im Rahmen von regelmäßigen Treffen tauschen sich die Mitglieder über ihre Erfahrungen mit dem Management von öffentlichen Immobilien und dem Bauwesen aus. Dabei geht es um Geschäftsmodelle und Strategien, Kennzahlen, Energieeinsparung und einiges mehr: Die Themen aus dem Immobilienbereich sind vielfältig.

Die Bundesanstalt übernimmt einen aktiven Part in dem internationalen Zusammenschluss und war mehrfach Gastgeberin von Veranstaltungen des Netzwerks. So richtete sie bereits 2012 erstmals den von ihr neu konzipierten Working Table „Effiziente Büroraumlösungen“ in Berlin aus. Dieser hat sich inzwischen zu einem festen Programmpunkt im PuRE-net-Kalender entwickelt.



Weitere europäische Länder und die Vereinten Nationen waren seitdem Gastgeber der Working Tables unter anderem in Bonn und Berlin. 2018 hat die BIaA zu deren Fortsetzung eingeladen und einen Themenschwerpunkt unter anderem auf die Neubaumaßnahmen für Regierungseinrichtungen gesetzt. Auch die Jahresversammlung von PuRE-net war bereits zu Gast in Deutschland.

„Die Bundesanstalt hat über PuRE-net in den zurückliegenden Jahren zahlreiche Kontakte zu europäischen Partnerorganisationen aufgebaut und aufschlussreiche Einblicke in deren Organisationsstrukturen und den Umgang mit unterschiedlichen Liegenschaftsportfolios erhalten“, bilanziert Robert Erfen, der die BIaA bei PuRE-net vertritt. „Auch das Geschäftsmodell der BIaA als Immobiliendienstleisterin, Eigentümerin und Bauherin stößt bei den staatlichen europäischen Immobilienorganisationen auf hohes Interesse.“ ■

Konversion und Kampfmittel

Schwieriges Erbe

Die BIaA rückt komplexe Themen wie Konversion und Kampfmittelbeseitigung in den Fokus der politischen Aufmerksamkeit, indem sie den fachlichen Austausch fördert.

Seit mehr als sieben Jahrzehnten schlummern sie im Boden: Relikte aus der Zeit des letzten Weltkrieges, Bomben und andere Munition mit funktionsfähigen Zündern. Vor allem die Areale, die früher militärisch genutzt wurden und nun in eine zivile Nutzung überführt werden – sogenannte Konversionsflächen –, waren während des Krieges Angriffsziele oder sind aufgrund des vergangenen Übungsbetriebes mit Munition belastet. Mit der Herausforderung, diese zu beseitigen und eine geeignete Anschlussnutzung zu finden, wird die BIaA tagtäglich konfrontiert.

Impulse für Dialog

Die Notwendigkeit, alle am Konversionsprozess Beteiligten an einen Tisch zu bringen, um Lösungen für die Gegenwart und die Zukunft zu erarbeiten, erkannte die Bundesanstalt bereits früh. Seit der ersten Konversionskonferenz in Berlin im Jahr 2012 unter dem Motto „Konversion heißt Zukunft gestalten“, die Bürgermeister, Landräte, Konversionsbeauftragte der Länder sowie Bundestagsabgeordnete zusammenbrachte, gibt es einen regelmäßigen Austausch der beteiligten Akteure.

Als Impulsgeberin fungiert die BIaA auch beim Umgang mit Kampfmitteln auf Konversionsflächen. Unterschiedliche gesetzliche Regelungen der Länder erschweren die ohnehin komplizierte Lage. Die BIaA setzt sich seit Jahren dafür ein, bundesweit einheitliche Standards in der Kampfmittelbeseitigung einzuführen. Hierzu richtete sie mehrere Fachkonferenzen aus. Den Auftakt bildete im Mai 2014 die Konferenz „Im Dschungel der Zuständigkeiten – Kampfmittel auf Konversionsflächen“. Ziel der Tagung: betroffene Kommunen unterstützen, Anlaufstellen aufzeigen und zugleich ein Forum für einen Austausch schaffen. Rund 200 Vertreterinnen und Vertreter aus den Bundes- und Landesministerien, betroffener Kommunen, der Bundeswehr, der Kampfmittelbeseitigungsdienste sowie der Wirtschaft und Wissenschaft nahmen daran teil.

Inzwischen hat sich auf dieser Grundlage eine Veranstaltungsreihe etabliert. Mit Workshops und Kampfmittelfachtagungen bietet die BIaA re-



Die Räumung von Kampfmitteln ist eine Aufgabe für Generationen und erfordert eine besondere Expertise.

gelmäßig eine Plattform, um unter Fachleuten identifizierte Problemfelder weiterzubearbeiten und Impulse für bundesweite Lösungsansätze zu geben. Die Kampfmittelfachtagung „Auf dem Weg zu bundeseinheitlichen Standards“ fand im Mai 2019 in Berlin statt und war eine Initialzündung für einen Bund-Länder-Arbeitskreis Kampfmittel auf der Ebene der Innenministerkonferenz.

Ausbildung von Experten

Ihre jahrelange Erfahrung im Umgang mit der Kampfmittelräumung gibt die BIaA weiter, indem sie Wissenschaft und Lehre in diesem Kontext unterstützt. Mit der Universität der Bundeswehr München hat die Bundesanstalt eine starke Partnerin an ihrer Seite, um eine postgraduale akademische Zusatzausbildung zum/zur Fachplaner/-in Kampfmittelräumung anzubieten. Gemeinsam setzen sich die Kooperationspartnerinnen seit 2017 dafür ein, dass das Generationenprojekt Kampfmittelräumung mit akademisch qualifiziertem Personal nach bundesweit einheitlichen Standards bewältigt werden kann. Mehr Informationen unter www.konversion-kampfmittel.de. ■



Fortbilden, ausbilden und fördern

Das Lernen hört nie auf. Darum bietet die BImA ihren Beschäftigten mit einem eigenen Fortbildungsprogramm eine große Bandbreite an fachlichen und persönlichen Fortbildungen und unterstützt mit Weiterbildungsmaßnahmen das berufliche Fortkommen. Sie fördert den Führungsnachwuchs und gestandene Führungskräfte durch Qualifizierungsprogramme. An über 30 Standorten bundesweit bildet die BImA in insgesamt sieben Ausbildungsberufen und sechs praxisintegrierten dualen Studiengängen über 200 junge Nachwuchskräfte aus. Junge Menschen können durch Praktika erste Erfahrungen bei der BImA sammeln. Beim Bundesforst bietet ein Traineeprogramm einen attraktiven Einstieg. Weitere Informationen gibt es unter www.bundesimmobilien.de/5081/karriere.

BImA als Arbeitgeberin

Sicher abwechslungsreich

Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern bietet die Bundesanstalt vielfältige Aufgaben, attraktive Bedingungen und eine gute Work-Life-Balance.

Die Grundlage für den Erfolg der BImA sind ihre rund 7.000 Beschäftigten deutschlandweit. Die BImA bietet ihnen interessante Aufgaben und einen sicheren Arbeitsplatz – verbunden mit den Vorzügen des öffentlichen Dienstes. Dabei setzt die Bundesanstalt auf eine umfassende Förderung ihrer Beschäftigten. Arbeitsplatzwechsel sind innerhalb des Unternehmens an den mehr als 100 Standorten möglich, um den eigenen Erfahrungshorizont zu erweitern und neue Herausforderungen anzunehmen.

Gesund und wertgeschätzt

Ein ausgewogenes Verhältnis von Arbeit und Privatleben ist ein wesentlicher Bestandteil der Unternehmenskultur. Flexible Arbeitszeiten, Teilzeitmodelle sowie Telearbeit ermöglichen es den Beschäftigten, ihre Arbeitszeit individuell zu gestalten und Familie und Beruf miteinander zu vereinbaren. Die BImA unterstützt eine flexible Gestaltung der Elternzeit und den Wiedereinstieg in den Beruf. Im Rahmen der Wohnungsfürsorge bietet sie insbesondere in Ballungszentren für die Beschäftigten bezahlbare

Mietwohnungen an. Und sie ermöglicht Familien, kostengünstigen Urlaub über ein bundeseigenes Sozialwerk zu buchen.

Die Gesundheit ihrer Beschäftigten nimmt die BImA sehr ernst. Das geht weit über die üblichen Maßnahmen der Arbeitssicherheit hinaus. Rückenschule, Yoga, Pilates, Aktionstage rund um die gesunde Ernährung und spezielle Fortbildungskurse zu Themen wie „Gesund arbeiten“ stehen regelmäßig auf dem Programm. Ergonomische Arbeitsplätze und Gripeschutzimpfungen für alle Beschäftigten sind selbstverständlich. Je nach Arbeitsplatz gibt es außerdem besondere gesundheitsfördernde Maßnahmen. So erhalten die Beschäftigten in der Waldarbeit regelmäßige Vorsorgeuntersuchungen.

Auch die soziale Komponente wird großgeschrieben: Bei längerer Krankheit unterstützt ein Betriebliches Eingliederungsmanagement den Wiedereinstieg in den Arbeitsalltag. Soziale Ansprechpersonen stehen allen Beschäftigten für Fragen zum Umgang mit problematischen Lebenssituationen zur Verfügung. Wertschätzung, Toleranz und Diversität sind bei der BImA gelebte Wirklichkeit. ■

Alles – außer gewöhnlich

Im BImA-Portfolio stecken viele Objekte, die sich durch eine Besonderheit auszeichnen, neugierig machen oder einfach nur staunen lassen. Hier eine kleine Auswahl.



Die Dienstleisterin

Die BImA verwaltet und bewirtschaftet schwerpunktmäßig nahezu alle dienstlich genutzten Immobilien des Bundes. Die Interessen der Nutzer hat sie dabei stets im Blick.

ELM für die Dienstliegenschaften

Rundumservice aus einer Hand

Alle von den Bundesbehörden dienstlich genutzten Liegenschaften bewirtschaftet die BImA nach Grundsätzen des Einheitlichen Liegenschaftsmanagements (ELM).

Das „BImA-Errichtungsgesetz“ vom 9. Dezember 2004 übertrug die Aufgabe des ELM an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben. „Hierzu gehört insbesondere die Verwaltung von Liegenschaften, die von Dienststellen der Bundesverwaltung zur Erfüllung ihrer Aufgaben genutzt werden (Dienstliegenschaften)“, heißt es im Artikel 1, Paragraph 1. Von 2005 bis 2013 wurden nahezu alle inländischen Dienstliegenschaften schrittweise in das Eigentum der BImA und damit in das ELM überführt. Aktuell werden im ELM 114 unterschiedliche Nutzer mit mehr als 4.600 Mietverträgen betreut.

Ziel des ELM ist es, die Liegenschaften des Bundes wirtschaftlich zu verwalten, zu bewirtschaften und zu betreiben. Die Zusammenarbeit zwischen Nutzern und BImA erfolgt dabei auf Basis eines Vermieter-Mieter-Modells unter wirtschaftlichen und funktionalen Gesichtspunkten. Die von den Nutzern für dienstliche Zwecke benötigten Liegenschaften sind sehr vielfältig: von Verwaltungs- und Gerichtsgebäuden, Laboratorien für technische und medizinische Institute und Unterkünften bis hin zu Hafenanlagen, Museen, Bibliotheken und Bunkern.

Bewährt einheitlich

Die BImA ist laut Gesetz grundsätzlich für die Deckung des Grundstücks- und Raumbedarfs für Bundeszwecke zuständig. Dieser Bedarf kann sich aus verschiedenen Gründen verändern, sei es durch neu definierte Anforderungen seitens des Nutzers oder sonstige geänderte Rahmenbedingungen. In einem solchen Fall stellt der Nutzer einen qualifizierten Erkundungsauftrag zur Neuunterbringung an die BImA. Damit startet ein bewährtes einheitliches Verfahren. Der Nutzer konkretisiert seinen Be-

darf und beschreibt, welche Anforderungen er an die Ausstattung der Gebäude und Flächen sowie an die Lage stellt. Auf dieser Grundlage untersucht die BImA mögliche Optionen und kalkuliert die erforderlichen Gesamtinvestitionen.

Die BImA verfügt über ein großes Portfolio an eigenen Liegenschaften, die durch einen Umbau oder eine Erweiterung gegebenenfalls den geforderten Bedarf erfüllen können. Alternativ sind die Anmietung oder der Ankauf einer Liegenschaft möglich. Und wenn ein Neubau einer Dienstliegenschaft erforderlich ist, fungiert die BImA als Bauherrin und entwickelt passend zu den jeweiligen Bedürfnissen maßgeschneiderte Lösungen.

Umfangreiche Pflichten

Das ELM der BImA umfasst kaufmännisches, technisches und infrastrukturelles Facility Management sowie den Bereich Bauen und Sanieren. Es gewährleistet eine effiziente Nutzung des Immobilienbestandes. Neben flexiblen Unterbringungsmöglichkeiten führen die Synergieeffekte zu Einsparungen für den Bundeshaushalt.

Als Eigentümerin und Vermieterin der Liegenschaften hat die BImA umfassende Pflichten: Neben Betrieb und Bewirtschaftung stellt sie auch sicher, dass sämtliche Maßnahmen durchgeführt werden, die die baulichen und technischen Anlagen sowie die Außenanlagen erhalten – von der Reinigung verstopfter Regenrinnen bis zum Winterdienst. Die Verkehrssicherungspflicht spielt ebenfalls eine große Rolle. Je nach Größe und Bedarf der Liegenschaft sind Objektmanagerinnen und Objektmanager der BImA dauerhaft vor Ort und koordinieren die Aufgaben. ■



Das Wohl der Patienten hat im Bundeswehrzentral Krankenhaus Koblenz höchste Priorität.

Kunden im Fokus

Passgenaue Lösungen

Viele Kunden der BImA haben ganz spezielle Anforderungen an ihre Immobilien. Dabei ist das Nutzerspektrum sehr breit gefächert – vier Beispiele.

Wenn es um die Zusammenarbeit von Bundeswehr und BImA geht, sprechen die Zahlen für sich: mehr als 1.200 Mietverträge für rund 30.400 Gebäude und eine Fläche von über 244.000 Hektar. Die Bundeswehr ist die größte Kundin im Einheitlichen Liegenschaftsmanagement (ELM) der BImA. Von Kasernen über Flugplätze bis hin zu Marinestützpunkten – das Portfolio der Bundeswehr ist vielfältig, und die Erwartungen an die Bundesanstalt als Dienstleisterin sind entsprechend hoch.

So wie im ältesten und größten Bundeswehrzentral Krankenhaus in Koblenz. Dort kümmern sich BImA-Beschäftigte um die laufende Instandhaltung der Gebäudeinfrastruktur und begleiten notwendige Reparatur- und Baumaßnahmen. Das alles geschieht während des laufenden Betriebs, denn die Behandlung militärischer und ziviler Patienten hat jederzeit höchste Priorität. Auf dem Gelände so groß wie 21,4 Fußballfelder sind 19 medizinische Fachabteilungen und zehn Ambulanzen untergebracht. Auch der Rettungshubschrauber Christoph 23 ist am Bundeswehrzentral Krankenhaus in Koblenz stationiert und sichert im Rahmen der zivil-militäri-

schen Zusammenarbeit zwischen der Bundeswehr und dem ADAC die Notarztversorgung der Region.

Sicherheit im Blick

Zu den größten Kunden der BImA zählt auch die Bundespolizei (BPOL). Von Flensburg bis Garmisch-Partenkirchen, von Görlitz bis Aachen ist sie auf rund 170 Liegenschaften der BImA mit ihren Direktionen, Revieren, Inspektionen und Sportschulen im Einsatz. Die Reiterstaffel in Stahnsdorf, die Diensthundeschule in Bleckede, die Inspektion See in Neustadt (Holstein), Fliegerstaffeln in Oberschleißheim, Fulda, Blumberg und Fuhlendorf sowie zahlreiche Ausbildungszentren und Bundespolizeisportschulen sind nur wenige Beispiele für die vielfältigen Aufgaben der Sicherheitsbehörde. Bis 2024 soll die Bundespolizei voraussichtlich um weitere 12.500 Stellen verstärkt werden. Somit wächst auch der Unterbringungsbedarf. Bei der Bewältigung der damit verbundenen baulichen Maßnahmen kooperiert die Bundespolizei weiterhin eng mit der BImA. Mehr als 140 bestehende Liegen-



Viel Platz: Für das THW Schopfheim hat die BImA ein neues Dienstgebäude errichtet.

schaften wird die Bundesanstalt zur Unterbringung der neuen BPOL-Beschäftigten umfassend entwickeln. Zusätzlich sollen 15 neue Liegenschaften geschaffen werden. Dabei setzt die BImA vor allem auf neue Gebäude in Modulbauweise, um den Ansprüchen der Bundespolizei möglichst schnell gerecht zu werden.

Auf die Größe kommt es an

Passgenaue Lösungen sind auch in der Zusammenarbeit mit dem Technischen Hilfswerk (THW) gefragt. Derzeit gibt es rund 900 ELM-Mietverträge mit dem THW. Die Organisation besteht zu rund 99 Prozent aus ehrenamtlichen Helferinnen und Helfern. Zu den besonderen Bedürfnissen des THW zählt die Unterbringung des hochtechnisierten Fahrzeugparks und teurer Spezialgeräte. Zudem sind ausreichend große und ansprechende Unterkünfte-

gebäude gefragt, um die Attraktivität dieses Ehrenamtes zu steigern. Das THW und die BImA stehen dabei immer wieder vor neuen Herausforderungen. So wie im vergangenen Jahr in Brandenburg: Dort musste aufgrund von massiven Personalaufstockungen innerhalb weniger Monate interimweise eine zusätzliche Aus- und Fortbildungsstätte angemietet werden. Nun läuft die endgültige Unterbringung auf Hochtouren.

Energieeffizient und barrierefrei

Auch der Zoll ist mit derzeit rund 980 Mietverträgen einer der großen BImA-Kunden. Da die Zollverwaltung einem stetigen Wandel unterliegt, ändern sich auch die Anforderungen an die Liegenschaften kontinuierlich. Die Erweiterung des Aufgabenspektrums der Zollverwaltung geht mit einem personellen Wachstum einher. Neben der Vergrößerung der Mietfläche ist die BImA mit ihrem Liegenschafts-Know-how gefordert, um Barrierefreiheit, den baulichen Brandschutz, energetische Anforderungen und Sicherheitsbestimmungen nach aktuellem Stand zu gewährleisten. Bei der Sanierung des Hauptzollamtes Regensburg sowie beim Neubau des Hauptzollamtes Bremen wurden alle diese Anforderungen bereits erfolgreich umgesetzt. Für das Hauptzollamt Stralsund lässt die BImA bis Herbst 2020 ein neues Multifunktionsgebäude errichten. Dort wird ein Neubau mitsamt Kfz- und Sporthalle, Raumschießanlage, Asservatenkammer und weiteren Büroräumen geschaffen. Für den Bau von elf geplanten Einsatztrainingszentren für die Zollverwaltung beschafft die BImA geeignete Flächen und setzt die Baumaßnahmen in eigener Verantwortung um.



Mit modularer Bauweise reagiert die BImA auf den schnell wachsenden Platzbedarf der Bundespolizei.



Der Bau des Futuriums besticht durch sein außergewöhnliches Design.

Das bisher größte realisierte Projekt: der Neubau des Bundesnachrichtendienstes in Berlin.

Neubauten von Dienstgebäuden

Bauherrin für den Bund

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben ist für alle Baumaßnahmen auf ihren Liegenschaften verantwortlich. Zahlreiche bedeutende Projekte hat sie bereits realisiert.

Manchmal verändert sich der Bedarf eines Nutzers an seine jeweilige Unterbringung. Ist ein Neubau einer Dienstliegenschaft erforderlich, tritt die BImA auch als Bauherrin auf und entwickelt passend zu den jeweiligen Bedürfnissen maßgeschneiderte Lösungen.

In Berlin hat die BImA bislang besonders viele große Bauprojekte realisiert. Im Oktober 2014 haben die Beschäftigten des Bundesministeriums für Bildung und Forschung (BMBF) ihren neuen Dienstsitz bezogen. Zum ersten Mal hat der Bund ein ziviles Bundesgebäude im Rahmen eines öffentlich-privaten Partnerschaftsmodells (ÖPP) gebaut. Aus der gut geplanten und koordinierten Zusammenarbeit zwischen der öffentlichen Hand und einem privaten Partner ist innerhalb des geplanten Zeit- und Kostenrahmens ein moderner Ministeriumsstandort entstanden, der mit hoher architektonischer Qualität und Energieeffizienz punktet.

Energieeffizienz spielte auch beim Neubau des Bundesinnenministeriums in der deutschen Hauptstadt eine bedeutende Rolle. Zum zukunftsweisenden Energiekonzept des Gebäudes, das die

BImA 2015 fertiggestellt hat, gehört unter anderem die Nutzung von Erdwärme, um alle Büroräume optimal zu beheizen.

Größer, schneller, weiter

Die bislang größte Neubaumaßnahme der Bundesanstalt ist das neue Dienstgebäude des Bundesnachrichtendienstes (BND) in Berlin. Es wurde im November 2016 fertiggestellt und an den Nutzer übergeben. Mit einer Bruttogrundfläche von circa 260.000 Quadratmetern bietet es Platz für rund 4.000 Beschäftigte des BND.

Nach nur 27-monatiger Bauzeit hat die BImA im November 2017 das Futurium fertiggestellt. Mit diesem Gebäude hat die Bundesanstalt erneut ein Objekt nach dem ÖPP-Modell gebaut. Als Grundstückseigentümerin und Bauherrin realisierte sie das Projekt im Auftrag des Bundesministeriums für Bildung und Forschung. Das Futurium entspricht mit dem Goldstandard modernsten Nachhaltigkeitskriterien und beherbergt Ausstellungs- und Veranstaltungsräume, die

anspruchsvollen Anforderungen gerecht werden. Die Nutzerin, die Futurium gGmbH, präsentiert dort eine unabhängige Plattform für Dialog zu wissenschaftlichen, technischen und gesellschaftlichen Entwicklungen, um eine Diskussion über die Gestaltung der Zukunft anzuregen.

Ein weiteres großes Neubauprojekt realisiert die BImA derzeit für die Vereinten Nationen am Standort Bonn. Zwischen dem ehemaligen Plenarsaal des Deutschen Bundestages und dem Alten Wasserwerk entsteht ein circa 65 Meter hoher Solitär mit 17 Ober- und drei Untergeschossen. 330 Beschäftigte des Sekretariats der Klimarahmenkonvention sollen dort voraussichtlich ab 2021 arbeiten. Auch mit diesem Gebäude strebt die BImA

eine Goldzertifizierung im Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen an. Die beiden historischen Objekte Altes Wasserwerk und Pumpenhaus werden in den Campus integriert. Dort stehen sie künftig für Konferenzen und Tagungen der Vereinten Nationen zur Verfügung.

Auch für die jungen Nutzer baut die BImA. Im Perlacher Forst hat sie zum Beispiel für die Europäische Schule München (ESM) einen Erweiterungsbau für 1.500 Schülerinnen und Schüler errichtet. Der Annex wurde zum Schuljahr 2019/2020 an die ESM übergeben. Die Bruttogrundfläche beträgt insgesamt etwa 29.000 Quadratmeter. Neben einer Grundschule und einer Sporthalle umfasst der Neubau auch einen Kindergarten.

Die BImA ebnet den Weg – bauliche Barrierefreiheit

Seit Beginn des Jahres 2020 wird ein Großteil der ELM-Dienstliegenschaften der BImA daraufhin überprüft, ob dort Barrieren vorhanden sind, die Menschen mit Einschränkungen den Zugang und die Nutzung der Gebäude erschweren oder gar unmöglich machen. Damit übernimmt die BImA zur Erfüllung der Vorgaben des Behindertengleichstellungsgesetzes auch für ihre Nutzer die Aufgabe der Ermittlung der Barrierefreiheit. Im Anschluss sollen verbindliche Zeit- und Maßnahmenpläne zum Abbau von Barrieren erstellt werden. Speziell für die Erfassung hat die Bundesanstalt eine App entwickeln

lassen. Mit deren Hilfe prüfen nun externe Dienstleister im Auftrag der BImA Gebäude auf 84 Merkmale, die in Zusammenarbeit mit der Bundesfachstelle Barrierefreiheit unter deren Federführung erarbeitet wurden. Auf die Auswertung der Erfassungsergebnisse folgen die Vorbereitungen zum Abbau von Barrieren. In Abstimmung mit den Nutzern der Dienstliegenschaften wird die BImA konkrete Maßnahmen planen und umsetzen. Zur besseren Unterstützung des infrastrukturellen Gebäudemanagements werden parallel zur Erfassung der Barrierefreiheit auch alle Gebäudeflächen auf aktuellem Stand erfasst.

In neuem Glanz

Als Eigentümerin vieler Kunst-am-Bau-Objekte kümmert sich die BImA auch um deren Erhaltung. So restaurierte Thomas Dempwolf unlängst im Auftrag der Bundesanstalt die Bronzeskulptur „Großer Reiter“. Die Patina und die Oberflächenstruktur sind jetzt wiederhergestellt. Der in die Ferne blickende Junge auf seinem Pferd begrüßt nun in neuem Glanz alle Reisenden am deutsch-polnischen Grenzübergang an der Autobahn 11 in Pomellen. 1996 hatte der Künstler Thomas Jastram die Plastik geschaffen, die unter anderem das Bedürfnis nach Mobilität im vereinten Europa symbolisiert.



Baukulturelle Aufgabe

Kunstvolle Facette

Als Bauherrin realisiert die BImA Kunst am Bau. Ob Skulptur, Graffiti oder Installationen: Die Kunstwerke sollen die meist öffentlichen Gebäude bereichern.

■ Kunst am Bau ist ein integraler Bestandteil der Baukultur und somit der Bauaufgabe. Sie wird bei nahezu allen Baumaßnahmen der BImA realisiert. Die Kunst verleiht den Neubauten eine einzigartige Note mit hohem Wiedererkennungswert. Dazu werden von Beginn an 0,5 bis 1,5 Prozent der Baukosten – nach Vorgaben des Leitfadens Kunst am Bau – zweckgebunden für sie eingeplant. Ein Ziel ist es, dass sich die Menschen über die Kunstwerke mit dem neuen Bauwerk identifizieren. Da die Bauten oft allgemein zugänglich sind, fördern Kunstwerke deren Akzeptanz in der Öffentlichkeit. Nicht zuletzt sind die Kunst-am-Bau-Objekte mit dem Alltag der Beschäftigten vor Ort verwoben.

Wettbewerbe und Verantwortung

Ob Bundespolizei oder Forschungseinrichtungen, Ministerien, Technisches Hilfswerk, Bundeswehr oder der Bundesgerichtshof – die Kunst am Bau setzt sich mit den Aufgaben der jeweiligen Nutzer auseinander. Entsprechend groß ist die Bandbreite an künstlerischen Formen und Themen. Um ein pas-

sendes Kunstwerk für jeden speziellen Standort zu finden, lobt die BImA regelmäßig Wettbewerbe aus. Gesucht werden eigenständige künstlerische Beiträge, die einen Bezug zur Architektur oder zur Funktion des Bauwerks herstellen.

Zudem stehen künstlerische Qualität und Aussagekraft im Fokus. Gezielt wird dabei auch der künstlerische Nachwuchs angesprochen, wie etwa beim Wettbewerb für das Umweltbundesamt Dessau in Kooperation mit der Kunsthochschule Burg Giebichenstein in Halle. So sind im Laufe der Jahre unter anderem Graffiti für die Bundespolizei in Aachen oder eine zukunftsweisende kinetische Installation für das Futurium entstanden.

Die BImA nimmt die Verantwortung für diese realisierten Kunstwerke wahr: Von den Künstlerinnen und Künstlern wird erwartet, dass sie ihre Werke dauerhaft und nachhaltig gestalten. Daher kommt der Vermittlung, dem Unterhalt und dem fachmännischen Umgang eine große Bedeutung zu. Jährlich überprüft die BImA alle Kunstwerke, pflegt und restauriert sie nach Bedarf. ■



Übung von Fallschirmspringern der U.S. Army Europe auf dem Truppenübungsplatz Hohenfels in Bayern.

Service für Gaststreitkräfte

Hoheitliche Aufgabe

Ausländischen Streitkräften, die dauerhaft in Deutschland stationiert sind, stellt die BImA Liegenschaften zur Verfügung. Im Rahmen des NATO-Truppenstatuts nimmt sie die Grundstücksinteressen der Gaststreitkräfte wahr.

■ Ob Kaiserslautern, Wiesbaden oder Paderborn: An zahlreichen Standorten in Deutschland sind amerikanische und britische Streitkräfte stationiert. Über die Dauer der militärischen Nutzung entscheiden die Streitkräfte eigenverantwortlich. Die BImA kümmert sich darum, den Liegenschaftsbedarf der Gaststreitkräfte zu decken. Sie beschafft geeignete Areale und trägt während der militärischen Nutzung für alle liegenschaftsbezogenen Angelegenheiten Sorge.

Im Vordergrund stehen dabei völkerrechtliche sowie umwelt- und nachbarrechtliche Aspekte. Bei einem Rückzug der Streitkräfte wickelt die BImA die Rechtsverhältnisse mit dem ausländischen Staat ab. Handelt es sich um angemietete Liegenschaften, übernimmt die Bundesanstalt die Koordination mit den Grundstückseigentümern.

Zurzeit betreut die BImA rund 62.000 Hektar bundeseigene und angemietete Fläche, die ausländischen Truppen zur Verfügung steht. Das entspricht der Größe von circa 88.000 Fußballfeldern. Dazu gehören zum Beispiel neben rund 15.000 Wohnungen auch das größte Luftdrehkreuz der US-Luft-

waffe außerhalb der Vereinigten Staaten mit etwa 10.000 militärischen und zivilen Beschäftigten sowie der größte und modernste US-Übungsplatz außerhalb der USA mit rund 23.000 Hektar.

Alles geregelt im Schadensfall

Darüber hinaus regulieren die Schadensregulierungsstellen der BImA Schäden, die Angehörige der ausländischen Streitkräfte in Deutschland bei der Ausübung ihrer Aufgaben verursachen. Hierzu zählen insbesondere Schäden durch Manöver oder Verkehrsunfälle. Die Geschädigten müssen sich demzufolge nicht an die Streitkräfte, sondern an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben wenden, die sie auf der Grundlage des deutschen Rechts entschädigt. Anschließend fordert die BImA den betroffenen Staat zur Zahlung der völkerrechtlich geschuldeten Erstattung auf und führt diese dem Bundeshaushalt wieder zu. In diesem Aufgabenbereich verantwortet die BImA jährlich Ausgaben in Höhe von aktuell rund 70 Millionen Euro. ■

Die Aktive

Die BImA verfügt über ein großes Wohnraumangebot in Deutschland. Mit der Wohnungsfürsorge stellt sie Bundesbediensteten Wohnungen zur Verfügung. Im Rahmen der Wohnraumoffensive des Bundes baut sie auch selbst.

Emser Block in Berlin

Kompetenz in Sachen Wohnen

Unter einem Dach

Als zentrales Immobilienunternehmen des Bundes versorgt die BImA Zehntausende Menschen mit Wohnraum. Vielerorts arbeitet sie eng mit den Kommunen zusammen, um die Wohnungsknappheit zu mindern.

Von List auf Sylt bis Sonthofen am Alpenrand, von Görlitz im äußersten Osten Deutschlands bis Gangelt an der niederländischen Grenze – die BImA besitzt im ganzen Bundesgebiet Wohnobjekte. Rund ein Drittel davon liegt in den Metropolregionen Berlin, München, Köln/Bonn, Frankfurt am Main und Stuttgart. Insgesamt sind es rund 36.000 Wohnungen. 8.700 Wohngebäude mit einer Gesamtwohnfläche von fast 2,2 Millionen Quadratmetern sind in ihrem Bestand. Die Bandbreite der Wohnobjekte reicht vom Einzimmerapartment über die familiengerechte Fünfstadenzimmerwohnung bis zum Einfamilienhaus mit Garten.

Doch warum gehören der BImA, die in erster Linie für die Dienstliegenschaften des Bundes zuständig ist, überhaupt Wohnimmobilien? Ein großer Teil stammt noch aus dem allgemeinen Grundvermögen der Bundesvermögensverwaltung und ist 2005 an die BImA übergegangen.

Zivile Umnutzung

Hinzu kommt, dass die ausländischen Streitkräfte seit den 1990er-Jahren ihre Truppen in Deutschland reduzieren, manche Standorte ganz aufgeben und die Kasernen an die Bundesrepublik zurückgeben. Darunter sind auch große Wohnsiedlungen, in denen zuvor die Soldaten mit ihren Familien

gewohnt haben. Die ehemals militärischen Liegenschaften wurden in Konversionsprojekten umgewandelt und werden seitdem zivil genutzt. Wohnungen und Häuser vermietet die BImA im Rahmen der Wohnungsfürsorge vorrangig an Bundesbeschäftigte, setzt sie instand und kümmert sich um notwendige Sanierungen.

Ein Beispiel ist die ehemalige Wohnsiedlung der US-Streitkräfte im hessischen Langen. Die 156 Drei- bis Sechszimmerwohnungen aus den 1950er-Jahren wurden umfangreich modernisiert, sind teilweise mit Parkett, Einbauküche und Balkon ausgestattet und von großzügigen Grünanlagen mit Spielplätzen umgeben.

Derzeit verwaltet die BImA mehr als 16.000 ihrer Wohneinheiten selbst. Das heißt, sie kümmert sich um alles rund um Mieter und Objekt – von der Neuvermietung über die Nebenkostenabrechnung bis zur Wohnungsrücknahme genauso wie um energetische Sanierung, Gartenpflege und Wirtschaftsplanung. Bei gut 19.000 Wohnungen holt sie sich Unterstützung durch externe Immobilienverwalter. Noch, denn das Thema Wohnen gewinnt im Unternehmen immer mehr an Bedeutung. Demnächst wird eine neue Sparte gegründet, die sich ausschließlich um Wohnliegenschaften kümmert. Die bisher extern verwalteten Wohnungen gehen sukzessive in die Bewirtschaftung durch die BImA über.



In Beelitz, Brandenburg (links), hat die BImA einen Wohnblock saniert, in der Berliner Cité Foch (rechts) alle Spielplätze neu angelegt.

Die BImA hat aber nicht nur ehemalige militärische Immobilien in ihrem Wohnportfolio. Die Süd-Ost-Siedlung in Soest wurde vor rund 70 Jahren innerhalb kürzester Zeit für Heimatvertriebene erbaut. Seit 2012 saniert die BImA die gut 500 Wohneinheiten paketweise: Sie erneuert Elektroinstallationen und Sanitäranlagen, baut moderne Gasetagenheizungen ein und passt sogar die Grundrisse einem zeitgemäßen Standard an. Mittlerweile erstrahlt ein Großteil der Wohnungen in neuem Glanz.

Sensible Sanierung

Häufig sind bei der Sanierung und Instandsetzung der historischen Gebäude, die teilweise aus den 1920er-Jahren stammen, denkmalpflegerische Aspekte zu berücksichtigen. Wie etwa beim sogenannten Emser Block in Berlin-Charlottenburg nahe dem Kurfürstendamm. Das gesamte Ensemble mit 79 Wohnungen und 54 Gewerbeeinheiten steht unter Denkmalschutz und erinnert – in weiterem Sinne – an die Bauhausarchitektur. Hier wurden und werden Treppenhäuser und Fahrstühle denkmalgerecht saniert. Zugleich wurden mit der Begrünung der Tiefgaragendecke im Innenhof Entspannungsoasen für die Bewohnerinnen und Bewohner geschaffen.

Mit dem Start der „Gemeinsamen Wohnraum-offensive von Bund, Ländern und Kommunen“ hat die BImA in Bezug auf das Thema Wohnen zusätzlich an Bedeutung gewonnen. Um den Wohnungsbau in Deutschland zu beschleunigen und bezahlbaren Wohnraum in angespannten Wohnungsmärkten zu schaffen, verfolgt sie das Ziel, möglichst schnell möglichst viele Flächen dafür bereitzustellen. Deshalb richtet sie sich teilweise neu

aus und schlägt dabei drei Wege ein: Zum einen verkauft die BImA für den Bund entbehrliche Grundstücke zielgerichtet an Städte und Gemeinden, damit diese darauf bezahlbaren Wohnraum schaffen. Zum anderen kommt auch der Verkauf einer Fläche an private Wohnungsunternehmen infrage, wenn die Kommune kein Interesse hat. Darüber hinaus – und das ist neu – wird die BImA ihre eigenen Wohnungen nicht nur halten und in den Bestand investieren, sondern sie baut sogar selbst neu.

Erschließen von Potenzialen

Mit einer umfassenden Analyse ihres Portfolios hat die BImA bereits weitgehend geklärt, welche Grundstücke sich aus ihrer Sicht für den Wohnungsbau eignen – unabhängig davon, ob Kommunen, Private oder die Bundesanstalt selbst sie dafür nutzen werden. Insgesamt hat sie über 1.000 Flächen in ganz Deutschland identifiziert. Damit die Liegenschaften bebaut werden können, übernehmen die Kommunen eine wichtige Rolle. Sie besitzen die Planungshoheit und schaffen mit der Erteilung des Baurechts die planungsrechtlichen Grundlagen für den Wohnungsbau und die damit zusammenhängende Infrastruktur.

Aus diesem Grund weitet die BImA ihre intensive Zusammenarbeit mit den Städten und Gemeinden weiter aus. Für den Wohnungsbau geeignete Liegenschaften, die der Bund nicht benötigt, bietet die Bundesanstalt immer zuerst den Kommunen im Direktverkauf an. So soll in den nächsten Jahren der Bau von einigen Zehntausend Wohnungen ermöglicht werden. Dabei gilt der Erstzugriff nun bei fast allen Flächen und nicht wie bisher nur bei Konversionsliegenschaften. Obendrein wurde die beste-

Obdach für Geflüchtete

Die Zuwanderung von Flüchtlingen und Asylsuchenden nach Deutschland forderte in den vergangenen Jahren alle gesellschaftlichen Kräfte. Auch die BImA wirkte im Dialogverfahren mit kommunalen und staatlichen Bedarfsträgern intensiv mit. So entstanden zeitweise bis zu 172.000 Unterbringungsplätze auf Bundesliegenschaften. Besonders in ehemaligen Kasernengebäuden ließ sich meist sehr schnell eine größere Anzahl an Unterbringungsplätzen realisieren. Seit dem 1. Januar 2015 werden in diesem Zusammenhang den Ländern, Landkreisen und Kommunen außerdem Bundesliegenschaften beziehungsweise deren Teilbereiche unter bestimmten Voraussetzungen mietzinsfrei überlassen. Die BImA unterstützt auch weiterhin die Bedarfsträger.



hende Verbilligungsrichtlinie erweitert. Sie regelt verschiedene Vergünstigungen beim Kauf von bundeseigenen Grundstücken und bietet damit den Kommunen noch mehr Anreize zum Kauf (siehe Kasten unten rechts). Das gilt insbesondere beim Bau von Sozialwohnungen. Mit dem verbilligten Verkauf von Grundstücken soll gewährleistet sein, dass die neuen Wohnungen durch günstige Mieten dauerhaft bezahlbar bleiben.

Partner in Sachen Wohnungsbau

Ein Ausdruck des partnerschaftlichen Verhältnisses zwischen BImA und Kommunen ist ein im Februar 2019 gemeinsam mit dem Deutschen Städtetag, dem Deutschen Landkreistag und dem Deutschen Städte- und Gemeindebund unterzeichnetes Informationsschreiben. Darin erklärt die Bundesanstalt, wie sie die Kommunen beim Wohnungsbau unterstützt: mit geeigneten Liegenschaften, Beratung bei der Entwicklung der Flächen und finanzieller Beteiligung beispielsweise an Potenzialanalysen, Bestandsaufnahmen oder Fachgutachten. Um den Wohnungsbau möglichst schnell voranzutreiben, will die BImA in geeigneten Fällen regelrechte Pakte schließen, in denen Städte oder Gemeinden beispielsweise kurzfristig Baurecht für Eigenbaumaßnahmen der BImA schaffen. Die Bundesanstalt stellt unter anderem Grundstücke und unterstützende Leistungen bereit.

In Städten und Regionen, in denen Bundes-einrichtungen Bedarf für ihre Beschäftigten haben, will die BImA im Rahmen der Wohnungsfürsorge des Bundes selbst bauen und so den Wohnungsmarkt entlasten. Insgesamt wurden etwa 200 Liegenschaften für Neubauten, Anbauten und Auf-

stockungen ausgewählt. So entstehen in den kommenden Jahren beispielsweise in Müllheim in Baden-Württemberg 104 neue Wohnungen. In der Cité Foch, einer ehemaligen Siedlung der französischen Armee in Berlin, sind 400 neue Wohnungen geplant. Auch in Köln, auf dem Gelände des ehemaligen Lagers Lind, sollen 800 Wohnungen entstehen. Mehr über die Wohnungsbauprojekte der BImA erfahren Sie auf den Seiten 28 und 29.

Kaufanreize für Kommunen

Mit der im September 2018 in Kraft getretenen Verbilligungsrichtlinie ist es für Städte und Gemeinden jetzt noch attraktiver, Grundstücke vom Bund für den Wohnungsbau zu erwerben. Eine der interessantesten Vergünstigungen ist der Preisnachlass von 25.000 Euro je neue Sozialwohnung. Zudem können Kommunen verbilligt erworbene Liegenschaften ohne Rückzahlung des Preisnachlasses an private Dritte weiterveräußern, wenn diese den Verbilligungszweck erfüllen. Da die BImA auch mehrfache Vergünstigungen für unterschiedliche Zwecke gewährt und es keine Kappungsgrenze mehr gibt, kann sich der Abschlag bis zur Höhe des Gesamtkaufpreises addieren. Anfang 2019 hat etwa die Stadt Paderborn Verbilligungen genutzt und das rund 18 Hektar große Gelände der ehemaligen britischen Alanbrooke-Kaserne gekauft. Dort sollen 800 neue Wohnungen entstehen, 240 davon im sozialen Wohnungsbau.

Die Erstzugriffsoption schützt die Kommunen vor dem Preiswettbewerb auf dem Immobilienmarkt. Den Wert einer Immobilie ermitteln im Vorfeld eines Direkterwerbs unabhängige **Gutachter**.



Über **800 Kaufverträge** hat die BImA seit der Einführung des Erstzugriffs 2012 mit Kommunen abgeschlossen.

Um **25.000 Euro** reduziert die BImA den Kaufpreis je neu geschaffene Sozialwohnung.

Noch bis 2018 war die Verbilligung für den sozialen Wohnungsbau auf 80 Prozent des Kaufpreises begrenzt, nun kann die BImA eine Verbilligung in voller Höhe des Kaufpreises gewähren, sodass ein Kauf für **0 Euro** möglich ist.



Die BImA konnte bisher durch die Veräußerung von Liegenschaften zur Schaffung von über **4.000 Sozialwohnungen** beitragen.

Rund **100 Millionen Euro** Verbilligung hat die BImA in den vergangenen fünf Jahren allein für den sozialen Wohnungsbau gewährt.

Allein im Jahr 2019 wurde der Bau von rund 2.360 öffentlich geförderten Wohnungen durch den verbilligten Verkauf an Kommunen initiiert.

2020 können BImA-Liegenschaften mit Wohnbaupotenzial für bis zu 5.000 weitere Neubauwohnungen veräußert werden.

Auch kleine Projekte unterstützt die BImA: Die Stadt Fulda hat 2019 eine Liegenschaft erworben, auf der **20 Sozialwohnungen** entstehen werden.



In Münster sollen auf dem Gelände der 2018 verkauften Kasernen York und Oxford rund **3.000 Wohnungen**, davon rund 550 Sozialwohnungen, entstehen.

Rund **200 Bundesliegenschaften** bieten das Potenzial, bundesweit Baugenehmigungen für 6.000 bis 8.000 Wohnungen zu erhalten. Hier wird die BImA eigene Wohnungen bauen.

In ihrem Wohnungsbauprogramm hat sich die BImA das Ziel gesteckt, auf den Potenzialliegenschaften bis **2024** insgesamt 3.000 neue Mietwohnungen fertigzustellen.

Wohnraum für Bundesbedienstete

Fürsorge ist Pflicht

Die BImA stellt den Beschäftigten des Bundes angemessenen und bezahlbaren Wohnraum in der Nähe ihres Dienstortes zur Verfügung. Diesen Service – die Wohnungsfürsorge – gibt es bereits seit 1950.



BImA-Wohnanlage in Cottbus.

stützen. Dies gilt insbesondere auch für wirtschaftsstarke Regionen und Großstädte mit angespannter und hochpreisiger Wohnungsmarktsituation.

Die BImA trägt mit ihrer Aufgabe dazu bei, die Fürsorgepflicht des Bundes für seine Beschäftigten zu erfüllen. Das Angebot steigert die Attraktivität des Bundes als Arbeitgeber und unterstützt ihn beim Ziel, Personal zu gewinnen und langfristig zu binden. Letztendlich wird so die Funktionsfähigkeit der Verwaltungseinrichtungen der öffentlichen Hand aufrechterhalten und gestärkt.

Neben dem Ankauf von Belegungsrechten kümmert sich die BImA auch um die Prüfung und Auswahl der Bewerber sowie um die Vergabe der Wohnungen nach festgelegten Kriterien. Ist kein Bundesbeschäftigter interessiert, wird die Wohnung auf dem freien Mietmarkt angeboten.

■ Mehr als 62.000 Wohnungen an über 500 Standorten im ganzen Bundesgebiet: Das Angebot der Wohnungsfürsorge ist umfangreich. Neben den Bestandswohnungen der BImA zählen dazu auch Objekte im Eigentum Dritter, für die die Bundesanstalt Belegungsrechte erworben hat. Allorts sind für die BImA bezahlbare Mieten wichtig, denn die Wohnungsfürsorge richtet sich insbesondere an die Beschäftigten der unteren und mittleren Einkommensstufen. Viele Angehörige der Bundeswehr, der Bundespolizei und des Zolls nutzen das Angebot. Bewerben können sich jedoch alle Beschäftigten des Bundes.

Bezahlbares Zuhause

Ziel der Wohnungsfürsorge der BImA ist es, Bundesbediensteten am Dienstort oder in dessen Einzugsbereich angemessenen, bezahlbaren und bei Bedarf barrierearmen beziehungsweise barrierefreien Wohnraum zur Verfügung zu stellen und damit den Bund bei seinen Personalentscheidungen zu unter-

Offensive für mehr Wohnraum

Im Rahmen der Wohnraumoffensive des Bundes will die BImA die Wohnungsfürsorge weiter ausbauen. Bereits der aktuelle Koalitionsvertrag von 2018 kündigte an, dass „der Wohnungsbestand der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben genutzt und weiterentwickelt und die Wohnungsfürsorge für Bundesbedienstete gestärkt“ werden soll.

Zum einen ist vorgesehen, den Bestand zu modernisieren und dessen Verwaltung zu optimieren. Zum anderen will die BImA selbst bauen und so das Angebot vergrößern. Geplant sind Neu- und Umbauten sowie Aufstockungen und Verdichtungen der BImA-eigenen Wohnobjekte. Darüber hinausgehender Bedarf soll gezielt durch den Ankauf von Belegungsrechten gedeckt werden. Zudem arbeitet die Bundesanstalt daran, den Bedarf an Wohnraum der verschiedenen Bundeseinrichtungen deutschlandweit noch genauer zu erfassen und den Bekanntheitsgrad der Wohnungsfürsorge zu steigern. ■



Auf dem ehemaligen Militärgelände in Köln-Porz heißt es erst einmal: Platz schaffen für 800 neue Wohnungen.



Schnelle Lösungen sind gefragt: Entwürfe für die Bebauung in Aschaffenburg (links) und Müllheim (rechts); in Langen (Mitte) will die BImA die freien Flächen der bestehenden Siedlung bebauen.

Wohnungsfürsorge

Marke Eigenbau

In angespannten Wohnungsmärkten schafft die BImA bezahlbaren Wohnraum. Dafür hat sie deutschlandweit Grundstücke identifiziert und ein Wohnungsneubauprogramm aufgelegt. 6.000 bis 8.000 Wohnungen sollen bald entstehen.

■ Noch bis vor Kurzem konzentrierte sich die BImA als Bauherrin auf Dienstgebäude für Ministerien, Bundeswehr, Zoll und Co. Nun baut sie auch Wohnungen. Damit will die Bundesanstalt in eigener Verantwortung bezahlbaren Wohnraum schaffen, um die Wohnungsfürsorge zu stärken und die Attraktivität des Bundes als Arbeitgeber zu erhöhen. Das Projekt startete, unmittelbar nachdem der Startschuss für die Wohnraumoffensive der Bundesregierung fiel. Im ersten Schritt hat die BImA ihre Liegenschaften umfassend überprüft. „Die Analyse ergab, dass sich rund 200 Grundstücke potenziell für den Wohnungsneubau oder aber für die Verdichtung durch An- und Ausbauten eignen. Daraufhin sind wir mit konkreten Planungen für jedes einzelne Bauvorhaben gestartet. Nun rollen bald mancherorts die ersten Bagger“, berichtet Thies Langholz, Leiter der Wohnraumoffensive der BImA.

Pakt für Wohnungen

Ein Schwergewicht in Sachen Eigenbauprojekte der BImA ist das Lager Lind in Köln. Etwa 800

neue Wohnungen entstehen auf dem 14,5 Hektar großen Areal, auf dem über 200 Jahre lang das Militär das Sagen hatte. Bis Ende 2020 werden zunächst die baufälligen Gebäude abgerissen. Der Wald im Nordosten bleibt unberührt. Zudem investiert die BImA rund eine Million Euro in Artenschutzmaßnahmen. 2025 sollen die Wohnungen fertig sein. Das Projekt ist Teil des 2019 geschlossenen Wohnungsbaupaktes zwischen der Stadt Köln und der BImA. Dieser sieht vor, möglichst schnell viele neue und bezahlbare Wohnungen im Kölner Stadtgebiet zu bauen. Immerhin rund 100 Wohnungen entstehen im hessischen Langen. Zwölf Mehrfamilienhäuser mit Zwei- und Dreizimmerwohnungen baut die BImA dort, um den wachsenden Bundesbedarf zu decken. Die Wohnungsfürsorge spielt in Langen eine große Rolle, denn in der Nähe des Frankfurter Flughafens sind viele Bundes- und Landesinstitutionen ansässig: vom Paul-Ehrlich-Institut für Impfstoffe und Arzneimittel über den Deutschen Wetterdienst bis zur Luftmesszentrale des Umweltbundesamtes. Die Neubauten mit insgesamt gut

6.400 Quadratmetern Wohnfläche sollen 2023 fertig sein und die Kapazitäten der bestehenden BImA-Siedlung erweitern. Auch an der Ostsee baut die Bundesanstalt im Rahmen der Wohnungsfürsorge, denn der Personalbestand der Bundeswehrkaserne und der Bundespolizeiinspektion in Rostock wächst. In ihrer Siedlung Hohe Düne in Warnemünde errichtet die BImA daher 60 zusätzliche günstige Wohnungen für Bundesbeschäftigte. In den nächsten drei Jahren entstehen zwei Mehrfamilienhäuser mit einem Mix unterschiedlicher Wohnungsgrößen für Familien, Paare, Singles und Pendler. Beide Gebäude werden behindertengerecht mit ebenerdigen Zugängen und Aufzügen ausgestattet.

Modulbau schafft schnelle Lösungen

110 neue Wohnungen mit ein bis vier Zimmern errichtet die BImA im grünen Hamburger Stadtteil Alsterdorf. Wo früher das Institut für Nautik forschte, werden bald Bundeswehrfamilien wohnen. 2023 sollen die ersten Mieter einziehen. Die schnelle Umsetzung gelingt, weil die vier Gebäude mit drei bis vier Stockwerken in modularer Bauweise entstehen. Zum umweltgerechten Energiekonzept gehören Ladestationen für Elektroautos und Fotovoltaikanlagen auf den Dächern. In Berlin rückte Cité Foch, die ehemalige französische Siedlung in Reinickendorf, in den Fokus der Wohnraumoffensive. Neben den knapp 470 bestehenden Wohnungen, die die BImA im Rahmen der Wohnungsfürsorge vermietet, errichtet sie nun auf drei Bauflächen weitere rund 400 Wohnungen mit ein bis drei Zimmern. Die Erschließungspla-

nung und der Abbruch nicht mehr benötigter Gebäude laufen bereits. Das besondere Flair der Siedlung soll erhalten bleiben: großzügig und grün. Neben bepflanzten Dächern wird ein angrenzender Park den grünen Charakter betonen. Die modernen Neubauten werden seriell gebaut und sollen in drei Jahren bezugsfertig sein. Auch ihr Bauprojekt in den Spessart-Gärten in Aschaffenburg realisiert die BImA in serieller Modulbauweise: zwei Punkthäuser, bei denen sich die Wohnungen um ein zentrales Treppenhaus gruppieren. Noch in diesem Jahr ist der erste Spatenstich geplant. Die 30 familiengerechten Zwei- bis Vierzimmerwohnungen – jeweils 60 bis 100 Quadratmeter groß – sollen bereits Ende 2021 für Bundesbedienstete in Aschaffenburg und Umgebung zur Verfügung stehen. Acht Neubauten mit insgesamt 108 familiengerechten Wohnungen – das ist der Plan der BImA für Müllheim in Baden-Württemberg. Die Bundesanstalt besitzt dort eine Siedlung, die nun verdichtet wird. Ziel ist auch hier, dass der Wohnraum bezahlbar bleibt. Die zukünftigen Mieter können mit weniger als zehn Euro pro Quadratmeter rechnen. Bauarbeiten beginnen in diesem Jahr, 2022 soll das Projekt einschließlich zweier Tiefgaragen mit 108 Stellplätzen abgeschlossen sein. Für den Bau der ersten rund 3.000 Wohnungen hat die BImA im April 2020 dem Bundesfinanzministerium ihr Wohnungsbauprogramm vorgelegt: Sie wird bis zum 31. Dezember 2022 den Bau von 3.000 Wohnungen beginnen und diese bis Ende 2024 fertigstellen. Das geschätzte Investitionsvolumen beträgt 600 bis 800 Millionen Euro. ■

Die Interessenmanagerin

Wer vor großen Herausforderungen steht, braucht eine starke und verlässliche Partnerin an seiner Seite. Die BImA setzt sich in vielen Bereichen für Interessenausgleich und nachhaltige Entwicklung ein.

Chancen und Herausforderungen

Kompetenz in der Konversion

Die Umnutzung militärischer Flächen ist eine komplexe Aufgabe für alle Beteiligten. Die BImA unterstützt die Kommunen und Länder in diesem Prozess und sorgt für ein Gleichgewicht in der Interessenwahrnehmung.

Das Militär zieht ab, Flächen – manchmal ganze Stadtteile – werden frei und stehen plötzlich für eine komplett neue zivile Nutzung zur Verfügung. Die Rede ist von Konversion. Seit Jahrzehnten beschäftigt dieser Prozess Kommunen als örtlich Betroffene und Trägerinnen der Planungshoheit, die Bundesländer sowie die BImA als Eigentümerin der Grundstücke.

Kündigt sich die Rückgabe einer Fläche an, nimmt die BImA frühzeitig Gespräche mit den Kommunen auf, um alle notwendigen Schritte für eine möglichst zeitnahe Anschlussnutzung einzuleiten. Konkrete Unterstützung leistet sie unter anderem, indem sie sich finanziell an Markt- und Potenzialanalysen, Nutzungskonzepten oder Bauleitplanungen beteiligt. Im Fokus steht dabei der Ausgleich zwischen strukturpolitischen und städtebaulichen Interessen der jeweiligen Kommune, den Verwertungsaufgaben der BImA und den finanziellen Interessen potenzieller Käufer.

Stadtentwicklung im großen Stil

Insbesondere für die Stadtentwicklung eröffnen Konversionsliegenschaften interessante Möglichkeiten, einer ganzen Region positive Impulse zu geben. Selten befinden sich zusammenhängende

Flächen vergleichbarer Größe in der Hand eines Eigentümers. Konversionsliegenschaften in neue Planungen einzubeziehen, ist eine große Chance für Städte und Kommunen. Für die Dauer der militärischen Nutzung können die Kommunen ihre Planungshoheit nicht ausüben. Erst wenn das Militär die Areale wieder zurückgegeben hat, können die Kommunen selbst oder mithilfe des Bundes, der Länder sowie von Investoren Nutzungsvorstellungen entwickeln.

Neben vielen Chancen bedeutet die Konversion zugleich viele Herausforderungen. Die Ausgangslage stellt sich manchmal aufgrund von Altlasten, Kampfmittelbelastungen oder naturschutzfachlichen und historischen Auflagen als schwierig dar. Auch eine eingeschränkte Nutzbarkeit der Bebauung wie bei Tiefbunkern kann hinderlich sein. In solchen Fällen gibt die BImA Fachgutachten in Auftrag oder beteiligt sich an Arbeitskreisen, um gemeinsam mit Ländern und Kommunen eine Lösung zu erarbeiten. Für den Fall von Altlasten verfügt die BImA über ein Zentrales Altlastenmanagement. Dort erfasst sie Risiken, wertet diese aus und veranlasst bei Bedarf Sanierungen.

Die Möglichkeiten der Nachnutzung hängen vom jeweiligen Einzelfall ab. Für innerörtliche Flächen kommen in erster Linie gewerbliche Nut-



Auf dem früheren Flugplatz der US-Streitkräfte in Bitburg entstand ein Gewerbe- und Dienstleistungspark für rund 180 Betriebe.

zungen, aber auch öffentliche Einrichtungen, Wohn- und Mischnutzungen infrage. Im nordrhein-westfälischen Herford wurden 2018 beispielsweise vier ehemals von Angehörigen der britischen Streitkräfte genutzte Mehrfamilienhäuser mit 24 Wohneinheiten an die Wohn- und Wirtschafts-Service Herford GmbH (WWS) verkauft. Die Mehrfamilienhäuser dienen künftig Studierenden der Fachhochschule für Finanzen des Landes Nordrhein-Westfalen als Unterkünfte.

Schrittweise ans Ziel

Die Entwicklung und der Verkauf von Konversionsliegenschaften können auch in mehreren Abschnitten erfolgen, so geschehen bei der ehemaligen Schlieffen-Kaserne im niedersächsischen Lüneburg. Hier ging es los mit dem Verkauf einer etwa acht Hektar großen Teilfläche. Darauf entstand ein Behördenzentrum des Landes Niedersachsen. 2011 verkaufte die BImA außerdem eine rund 24 Hektar große Teilfläche im Rahmen eines EU-Vergabeverfahrens. Im sogenannten Hanseviertel II entstanden 750 Wohneinheiten und Einfamilienhäuser für circa 1.500 Menschen. Im dritten Schritt wurde 2018 die etwa 27 Hektar große Restfläche (Hanseviertel III) der ehemaligen Kaserne im Rahmen der Erstzugriffsoption an die Kommune veräußert. Geplant sind hier 650 Wohneinheiten für rund 1.800 Menschen, davon circa 210 Wohneinheiten im sozialen Wohnungsbau.

Konversionsliegenschaften stehen im besonderen Fokus der Öffentlichkeit. Durch den Abzug des Militärs befürchten viele Bürgerinnen und Bürger der betroffenen Kommunen negative wirtschaftliche Folgen. Dass diese Sorgen oftmals

unbegründet sind, zeigt die gelungene Konversion in Bitburg in Rheinland-Pfalz: 1994 gaben die US-Streitkräfte den dortigen Flugplatz mit einer Fläche von etwa 490 Hektar an die damalige Bundesvermögensverwaltung zurück. Hier konnten in einem Gewerbe- und Dienstleistungspark bislang auf einer Fläche von 230 Hektar rund 180 Betriebe angesiedelt und etwa 1.500 Arbeitsplätze geschaffen werden. Der Flugbetrieb wurde auf einer verkleinerten Fläche aufrechterhalten. Aktuell stehen rund 50 Hektar zur weiteren Entwicklung bereit, weitere etwa 80 Hektar werden hinzukommen, da sich der Flugbetrieb weiter verringert. Damit handelt es sich derzeit um die größten verfügbaren zusammenhängenden Gewerbe-, Industrie- und Logistikflächen in Rheinland-Pfalz.

Die Konversion in Bitburg setzte sich 2012 mit der Übernahme der Alten Kaserne fort. Die Vermarktung der Liegenschaft mit einer Größe von elf Hektar war innerhalb von zwei Jahren abgeschlossen. Im Dezember 2017 wurde dann die sogenannte US-Housing mit einer Fläche von 62 Hektar und rund 1.000 Wohnungen sowie Funktionsgebäuden wie Schulen, Kliniken und Einkaufszentren von den Streitkräften aufgegeben. Im Dialog mit der Stadt und dem Eifelkreis Bitburg-Prüm wird derzeit ein Nachnutzungskonzept erarbeitet, das den Interessen aller Beteiligten gerecht wird. ■



Die BImA besitzt Anteile an einer Aktiengesellschaft, zu der auch ein spanischer Strand gehört.

Deutschlands Nachlassmanagerin

Wenn der Bund erbt

Auch Nachlassverwaltung gehört zu den vielfältigen und weniger bekannten Aufgaben der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben.

■ Verstirbt eine Person, deren letzter gewöhnlicher Aufenthalt im Ausland lag, ohne gesetzliche Erben zu hinterlassen, erbt der Bund. Bei diesen sogenannten Mallorca-Fällen kommt die BImA ins Spiel: Sie kümmert sich um den Nachlass, verkauft ihn und behält auch die daraus erzielten Erträge. Vererbt werden nicht nur Liegenschaften. Egal ob Lebensversicherungen, Schmuck oder Unternehmensbeteiligungen: Stets übernimmt ein Fachbereich der BImA die Nachlassverwaltung und -abwicklung. 2019 kümmerten sich die Expertinnen und Experten der Bundesanstalt um 30 Fälle.

Vermächtnisse aller Art

Die Bundesrepublik erbt auch, wenn jemand sie in seinem Testament bedacht hat. So vermachte eine Estin dem deutschen Staat ein Wochenendhaus und Waldbesitz in ihrem Heimatland – obwohl sie Kinder hatte. Eine bekannte Opernsängerin änderte 18-mal ihren Letzten Willen, weil es Streit unter den Nachkommen gab, und setzte letztendlich den Bund als Alleinerben ein. Solche testa-

mentarischen Erbschaften, bei denen es noch Hinterbliebene gibt, sind für die BImA oft mit gerichtlichen Auseinandersetzungen verbunden.

Auch Schulden können dem Staat vermacht werden: Beim derzeit größten Fall, den die BImA bearbeitet, geht es um ein Vermögen von rund sieben Millionen Euro, dem Verpflichtungen von rund 195 Millionen Euro gegenüberstehen. Der Bund muss zwar nur so viele Schulden begleichen, wie Vermögen aus dem Nachlass erzielt werden kann. Allerdings hat er stets die Verkehrssicherungspflicht für ererbtes Grundvermögen zu erfüllen. Zwei bis drei Jahre dauern solche Verfahren – falls es gut läuft. 2019 wurden Nachlassforderungen von mehr als neun Millionen Euro abgewehrt.

Wenn ein Ausländer ohne Erben stirbt und Immobilien in Deutschland hinterlässt, übt die BImA in bestimmten Fällen das Aneignungsrecht aus. So sind 2019 drei Objekte in den Bestand der BImA gelangt. Darüber hinaus ist die BImA für Erbschaftsfälle zuständig, in denen die ehemalige DDR Erbin oder Miterbin war. Derzeit sind rund 1.500 solcher Fälle in Bearbeitung. ■

Die Facettenreiche

Vom Kronprinzenpalais bis zum Bundesverwaltungsgericht, vom Gästehaus auf dem Petersberg bis zum Bundesfinanzministerium – im Portfolio der BImA gibt es viele besondere Objekte.

Vielfältige BImA

Hingucker und Denkmale

Ob Panzerschießbahn oder naturgeschützte Heidefläche, Mehrfamilienhaus oder Schloss, Bunker oder Ministerium: Das Portfolio der BImA ist breit gefächert.

Architektonische Schmuckstücke gibt es unter den dienstlich genutzten Liegenschaften des Bundes viele. Manche Gebäude setzten zudem Ankerpunkte im Laufe der Geschichte und stehen heute unter Denkmalschutz, so zum Beispiel das Gebäude des Bundesministeriums der Finanzen (BMF). 1935 wurde es als Sitz des Reichsluftfahrtministeriums gebaut und nach dem Zweiten Weltkrieg in der DDR als Haus der Ministerien genutzt. Am 7. Oktober 1949 erfolgte in dem Gebäude die Gründung der DDR. Nach der Wiedervereinigung beheimatete die Liegenschaft die Zentrale der Treuhandanstalt, seit 1999 ist sie erster Dienstsitz des BMF.

Auch der Petersberg bei Königswinter steckt voll politischer Historie. Von 1945 bis 1952 war die Liegenschaft Sitz der Alliierten Hohen Kommission. 1949 wurde hier das Petersberger Abkommen geschlossen – ein wichtiger Schritt der Bundesrepublik auf dem Weg zu einem souveränen Staat. Ab 1990 diente das Gebäude als Gästehaus der Bundesregierung und beherbergte zahlreiche Staatsgäste. Heute befindet sich dort ein Fünfsternehotel, das von einer Tochtergesellschaft der BImA betrieben wird. Das Gebäude wurde 2019 umfangreich saniert.

Im Bonner Langen Eugen, dem ehemaligen Abgeordnetenhochhaus des Deutschen Bundestages, wird auch heute Politik gemacht. Der 1960er-Jahre-Bau mit seinen 32 Stockwerken wird seit 2006 von verschiedenen UN-Organisationen genutzt. Ein wahrer Hingucker ist die Villa Mumm in Frankfurt. Erbaut von dem Champagnerbaron Herrmann Mumm von Schwarzenstein 1901 ist das prunkvolle Gebäude heute Sitz des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie. Übrigens: Bei der Bewerbung Frankfurts 1949 als Hauptstadt war die Villa Mumm als Sitz des Bundespräsidenten vorgesehen.

Entdecken und staunen

Ob Untertageanlage Neckarzimmern, die von der Bundeswehr als Materialdepot für Luftwaffe und Heer genutzt wird und eine der größten militärischen Anlagen dieser Art in Europa ist, oder der Müritz-Nationalpark mit seinen einmaligen Wäldern, Mooren und Seen: Die Liste der besonderen Liegenschaften, die der BImA gehören, ließe sich noch lange fortsetzen. Einen kleinen visuellen Rundgang gibt es auf den folgenden Seiten.



Futurium in Berlin



Wohnanlage Wernadskowo in Moskau



Europäisches Patentamt in Berlin



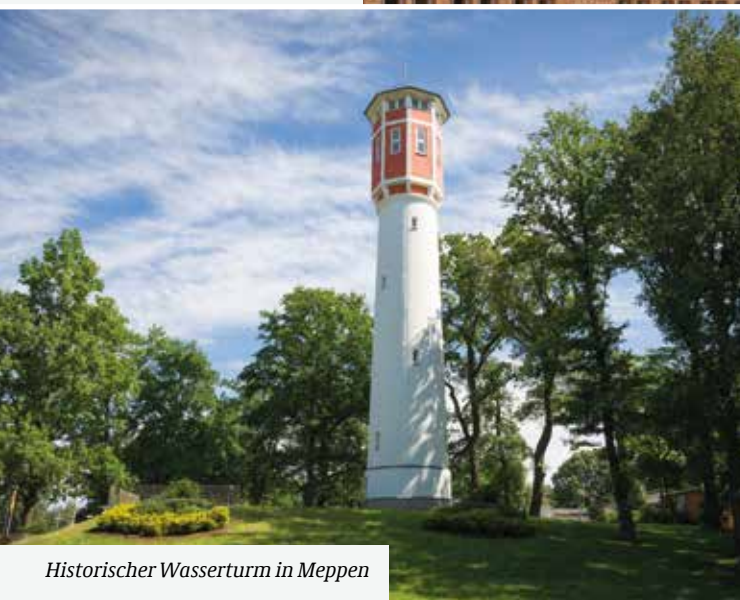
Internationale Kindertagesstätte am UN-Campus in Bonn



Kaserne am Rennsteig in Oberhof



Schloss Oranienstein in Diez/Lahn



Historischer Wasserturm in Meppen



Villa Mumm in Frankfurt



Julius Kühn-Institut in Quedlinburg



Kronprinzenpalais in Berlin



Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat in Berlin



Villa Bohnenberger in Stuttgart



Bundesrechnungshof in Bonn



Bundespolizei in Rostock



Quartier der Bundespolizei-Reiterstaffel in Stahnsdorf



Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Neckar in Heidelberg



Grüner Hof in Ulm



Zentrale des Bundesnachrichtendienstes in Berlin



Militärhistorisches Museum in Dresden



Bundesministerium für Wirtschaft und Energie in Berlin



Grandhotel Petersberg in Königswinter



Bundesverwaltungsgericht in Leipzig



Wohnliegenschaft in Dresden



Bundesnetzagentur in Konstanz



Bundesministerium der Finanzen in Berlin



Windmühle in der Senne

Ein Kronjuwel zu vermieten

Feiern, wo einst die preußische Königsfamilie residierte. Tagen, wo 1859 Kaiser Wilhelm II. geboren wurde. Oder netzwerken an einem Ort, an dem mit der Unterzeichnung des deutsch-deutschen Einigungsvertrages 1990 Geschichte geschrieben wurde. Möglich ist das alles im Berliner Kronprinzenpalais. Die BlmA vermietet einzigartige Räumlichkeiten an der Topadresse „Unter den Linden 3“ für Ausstellungen, Galadiner oder Tagungen. Nicht nur Unternehmen, Verbände und Ministerien haben das Kronjuwel der BlmA schon gemietet. Sogar die Modewelt hält hier während der Fashion Week Einzug.



Spezialimmobilie Bunker

Verblüffend anders

Das Vermarktungsportfolio der BlmA enthält zahlreiche Bunker. Und das Geschäft damit boomt seit Jahren – dank vieler kreativer Ideen für die Nachnutzung.

■ Einst wurden sie zum Schutz der Zivilbevölkerung vor Luftangriffen errichtet. Heute bieten Luftschutzbunker einen ausgefallenen Raum für eine individuelle Nachnutzung. Ein Mehrgenerationenhaus mit Café auf dem Dach, ein Zentrum für Kultur und Kunst, ein Musikstudio oder auch Museum sind nur einige Beispiele dafür.

Das Image der Bunker hat sich in den vergangenen zehn Jahren gewandelt. Einen wesentlichen Beitrag dazu leistete das Projekt „Faszination Bunker“, das die BlmA 2011 ins Leben gerufen hat, um Aufmerksamkeit für das Potenzial von Hochbunkern zu erzeugen. Die Ergebnisse können sich sehen lassen: eine Projekthomepage, ein Bildband, eine Wanderausstellung, zwei Studierendenwettbewerbe sowie die viel beachtete Publikation „Bunker beleben“. In dem beim Jovis Verlag erhältlichen Buch werden neben einer Bunkertypologie beispielhaft Umbauten von Hochbunkern vorgestellt. Damit stellt die BlmA Kaufinteressenten Ideen zur Nachnutzung vor und zeigt auf, was es zu beachten gilt.

Dank des Projektes ist die Nachfrage nach Bunkern gestiegen: Seit 2005 hat die BlmA über 290 Hochbunker an Kommunen, Architekten, Projektentwickler, Privatleute, Künstler und Vereine verkauft. Der Reiz der alten Schutzräume liegt unter anderem in ihrem markanten Erscheinungsbild. In einigen umgebauten Bunkern bleiben die Wände in Sichtbetonoptik und schaffen damit eine ganz besondere Atmosphäre. ■



Der zu einem regenerativen Kraftwerk umfunktionierte Hochbunker in Hamburg-Wilhelmsburg zieht viele Besucher an.



Das ehemalige Fachsanitätszentrum der Bundeswehr in Kempten veräußerte die BImA Ende 2016.

Verkauf von Liegenschaften

Etwas Besonderes gesucht?

Benötigt der Bund eine Liegenschaft nicht mehr, haben die Kommunen eine Erstzugriffsoption für den Wohnungsbau. Nutzen sie diese nicht, verkauft die BImA das jeweilige Objekt.

Ob auf Auktionen, Messen, im Internet oder klassisch per Zeitungsinserat: Die 23 regionalen Verkaufsteams der BImA nutzen unterschiedlichste Wege, um das Verkaufsportfolio der Bundesanstalt den potenziell Interessierten anzubieten. Hinter jedem verkauften Objekt steckt eine eigene kleine Erfolgsgeschichte.

Zum Beispiel die ehemalige Jägerhofkaserne in Ludwigsburg: Das 12.760 Quadratmeter große innerstädtische Areal veräußerte die BImA im Rahmen der Erstzugriffsoption an die Firma Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH. Diese realisiert dort einen Nutzungsmix aus 73 Prozent Wohnen und 27 Prozent Gewerbe und Dienstleistungen. 70 von den rund 150 projektierten Wohnungen werden im öffentlich geförderten Wohnungsbau erstellt. Hierzu gewährte die BImA einen Preisnachlass in Höhe von 25.000 Euro für jede neu geschaffene Sozialwohnung.

In Aschaffenburg leitete die BImA die Umnutzung der ehemaligen US-Wohnsiedlung Travis Park in die Wege. Für das nun Spessart-Gärten genannte Wohngebiet schlossen die Stadt Aschaffenburg und

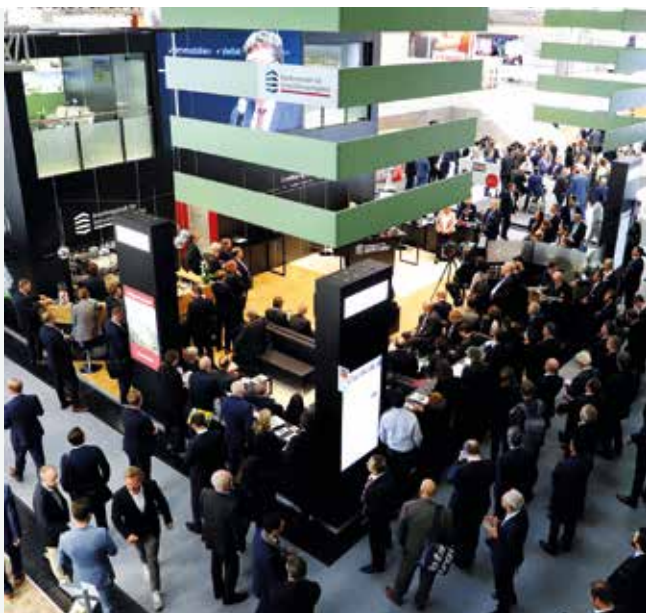
die BImA einen städtebaulichen Vertrag mit dem Ziel, Baurecht zu schaffen, Wohngebäude teils zurückzubauen und neue Baufelder zu erschließen. Das Areal bietet Platz für etwa 400 neue Wohnungen; ein Studierendenwohnheim wurde bereits errichtet. Zudem veräußerte die BImA 2018 Flächen für den Bau von Sozialwohnungen und wird im Rahmen der Wohnungsfürsorge für Bundesbedienstete ein Grundstück bebauen.

Umwege beim Verkauf

Der Verkauf des ehemaligen American Arms Hotels in Wiesbaden ist ein Beispiel dafür, wie die Konversion zuweilen verläuft. 1951 errichteten die US-Gaststreitkräfte das fünfgeschossige Gebäude zur Unterbringung ihres Militärpersonals in der Innenstadt. Als die Streitkräfte im Frühjahr 2015 die rund 20.000 Quadratmeter große Liegenschaft an die BImA zurückgegeben hatten, war deren Verkauf an die stadteigene Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden mbH bereits für den Herbst des gleichen

Präsentation der Topobjekte

Jedes Jahr in der ersten Woche im Oktoberwoche präsentiert die BImA ihre Highlights auf der größten Fachmesse für Immobilien und Investitionen Europas, der EXPO REAL in München. Als fester Bestandteil ist die Bundesanstalt immer am selben Standort zu finden. Dort bietet sie neben intensiven Gesprächen ein attraktives Rahmenprogramm: In Interviews und Diskussionen mit prominenten Partnern aus Politik und Wirtschaft gibt es Einblicke in laufende und bevorstehende Projekte. Neben den Vorstandsmitgliedern stehen BImA-Experten aus Verkauf, Facility Management, Portfoliomanagement und Bundesforst aus ganz Deutschland allen interessierten Besucherinnen und Besuchern Rede und Antwort.



Jahres geplant. Doch dann kam es anders: Bis Spätsommer 2017 wurde das Gebäude für die Unterbringung von asylsuchenden Menschen genutzt. Erst danach konnten die Verkaufsgespräche fortgesetzt werden, und im Juni 2018 wurde der Kaufvertrag unterzeichnet. Nun sollen auf dem Gelände unter anderem 115 Wohneinheiten im sozialen Wohnungsbau entstehen.

Schmucke Stücke

Unter den Immobilien, die die BImA bisher verkauft hat, gibt es ein paar echte Highlights, darunter eine ehemalige britische Villa in Bad Oeynhausen, die Ende 2017 im Rahmen einer Auktion unter den Ham-



Die ehemalige britische Villa White House in Bad Oeynhausen wurde versteigert.

mer kam. Das repräsentative, in der Region als White House bekannte Anwesen wurde bis Mitte 2014 vom britischen Brigadegeneral der Garnison Herford genutzt. Den Ende des 19. Jahrhunderts errichteten und unter Denkmalschutz stehenden Felsenkeller in der sächsischen Gemeinde Mülsen im Kreis Zwickau verkaufte die BImA 2019. Zuvor wurde ein Weg geebnet, um den Bergkeller, der als Zeugnis historischer bäuerlicher Wirtschaftsweise gilt, bei der Mobilisierung einer Wohnbaufläche zu erhalten und angemessen einzubeziehen.

Chancen für Investoren

Dass auch Bunker kreative Nutzungsperspektiven und Chancen für Investitionen bieten, zeigt der Hochbunker in der Neustädter Straße in Bielefeld. Die BImA verkaufte ihn 2010 im Rahmen eines Angebotsverfahrens. Die neuen Eigentümer haben nur die unteren Geschosse und zwei Bunkerwände stehen lassen, der Rest wurde zurückgebaut und durch einen Neubau ersetzt, der wie eine eingestellte Box vom verbleibenden Bunker umfasst wird. Das für die Verkleidung des Neubaus verwendete Material steht im starken Kontrast zu der roh belassenen Fassade des Bunkers und betont so den zivilen Charakter des neuen Inhalts. Im Inneren bleibt der Bunker erlebbar – durch einzelne im Originalzustand belassene Oberflächen im Treppenhaus. Im Erdgeschoss sind neben einer Gewerbefläche zusätzlich elf Pkw-Stellplätze untergebracht. In den darüberliegenden Geschossen befinden sich insgesamt zwölf Wohnungen.

Die Nachhaltige

Beim Klima- und Umweltschutz unterstützt die BImA viele Programme der Bundesregierung, saniert ihre Gebäude energetisch und realisiert Natur- und Artenschutzprojekte.

Energetische Sanierung

Eine Herkulesaufgabe

Mit den Investitionen in die Verbesserung der Energiebilanz von Dienstgebäuden des Bundes übernimmt die BImA Verantwortung für Klima und Umwelt.

Von der Fassaden- und Dachgeschossdämmung über den Austausch von Fenstern bis hin zur Installation von Anlagen zur Nutzung regenerativer Energiequellen – es gibt viele Möglichkeiten, ein bestehendes Gebäude energetisch zu sanieren. Ziele dieser Maßnahmen: den Energieverbrauch senken, den Einsatz erneuerbarer Energien erhöhen und somit Klima und Umwelt schützen.

Energieeffiziente Gebäude sind ein ganz wichtiger Baustein der Energiewende, denn 35 Prozent des gesamten Energieverbrauchs in Deutschland entfallen auf den Gebäudesektor. Bis 2050 will die Bundesrepublik einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand erreichen. Um dieses Ziel umzusetzen, hat die Bundesregierung mit dem am 9. Oktober 2019 beschlossenen Klimaschutzprogramm neue Rahmenbedingungen für Bundesgebäude

festgelegt. Dabei hat der Bund eine Vorbildfunktion, und die vorgegebenen energetischen Standards sind entsprechend streng. Unter anderem ist der Energieeffizienzhaus Standard 55 (EH 55) der Zielzustand für ein energetisch zu sanierendes Bestandsgebäude. Neubauten sollen mindestens dem Standard EH 40 entsprechen. Die BImA integriert diese Vorgaben bereits in ihre Planungsprozesse.

Damit künftig insbesondere im Rahmen der Instandsetzung und der Planung von Baumaßnahmen im Bestand die Umsetzung des neuen energetischen Standards sichergestellt werden kann, bindet die Bundesanstalt die energetische Sanierung in ihre integrierte Instandhaltungsstrategie ein. Hierbei werden die baulichen und energetischen Aspekte sowie die Aspekte der Barrierefreiheit einer Immobilie ganzheitlich berücksichtigt. ■

Engagement für eine effiziente Energienutzung

Neben den baulichen Potenzialen und dem Einsatz energieeffizienter Technik spielt energiebewusstes Verhalten eine Schlüsselrolle, wenn es darum geht, den Klimawandel einzudämmen. Hier setzt die „mission E“ an, eine 2012 ins Leben gerufene Kampagne der BImA. Sie richtet sich gezielt an alle Beschäftigten des Bundes in den zivilen Liegenschaften. Da diesen eine besondere Verantwortung zukommt, hat die Bundesregierung im Maßnahmenprogramm Nachhaltigkeit die BImA explizit aufgefordert, die „mission E“ in diesem Nutzerkreis zu verbreiten.

Im Rahmen von Aktionswochen oder -tagen erfahren die Beschäftigten des Bundes, wie sie ohne Komfortverlust Energie sparen können. Die Energiebeauftragten der BImA vermitteln aktuelles Hintergrundwissen und erläutern Zusammenhänge,

die aufzeigen, warum der Klimawandel eine wichtige politische Dimension hat. Es geht darum, Gewohnheiten in Sachen Energienutzung zu verändern und Sparpotenziale im Büro und zu Hause zu erkennen. Bisher stehen vor allem die Nutzung elektrischer Energie, Heizen und richtiges Lüften im Fokus, doch die Kampagne wird stetig weiterentwickelt. Geplant ist eine Erweiterung um den Bereich Mobilität.

Bis April 2020 hat die BImA über 240 Aktionen durchgeführt und rund 44.000 Beschäftigte mit der Kampagne erreicht. Weiterhin werden alle Anwärterinnen und Anwärter für den Dienst bei der Bundespolizei, die in den Aus- und Fortbildungszentren ausgebildet werden, in einer speziell für sie konzipierten Schulung unterrichtet. Mehr Informationen unter <https://missione.bundesimmobilien.de>.



In der Nähe von Königs Wusterhausen befindet sich der bisher größte Windpark auf BImA-Liegenschaften.

Erneuerbare Energien

Den Ausbau vorantreiben

Der Anteil erneuerbarer Energien im deutschen Strommix muss weiter wachsen. Damit das gelingt, stellt die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben geeignete Liegenschaften für die Nutzung nachhaltiger Energiequellen bereit.

■ Sie gilt als die tragende Säule der Energiewende: die Nutzung der erneuerbaren Energien (EE). Wenn aus Wind, Sonne, Wasser, Biomasse oder Erdwärme elektrischer Strom oder Wärmeenergie erzeugt werden, werden die Treibhausgasemissionen reduziert. Zudem hilft das, eine zukunftsfähige Energieversorgung sicherzustellen. Denn im Gegensatz zu den fossilen Ressourcen, deren Vorkommen zur Neige gehen, sind die Naturkräfte nahezu unerschöpflich.

Mit dem Klimaschutzprogramm 2030 hat die Bundesregierung die Weichen für die Treibhausgasneutralität Deutschlands gestellt. Unter anderem wird dort das Ziel bekräftigt, im Jahr 2030 einen Anteil der erneuerbaren Energien am Stromverbrauch von 65 Prozent zu erreichen. Zum Vergleich: 2019 lag dieser bei 42,1 Prozent. Dieses ambitionierte Ziel erfordert einen weiteren Ausbau der EE-Erzeugungsanlagen und wird zu einer steigenden Nachfrage nach entsprechenden Potenzialflächen führen.

Hier leistet die BImA seit vielen Jahren Unterstützung: Sie ermittelt auf ihren Liegenschaften Flä-

chen, die für die Gewinnung von Energie aus Wind- und Sonnenkraft besonders geeignet sind.

Potenziale nutzbar machen

Eine als geeignet eingestufte Liegenschaft wird entweder zum Verkauf angeboten oder über einen Gestattungsvertrag mit 20- bis 25-jähriger Laufzeit dem Vertragspartner zur Verfügung gestellt. Seit 2011 hat die BImA über 100 Außenbereichsliegenschaften für erneuerbare Energien am Markt angeboten. 46 EE-Projekte konnten bisher realisiert werden. Die Spannweite reicht dabei von einer kleinen Fotovoltaikanlage bis zum Windpark. Das größte Freiflächenfotovoltaikprojekt befindet sich bei Prenzlau in der Uckermark und hat eine Leistung von rund 16 Megawatt (MW), der größte Windpark bei Königs Wusterhausen weist eine Leistung von rund 33 MW auf.

Mittels einer eigens entwickelten Potenzialanalyse werden weitere Liegenschaften der BImA daraufhin geprüft, ob sie für die EE-Gewinnung

Infrastruktur aus Geodaten

Welche Flächen sind für die Gewinnung von erneuerbaren Energien (EE) geeignet? Das untersuchen die BImA und das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) in einem gemeinsamen Forschungsvorhaben. Naturschutzfachliche und raumplanerische Belange werden dabei gleichermaßen berücksichtigt. Die ermittelten Ergebnisse integriert die Bundesanstalt in die unternehmensweite Geodateninfrastruktur. Mit einer eigens entwickelten EE-Anwendung können alle BImA-Beschäftigten künftig über ein Geoinformationssystem darauf zugreifen und mit anderen Fachinformationen und -anwendungen kombinieren. Damit die Potenzialflächen für EE nach dem neusten Datenstand identifiziert werden können, aktualisiert die BImA in Zusammenarbeit mit dem BBSR den Datenbestand.



nutzbar sind. Vor allem großflächige Konversionsliegenschaften haben hierbei ein enormes Potenzial. Die Herausforderung besteht darin, durch eine strukturierte Portfolioanalyse diese Potenziale nutzbar zu machen. Im Fokus der Analyse stehen Konversionsliegenschaften im Sinne des Erneuerbare-Energien-Gesetzes, Grundstücke ohne höherwertige Entwicklungsmöglichkeiten sowie zunehmend auch die Dachflächen der BImA-Immobilien. Künftig sollen die Möglichkeiten geprüft werden, dienstlich genutzte Liegenschaften, Wohn- und Gewerbeimmobilien für EE zu nutzen. So plant die BImA, Fotovoltaikanlagen auf den Dächern von Wohngebäuden zu installieren. Den gewonnenen Strom sollen die Mieter zu einem vergünstigten Preis erhalten, ohne Netzdurchleitung. Der nicht verbrauchte Strom wird in das allgemeine Versorgungsnetz eingespeist.



Wo es möglich ist, stellt die BImA auch ihre Waldflächen für den Ausbau erneuerbarer Energien zur Verfügung.

Herauszufinden, welche von 460.000 Hektar Grundstücksfläche, die sich im Eigentum der BImA befinden, für die Erzeugung erneuerbarer Energien geeignet sind, ist Aufgabe des Kompetenzzentrums Erneuerbare Energien (KompzEE) in der Bonner Zentrale. Bei der Flächenanalyse stellen Expertinnen und Experten der BImA sicher, dass negative Auswirkungen auf Natur und Umwelt vermieden werden. Und natürlich fließen Informationen zu den Grundvoraussetzungen – Sonneneinstrahlung und Windvorkommen – in die Prüfung mit ein. Denn nur dort, wo Wind und Sonne ausreichend vorhanden sind, kann man ihre Kräfte optimal nutzen.

Gebündeltes Know-how

Geleitet vom Portfoliomanagement der BImA, wird das KompzEE unterstützt von den Spezialistinnen und Spezialisten für erneuerbare Energien aus den Direktionen und den örtlichen Bundesforstbetrieben. Das Kompetenzzentrum bündelt das Know-how für die Identifikation, Entwicklung und Nutzbarmachung geeigneter Flächen für Windkraft- und Fotovoltaikanlagen. Bei der Umsetzung aller erforderlichen Maßnahmen auf den Liegenschaften kann es sich auf die enge Zusammenarbeit mit beteiligten Sparten wie Verkauf oder Facility Management stützen.

Das gesammelte Fachwissen gibt das KompzEE in Schulungen sowie durch gezielte Informationen und Arbeitshilfen intern, aber auch im Austausch mit nationalen und internationalen Partnern weiter. Über die für EE geeigneten Areale auf ihren Liegenschaften informiert die Bundesanstalt auf der Website <https://erneuerbare-energien.bundesimmobilien.de>. ■



Bestäuber, Nahrungsquelle und vieles mehr: Insekten sind für die biologische Vielfalt elementar.

Klima- und Artenschutz

Heute im Einsatz für morgen

Mehr klimastabile Bäume in den Wäldern, mehr insektenfreundliche Beleuchtung an Zufahrten, mehr Fotovoltaikanlagen auf Gebäuden: Die BlmA bringt die nachhaltige Entwicklung voran, indem sie die Programme der Bundesregierung unterstützt.

Die deutsche Nachhaltigkeitsstrategie (Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung) orientiert sich an den 17 Zielen für nachhaltige Entwicklung der Vereinten Nationen. Ein wichtiger Aspekt ist die Erhaltung der Artenvielfalt. Die Nationale Biodiversitätsstrategie, bereits 2007 von der Bundesregierung beschlossen, benennt 330 konkrete nationale Ziele. Eines davon war mit der Verabschiedung der „Strategie zur vorbildlichen Berücksichtigung von Biodiversitätsbelangen auf allen Flächen des Bundes“ im Jahr 2016 erreicht. Die Strategie gibt vor, dass bis 2020 der Rückgang der Artenvielfalt gestoppt und umgekehrt werden soll.

Naturschutz im Fokus

Heute gibt es 75 Prozent weniger Fluginsekten als vor 30 Jahren – in der Folge sterben Vögel und weitere Arten der Nahrungskette. Das „Aktionsprogramm Insektenschutz“ zielt deshalb auf alle Bereiche, in denen die BlmA tätig ist. Der Artenvielfalt und dem Klimaschutz dient auch das Bundes-



Ein Naturparadies: Elbinsel Neßsand.

programm „Blaues Band Deutschland“. Mit ihm soll die ökologische Durchgängigkeit der Bundeswasserstraßen erreicht und ein nationaler Biotopverbund wiederhergestellt werden. Dazu renaturiert die BlmA Lebensräume entlang von Flüssen, etwa durch Anlage und Erhalt von Auwäldern.

Bei der Bewirtschaftung von Flächen, dem Gebäudemanagement und der Umnutzung von

Waldränder voller Vielfalt

Am Übergang von Wäldern zu offenem Land gibt es eine besonders große Vielfalt an Biotopstrukturen, Pflanzen- und Tierarten. Der Bundesforst fördert diese Vielfalt, indem bei Bedarf beerentragende Sträucher und Obstbäume gepflanzt oder einzelne Waldbäume gefällt werden, damit buchtige Strukturen und Rohbodenareale entstehen. Hier können Solitärbiene und -wespen brüten und Nahrung finden. Strukturreiche Waldränder schützen also nicht nur auf militärisch genutzten BlmA-Liegenschaften vor Lärm und Staub. Sie dienen auch dazu, verschiedene Bundesprogramme umzusetzen, darunter die Nationale Strategie zur biologischen Vielfalt, die Waldstrategie 2020 oder das Aktionsprogramm Insektenschutz.



Bundeseigentum hat sich die BlmA verpflichtet, die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege in besonderer Weise zu berücksichtigen. Alle Sparten, vom Facility Management, dem Bundesforst, dem Portfoliomanagement bis zum Einkauf, arbeiten in ihren Aufgabenbereichen – aber auch vernetzt – daran, die Agenda 2030 voranzubringen. Die Fortbildungsprogramme für Beschäftigte enthalten daher verstärkt Aspekte der biologischen Vielfalt.

Lebensräume bewahren

Viel hat sich bereits getan: Seit einigen Jahren werden naturnahe Mischwälder geschaffen und erhalten. Dazu gehört, dass etwa Bäume mit Höhlen, Horsten und Spalten als Lebensräume für Fledermäuse, Vögel und Insekten bewahrt werden. Maschinen werden bei Arbeiten im Wald nur auf Rückegassen eingesetzt, auch um den Boden zu schützen. Moore und Moorwälder werden gesichert und sollen – wo es möglich ist – renaturiert werden. Der Bundesforst erarbeitet derzeit außerdem ein

Konzept zur Verjüngung der Waldflächen, um sie noch anpassungsfähiger an die Herausforderungen des Klimawandels zu machen.

Ziel der Bundesregierung ist es auch, den Flächenverbrauch für Neubauten bis 2030 auf täglich 30 Hektar zu senken. Wenn ehemals militärisch genutzte Liegenschaften zu Wohnanlagen oder für die gewerbliche Nutzung weiterentwickelt werden, trägt dies dazu bei, das Ziel zu erreichen. Um die Energiewende zu schaffen, soll im Außenbereich von Bundesliegenschaften mehr Strom als bisher aus erneuerbaren Energien gewonnen werden, vor allem aus Fotovoltaik und Windkraft. Außerdem lässt die BlmA auf Dächern ihrer Gebäude Fotovoltaikanlagen bauen. Derzeit sind bundesweit bereits Windenergie- und Fotovoltaikanlagen mit einer Leistung von rund 300 Megawatt installiert.

Auf allen Liegenschaften und Naturflächen der BlmA kommen in der Regel keine Pflanzenschutzmittel, chemisch-synthetische Dünger und torfhaltige Produkte zum Einsatz. Im Offenland werden nur noch standortheimische Gehölze gepflanzt, im Außenbereich von zivilen Liegenschaften standortgerechte Bäume und Büsche. Die Beleuchtung von Gebäuden und Wegen wird sukzessive umgestellt auf Quellen, die möglichst keine Insekten anlocken und gefährden. Außerdem ist geplant, mehr Nistmöglichkeiten zu schaffen, etwa durch das Angebot von Bienenhotels.

Wichtige Weichen lassen sich auch beim Einkauf von Waren und Dienstleistungen stellen. Daher spielen bei der Beschaffung neben Preis und Qualität verstärkt ökologische Faktoren eine Rolle. Material soll das Umweltzeichen „Blauer Engel“ tragen, außerdem werden soziale Aspekte von Dienstleistern im In- und Ausland berücksichtigt.



Intakte Moore sind wichtig für den globalen Klimaschutz.



Seit 15 Jahren kümmert sich Florian Euler im Auftrag der BImA um das Offenland an der Donau.

Besondere Landschaften

Zwischen Feuchtwiese und Deich

An der Donau nahe Straubing liegt eines der wertvollsten Auengebiete Europas, das seltene Pflanzen und Tiere beheimatet. Diesen Raum zu schützen und zu pflegen ist Aufgabe von Bundesförster Florian Euler und seinem Team.

„Eine Auenlandschaft lebt vom Zu- und Abfluss des Wassers. Einige Bereiche sind dauerhaft so feucht, dass man bis zu den Knien einsinkt, wenn man darübergeht“, erzählt Florian Euler. Der 43-Jährige ist Revierleiter im Bundesforstbetrieb Hohenfels. Er hat 2005, direkt nach Studium und forstlichem Vorbereitungsdienst, im Revier Donau angefangen. „Das war für mich der ideale Job. Ich habe Forstwirtschaft sowie Ökologische Umwelt- und Landschaftsplanung studiert und mich in meiner Diplomarbeit mit Auenrenaturierung beschäftigt. Das passte damals genau zur Stellenausschreibung der BImA.“

Das Offenland, dessen Pflege Florian Euler übernahm, ist ein von Menschen erschaffener Raum, denn die Donau wurde in den letzten hundert Jahren immer weiter für die Schifffahrt erschlossen. In den 1970er-Jahren wurde die neuste von fünf Staustufen an der Bundeswasserstraße bei Straubing geplant. Der massive Eingriff in die Natur sollte ausgeglichen werden durch Kompensationsflächen. Rund 1.900 Hektar wurden dafür ausgewiesen und zudem landwirtschaftlich genutzte Flächen aufgekauft. Seit 1993

ist die Staustufe Straubing fertig, und auf den Ausgleichsflächen ist Zug um Zug eine Auenlandschaft modelliert worden. Es ist die größte zusammenhängende Ausgleichsfläche Deutschlands.

Faszinierender Artenreichtum

Heute finden sich hier immer noch zahlreiche Tiere und Pflanzen, die in der umliegenden Landschaft längst verschwunden sind: Orchideen wie Knabenkräuter, Libellen wie Mosaikjungfern, Watvögel wie Uferschnepfen, Große Brachvögel, Rot- und Grünschenkel sowie weitere gefährdete Vogelarten wie Purpur- und Nachtreiher und sogar Fisch- und Seeadler. Einige Vogelarten kommen nur zur Futter-suche, viele rasten auf dem halbjährlichen Zug hier, andere brüten in den Wiesenflächen. Unterhalb der Wasseroberfläche sind seltene Schnecken, Donaubarsche und Wasserpflanzen zu finden. „Es ist großartig, wenn man plötzlich eine Art entdeckt, die man bisher nur aus Büchern kannte“, beschreibt Euler, was ihn in seinem Revier immer wieder fasziniert.



Auf den Wiesen bei Straubing brütet wieder der Große Brachvogel und wachsen geschützte Orchideenarten.

Zum Entdecken haben er und sein vierköpfiges Team viel Gelegenheit. Sie sind täglich unterwegs, um die Pflege der Flächen sicherzustellen. Ihr Revier ist riesig: Es reicht von Kelheim westlich von Regensburg bis nach Jochenstein östlich von Passau und umfasst 245 Kilometer Ufersaum, 120 Kilometer Binnenentwässerungssysteme mit fünf Staustufen, 100 Kilometer Dämme und Deiche und 180 Kilometer Betriebswege. Ihre Hauptaufgabe ist, das Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Donau MDK in den Bereichen Ökologie, Verkehrssicherung und Landschaftspflege auf den Bundesflächen entlang der Wasserstraße Donau zu unterstützen.

Behutsame Pflege

„Bei Straubing haben wir etwa 1.000 Hektar Wiesen- und Grünlandflächen. Die Hälfte davon wird bewirtschaftet von rund 80 Landwirten aus der Gegend“, sagt Florian Euler. „Sie nutzen das Gras überwiegend

als Futter, Einstreu oder zur Düngung der Felder.“ Wo Binsen und Schilf stehen oder es extrem feucht ist, ist eine Nutzung nicht wirtschaftlich. Gemäht werden muss dort trotzdem: Das erledigen im Auftrag der BImA Fachfirmen mit Mähraupen – extra konzipierten Maschinen, die dank der großen Auflage ihr Gewicht besser verteilen und so keine Fahrspuren hinterlassen.

Vier Mähgänge gibt es pro Jahr, wobei bis zu zwölf Millionen Quadratmeter Wiesenfläche gemäht werden. Vorab prüft der Bundesförster jedes Mal, ob überhaupt gemäht werden darf. Jede der rund 2.000 Einzelflächen muss dazu zweimal begangen werden. Werden Gelege streng geschützter Arten wie des Großen Brachvogels gefunden, wird die Mahd verschoben oder die Fläche verkleinert. „Das tun wir auch, wenn wir Geflecktes Knabenkraut oder Wiesen-Alant finden, die noch vor der Blüte stehen“, erläutert Euler. Zusätzlich zur maschinellen Pflege betreut das Donau-Team zwei Schäfer und einen Landwirt mit Galloway-Rindern, die das Flächenmanagement „tierisch“ unterstützen. „Ohne die Pflege würde das Gebiet keine hochwertige Auenlandschaft bleiben“, betont Euler.

Im Winter kümmert sich das Team vor allem um den Erhalt der Verkehrssicherheit und die Gehölzpflege entlang der Wasserstraße. Denn die Donauufer werden intensiv für Freizeit und Naherholung genutzt. „Vom Einzelbaum über Galeriewälder bis hin zu kleinen Auwäldern auf den Ausgleichsflächen wächst hier einiges. Ein Förster ohne Wald bin ich also doch nicht“, sagt Euler und lacht. Auch mit dem Gewehr weiß er umzugehen. „Wenn wir die seltenen bodenbrütenden Vögel schützen wollen, müssen wir den Bestand von Wildschweinen und Füchsen kontrollieren.“



Eine zur Mähmaschine umgebaute Pistenraupe.



Ausgezeichnet: Rothirsche tragen zum Erhalt seltener Arten bei.

Biologische Vielfalt

Wildmanagement wirkt

Bei der Pflege ihrer Landschaftsareale setzt die BImA auf natürliche Helfer wie seltene Schafsrassen oder den Rothirsch. Viele Projekte wurden im Rahmen der UN-Dekade für biologische Vielfalt ausgezeichnet.

Da die Zahl der Arten weltweit massiv zurückgeht, haben die Vereinten Nationen (UN) die Jahre 2011 bis 2020 zur Dekade für biologische Vielfalt erklärt. Die UN-Dekade unterstützt die Ziele der Konvention über die Biologische Vielfalt, die in Deutschland in der Nationalen Strategie zur biologischen Vielfalt verankert sind. Gute Beispiele sollen als Vorbild dienen. Daher zeichnet die UN-Dekade Projekte aus, die in besonderer Weise zum Erhalt der biologischen Vielfalt beitragen. Eines davon findet sich auf dem Truppenübungsplatz Grafenwöhr in Bayern. Wo seit Jahrzehnten Panzer fahren und Soldaten üben, gibt es viele verschiedene Lebensräume. Mehr als ein Drittel des 23.000 Hektar großen Übungsplatzes besteht aus Offenland, fast 85 Prozent der Fläche ist als Fauna-Flora-Habitat-Gebiet ausgewiesen.

Monitoring belegt den Erfolg

In Grafenwöhr setzt der Bundesforst auf Rothirsche als Landschaftspfleger. Anders als Nutztiere müssen sie weder eingezäunt noch betreut werden und sind

auch in schwer zugänglichen Gebieten unterwegs. Ende 2019 wurde ein Studienprojekt abgeschlossen, das den Nutzen untersuchte. Forscher des Instituts für Wildbiologie Göttingen und Dresden hatten 44 Tiere mit GPS-Sendern versehen und über fünf Jahre beobachtet, wann die Tiere wo ästen und wie sich die Vegetation entwickelte. Das Ergebnis des Monitorings: Die Tiere, die im Wald große Schäden anrichten können, tun offenen Flächen und der Erhaltung seltener Arten sehr gut. Voraussetzung dafür ist ein zielgerichtetes Wildtiermanagement, wie es der Bundesforstbetrieb in Grafenwöhr betreibt. Das Rothirsch-Projekt wurde zum Projekt des Monats Februar 2020 gewählt.

Das war im April 2019 bereits mit Schutzmaßnahmen für die Große Hufeisennase gelungen. Die Fledermauskolonie hat in Hohenburg in der Oberpfalz ihre letzte Wochenstube in ganz Deutschland. Auf dem benachbarten Truppenübungsplatz Hohenfels konnte sich eine Insektenvielfalt etablieren, wie es sie nicht einmal in sehr guten Lebensräumen in der Umgebung gibt.



Biodiversität auf Bundesflächen: Ziegenmelker, Große Hufeisennase und Pommersche Landschaft.

In der Wahner Heide, einem wichtigen Naherholungsgebiet im Raum Köln-Bonn, erhielt das Projekt „Wo einst Panzer parkten, ist nun ein Zuhause für Wiesenpieper und Islandpferd“ im Sommer 2019 die Auszeichnung der UN-Dekade. Der Bundesforst führt das Renaturierungs- und Beweidungsprojekt gemeinsam mit der Unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Sieg-Kreises und dem Landesbetrieb Straßen NRW durch. Islandpferde, Bentheimer Landschaft und Thüringer Waldziegen sorgen für offene Flächen ohne Busch- und Waldbewuchs. Damit sichern sie den Lebensraum für seltene Pflanzenarten wie die Heidenelke und erhalten Freiflächen für geschützte Tierarten wie die Heidelerche. Bentheimer Landschaft und Thüringer Waldziegen stehen zudem auf der Roten Liste der bedrohten Nutztierassen in Deutschland.

Schafe als Landschaftspfleger

Bei einem weiteren von der UN prämierten Beweidungsprojekt in Mecklenburg-Vorpommern konnte ebenfalls eine fast ausgestorbene Schafsrasse wieder angesiedelt werden. Die Dünenlandschaft des Naturschutzgebiets Altwarper Binnendünen, Neuwarper See und Riether Werder war bis etwa 1970 durch Schafhaltung gepflegt worden. Als der Bundesforstbetrieb Vorpommern-Strelitz 2016 den Auftrag erhielt, eine extensive Beweidung zu planen, gab es weit und breit keine Herde mehr. 2017 konnte ein Biobetrieb gewonnen werden, 20 Rohwollige Pommersche Landschaft anzuschaffen, eine historische, regionale Nutztierasse, die auf der Roten Liste der vom Aussterben bedrohten Haustierrassen steht. Sie helfen nun, die Dünen für bedrohte Arten wie die pink blühende Kartäusernelke, die Glattnatter, Fo-

rels Kerbameisen und seltene Vögel wie den Wiedehopf und den Ziegenmelker zu erhalten.

Für erfolgreiches Flächenmanagement und Monitoring steht auch ein Projekt in Hessen. Auf der bundeseigenen Liegenschaft Campo Pond leben seit Herbst 2009 Przewalski-Pferde. Das Przewalski-Pferd ist die weltweit einzige genetisch reine Art des Urwildpferdes, die bis heute überlebt hat. Die vom Aussterben bedrohten Urwildpferde agieren nun selbst als Naturschützer. Ohne die Beweidung der Bodenvegetation und den Verbiss von Gehölzen, ohne Tritt- und Wälzkühlen der Pferde wäre der wertvolle Sand-Magerrasen mit seinen artenreichen Blütenteppichen in wenigen Jahren von Gebüsch überwachsen. Das jährliche Monitoring von Vögeln, Amphibien, Reptilien und Insekten sowie der Vegetation bestätigt den Erfolg auf Campo Pond.

Das Nationale Naturerbe

Als Nationales Naturerbe (NNE) wurden seit dem Jahr 2000 rund 156.000 Hektar gesichert. Etwa 127.000 Hektar hat die BImA beigesteuert, meist ehemals militärisch genutzte Liegenschaften, aber auch das „Grüne Band“, den Bereich des einstigen Grenzstreifens zwischen der DDR und der Bundesrepublik Deutschland. Die Flächen aus Bundeseigentum gehen Zug um Zug an Träger des Naturschutzes über wie die Deutsche Bundesstiftung Umwelt Naturerbe GmbH, die Heinz Sielmann Stiftung und die NABU-Stiftung Nationales Naturerbe. Der Bundesforst stellt das ökologische Management auf den NNE-Flächen für zahlreiche Träger sicher. Die BImA koordiniert seit der Gründung 2018 den Naturerbe-Rat.



Im Südosten der circa 250 Hektar großen Liegenschaft befindet sich eine Bunkerreihe. Hier, in einer der wenigen kampfmittelfreien Zonen des munitionsbelasteten Areals, ist eine Besucherplattform geplant. Die mit Wasser gefüllten Sprengtrichter haben sich zu wertvollen Biotopen entwickelt.



Seit Ende der 1990er-Jahre ist die militärische Nutzung eingestellt. Jetzt laufen die Verfahren zum Abriss – hier fällt der Turm des ehemaligen US-General-Depots.

Neue Heimat für Wisente

Die ehemalige Munitionsanstalt, kurz: Muna, im südhessischen Münster ist eine bundeseigene Liegenschaft, die zu einem Pool von Kompensationsflächen gehört. Die Deutsche Bahn gleicht hier durch Artenschutzmaßnahmen das Großprojekt Rhein-Main–Rhein-Neckar aus, bei dem es sich um die ICE-Neubaustrecke Frankfurt–Mannheim handelt. Dafür ist eine Renaturierung der gesamten Muna-Fläche notwendig. 2020 soll auf dem Areal ein Beweidungsprojekt des Bundesforstbetriebes Schwarzenborn mit Wisenten und Przewalski-Pferden starten. Bis dahin werden die ehemaligen militärischen Gebäude abgerissen.



Da die Liegenschaft größtenteils mit Kampfmitteln belastet ist, ist eine wirtschaftliche Nutzung ausgeschlossen. Für die Beweidung muss die Fläche nicht komplett frei von Kampfmitteln sein. Beräumte Teile können als Infrastruktur-Standorte – etwa für Futterstände – genutzt werden.



Neben Wisenten sollen vom Aussterben bedrohte, streng geschützte Przewalski-Wildpferde bald auf der Muna Münster heimisch werden. Der Bundesforst wird eine Herdenstruktur auf die Fläche bringen, um zum Aufbau einer überlebensfähigen Wisentpopulation in Europa beizutragen.



Der Verladebahnhof aus der NS-Zeit wurde abgerissen und bietet künftig als Grünfläche ideale Voraussetzungen für eine Beweidung durch Wisente.

Abbildungsnachweise Schnepp Renou (S. 1 erste Reihe links, S. 18, S. 36 erste Reihe links); H.G. Esch (S. 1 erste Reihe Mitte, S. 38); Michael Rasche (S. 1 erste Reihe rechts, S. 39 vierte Reihe rechts); Anastasia Hermann (S. 1 zweite Reihe links, S. 14, S. 34, S. 36 zweite Reihe links, S. 40 erste Reihe rechts und vierte Reihe links); Thorsten Grützner/BlmA (S. 1 zweite Reihe Mitte); Christina Kratzenberg (S. 1 zweite Reihe rechts, S. 36 dritte Reihe rechts und vierte Reihe rechts, S. 39 erste Reihe rechts und dritte Reihe rechts, S. 40 dritte Reihe rechts, S. 56 dritte Reihe links); BlmA (S. 1, dritte Reihe Mitte, S. 4 erste Reihe rechts, S. 8 oben, S. 13 vierte und achte Reihe, S. 24 links, S. 27, S. 28–29, S. 36 erste Reihe rechts, S. 40 dritte Reihe links, S. 43, S. 53 links, S. 56 dritte Reihe Mitte); Georges Pauly (S. 1 dritte Reihe links, S. 9 Mitte, S. 36 vierte Reihe links, S. 37, S. 39 zweite Reihe rechts, S. 40 erste Reihe links, S. 56 erste Reihe rechts und links); Stefan Josef Müller (S. 1 dritte Reihe rechts, S. 39 erste Reihe links und vierte Reihe rechts, S. 56 erste Reihe Mitte); Michael Bender (S. 3.); Kuse, Die Werbeagentur (S. 4 erste Reihe links, S. 13 sechste Reihe, S. 17 unten); Frieder Blickle/ERCO GmbH (S. 4 zweite Reihe links, S. 41 unten); Sabine Stein (S. 4 zweite Reihe Mitte, S. 48 obere Reihe, S. 49 oben); Harald Schindler (S. 4 zweite Reihe rechts, S. 50); BBR/Alexander Ludwig Obst & Marion Schmieding (S. 4 dritte Reihe, S. 19); Anna Wieland/BlmA (S. 6); Kwangmoozaa/iStock (S. 8 unten); Marcus Düdler (S. 9 oben); Christoph Goebel/BlmA (S. 9 unten, S. 46, S. 54 erste und zweite Reihe); Jonas Andreae/shutterstock (S. 10); Sven Geisler/BlmA (S. 11); Pressmaster/shutterstock (S. 12); Christian Kühl/BlmA (S. 13 erste Reihe); Jörg Hempel, Aachen (S. 13 zweite Reihe); Bundesforstbetrieb Lausitz (S. 13 dritte Reihe); Bundeswehr (S. 13 fünfte Reihe, S. 16); Léonwohlhage (S. 13 siebte Reihe); Thomas Friesl/Zoll (S. 13 achte Reihe); Thomas Dix/THW Schopfheim (S. 17 oben); Thomas Dempwolf (S. 20); U.S. Army Europe (S. 21); Harald Jaensch/BlmA (S. 22); Nadine Zilliges (S. 24 rechts); Thomas Reimer/stock.adobe.com (S. 25); Sam Edwards/istock (S. 26 oben); Grand Warszawski/iStock (S. 26 Mitte); Luftbild Hans Blossy (S. 26 unten); Lioba Schneider (S. 30, S. 36 zweite Reihe rechts, S. 39 zweite Reihe links, S. 56 zweite Reihe links und Mitte, dritte Reihe rechts); Bernhard Heller (S. 32); lunamarina/fotolia (S. 33); Thomas Koy & Marc Wikel-Blackmore (S. 36 dritte Reihe links, S. 40 zweite Reihe rechts, S. 56 zweite Reihe rechts); Stefan Gloede (S. 39, dritte Reihe links); Volker Lannert (S. 40 zweite Reihe links); Heiko Arjes/BlmA (S. 40 vierte Reihe rechts); Alexander Herold (S. 41 oben); FrankenAir (S. 42 oben); mitchFOTO/shutterstock (S. 44); jeson-stock-adobe.com (S. 47 oben); Sonja Hornung/BlmA (S. 47 unten); Magnus Giercke/BlmA (S. 48 unten); Lothar Schmid/BlmA (S. 49 unten); Florian Martin Euler/BlmA (S. 51); Marcus Meißner/Institut für Wildbiologie Göttingen und Dresden e. V. (S. 52); Dr. Markus Perpeet/BlmA (S. 53 Mitte); Arne Truckenbrodt/BlmA (S. 53 rechts); Randy van Domselaar/shutterstock (S. 54 dritte Reihe links); Johannes Mies/BlmA (S. 54 dritte Reihe rechts)

