Bundesanstalt für
Immobilienaufgaben

Bundesimmobilien

Immobiliendienstleistungen aus einer Hand

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: 05/2019

Vorstandssprecher Dr. Christoph Krupp, Vorstandsmitglied Paul Johannes Fietz

Liebe Leserinnen und Leser,

mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) bringt man seit ihrer Gründung im Jahre 2005 inzwischen eine ganze Reihe von Aufgaben und Themen in Verbindung. Längst hat sich herumgesprochen, wie abwechslungsreich und bunt ihr riesiges Portfolio ist. Auch ihre Hauptaufgabe kennen die meisten: Die BImA versorgt deutschlandweit Bundesbehörden, die Bundeswehr, die Bundespolizei, den Zoll sowie viele andere staatliche Institutionen mit Flächen und Immobilien. Ihre Aufgaben reichen dabei vom Schneeräumen im Winter über die Modernisierung des Bestandes bis hin zum maßgeschneiderten Neubau. Mit ihrem Geschäftsbereich Bundesforst ist die BImA auch im land- und forstwirtschaftlichen Bereich sehr aktiv. Kurz gesagt: Die BImA ist das zentrale Immobilienunternehmen des Bundes.

Aktuell wird die Bundesanstalt aber häufig noch in einem anderen Zusammenhang genannt: Und zwar wenn es darum geht, der Wohnungsknappheit in Deutschland – vor allem in den Ballungszentren – entschlossen entgegenzuwirken. Die BImA unterstützt den Bund, indem sie möglichst viele entbehrliche Flächen aus ihrem Portfolio für den Bau von bezahlbarem Wohnraum mobilisiert. Dafür hat sie die Arbeitsgruppe „Wohnraumoffensive“ gegründet.

Vor allem auf drei Wegen will sie dabei helfen, den angespannten Wohnungsmarkt zu entlasten: Grundstücke, die für den Wohnungsbau geeignet sind und die der Bund nicht mehr benötigt, sollen zielgerichtet an Kommunen verkauft werden. Verbilligungsmöglichkeiten bieten dabei zusätzliche Anreize. Zudem wird die BImA ihre eigenen 36.000 Wohnungen behalten und in den Bestand investieren. Darüber hinaus wird sie auch eigene Wohnungen bauen: im Rahmen der Wohnungsfürsorge des Bundes, eines Angebots für Bundesbedienstete.

Auch für diese neue Herausforderung gilt: Im Mittelpunkt unseres Handelns steht dabei stets der verantwortungsvolle und nachhaltige Umgang mit den uns anvertrauten Aufgaben. Wir laden Sie mit dieser Broschüre ein, sich ein Bild davon zu machen. Lernen Sie die BImA kennen als zuverlässige Dienstleisterin für ihre Nutzer und als starke Partnerin der Kommunen. *

Dr. Christoph Krupp
Paul Johannes Fietz

Vorstand der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

42

Klima- und Umweltschutz wird bei der „grünen Bundesanstalt“ großgeschrieben – und zwar auf vielfältige Weise. Zum Beispiel durch die energetische Sanierung ihrer Gebäude sowie die Bereitstellung von Flächen für Erneuerbare Energien.

24

Teil der Wohnraumoffensive: Mit der Wohnungsfürsorge hält die BImA bezahlbaren Wohnraum für Bundesbedienstete vor und entlastet damit den Wohnungsmarkt.

17

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

15

Rundum-Dienstleisterin ist die BImA in ihrem Kerngeschäft – sie bewirtschaftet und verwaltet fast alle dienstlich genutzten Immobilien des Bundes und hat dabei die Interessen der Nutzer immer im Blick.

52

Die BImA-Welt ist bunt: Lesen Sie, warum sich zum Beispiel viele Bunker in ihrem facettenreichen Portfolio befinden.

46

Ausgezeichneter Artenschutz – auch dafür steht die BImA. So haben zahlreiche seltene Tier- und Pflanzenarten ein Zuhause auf ihren ausgedehnten Wald- und Freiflächen gefunden.

6 Die BImA

7 Ihre Aufgaben sind so facettenreich wie ihre Objekte
10 Von der höchstgelegenen Liegenschaft bis zur größten Binnendüne
11 Attraktive Arbeitgeberin – vielfältige Ausbildungsmöglichkeiten und berufliche Perspektiven
12 Im Dialog: Die BImA fördert den Austausch bei komplexen Themen wie Konversion und Kampfmittel auf Konversionsflächen
13 Auf einer Fläche so groß wie 88.000 Fußballfelder – Liegenschaftsservice für die in Deutschland stationierten Gaststreitkräfte

14 Die Dienstleisterin

15 Rundum-Service aus einer Hand
16 Für jeden Nutzer die optimale Unterbringung
17 Die BImA als Bauherrin
19 Einzigartig und künstlerisch hochwertig: Kunst am Bau

20 Aktiver Teil der Wohnraumoffensive

21 Kompetente Partnerin in Sachen Wohnen
24 Bezahlbarer Wohnraum für Bundesbedienstete
25 „Die BImA ist eine wichtige Partnerin für die Städte“ – Interview mit Helmut Dedy, Hauptgeschäftsführer des Deutschen Städtetages

26 Verlässliche Interessenmanagerin

27 Aktiv für Ausgleich und nachhaltige Entwicklung

30 Facettenreiches Portfolio

31 Mit „Langem Eugen“ und „Christoph 23“
38 Etwas Besonderes gesucht? Ein Blick auf außergewöhnliche Objekte

40 Die „grüne Bundesanstalt“

41 Energetische Sanierung – mit Fahrplan an die Herkulesaufgabe
42 Wo sich die Kraft von Wind und Sonne ertragreich ernten lässt
44 Im Einsatz für die grünen Schätze Deutschlands
45 Prinzip der Nachhaltigkeit
46 Vom Aussterben bedrohte Schafe als Landschaftspfleger
48 Wolfsmonitoring: Für eine Handvoll Spuren

50 Buntes aus der BImA-Welt

51 Wo Hirsche Halsband tragen oder als Edith „Schwein hatte“
52 Wohnen hinter dicken Mauern – die Spezialimmobilie Bunker im Fokus
53 Im Austausch mit europäischen Partnerorganisationen
54 Deutschlands Nachlassmanagerin: Wenn der Bund erbt, übernimmt die BImA

Die BImA

Als das zentrale Immobilienunternehmen des Bundes nimmt die BImA mit ihren vielfältigen Aufgaben eine gewichtige Rolle ein. Sie präsentiert sich als attraktive Arbeitgeberin, initiiert Fachtagungen und stellt ausländischen Streitkräften Liegenschaften zur Verfügung.

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Ihre Aufgaben sind so facettenreich wie ihre Objekte

„Am Markt“ spielt die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) eine gewichtige Rolle. Sie hat sich seit ihrer Errichtung am 1. Januar 2005 zum zentralen Immobilienunternehmen des Bundes entwickelt und sich dabei als effiziente und verlässliche Partnerin erwiesen. Ihre Aufgaben sind so facettenreich wie die Objekte in ihrem Portfolio selbst.

Die BImA betreut und verwaltet etwa 18.000 Liegenschaften. In ihrem Eigentum befinden sich knapp 470.000 Hektar Grundstücksfläche und rund 36.000 Wohnungen. Damit verfügt die BImA über eines der größten Portfolios hierzulande. Das Spektrum reicht von Wohn-, Industrie- und Gewerbeimmobilien über militärische und ehemals militärische Flächen bis hin zu forst- und landwirtschaftlichen Arealen. Doch was fängt die BImA damit eigentlich an? Was konkret sind ihre Aufgaben?

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

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 (Berlin, Dortmund, Erfurt, Freiburg, Koblenz, Magdeburg, München, Potsdam, Rostock) mit insgesamt mehr als 120 Nebenstellen. Damit kann die Bundesanstalt vor Ort eine große Kundennähe sicherstellen.

Eine weitere Aufgabe der BImA ist der Verkauf ihrer Liegenschaften, die für Zwecke des Bundes nicht mehr benötigt werden. Besonderes Augenmerk legt die BImA dabei derzeit darauf, möglichst viele Grundstücke für den Bau von bezahlbaren Wohnungen zu mobilisieren. Auf diese Weise unterstützt sie in Zeiten zunehmender Wohnraumknapp-

So ist die BImA organisiert

Die BImA gliedert sich organisatorisch in acht Fachsparten. Fünf davon sind operativ tätig (Facility Management, Verkauf, Bundesforst, Portfoliomanagement, Verwaltungsaufgaben). Unterstützt werden diese von den Sparten Informationstechnik, Finanzen, 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.

heit vor allem in den Ballungsgebieten die Ziele der Bundesregierung, die beim Wohnungsgipfel im September 2018 beschlossen wurden. Gemeinsam mit den Kommunen werden Verwertungsmodelle, Potenzial- und Marktanalysen, städtebauliche Verträge sowie Erschließungs- und Nutzungskonzepte entwickelt – neue Räume für Wohnen, Gewerbe und Freizeit tun sich auf. Neue Räume erschafft

Maßgeschneiderte Immobilien für den jeweiligen Nutzer

die Bundesanstalt auch als Bauherrin, wenn beispielsweise ein Neubau von Dienstliegenschaften erforderlich ist. Die BImA erarbeitet Konzepte, die passgenau auf die Bedürfnisse des jeweiligen Nutzers zugeschnitten sind. Dadurch entsteht eine maßgeschneiderte Immobilie – alles andere als ein Gebäude von der Stange.

An anderer Stelle sind strategisches Planen sowie Weiterentwickeln gefragt. Denn für das Ausschöpfen der Potenziale von komplexen Liegenschaften ist es sinnvoll, Immobilien nach vielerlei Aspekten genau zu analysieren und systematisch anhand der Unternehmensziele zu strukturieren. So teilt die BImA Grundstücke gegebenenfalls neu auf oder baut abgängige Gebäude zurück. Durch diese exemplarisch aufgeführten Maßnahmen können Liegenschaften aufgewertet, Brachflächen mobilisiert und bestmöglich bewirtschaftet oder verwertet werden. Zudem wird sie ihre etwa 36.000 Wohnungen behalten und in den Bestand investieren.

Neben ihrem eigentlichen Kerngeschäft erfüllt die BImA noch eine ganze Reihe weiterer Aufgaben. So übernimmt sie beispielsweise hoheitliche Aufgaben für die Bundesrepublik Deutschland wie den Liegenschaftsservice für ausländische Streitkräfte und die Regulierung von Manöver-, Sach- und Personenschäden und kümmert sich darüber hinaus um die Wohnungsfürsorge für Bundesbedienstete. In diesem Zusammenhang wird die BImA zukünftig im Rahmen der Wohnungsfürsorge ebenfalls als Bauherrin auftreten. Sie wird – vor allem in Ballungszentren mit angespanntem Wohnungsmarkt – Wohnungen für Bundesbedienstete neu errichten.

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. Derzeit leisten die 17 Bundesforstbetriebe – von Trave bis Hohenfels, von Rhein-Weser bis zur Lausitz – 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. *

Die BImA hat seit ihrem Bestehen insgesamt **283** Hochbunker mit einem Gesamterlös von **77,1 Mio.** Euro verkauft

Zwischen 2005 und 2018 hat die BImA über **29.000** Kaufverträge abgeschlossen

Die BImA hat ein Liegenschaftsvermögen von circa **19 Milliarden** Euro

14 Jahre ist die BImA am Markt

In **7** verschiedenen Ausbildungsberufen und in **6** praxisintegrierten dualen Studiengängen bildet die BImA aus

2018 wurden Nebenkostenabrechnungen für **62.604** Mietverträge abgerechnet

3,95 Milliarden Euro Erlöse aus Vermietung und Verpachtung im Bereich Dienstliegenschaften nahm die BImA im Jahr 2018 ein

Bis zu 172.000 Unterbringungsmöglichkeiten für Asylbewerber entstanden zeitweise auf BImA-Liegenschaften

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

Mehr als **1,1 Millionen** Festmeter Holz wurden im Jahr 2018 auf den Betreuungsflächen vom Bundesforst geerntet

Neben der Zentrale, in der über **900** Beschäftigte arbeiten, ist die BImA in neun Direktionen aufgeteilt. Die größte mit rund **890** Beschäftigten ist Magdeburg. Darüber hinaus gibt es mehr als **120** Nebenstellen

Rund 2,5 Milliarden Euro hat die BImA im Jahr 2018 an den Bundeshaushalt abgeführt

Alles, außer gewöhnlich

Im BImA-Portfolio stecken zahlreiche Objekte, die sich durch eine Besonderheit auszeichnen, neugierig machen oder einfach nur staunen lassen. Wer hier mit dem Finger über die Deutschlandkarte fährt, trifft auf eine kleine Auswahl.

Einzigartige Nationale Naturerbe-Fläche: Auf der rund 6.200 Hektar umfassenden Lübtheener Heide, auf der der Bundesforstbetrieb Trave das Naturerbe-Management übernimmt, befindet sich Deutschlands größte aktive Binnendüne. Die Lübtheener Heide gehört zum Naturerbe Bund.

Mit Pauken und Trompeten: Ein deutschlandweit einmaliges Aus- und Weiterbildungszentrum für Musik entsteht auf dem Gelände der Waldkaserne der Bundeswehr in Hilden, unter anderem mit 140 Unterkunfts-, 68 Übungs- und 34 Unterrichtsräumen sowie einem Tonstudio.

Erfolgreichste „mission E"-Stadt: Allein in der Bundeshauptstadt hat die Motivationskampagne für energiebewusstes Nutzerverhalten in den Dienstliegenschaften der BImA bereits mehrere tausend zivile Bundesbeschäftigte erreicht.

Erstes ziviles ÖPP-Projekt des Bundes: Der Neubau des Bundesministeriums für Bildung und Forschung in Berlin wurde 2014 fertiggestellt. Die BImA ist Bauherrin und Eigentümerin.

Die höchste Liegenschaft: Der 115 Meter hohe „Lange Eugen", das ehemalige Abgeordnetenhochhaus in Bonn, beherbergt als Teil des UN-Campus 16 UN-Einrichtungen.

Leistungsstärkster Windpark: Bei Königs Wusterhausen wurde 2016 der mit rund 33 Megawatt (MW) leistungsstärkste Windpark auf BImA-Flächen errichtet – die Erweiterung um weitere circa zehn MW befindet sich in der Genehmigungsplanung.

Hightech unter der Erde: Sie gilt als die größte und modernste Untertageanlage (UTA) der Bundeswehr und als eine der größten derartigen Europas: die UTA Neckarzimmern. Dort verlaufen 38 Kilometer Verkehrswege. Eine Luftumwälzanlage mit einer Leistung von 2,3 Millionen Kubikmeter pro Stunde hält die Temperatur konstant bei circa 21 Grad.

Die jüngsten Nutzer: In der internationalen Kindertagesstätte für den Nachwuchs von UN-Mitarbeiterinnen und -Mitarbeitern werden Kinder ab dem vierten Lebensmonat betreut. Die BImA war auch Bauherrin des dreifach architekturprämierten Objektes in Bonn.

Klein, aber fein: Zu den kleinsten ELM-Liegenschaften gehören diverse Funk-, Antennen- und Wettertürme und -masten, zum Beispiel der Funkturm der Zollverwaltung auf dem „Großen Falkenstein" im Bayerischen Wald.

Der größte Schulneubau: Die Bundesanstalt errichtet für die Europäische Schule München einen Erweiterungsbau im Perlacher Forst für circa 1.500 Schülerinnen und Schüler.

Die höchstgelegene Forschungsstation Deutschlands ist im Schneefernerhaus auf der Zugspitze untergebracht. Dort befindet sich auf 2.650 Metern über dem Meeresspiegel auch die ELM-Dienstliegenschaft des Umweltbundesamtes.

Ausbilden und fördern

Da das Lernen sowohl im Beruf als auch im Leben nie aufhört, gibt es bei der BImA für die Beschäftigten eine große Bandbreite an fachlichen und persönlichen, internen und externen Fortbildungsmöglichkeiten. Zudem fördert sie (Nachwuchs-)Führungskräfte durch Qualifizierungsprogramme. Daneben bildet die Bundesanstalt an über 30 Standorten bundesweit in insgesamt sieben Ausbildungsberufen sowie sechs praxisintegrierten dualen Studiengängen aus. Es besteht die Möglichkeit, durch Praktika erste Erfahrungen bei der BImA zu sammeln, und beim Bundesforst bietet sie ein Traineeprogramm an. Weitere Informationen finden Sie auf der Homepage www.bundesimmobilien.de unter Information/Karriere.

Abwechslungsreiche Aufgaben

Attraktive Arbeitgeberin

Die BImA geht mit der Zeit – auch als Arbeitgeberin: Grundlage für ihren Erfolg sind die Motivation und die Qualifikationen ihrer deutschlandweit rund 7.000 Beschäftigten. Sie bietet beste Bedingungen durch vielfältige und interessante Aufgabengebiete – verbunden mit den Vorzügen des öffentlichen Dienstes. Die Bundesanstalt setzt dabei auf eine umfassende Begleitung und Förderung ihrer Beschäftigten: Arbeitsplatzwechsel und Beförderungen sind innerhalb des Unternehmens an den mehr als 100 Standorten möglich, um den eigenen Erfahrungsschatz zu erweitern und neue Herausforderungen anzunehmen.

Work-Life-Balance

Ein ausgewogenes Verhältnis von Arbeit und Privatleben ist ein wesentlicher Bestandteil der Unternehmenskultur. Flexible Arbeitszeit- und Teilzeitmodelle sowie Telearbeit ermöglichen es den Beschäftigten, ihre Arbeitszeit individuell zu gestalten. Besonders die Vereinbarkeit von Beruf und Familie ist dabei wichtig: Die BImA unterstützt die flexible Gestaltung von Elternzeit und den Wiedereinstieg in den Beruf. Im Rahmen der Wohnungsfürsorge bietet sie insbesondere in Ballungszentren für die Beschäftigten bezahlbare Mietwohnungen an. Darüber hinaus kann für die ganze Familie kostengünstiger Urlaub über ein bundeseigenes Sozialwerk gebucht werden.

Die BImA nimmt die Gesundheit ihrer Beschäftigten sehr ernst. So unterbreitet sie neben Maßnahmen der Arbeitssicherheit Angebote zur Erhaltung und Förderung der Gesundheit – zum Beispiel Rücken- und Entspannungstrainings. Es gibt Aktionstage und spezielle Fortbildungskurse zu Themen wie „Gesund führen“ oder „Gesund arbeiten“. Ergonomische Arbeitsplätze und Grippeschutzimpfungen für alle Beschäftigten sind eine Selbstverständlichkeit. Je nach Arbeitsplatz gibt es außerdem besondere gesundheitsfördernde Maßnahmen wie beispielsweise regelmäßige Vorsorgeuntersuchungen für die Beschäftigten in der Waldarbeit.

Auch die soziale Komponente wird großgeschrieben: Bei längerer Krankheit unterstützt ein Betriebliches Eingliederungsmanagement den Wiedereinstieg in den Arbeitsalltag. Darüber hinaus stehen allen Beschäftigten soziale Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartner für Fragen zum Umgang mit problematischen Lebenssituationen mit möglichen Auswirkungen auf das Arbeitsverhalten zur Verfügung.

Die Unternehmenskultur ist geprägt von gegenseitiger Wertschätzung und Toleranz. Diversität und ein faires Miteinander sind bei der BImA selbstverständlich. *

Experten für Kampfmittelräumung

Engagement und Kooperation auf universitärer Ebene – auch das leistet die BImA in Form einer postgradualen akademischen Zusatzausbildung zum/zur „Fachplaner/-in Kampfmittelräumung“. Damit gibt sie ihre Erfahrungen, die sie über Jahre in diesem Kontext gesammelt hat, an Wissenschaft und Lehre weiter. Mit der Universität der Bundeswehr München (UniBw München) hat die BImA eine starke Partnerin gefunden. Gemeinsam setzen sie sich seit 2017 dafür ein, dass das Generationenprojekt „Kampfmittelräumung“ auch mit ausreichend akademisch qualifiziertem Personal nach bundesweit einheitlichen Standards bewältigt werden kann.

Fachkonferenzen zu Konversion und Kampfmitteln

Im Dialog: Die BImA fördert den Austausch bei komplexen Themen

Der fachliche Austausch und die Unterstützung ihrer Kunden bei schwierigen Fragestellungen ist der BImA ein wichtiges Anliegen. Daher richtete sie im Februar 2012 eine Konferenz aus, die die Umnutzung ehemals militärischer Flächen thematisierte. Die Tagung unter dem Motto „Konversion heißt Zukunft gestalten“ fand im Berliner Congress Center statt. Anlass war das neue Stationierungskonzept des Bundesministeriums der Verteidigung vom Oktober 2011 und die daraus resultierenden Herausforderungen. Ziel der Tagung war es, die am Konversionsprozess Beteiligten zusammenzubringen und den Dialog untereinander zu fördern. Die Einladung ging an Bürgermeister, Landräte, Konversionsbeauftragte der Länder sowie Bundestagsabgeordnete.

Herausforderung Anschlussnutzung

Auch ein anderes komplexes Thema veranlasste die BImA, eine Fachkonferenz auszurichten: der Umgang mit Kampfmitteln auf Konversionsflächen. Denn viele ehemals militärisch genutzte Flächen sind mit Bombenblindgängern und alter Munition belastet. Nach der Rückgabe der Liegenschaften durch die Streitkräfte stehen die BImA und die Kommunen vor der Herausforderung, geeignete zivile Anschlussnutzungen zu finden.

Darum veranstaltete die BImA im Mai 2014 im Kronprinzenpalais in Berlin eine Konferenz mit dem Titel „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 teil. Die Konferenz bildete den Auftakt einer mittlerweile entstandenen Veranstaltungsreihe, um vor allem unter Fachleuten identifizierte Problemfelder weiter zu bearbeiten und Impulse für bundesweite Lösungsansätze zu setzen. So hat sich die Fachtagung inzwischen durch einen Workshop im November 2015 und die 2. Kampfmittelfachtagung im Dezember 2016 verstetigt. Die 3. Fachkonferenz fand im Mai 2019 unter dem Titel „Auf dem Weg zu bundeseinheitlichen Standards“ in Berlin statt.
Weitere Informationen unter
www.konversion-kampfmittel.de. ✱

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

Liegenschaftsservice und Schadensregulierung für ausländische Streitkräfte

Auf einer Fläche so groß wie 88.000 Fußballfelder

Neben der Bundeswehr sind auch ausländische Streitkräfte dauerhaft in Deutschland stationiert. Die BImA stellt ihnen Liegenschaften zur Verfügung und nimmt im Rahmen des NATO-Truppenstatuts die Grundstücksinteressen der Gaststreitkräfte wahr.

Ob Kaiserslautern, Wiesbaden oder Bielefeld: An zahlreichen Standorten in Deutschland sind amerikanische und britische Streitkräfte stationiert. 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 Fragestellungen. Bei einem Rückzug der Streitkräfte wickelt die BImA die Rechtsverhältnisse mit dem ausländischen Staat ab, bei angemieteten Liegenschaften mit den Grundstückseigentümern. Über die Dauer der militärischen Nutzung entscheiden die Streitkräfte eigenverantwortlich.

Zurzeit betreut die BImA rund 62.000 Hektar bundeseigene und angemietete Fläche, die ausländischen Truppen zur Verfügung steht. Das entspricht der Größe von rund 88.000 Fußballfeldern. Dazu gehören zum Beispiel neben rund 17.000 Wohnungen auch das größte Luft-Drehkreuz der US-Luftwaffe außerhalb der Vereinigten Staaten mit rund 10.000 militärischen und zivilen Beschäftigten sowie der größte und modernste US-Übungsplatz außerhalb der USA mit rund 23.000 Hektar. Darüber hinaus regulieren die Schadensregulierungsstellen der BImA Schäden, die Angehörige der ausländischen Streitkräfte in Deutschland in Ausübung ihrer Aufgaben verursachen. Hierzu zählen insbesondere Schäden durch Manöver oder Verkehrsunfälle. Die Geschädigten müssen sich also nicht an die Streitkräfte, sondern können sich an die BImA wenden, die sie auf der Grundlage des deutschen Rechts entschädigt. Die BImA fordert anschließend 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 60 Millionen Euro. *

Die Dienstleisterin

Die BImA verwaltet und bewirtschaftet schwerpunktmäßig nahezu alle dienstlich genutzten Immobilien des Bundes. Als Rundum-Dienstleisterin hat sie die Interessen der Nutzer stets fest im Blick.

Bundesministerium für Bildung und Forschung in Berlin

Über 4.500 Mietverträge

Das „BImA-Errichtungsgesetz“ vom 9. Dezember 2004 übertrug die Aufgabe des Einheitlichen Liegenschaftsmanagements (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)“, so Artikel 1, § 1. Von 2005 bis 2013 wurden nahezu alle inländischen Dienstliegenschaften schrittweise in das Eigentum der BImA und damit in das ELM überführt – darunter beispielsweise auch das Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (Foto). Seit Ende 2015 werden im ELM 114 unterschiedliche Nutzer mit mehr als 4.500 Mietverträgen betreut.

Bewirtschaftung der Dienstliegenschaften

Rundum-Service aus einer Hand

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 sonstiger geänderter Rahmenbedingungen. In solchen Fällen stellt der Nutzer einen qualifizierten Erkundungsauftrag zur Neuunterbringung an die BImA, der ein bewährtes einheitliches Verfahren durchläuft. Dazu konkretisiert der Nutzer, was er benötigt: Er beschreibt, welche Anforderungen er an die Ausstattung der Gebäude und Flächen sowie an die Lage stellt. Auf dieser Grundlage kann die BImA mit der Untersuchung der möglichen Varianten beginnen und die anfallenden Gesamtinvestitionen genau kalkulieren.

Die BImA verfügt über ein großes Portfolio an eigenen Liegenschaften, die durch einen Umbau oder eine Erweiterung gegebenenfalls den geforderten Bedarf erfüllen können. Eine weitere Option ist die Anmietung oder der Ankauf einer Liegenschaft aus dritten Händen. Ist ein Neubau einer Dienstliegenschaft erforderlich, tritt die BImA auch als Bauherrin auf und entwickelt passend zu den jeweiligen Bedürfnissen maßgeschneiderte Lösungen.

Ziel des Einheitlichen Liegenschaftsmanagements (ELM) ist es, die von den Nutzern für dienstliche Zwecke benötigten 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 benötigten Liegenschaften sind sehr vielfältig: von Verwaltungs- und Gerichtsgebäuden sowie Laboratorien für technische und medizinische Institute über Unterkünfte und Hafenanlagen bis hin zu Museen, Bibliotheken oder Bunkern.

Durch das ressortübergreifende Flächenmanagement der BImA ermöglicht das ELM eine effiziente Nutzung des Immobilienbestandes. Neben flexiblen Unterbringungsmöglichkeiten führen die Synergieeffekte zu Einsparungen für den Bundeshaushalt. Das ELM der BImA umfasst kaufmännisches, technisches und infrastrukturelles Facility Management sowie den Bereich „Bauen und Sanieren“.

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. Neben der Werterhaltung spielen auch Aspekte wie die Verkehrssicherungspflicht eine große Rolle. Je nach Größe und Bedarf der Liegenschaft sind Objektmanagerinnen und Objektmanager der BImA dauerhaft vor Ort und koordinieren die Aufgaben. *

BImA bietet vielfältige Varianten

Für jeden Nutzer die optimale Unterbringung

Das Nutzerspektrum der BImA ist sehr breit. Viele Kunden – zu ihnen gehören Bundesministerien und Bundesämter – haben spezielle Anforderungen. Im Folgenden werden einige Nutzer näher vorgestellt.

Mehr als 1.200 ELM-Mietverträge für rund 30.400 Gebäude und eine Fläche von über 244.000 Hektar, davon alleine 184 Truppen- und Standortübungsplätze mit einer Gesamtgröße von 201.000 Hektar, 208 Kasernen und 27 Flugplätze – das sind die beeindruckenden Zahlen der Zusammenarbeit von Bundeswehr und BImA. Die Bundeswehr ist damit der größte Kunde im Einheitlichen Liegenschaftsmanagement (ELM) der BImA. Von Kasernen über Übungsplätze bis hin zu Marinestützpunkten, Flugplätzen und Krankenhäusern – das Portfolio der Bundeswehr ist vielfältig und birgt zahlreiche Herausforderungen für alle Beteiligten.

Ein weiterer großer Kunde ist die Bundespolizei (BPOL), deren Liegenschaften mit derzeit rund 400 Mietverträgen 2008 ins ELM übernommen wurden. „Unsere Aufgabenvielfalt schlägt sich in einem sehr differenzierten und sicherheitsempfindlichen Liegenschaftsbedarf im gesamten Bundesgebiet nieder“, sagt Joachim Koch, Abteilungsleiter für Haushalt, Organisation, Ärztlichen und Sicherheitstechnischen Dienst im Bundespolizeipräsidium. So wurden beispielsweise infolge der durch den Deutschen Bundestag beschlossenen umfangreichen Personalaufstockungen in den Jahren 2016 und 2017 kurzfristig zwei neue Aus- und Fortbildungszentren in Bamberg und Diez/Lahn von der Bundespolizei bezogen. Auch den Erweiterungsbau für die Luftfahrerschule in Sankt Augustin setzte die BImA in Zusammenarbeit mit der BPOL um.

Passgenaue Lösungen sind auch in der Zusammenarbeit mit dem Technischen Hilfswerk (THW) gefragt. 2009 übernahm die BImA die Dienstliegenschaften der Organisation, die zu rund 99 Prozent aus ehrenamtlichen Helferinnen und Helfern besteht. Derzeit gibt es rund 890 ELM-Mietverträge mit dem THW. „Das THW nutzt viele Liegenschaften, so dass vielfältige Einzelmaßnahmen nötig sind“, so Gerd Friedsam, Vizepräsident des THW. Die besonderen Bedürfnisse dieses Nutzers sind: die Unterbringung des hochtechnisierten Fahrzeugparks und der teuren Spezialgeräte sowie die Bereitstellung eines ausreichend großen Unterkunftsgebäudes. Das THW und die BImA stehen dabei immer wieder vor neuen Herausforderungen. „Durch neue einsatzbezogene Forderungen sind viele der von uns benötigten Fahrzeuge nun höher gebaut worden, so dass deshalb zahlreiche Einfahrtshöhen von Kfz-Hallentoren angepasst werden müssen“, erklärt Gerd Friedsam.

Auch der Zoll ist einer der großen BImA-Kunden: Die Übernahme ins ELM erfolgte bereits 2005 und umfasst derzeit rund 975 Mietverträge. Da die Zollverwaltung einem stetigen Wandel unterliegt, ändern sich auch die Anforderungen an die Liegenschaften kontinuierlich – mal ist eine Vergrößerung der Mietfläche nötig, mal muss die Barrierefreiheit gewährleistet sein. Bei der Sanierung des Hauptzollamtes Regensburg von 2010 bis 2013 waren die Aspekte energetische Sanierung, Brandschutz und Barrierefreiheit wichtig. „Das Hauptzollamt in Regensburg ist ein gutes Beispiel dafür, wie ein altes Gebäude modern und bedarfsgerecht umgestaltet werden kann“, so Margit Brandl, Leiterin des Hauptzollamtes Regensburg. „Entstanden ist ein zeitgemäßes Bürogebäude, in dem sich die Mitarbeiter wohlfühlen.“

Energetische Sanierung spielt eine wichtige Rolle

Mit ihrem Liegenschafts-Know-how unterstützt die BImA auch die Sozialwerke der Bundesverwaltungen. Diese helfen durch Fürsorgemaßnahmen den Beschäftigten und ihren wirtschaftlich nicht selbstständigen Familienangehörigen – unter anderem bei der besseren Vereinbarkeit von Familie und Beruf. Insbesondere das Bundeswehr-Sozialwerk wird aktiv, wenn Menschen der Bundeswehr in Not geraten und Soldatinnen und Soldaten von einem Auslandseinsatz betroffen sind. „Drei Häuser werden von der BImA noch zeitnah modernisiert, um einen zeitgemäßen Standard anbieten zu können“, so Bundesgeschäftsführerin Veronika Dahl vom Bundeswehr-Sozialwerk. „Für uns spielen Themen wie energetische Sanierung eine wichtige Rolle, aber auch die Barrierefreiheit, da wir zum Beispiel verwundete Soldaten in unseren Häusern unterbringen.“ *

Das Luftbild zeigt den Neubau des Bundesnachrichtendienstes in Berlin, der im Februar 2019 offiziell eingeweiht wurde.

Neubauten bundesweit

Die BImA als Bauherrin

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben tritt auch als Bauherrin für alle Baumaßnahmen auf ihren Liegenschaften auf. Zahlreiche bedeutende Projekte hat sie bereits realisiert.

Wenn sich der Bedarf eines Nutzers an seine jeweilige Unterbringung ändert, ermittelt die BImA zunächst die Anforderungen, die an die benötigte Liegenschaft gestellt werden. Gegebenenfalls kommt ein Neubau in Frage. Dieser kann als eigenfinanziertes Neubauprojekt im Eigenbau oder im Rahmen eines öffentlich-privaten Partnerschaftsmodells (ÖPP) errichtet werden.

Ist der Neu- oder Umbau einer Dienstliegenschaft erforderlich, sind Planung und Durchführung des Baus die ersten Schritte. Dabei bereitet die BImA den künftigen Gebäudebetrieb nach einheitlichen Grundsätzen vor.

Einige der größten Neubauprojekte der vergangenen Jahre konnten bereits an ihre Nutzer übergeben werden: Im August 2014 stellte die BImA den neuen Berliner Dienstsitz des Bundesministeriums für Bildung und Forschung (BMBF) fertig. Der Einzug der Berliner Beschäftigten des BMBF erfolgte im Oktober 2014. Erstmals baute der Bund ein ziviles Bundesgebäude in öffentlich-privater Partnerschaft (ÖPP). Im Ergebnis dieser Zusammenarbeit zwischen der öffentlichen Hand und einem privaten Partner ist im Auftrag des BMBF ein moderner Ministerienstandort entstanden, der über eine hohe architektonische Qualität und Energieeffizienz verfügt. Fertiggestellt wurde das Gebäude innerhalb des geplanten Zeit- und Kostenrahmens.

Das neue Bundesinnenministerium in Berlin wurde im April 2015 bezugsfertig. Das Energiekonzept des Gebäudes ist zukunftsweisend. Dazu gehört auch die Nutzung der Erdwärme, um alle Büroräume optimal zu beheizen.

BND bislang größter Neubau

Im November 2016 wurde der Neubau des Bundesnachrichtendienstes (BND) in Berlin fertiggestellt und an den Nutzer übergeben. Mit einer Bruttogrundfläche von circa 260.000 Quadratmetern ist der Berliner BND-Dienstsitz die bislang größte Neubaumaßnahme der Bundesanstalt. Die Baumaßnahme wurde auf einem rund zehn Hektar großen Grundstück in Bauherrenschaft der BImA errichtet und bietet Platz für circa 4.000 Mitarbeitende des BND.

Der Bau des Futuriums besticht durch sein außergewöhnliches Design.

Nach nur 27-monatiger Bauzeit wurde im November 2017 in Berlin das Futurium – ehemals als „Haus der Zukunft" gestartet – fertiggestellt. Mit diesem Gebäude, das eine Bruttogeschossfläche von rund 14.000 Quadratmetern aufweist, hat die BImA bereits ein zweites Mal ein Objekt in öffentlich-privater Partnerschaft gebaut. Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben realisierte als Grundstückseigentümerin und Bauherrin das Projekt im Auftrag des Bundesministeriums für Bildung und Forschung.

Das Futurium entspricht mit dem Goldstandard modernsten Nachhaltigkeitskriterien und beherbergt Ausstellungs- und Veranstaltungsräume, die hohen medientechnischen Anforderungen gerecht werden. Die Nutzerin, die Futurium gGmbH, wird ab 2019 öffentliche Angebote zu den Themenfeldern Ernährung, Technik und Umwelt der Zukunft präsentieren und die Möglichkeit bieten, Ideen und Umsetzungen in Ausstellungen, Werkstätten und in Diskussionen zu entwickeln.

Derzeit noch in der Umsetzungsphase sind zwei weitere große Neubauprojekte, die als Meilensteine der Bauherrentätigkeit der BImA hervorzuheben sind: Für die Vereinten Nationen am Standort Bonn errichtet die Bundesanstalt als Bauherrin einen Erweiterungsbau. Zwischen dem ehemaligen Plenarsaal des Deutschen Bundestages und dem historischen „Alten Wasserwerk" wird ein circa 65 Meter hoher Solitär mit 17 Ober-, drei Untergeschossen und einer Bruttogeschossfläche von 13.000 Quadratmetern für 330 Mitarbeitende des Sekretariats der Klimarahmenkonvention realisiert. Eine „Gold"-Zertifizierung im Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen wird angestrebt. Darüber hinaus ist ein neues Wirtschaftsgebäude der BImA geplant, das bestehende Logistikgebäude an der Rheinseite erfährt eine Erweiterung und die beiden geschichtsträchtigen Gebäude Wasserwerk und Pumpenhaus werden in den Campus integriert. Dort stehen sie zukünftig für Konferenzen und Tagungen der Vereinten Nationen zur Verfügung.

Hier entsteht ein Erweiterungsbau auf dem UN-Campus im ehemaligen Bonner Regierungsviertel.

Aufgrund gestiegener Schülerzahlen errichtet die Bundesanstalt für die Europäische Schule München (ESM) im Perlacher Forst einen Erweiterungsbau für 1.500 Schüler. Der sogenannte „Annex" wird rund drei Kilometer von der Bestandsliegenschaft entfernt auf einer Grundstücksfläche von 34.000 Quadratmetern realisiert und umfasst neben einer Grundschule und einer Sporthalle auch einen Kindergarten. Die geplante Bruttogeschossfläche beträgt insgesamt etwa 29.000 Quadratmeter. Im Juni 2016 fand die Grundsteinlegung statt, das Richtfest folgte bereits im April 2017. Die Übergabe des „Annex" an die ESM ist zum Schuljahr 2019/2020 geplant. ✱

Neubau der Kindertagesstätte des Bundeswehrkrankenhauses in Ulm

Für den „Kunst am Bau“-Wettbewerb im Zuge des Neubaus der Kindertagesstätte (Kita) des Bundeswehrkrankenhauses in Ulm sollte ein Kunstwerk entworfen werden, das auch von Kindern genutzt werden kann. Mit ihrem Objekt „Farbentaucher“ bespielt Stefanie Gerhardt gekonnt die Freifläche vor dem Eingang der Kita. Die Künstlerin schuf einen interaktiven und humorvollen Raum, der die Dinge in einem anderen Licht erscheinen lässt. Die Installation dient gleichzeitig als Entdeckungs-, Ruhe- und Warteraum für Kinder und Erwachsene. Seit Herbst 2015 bereichert der „Farbentaucher“ den Alltag der Mädchen und Jungen.

Kunst am Bau

Einzigartig und künstlerisch hochwertig

Als Bauherrin hat die BImA auch eine baukulturelle Aufgabe: Sie realisiert Kunst am Bau. Ob Skulptur, Graffiti oder Installationen – die Kunstwerke sollen die meist öffentlichen Gebäude bereichern.

Kunst am Bau gilt als Element der Baukultur und ist ein integraler Bestandteil der Bauaufgabe. Sie wird daher bei nahezu allen Baumaßnahmen der BImA realisiert. Das Besondere: Die „Kunst am Bau“-Objekte sind mit dem Alltag der Beschäftigten vor Ort verwoben. Daher ist ein Ziel, dass sich die Nutzer über die Kunstwerke mit dem neuen Bauwerk identifizieren. Die Bauten sind zudem oft allgemein zugänglich, so dass auch die Akzeptanz in der Öffentlichkeit gefördert wird. 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 Kunst am Bau eingeplant.

Regelmäßig Wettbewerbe

Um ein passendes Kunstwerk für einen Neu- oder Erweiterungsbau 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.

Verantwortung für die Werke

Die BImA nimmt die Verantwortung für die realisierten Kunstwerke wahr: Von den 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; die Restaurierung und Pflege erfolgen nach Bedarf des Kunstwerkes. *

Aktiver Teil der Wohnraumoffensive

Die BImA verfügt über eines der größten Wohnraumangebote in Deutschland. Mit der Wohnungsfürsorge stellt sie Bundesbediensteten Wohnungen zur Verfügung. Im Rahmen der Wohnraumoffensive des Bundes baut sie bald auch selber.

Emser Block in Berlin

Bundesweites Portfolio

Kompetente Partnerin in Sachen Wohnen

Als zentrales Immobilienunternehmen des Bundes gibt die BImA Zehntausenden Menschen ein Dach über dem Kopf. Nachdem sich die Lage auf dem Wohnungsmarkt vielerorts zugespitzt hat, arbeitet sie noch enger mit den Kommunen zusammen, um gemeinsam 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. 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 ist groß und reicht vom Ein-Zimmer-Appartement für Singles über die familiengerechte Fünf-Zimmer-Wohnung bis zum Einfamilienhaus mit Garten. Rund ein Drittel liegt in den Metropolregionen Berlin, München, Köln/Bonn, Frankfurt am Main und Stuttgart.

Zivile Umnutzung

Doch warum gehören der BImA eigentlich Wohnimmobilien? Schließlich ist sie in erster Linie für die Dienstliegenschaften des Bundes zuständig. Ein großer Teil der Wohnungen stammt noch aus dem allgemeinen Grundvermögen der Bundesvermögensverwaltung und ist im Jahr 2005 an die BImA übergegangen. 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 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 (mehr dazu auf Seite 24), setzt sie instand und kümmert sich um notwendige Sanierungen.

Ein Beispiel ist die ehemalige Wohnsiedlung der US-Streitkräfte im hessischen Langen, die die BImA im Jahr 2005 übernommen hat. Die 156 Drei- bis Sechs-Zimmer-Wohnungen aus den 1950er-Jahren wurden umfangreich modernisiert, sind teilweise mit Parkett, Einbauküche und Balkon ausgestattet und von großzügigen Grünanlagen mit Spielplätzen umgeben. Insgesamt 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 energe-

Grünanlagen für große und Spielgelegenheiten für kleine Anwohner: der sanierte Wohnblock in Beelitz in Brandenburg (links) und die ehemalige Siedlung für US-Streitkräfte im hessischen Langen (rechts).

tische Sanierung, Gartenpflege und Wirtschaftsplanung. Bei gut 19.000 Wohnungen holt sie sich Unterstützung durch externe Immobilienverwalter.

Sensible Sanierung historischer Schätze

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 Ostvertriebene 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.

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, nicht weit vom 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 Wohnraumoffensive 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 sogar selber neu bauen.

1.000 Grundstücke für den Wohnungsbau

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 der ganzen Bundesrepublik identifiziert. Damit die Liegenschaften bebaut werden können, übernehmen die Kommunen eine wichtige Rolle: Sie besitzen die Planungshoheit und schaffen mit der Erteilung

Kaufanreize für Kommunen

Mit der im September 2018 in Kraft getretenen Verbilligungsrichtlinie (VerbR 2018) 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 (Foto) gekauft. Dort sollen 800 neue Wohnungen entstehen, 240 davon im sozialen Wohnungsbau.

des Baurechts die planungsrechtlichen Grundlagen für den Wohnungsbau und die damit zusammenhängende Infrastruktur.

Zusammenarbeit mit Kommunen

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

Ein Ausdruck des partnerschaftlichen Verhältnisses zwischen BImA und Kommunen ist ein im Februar 2019 gemeinsam mit dem Deutschen Städtetag, Deutschen Landkreistag und Deutschen Städte- und Gemeindebund unterzeichnetes Informationsschreiben (mehr dazu auf Seite 25). 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.

Bauprojekte der BImA

In Städten und Regionen, in denen Bundeseinrichtungen Bedarf für ihre Beschäftigten haben, will die BImA im Rahmen der Wohnungsfürsorge des Bundes selber bauen und so den Wohnungsmarkt entlasten. Insgesamt wurden etwa 140 Liegenschaften für Neubauten, Anbauten und Aufstockungen 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 den Wohngebieten „Spessart-Gärten“ in Aschaffenburg und „Hohe Düne“ in Warnemünde wird die BImA bauen. Hier sind jeweils 50 neue Wohnungen vorgesehen. *

Wohnungsfürsorge

Bezahlbarer Wohnraum für Bundesbedienstete

1950 wurde sie ins Leben gerufen und noch heute erfüllt die Wohnungsfürsorge eine wichtige Aufgabe: Sie sorgt dafür, dass Beschäftigten des Bundes angemessener und bezahlbarer Wohnraum in der Nähe ihres Dienstortes zur Verfügung gestellt wird.

Mehr als 62.000 Wohnungen an über 500 Standorten im ganzen Bundesgebiet hat die Wohnungsfürsorge im Angebot. Dazu zählen die Bestandswohnungen der BImA sowie Objekte im Eigentum Dritter, für die die BImA Belegungsrechte erworben hat. Allerorts sind der BImA bezahlbare Mieten wichtig, denn die Wohnungsfürsorge richtet sich insbesondere an die Beschäftigten der unteren und mittleren Einkommensstufen. Viele Angehörige von Bundeswehr, Bundespolizei und Zoll nutzen das Angebot. Bewerben können sich jedoch alle Beschäftigten des Bundes – unabhängig, ob sie bei der Bundesbank, dem Max-Planck-Institut oder einem Ministerium arbeiten.

Auf der Sonnenseite liegen die Balkone dieser BImA-Wohnanlage in Cottbus.

Fürsorgepflicht des Bundes

Ziel der Wohnungsfürsorge ist es, den Bund bei seinen Personalentscheidungen zu unterstützen – eben genau dadurch, dass sie neu eingestellten oder versetzten Bediensteten ein bezahlbares Heim für sich und ihre Familien bereitstellt. Auf diese Weise trägt die BImA dazu bei, die Fürsorgepflicht des Bundes für seine Beschäftigten zu erfüllen. Zugleich steigert das Angebot die Attraktivität des Bundes als Arbeitgeber und trägt damit dazu bei, 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.

Im Rahmen der Wohnraumoffensive des Bundes will die BImA die Wohnungsfürsorge weiter ausbauen. Bereits der aktuelle Koalitionsvertrag 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. *

Interview mit Helmut Dedy,
Hauptgeschäftsführer des Deutschen Städtetages

„Die BImA ist eine wichtige Partnerin für die Städte“

Der Deutsche Städtetag, der Deutsche Landkreistag, der Deutsche Städte- und Gemeindebund und die BImA haben ein gemeinsames Informationsschreiben unterzeichnet, um noch enger zu kooperieren und gemeinsam den Wohnungsbau voranzubringen. Der Hauptgeschäftsführer des Deutschen Städtetages Helmut Dedy erklärt, was er von der Zusammenarbeit mit der BImA erwartet und wie die Kommunen auf das Schreiben reagiert haben.

? Herr Dedy, welches Ziel verfolgt der Deutsche Städtetag mit dem Informationsschreiben?

Bezahlbaren Wohnraum zu sichern und zu schaffen, hat sich in den vergangenen Jahren zu einer der drängendsten Aufgaben für Bund, Länder und Kommunen entwickelt. Dabei hat sich gezeigt, dass knappes Bauland und das Preisniveau für angebotenes Bauland den Flaschenhals beim Wohnungsbau bilden. Die BImA ist Eigentümerin von vielen Flächen in Deutschland und daher für die Städte eine wichtige Partnerin, um mehr Bauland aktivieren und nachfragegerechte Angebote zur Wohnraumförderung entwickeln zu können. Die bisherigen rechtlichen Rahmenbedingungen, nach denen die BImA ihre Liegenschaften einzig zum Marktwert veräußern musste, erschwerten auf diesen Grundstücken jedoch teilweise die Realisierung einer sozialgerechten Wohnraumversorgung.

Mit der Erstzugriffsoption, der ersten Verbilligungsrichtlinie und insbesondere deren Fortschreibung im Herbst 2018 hat der Bund ein wichtiges Signal für eine kooperative und am öffentlichen Interesse ausgerichtete Wohnungspolitik gesetzt. Die gemeinsame Information soll nun eine einheitliche, transparente Vorgehensweise bei der Umsetzung der Verbilligungsrichtlinie festschreiben. Außerdem wollten wir die Zusagen der BImA zur Unterstützung der Kommunen bei der Aufgabe der Wohnraumversorgung noch einmal gemeinsam darstellen. Wir erhoffen uns hiervon eine bessere Zusammenarbeit vor Ort und vor allem Fortschritte, um dringend benötigtes Bauland schneller zu aktivieren.

? An wen wurde das Informationsschreiben verschickt und wie sind die Reaktionen darauf?

Der Deutsche Städtetag hat das Informationsschreiben an seine Mitgliedsstädte, die Landesstädtetage sowie an diverse Fachgremien versandt. Da auch die Mitunterzeichner gleichermaßen ihre Mitglieder informiert haben, wurden die Kommunen im Bundesgebiet nahezu flächendeckend erreicht. Erste Reaktionen sind positiv. Es wurde vor allem begrüßt, dass das Schreiben eine Orientierung gibt für die Abläufe des Erstzugriffsrechts, des Verkaufsverfahrens und der Verbilligung. Insbesondere die Ermittlung des Wertes bietet häufig Anlass zu Diskussionen. Auch in diesem Punkt soll das Informationsschreiben mehr Klarheit schaffen.

? Was versprechen Sie sich von der Kooperation?

Zu den bereits gesetzten Impulsen des Bundes in der Wohnungspolitik ist nun auch eine angepasste Veräußerungspraxis bundeseigener Liegenschaften getreten. Dies entspricht einer langjährigen Forderung des Deutschen Städtetages. Insbesondere seit dem vergangenen Jahr ist die Zusammenarbeit zwischen der BImA und dem Deutschen Städtetag noch intensiver geworden. Auch nachdem das gemeinsame Informationsschreiben auf den Weg gebracht wurde, streben wir eine Fortsetzung des Austauschs an.

? Wie unterstützt der Deutsche Städtetag den Prozess?

Der Deutsche Städtetag ist die „Stimme der Städte“. Über unsere Organe und Fachgremien haben wir unmittelbar den Kontakt in die Praxis vor Ort. Wir vertreten die Interessen der Städte und ihrer Bürgerinnen und Bürger gegenüber dem Bund, den Ländern, der Europäischen Union sowie weiteren Institutionen und Verbänden. Wir werden in den nächsten Monaten beobachten, wie sich die Zusammenarbeit mit der BImA vor Ort gestaltet und ob die erhoffte Beschleunigung bei den Grundstücksverkäufen zugunsten des Wohnungsbaus eintritt. Die Kooperation mit der BImA soll außerdem kein einseitiger Prozess sein: Der Deutsche Städtetag wirbt bei seinen Mitgliedern gleichermaßen für einen vertrauensvollen Umgang miteinander vor Ort. *

Verlässliche Interessenmanagerin

Bei großen Herausforderungen ist es gut, eine starke und verlässliche Partnerin an der Seite zu haben. Die BImA kümmert sich um Konversionsliegenschaften und setzt sich aktiv für Interessenausgleich und nachhaltige Entwicklung ein.

Ermekeilkaserne in Bonn

Konversion

Aktiv für Ausgleich und nachhaltige Entwicklung

Das Militär zieht ab, Flächen werden frei bis hin zu ganzen Stadtteilen, die plötzlich für eine komplett neue, zivile Nutzung zur Verfügung stehen: Die Rede ist von Konversion. Die BImA geht Chancen und Herausforderungen dieses Prozesses aktiv an und arbeitet stets am Interessenausgleich.

Bereits seit Beginn der 1990er-Jahre ist Konversion als Umnutzung militärischer Liegenschaften eine komplexe Aufgabe für alle Beteiligten. Zu diesem Kreis zählen die Kommunen als örtlich Betroffene und Trägerinnen der Planungshoheit, die Bundesländer sowie die BImA als Eigentümerin der Grundstücke. Mit dem Stationierungskonzept der Bundeswehr aus dem Jahr 2011 sowie den Entscheidungen der ausländischen Streitkräfte, ihre Truppen in Deutschland teilweise zu reduzieren, hat sich eine neue Konversionswelle in Gang gesetzt.

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 dadurch, dass sie sich finanziell an Markt- und Potenzialanalysen, Nutzungskonzepten oder auch Bauleitplanungen beteiligt. Im Fokus steht dabei der Interessenausgleich zwischen strukturpolitischen und städtebaulichen Interessen der jeweiligen Kommune, den Verwertungsaufgaben der BImA und den finanziellen Interessen potenzieller Käufer.

Wertvolle Möglichkeiten

Insbesondere für die Stadtentwicklung bieten Konversionsliegenschaften wertvolle Möglichkeiten, die einer ganzen Region positive Impulse geben können. Selten befinden sich zusammenhängende Flächen vergleichbarer

Der Flugplatz in Bitburg wurde bereits 1994 von den US-Streitkräften zurückgegeben. Dort entstand ein Gewerbe- und Dienstleistungspark für rund 180 Betriebe.

Größe in der Hand eines Eigentümers: Eine Chance für Städte und Kommunen, diese Flächen in neue Planungen einzubeziehen. Denn für die Dauer der militärischen Nutzung können die Kommunen ihre Planungshoheit nicht ausüben. Dies ändert sich allerdings, wenn das Militär die Areale wieder zurückgegeben hat. Die Kommunen haben dann die Möglichkeit, selbst oder mit Hilfe des Bundes, der Länder und von Investoren Nutzungsvorstellungen zu entwickeln.

Konversion: Chance und Herausforderung zugleich

Da zum Teil schwierige Ausgangssituationen den Prozess kennzeichnen, bedeutet Konversion immer Chance und Herausforderung zugleich. Hindernisse stellen sich beispielsweise durch Altlasten, Kampfmittelbelastungen oder naturschutzfachliche und historische Auflagen 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 an einer Lösung zu arbeiten. Für den konkreten 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 sind vielfältig und hängen vom jeweiligen Einzelfall ab. Für innerörtliche Flächen kommen in erster Linie gewerbliche Nachnut-

Im Einklang mit der Natur

Auch ehemalige Truppen- und Standortübungsplätze mit ihren großflächigen Heiden und Grünlandflächen, Mooren und Feuchtgebieten sowie lichten Wäldern und Waldrandstrukturen werden im Rahmen der Konversion für eine zivile Anschlussnutzung frei. Oftmals verfügen diese Übungsflächen über einen besonderen ökologischen Wert. Die militärische Geländenutzung ohne Besucherverkehr und Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln hat vielfach zu einer hochwertigen Naturausstattung geführt. Zahlreiche seltene und zum Teil gesetzlich geschützte Arten kommen auf diesen Liegenschaften vor. Für sie nimmt die BImA eine große naturschutzfachliche Verantwortung wahr. Die BImA kümmert sich um den Erhalt der Arten- und Lebensraumvielfalt und nutzt zugleich umweltverträglich das Potenzial der Liegenschaften (z. B. durch Flächen für Windenergie, Photovoltaik, Kompensationsmaßnahmen). Als ein Beispiel sind Projekte wie die Offenlandpflege durch vom Aussterben bedrohte Urwildpferde zu nennen. Das Foto zeigt Przewalski-Pferde auf einer Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Bundesforstbetrieb Schwarzenborn auf der Liegenschaft Campo Pond, Hanau.

Unterstützung bei der Flüchtlingsunterbringung

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. Allerdings ist die Nachfrage aufgrund sinkender Zuwanderungszahlen mittlerweile weitestgehend zum Stillstand gekommen.

zungen, aber auch öffentliche Einrichtungen, Wohn- und Mischnutzungen in Frage. In Herford (Nordrhein-Westfalen) 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.

Phasenweise Entwicklung

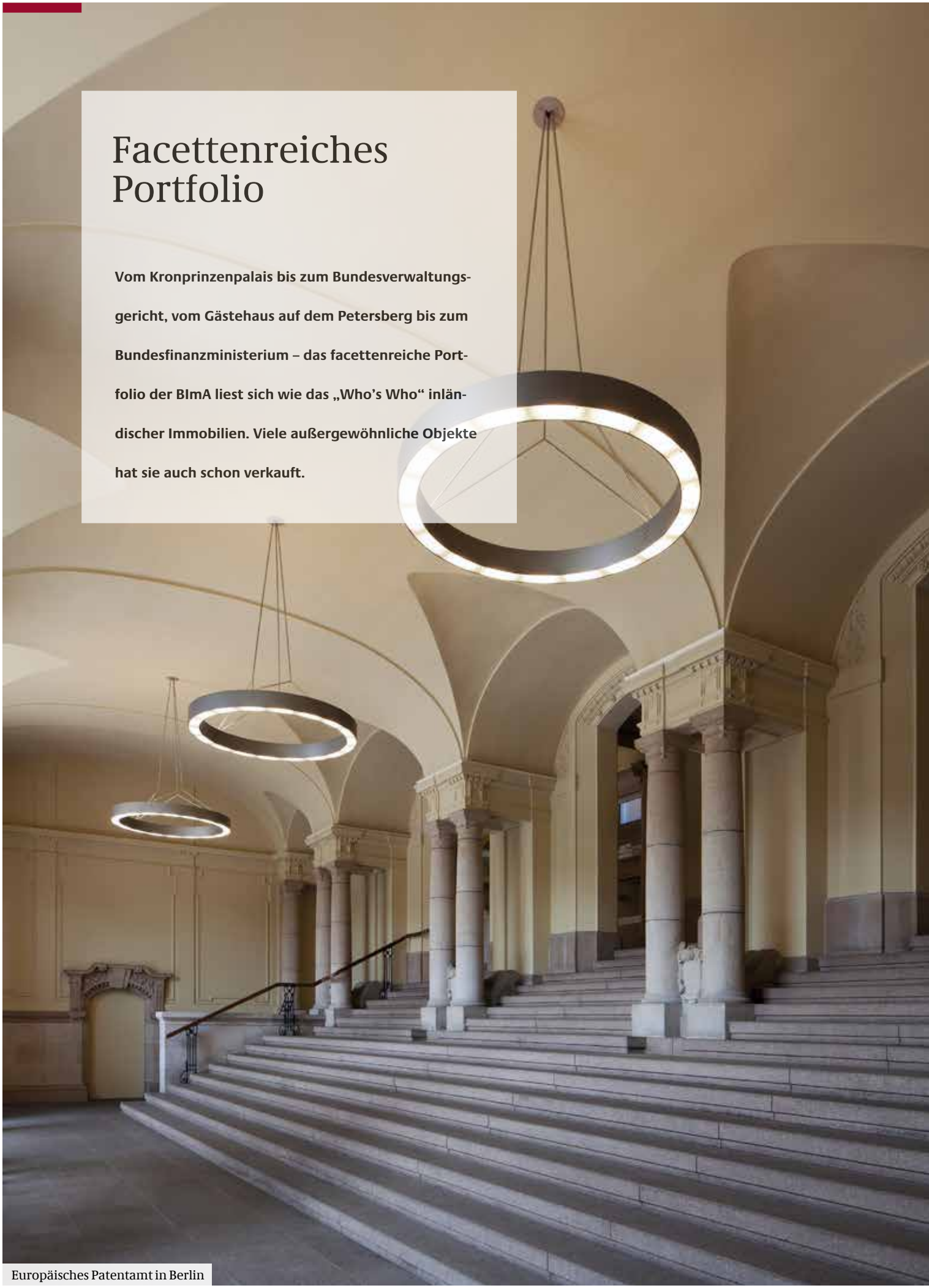
Die Entwicklung und der Verkauf von Konversionsliegenschaften können auch in mehreren Abschnitten erfolgen. So geschehen bei der ehemaligen Schlieffen-Kaserne im niedersächsischen Lüneburg. Hier ging es los mit dem Verkauf einer etwa acht Hektar großen Teilfläche. Darauf entstand ein Behördenzentrum 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, angefangen beim Verlust von Kaufkraft. Dass diese Sorgen oftmals unbegründet sind, zeigt die gelungene Konversion in Bitburg in Rheinland-Pfalz: Die US-Streitkräfte gaben den dortigen Flugplatz mit einer Fläche von etwa 490 Hektar im Jahr 1994 als erste Konversionsfläche 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. Hinzukommen werden durch die Verringerung der Flugbetriebsfläche nochmals circa 80 Hektar. 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 ein Nachnutzungskonzept erarbeitet, das den Interessen aller Beteiligten gerecht wird. *

Facettenreiches Portfolio

Vom Kronprinzenpalais bis zum Bundesverwaltungsgericht, vom Gästehaus auf dem Petersberg bis zum Bundesfinanzministerium – das facettenreiche Portfolio der BImA liest sich wie das „Who's Who" inländischer Immobilien. Viele außergewöhnliche Objekte hat sie auch schon verkauft.



Europäisches Patentamt in Berlin

Vielfältige BImA

Mit „Langem Eugen“ und „Christoph 23“

Das Portfolio der BImA ist enorm breit gefächert. Ob Panzerschießbahn oder naturgeschützte Heidefläche, ob Mehrfamilienhaus oder Schloss, ob Bunker oder Ministerium – wer einen Blick auf die Objekte wirft, die zum Eigentum der BImA gehören, wird von der Vielgestaltigkeit überrascht sein.

Allein unter den dienstlich genutzten Liegenschaften des Bundes sind die unterschiedlichsten Objekte, darunter auch architektonische „Schmuckstücke“, wahre Hingucker. Viele der 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 war die Liegenschaft Sitz der Zentrale der Treuhandanstalt, seit 1999 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 Fünf-Sterne-Hotel, das von einer Tochtergesellschaft der BImA betrieben wird. Das Gebäude wurde übrigens bis vor Kurzem umfangreich saniert und modernisiert.

Beeindruckend ist auch dieses Areal: Auf der knapp 177.000 Quadratmeter großen BImA-Liegenschaft in Koblenz – fast so groß wie 22 Fußballfelder – befindet sich die größte militärische Behandlungseinrichtung im westdeutschen Raum: das Bundeswehrzentralkrankenhaus. Aktuell sind hier 19 Fachabteilungen und 13 medizinische Ambulanzen untergebracht. Das Hospital ist auch Standort des Rettungshubschraubers „Christoph 23“, der wesentlicher Bestandteil der zivilen Notfallrettung der Region ist.

Vom „Langen Eugen“ beispielsweise, dem ehemaligen Abgeordnetenhochhaus (genutzt von verschiedenen UN-Organisationen) auf dem UN-Campus in Bonn, über Villa Mumm in Frankfurt (Sitz des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie) bis hin zur Untertageanlage Neckarzimmern (genutzt von der Bundeswehr als Materialdepot für Luftwaffe und Heer), eine der größten militärischen Anlagen dieser Art in Europa, oder dem Müritz-Nationalpark – die Liegenschaften, die der BImA gehören, sind von großer Vielfalt.

Die folgenden Seiten laden zu einem kleinen, visuellen Rundgang durch den vielfältigen Besitz der BImA ein. ∗

Futurium in Berlin

Wohnanlage Wernadskowo in Moskau

Europäisches Patentamt in Berlin

Internationale Kindertagesstätte am UN-Campus in Bonn

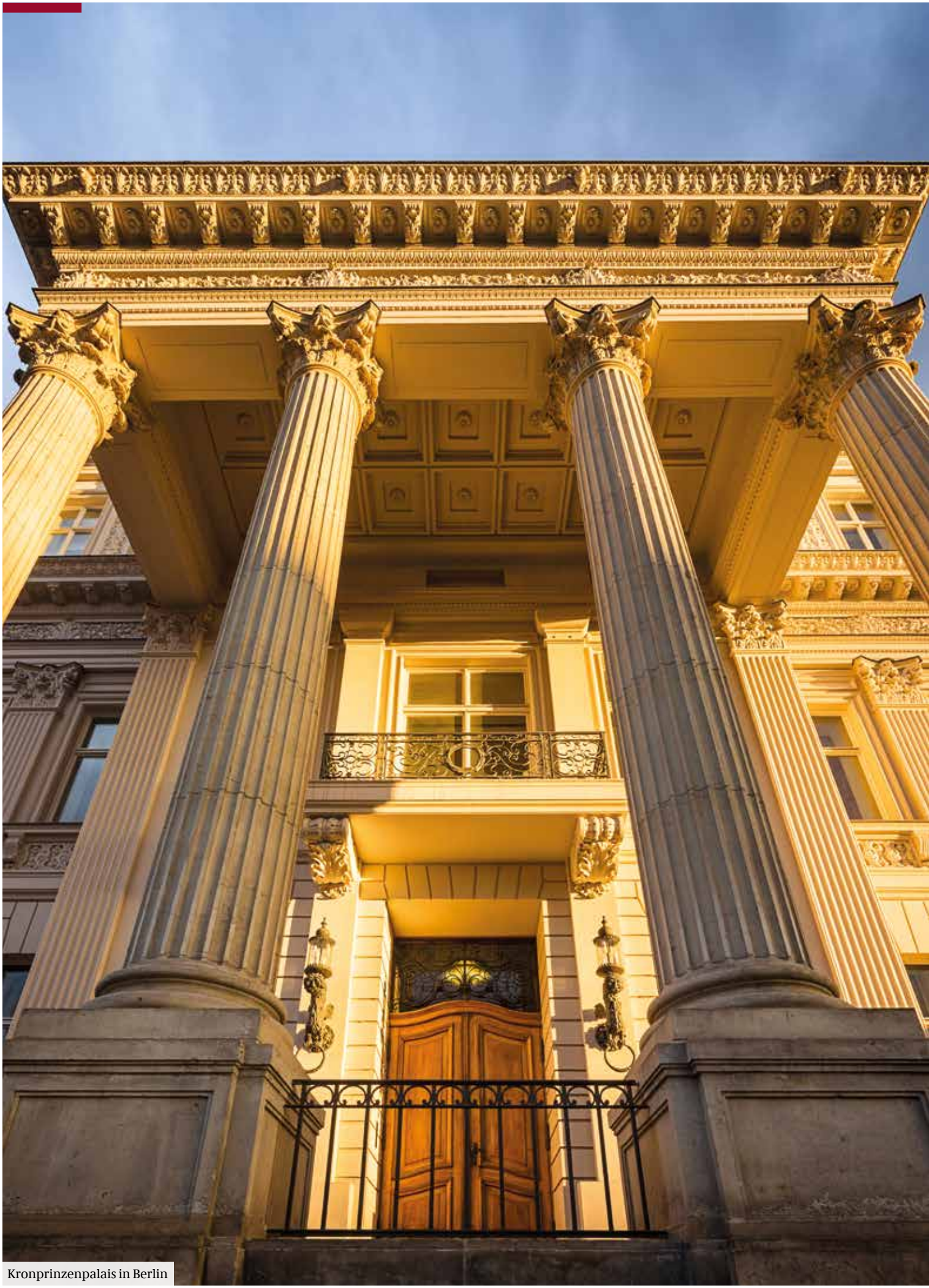
Rennsteig-Kaserne in Oberhof

Schloss Oranienstein in Diez/Lahn

Wehrtechnische Dienststelle 91 (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

Wasser- und Schifffahrtsamt in Heidelberg

Grüner Hof in Ulm

Zentrale des Bundesnachrichtendienstes in Berlin

Militärhistorisches Museum in Dresden

Bundesministerium für Wirtschaft und Energie in Berlin

Bundesnetzagentur in Konstanz

Bundesverwaltungsgericht in Leipzig

Wohnliegenschaft in Dresden

Grandhotel Petersberg in Königswinter

Bundesministerium der Finanzen in Berlin

Windmühle in der Senne

Teil des UN-Campus in Bonn: ehemaliges Abgeordnetenhochhaus („Langer Eugen“)

Die BImA veräußerte das ehemalige Fachsanitätszentrum der Bundeswehr in Kempten Ende 2016.

Verkaufte Liegenschaften

Etwas Besonderes gesucht?

Die 23 regionalen Verkaufsteams der BImA bieten ihr Verkaufsportfolio auf unterschiedlichsten Wegen an: übers Internet, auf Auktionen und Messen oder beispielsweise per Inserat. Die folgende kleine Auswahl zeigt, welche außergewöhnlichen Objekte die BImA schon verkauft hat.

Zum Beispiel das ehemalige Fachsanitätszentrum der Bundeswehr in Kempten im Allgäu: Die BImA veräußerte das Gebäudeensemble auf einem 1,7 Hektar großen Grundstück im Rahmen der Erstzugriffsoption an die Firma „Sozialbau Kempten, Wohnungs- und Städtebaugesellschaft GmbH“, eine mehrheitlich von der Stadt Kempten getragene Gesellschaft. Die Käuferin lässt derzeit auf dem Gelände unter anderem 53 geförderte Wohnungen für Familien sowie Appartements für Studierende bauen. Hierzu erhielt sie eine Verbilligung von je 25.000 Euro pro bezuschusster Wohnung.

Oder die ehemalige US-Wohnsiedlung „Travis Park“ in Aschaffenburg. 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. Es bietet jetzt Platz für etwa 400 neue Wohnungen. Auch ein Studentenwohnheim wurde neu errichtet. Zudem veräußerte die BImA 2018 Flächen für den Bau von Sozialwohnungen und wird im Rahmen der Wohnungsfürsorge für Bundesbedienstete ein Grundstück bebauen.

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

Dass Konversion Chance und Herausforderung zugleich ist, zeigt der Verkauf des ehemaligen American-Arms-Hotels in Wiesbaden. Auf rund 20.000 Quadratmetern in der Innenstadt hatten die US-Gaststreitkräfte 1951 das fünfgeschossige Gebäude zur Unterbringung ihres Militärpersonals errichtet. Im Frühjahr 2015 gaben die Streitkräfte die Liegenschaft an die BImA zurück, für Herbst 2015 war der Verkauf an die stadteigene Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden mbH (SEG) geplant. Doch bis Spätsommer 2017 wurde das Gebäude zunächst für die

Präsentation der Top-Objekte

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

Unterbringung von asylsuchenden Menschen genutzt. Danach wurden die Verkaufsgespräche fortgesetzt, im Juni 2018 der Kaufvertrag unterzeichnet. Auf dem Gelände sollen nun unter anderem 115 Wohneinheiten im sozialen Wohnungsbau entstehen.

Auch unter den Immobilien, die die BImA bisher verkauft hat, gibt es echte Highlights. Beispielsweise eine ehemalige britische Villa in Bad Oeynhausen, die Ende 2017 im Rahmen einer Auktion unter den Hammer kam. Das repräsentative, in der Region als „White House“ bekannte Anwesen hatte bis Mitte 2014 der britische Brigadegeneral der Garnison Herford genutzt. Oder auch das unter Denkmalschutz stehende, älteste Leuchtfeuer an der Unterelbe konnte 2017 veräußert werden. Das ehemalige Leuchtfeuer Juelssand, das 1896 errichtet wurde, befindet sich außerhalb bebauter Ortsteile im Deichvorland des Naturschutzgebiets Haseldorfer Binnenelbe. Verkehrstechnisch ist es lediglich über die Wasserstraße Elbe und nur in bestimmten Zeitfenstern (je nach den Gezeiten) zu erreichen. Nun soll es im alten Stil renoviert werden.

Aufgrund der Wellen- und Stromdynamik kann am ehemaligen Leuchtfeuer Juelssand immer nur kurzfristig angelandet werden.

Beispiel für ein kreatives Konzept der Nachnutzung

Auch Bunker bieten mit kreativen Nutzungsperspektiven Chancen für Investitionen. Der Hochbunker in der Neustädter Straße in Bielefeld ist so einer. Die BImA verkaufte ihn 2010 im Rahmen eines Angebotsverfahrens. Die Käufer griffen stark in den bestehenden Bunker ein: Die unteren Geschosse und zwei Bunkerwände blieben erhalten, der Rest wurde zurückgebaut und durch einen Neubau ersetzt, der wie eine eingestellte Box vom verbleibenden Bunker umfasst wird. Die Verkleidung des Neubaus setzt sich in ihrer Materialität deutlich von der roh belassenen, wehrhaften Fassade des Bunkers ab. Die Architekten wollten so den zivilen Charakter des neuen Inhalts betonen. Im Inneren bleibt der Bunker durch einzelne, gezielt im Originalzustand belassene Oberflächen im Treppenhaus erlebbar. Im Erdgeschoss sind neben einer Gewerbefläche zusätzlich elf Pkw-Stellplätze untergebracht. In den darüberliegenden Geschossen befinden sich insgesamt zwölf Wohnungen. *

Die „grüne Bundesanstalt“

Die BImA macht mit beim Klima- und Umweltschutz. Zum Beispiel durch energetische Sanierung ihrer Gebäude, Bereitstellung geeigneter Flächen für Erneuerbare Energien, nachhaltige Nutzung und Pflege von Wald- und Freiflächen oder Artenschutzprojekte.

Energetische Sanierung

Mit Fahrplan an die Herkulesaufgabe

Von der Dämmung von Fassaden, Dächern und Kellerdecken über eine Fenster- und Heizungssanierung bis hin zur Solarthermie, um beispielsweise die Warmwasserbereitung zu unterstützen – es gibt viele Möglichkeiten, ein Gebäude energetisch zu sanieren. Ziele all dieser Maßnahmen sind, den Energieverbrauch zu senken und den Einsatz Erneuerbarer Energien zu erhöhen, um damit letztlich Klima und Umwelt zu schützen. Auch die BImA macht mit.

Mit den „Eckpunkten Energieeffizienz“ hat die Bundesregierung 2011 umfangreiche Maßnahmen beschlossen, um den Energieverbrauch zu verringern. Die Bundesbauten sollen dabei eine Vorbildfunktion einnehmen. Ziel ist es, beispielsweise den Primärenergieverbrauch der Bundesliegenschaften bis 2050 um 80 Prozent (bezogen auf 2010) zu reduzieren.

Einen sehr großen und heterogenen Gebäudebestand im vorgegebenen Zeitrahmen wirtschaftlich zu sanieren und gleichzeitig der Vorbildwirkung eines öffentlichen Bestandhalters gerecht zu werden, erfordert eine systematische Herangehensweise. So wird derzeit der energetische Sanierungsfahrplan für die Bundesliegenschaften im Einheitlichen Liegenschaftsmanagement (ELM) erarbeitet.

Für den zuständigen Geschäftsbereich Facility Management, der unter anderem auch für die Umsetzung baulicher und technischer Energieeinsparungsmaßnahmen an Bundesgebäuden zuständig ist, bedeutet die Erstellung und insbesondere Umsetzung des energetischen Sanierungsfahrplans eine Herkulesaufgabe. Schließlich geht es um circa 2.200 energierelevante Liegenschaften mit einer beheizten Fläche von mehr als 26 Millionen Quadratmeter Bruttogrundfläche.

Mit der energetischen Sanierung der Liegenschaften für Dienststellen des Bundes investiert die BImA also nicht nur in den Erhalt und die Verbesserung der – teilweise betagten – Gebäude, sondern übernimmt gleichzeitig auch Verantwortung für den Schutz von Klima und Umwelt. ✱

Informieren und motivieren

Seit 2012 setzt die BImA ihre Energieeffizienzkampagne sehr erfolgreich im gesamten Bundesgebiet um. Die „mission E“ soll die Beschäftigten des Bundes informieren und motivieren und zielt als Bestandteil des Maßnahmenprogramms Nachhaltigkeit der Bundesregierung auf den energieeffizienten und energiebewussten Umgang mit Strom und Wärme ab. Die erschließbaren Potenziale stehen keinesfalls hinter baulichen und technischen Einsparpotenzialen zurück, noch stehen sie ihnen entgegen. Sowohl bei der Arbeit als auch zu Hause sparen die zivilen Beschäftigten des Bundes so Energie und leisten ihren Beitrag zum Klimaschutz. Das „E“ der Mission steht für Energie, Effizienz, Einsparung, Emissionen und vor allem und zuerst für das Engagement jeder und jedes Einzelnen. In über 200 „mission E“-Aktionen hat die BImA bereits mehr als 36.500 Beschäftigte erreicht. Zusätzlich erhalten im Rahmen der Ausbildung der Bundespolizei alle Anwärterinnen und Anwärter jährlich in den Aus- und Fortbildungszentren Informationen zu energieeffizientem Verhalten. Mehr unter http://missione.bundesimmobilien.de

Beitrag zur Energiewende

Wo sich die Kraft von Wind und Sonne ertragreich ernten lässt

Sie lässt sich einfangen, die Energie aus Wind und Sonne oder auch aus Wasserkraft, Erdwärme und Biogas. Experten nennen es „ernten“. Wer auf diese Erneuerbaren Energien (EE) setzt und sie erntet, bedient sich praktisch unerschöpflicher Quellen – im Gegensatz zu fossilen Energieressourcen. Nach den gesetzlich verankerten Bestrebungen der Bundesregierung soll der EE-Anteil am Stromverbrauch deutlich gesteigert werden. Hierbei leistet die BImA Unterstützung.

Seit das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) im Jahr 2000 in Kraft getreten ist, wurde es stetig weiterentwickelt. Es gilt als eine zentrale Säule der Energiewende und soll den Umbau in der Energieversorgung vorantreiben. Konkret: Der Anteil der EE an der Stromversorgung soll nach dem EEG 2017 bis zum Jahr 2025 auf 40 bis 45 Prozent, bis 2050 auf mindestens 80 Prozent gesteigert werden. Der aktuelle Koalitionsvertrag 2018 untermauert diese Ziele und sieht einen EE-Anteil von 65 Prozent an der Stromversorgung für das Jahr 2030 vor.

Der Beitrag der BImA liegt in der Ermittlung und Bereitstellung von Flächen, die für die Gewinnung von EE – vornehmlich Wind- und Sonnenkraft – besonders geeignet sind. Vor allem großflächige Konversionsliegenschaften stellen ein enormes Potenzial dar. Die Herausforderung besteht darin, durch eine strukturierte Portfolioanalyse diese Potenziale nutzbar zu machen. Im Fokus der Analyse stehen Konversionsliegenschaften ohne höherwertige Entwicklungsmöglichkeiten im Sinne des EEG, Grundstücke mit fehlendem alternativem Nutzungspotenzial sowie zunehmend auch die Dachflächen der BImA-Immobilien. Künftig sollen hierbei die Möglichkeiten geprüft werden, dienstlich genutzte Liegenschaften, Wohn- und Gewerbeimmobilien für EE zu nutzen. So plant die BImA, Photovoltaikanlagen auf den Dächern von Wohngebäuden zu installieren. Der damit gewonnene Strom soll direkt an die

Hier wird die Ernte eingefahren

Seit 2011 hat die BImA über 100 Außenbereichsliegenschaften für Erneuerbare Energien (EE) am Markt angeboten. Bis Ende 2018 konnten 33 EE-Projekte realisiert werden. Die Spannweite der Projekte reicht dabei von einer Photovoltaikanlage mit rund 400 Kilowatt Leistung bis zum Windpark mit einer Gesamtleistung von rund 33 Megawatt (MW). Das größte Freiflächenphotovoltaik-Projekt befindet sich bei Prenzlau in der Uckermark mit einer Leistung von rund 16 MW, der größte Windpark bei Königs Wusterhausen mit einer Leistung von rund 33 MW. Mittels einer eigens entwickelten Potenzialanalyse werden weitere Liegenschaften der BImA daraufhin geprüft, ob sie für die EE-Gewinnung nutzbar sind. Sie werden bei entsprechender Eignung weiterentwickelt.

Geodaten unterstützen EE-Potenzialanalyse

Die BImA und das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) untersuchen in einem gemeinsamen Forschungsvorhaben, welche Flächen für die Gewinnung von Erneuerbaren Energien geeignet sind und berücksichtigen dabei naturschutzfachliche Belange und raumplanerische Festlegungen. Die ermittelten Ergebnisse dieser Restriktionsanalyse werden im Rahmen des BImA-eigenen Geoinformationssystems BImaps in die unternehmensweite Geodateninfrastruktur integriert. Dadurch können alle BImA-Beschäftigten auf die Analyseergebnisse zugreifen und mit anderen Fachinformationen und -anwendungen kombinieren. Darüber hinaus wird in Zusammenarbeit mit dem BBSR der bisherige Datenbestand aktualisiert. So können die jeweils neuesten Daten und Informationen genutzt werden, um Potenzialflächen für EE zu identifizieren.

Mieter zu einem vergünstigten Preis geliefert werden, ohne Netzdurchleitung. Nicht verbrauchter Strom wird in das allgemeine Versorgungsnetz eingespeist.

Bei der Flächenanalyse müssen viele weitere Faktoren berücksichtigt werden, wie beispielsweise natur- und artenschutzrechtliche Aspekte. Sonst machen am Ende Schwarzstorch oder Roter Milan dem geplanten Bau einer Windkraftanlage einen „Strich durch die Rechnung“. Durch intensive Prüfung wird sichergestellt, 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 wenn man weiß, wo Wind und Sonne ausreichend vorhanden sind, kann man ihre Kräfte optimal nutzen und ertragreich ernten.

Eine als geeignet eingestufte Liegenschaft wird schließlich entweder zum Verkauf angeboten oder über einen Gestattungsvertrag mit 20- bis 25-jähriger Laufzeit dem ausgewählten Vertragspartner zur Verfügung gestellt. Seit 2011 hat die BImA 84 Gestattungs- und sechs Kaufverträge abgeschlossen; 28 Verträge bilden die Basis für die Errichtung von Windrädern, 42 für Photovoltaikanlagen. Weitere 14 Verträge wurden zur Sicherung von Abstandsflächen für Windenergieanlagen abgeschlossen. *

Erneuerbare Energien

Gebündeltes Know-how

Im Eigentum der BImA befinden sich 466.000 Hektar Grundstücksfläche. Welche dieser Flächen eignen sich nun für die Erzeugung Erneuerbarer Energien (EE)? Das herauszufinden, ist Aufgabe des „Kompetenzzentrums Erneuerbare Energien“ (KompzEE) in der Bonner Zentrale. Geleitet vom Portfoliomanagement der BImA wird es unterstützt von den Spezialisten für Erneuerbare Energien aus den Direktionen und den Bundesforstbetrieben. Das KompzEE bündelt das Know-how für die Identifikation, Entwicklung und Nutzbarmachung geeigneter Flächen für Windkraft- und Photovoltaikanlagen. 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 an die übrigen BImA-Sparten weiter. Die für EE geeigneten Areale auf ihren Liegenschaften bietet die Bundesanstalt auf der Website http://erneuerbare-energien.bundesimmobilien.de auf dem Markt an. Auf der Suche nach sogenannten „Potenzialflächen“ können sich Interessenten hier mit einem Klick jederzeit und unkompliziert über aktuelle Angebote der BImA informieren. *

Nationales Naturerbe

Im Einsatz für die grünen Schätze Deutschlands

Von den Auen an Elbe oder Donau über eine faszinierende Boddenlandschaft bis hin zu unberührten Mooren – es gibt hierzulande mannigfaltige Landschaften mit den unterschiedlichsten Tier- und Pflanzenarten. Deutschland hat unzählige solcher grünen, lebendigen Schätze. Dieses wertvolle „Nationale Naturerbe“ (NNE) gilt es, für folgende Generationen zu schützen und zu entwickeln. Als größter Naturschutzflächendienstleister Deutschlands stellt der BImA-Geschäftsbereich Bundesforst das ökologische Management auf den Flächen des NNE für zahlreiche Träger sicher.

Im Jahr 2005 fasste die Bundesregierung mit Blick auf das Nationale Naturerbe einen richtungsweisenden Beschluss (siehe Kasten). Hochwertige, als überregional bedeutsame Lebensräume für bedrohte Tier- und Pflanzenarten wurden „identifiziert“ und aus einer ansonsten bestehenden Privatisierung herausgenommen. Im Rahmen der 17. und 18. Legislaturperiode (2009, 2013) wurde das Flächenpaket des Nationalen Naturerbes durch eine 2. und 3. Tranche auf nunmehr insgesamt 156.000 Hektar erweitert. Neben der Bodenverwertungs- und Verwaltungs-GmbH sowie der Lausitzer und Mitteldeutschen Bergbau-Verwaltungsgesellschaft trug auch die BImA ihren Flächenanteil bei – mit rund 127.000 Hektar sogar den größten. Zu den ausgewählten Arealen der umfassenden Naturschutzflächen zählen vorwiegend ehemals militärisch genutzte, weiträumige Liegenschaften. Aber auch das „Grüne Band“, der Bereich des einstigen Grenzstreifens zwischen der DDR und der Bundesrepublik Deutschland, gehört zum Nationalen Naturerbe.

In einem derzeit noch laufenden Prozess gehen die NNE-Flächen der drei Tranchen aus dem Bundeseigentum sukzessive an unterschiedliche Träger des Naturschutzes über. Größte Flächenempfängerin aus den drei Tranchen mit insgesamt rund 70.000 Hektar in zehn Bundesländern ist die DBU Naturerbe GmbH, eine eigens für diese Aufgabe gegründete Tochtergesellschaft der Deutschen Bundesstiftung Umwelt (DBU). Weitere sind neben der Heinz Sielmann Stiftung beispielsweise die NABU-Stiftung Nationales Naturerbe oder die Naturstiftung David.

Zur Entwicklung der Naturerbe-Flächen schlossen die DBU Naturerbe GmbH und der Bundesforst einen Dienstleistungsvertrag. Somit erbringt der Bundesforst unter Federführung der DBU Naturerbe GmbH die Liegenschaftsverwaltung und naturschutzfachliche Geländebetreuung. Eine der bekannten DBU-Naturerbe-Flächen ist beispielsweise Prora auf der Insel Rügen, die größte ist die Ueckermünder Heide am Stettiner Haff.

Natur bewahren

Der Bundesforst ist daneben aber auch für die Geländebetreuung auf NNE-Flächen weiterer Träger zuständig und gemeinsam mit dem sogenannten Naturerbe Bund zusätzlich auf Flächen, die nicht von Trägern des Naturschutzes übernommen wurden (rund 33.000 Hektar). Dazu zählen beispielsweise die Nationalparks Müritz und Vorpommersche Boddenlandschaft sowie der ehemalige Truppenübungsplatz Lübtheener Heide mit allein knapp 6.200 Hektar Fläche.

Somit sorgt auch der Bundesforst für die BImA als Eigentümerin dafür, dass die Refugien von Seeadler, Ziegenmelker & Co. sowie von seltenen Pflanzen wie Mondraute und Knabenkraut für zukünftige Generationen bewahrt werden. Die Wälder des Nationalen Naturerbes werden dabei künftig sukzessive ihrer natürlichen Entwicklung überlassen und viele geschützte Arten im Offenland oder in Feuchtgebieten durch geeignete Maßnahmen erhalten. ✱

„Unser Land verfügt über ein reichhaltiges Naturerbe. Dieses wollen wir für zukünftige Generationen bewahren. (...) Wir werden daher: gesamtstaatlich repräsentative Naturschutzflächen des Bundes (inkl. der Flächen des ‚Grünen Bandes‘) in einer Größenordnung von 80.000 bis 125.000 Hektar unentgeltlich in eine Bundesstiftung (vorzugsweise DBU) einbringen oder an die Länder übertragen.“

Auszug aus dem Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD für die 16. Wahlperiode des Deutschen Bundestages, 11. November 2005.

Naturerbe-Rat gegründet

Am 30. Oktober 2018 hat sich der Naturerbe-Rat aus Akteuren des Nationalen Naturerbes (NNE) gegründet. Seine Koordinierung hat die BImA übernommen. Der Rat soll die künftige Zusammenarbeit der NNE-Akteure und eine gemeinsame Außendarstellung sicherstellen sowie übergreifende Aufgaben behandeln. Der Naturschutz wird auf den NNE-Flächen immer im Vordergrund stehen, doch sollen nach und nach ausgewählte Flächen nach einem gelenkten Besucherkonzept geöffnet werden. Das gilt auch für die Lübtheener Heide (Foto) in Mecklenburg-Vorpommern, die für einen behutsamen Naturtourismus weiterentwickelt werden soll. Im Naturerbe-Rat vertreten sind das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit (BMU), das Bundesamt für Naturschutz (BfN), die Deutsche Bundesstiftung Umwelt (DBU) Naturerbe GmbH, der Deutsche Naturschutzring (DNR), die Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Naturschutz, Landschaftspflege und Erholung (LANA), die Naturschutz-Stiftungen der Länder sowie die BImA.

Leitmotiv

Prinzip der Nachhaltigkeit

Ob im Tourismus oder beispielsweise im Haushalt – der Nachhaltigkeitsbegriff steckt in allen möglichen Bereichen des täglichen Lebens. Sogar von „nachhaltigen Ostern“ ist die Rede. Der Begriff ist heute so aktuell wie nie zuvor. Dabei stammt er ursprünglich aus der Forstwirtschaft.

Hans Carl von Carlowitz prägte vor 300 Jahren das Prinzip der Nachhaltigkeit. Der adlige Oberberghauptmann war für die Holzversorgung der sächsischen Hütten und Bergwerke verantwortlich. Er erkannte, dass der Holznachschub langfristig nur zu sichern ist, wenn nicht mehr Holz genutzt wird als nachwachsen kann. Auch der Bundesforst hat sich seit seinem Bestehen dem Nachhaltigkeitsprinzip verpflichtet. Im Kern geht es dabei um die maß- und planvolle Nutzung von natürlichen Ressourcen, um sie langfristig für künftige Generationen zu erhalten.

„Wir verstehen uns als umfassenden Umweltdienstleister. Das Prinzip der Nachhaltigkeit ist Leitmotiv unseres Handelns – in seiner ökonomischen, ökologischen und sozialen Dimension“, erklärte Gunther Brinkmann, Leiter des Bundesforstes, bei einer Festveranstaltung in der Bonner BImA-Zentrale. Die Veranstaltung hatte damals zwei Anlässe: das von der deutschen Forstwirtschaft ausgerufene Kampagnenjahr „300 Jahre Nachhaltigkeit“ sowie „60 Jahre Bundesforst“. In einer für diesen Festakt konzipierten Ausstellung beleuchtete der Bundesforst die Dimensionen und Aspekte von Nachhaltigkeit – von der Bereitstellung von heimischem Holz bis hin zum Arbeits- und Gesundheitsschutz. Als einem der größten Flächenbetreuer Deutschlands obliegt dem Bundesforst mit seinen 258 Revieren das grüne Liegenschaftsmanagement auf einer Gesamtfläche von rund 574.000 Hektar. Davon sind rund 366.000 Hektar Forstbetriebsfläche mit einem Holzvorrat von knapp 60.000.000 Kubikmeter Holz. Jährlich wachsen etwa 2.100.000 Kubikmeter Holz nach, die einer Erntemenge von 1.100.000 Kubikmetern gegenüberstehen. Der Bundesforst nutzt also weniger Holz als nachwächst. Nicht nur bei der Bereitstellung von heimischem Holz gilt „Nachhaltigkeit“ für den Bundesforst als oberste Prämisse. Sie zieht sich durch alle seine Aufgabenbereiche als ganzheitlicher Dienstleister. Dabei werden gleichermaßen die Bedürfnisse der Flächennutzenden, Naturschutzanforderungen und forstliche Zielsetzungen berücksichtigt. ✱

UN-Dekade „Biologische Vielfalt“

Vom Aussterben bedrohte Schafe als Landschaftspfleger

Alpenbock, große Hufeisennase, Przewalski-Pferde und nun auch noch das Rauwollige Pommersche Landschaf. Was wie eine skurrile Menagerie klingt, sind seltene Arten, für die der Geschäftsbereich Bundesforst Maßnahmen ergriffen hat, die im Rahmen der UN-Dekade „Biologische Vielfalt“ als vorbildlich bewertet und prämiert wurden. Die jüngste Auszeichnung ging an das Projekt „Der Dünenschäfer kehrt zurück“.

Die drei Projektpartner – die Deutsche Bundesstiftung Umwelt (DBU) Naturerbe GmbH als Flächeneigentümerin, die BImA, vertreten durch ihren Bundesforstbetrieb Vorpommern-Strelitz, und der Landwirtschaftsbetrieb Tierproduktion Haffküste – erhielten im Mai 2018 den Preis der UN-Dekade „Biologische Vielfalt“ für ihr Beweidungsprojekt mit dem Rauwolligen Pommerschen Landschaf in Mecklenburg-Vorpommern.

Nach rund 50 Jahren weiden auf der Altwarper Binnendüne wieder „Pommern-Schafe“.

Eine Dünenlandschaft im Nordosten des Bundeslandes ist zentrales Schutzgut des Naturschutzgebiets „Altwarper Binnendünen, Neuwarper See und Riether Werder“ und des gleichnamigen Fauna-Flora-Habitats (FFH), das zudem Fläche des Nationalen Naturerbes ist. Die Dünen sind Lebensraum vieler bedrohter Arten, die offene Biotope benötigen und durch sukzessive Vegetationsverdichtung gefährdet sind. Dazu zählen Pflanzen wie die pinkblühende Kartäusernelke, Reptilien wie die Glattnatter und seltene Vögel wie der Wiedehopf und der Ziegenmelker, eine Nachtschwalbenart. Außerdem kommt dort eine große Population der Forels Kerbameise vor.

Schon bei der Ausweisung als Naturschutzgebiet im Jahr 1990 wurde eine extensive Beweidung angestrebt, um die offenen und halboffenen Dünenbereiche mit ihrer Artenvielfalt zu erhalten. Aufgrund vielfältiger Widerstände wurde diese jedoch nicht umgesetzt und die Düne wuchs zwischenzeitlich immer weiter zu.

Im Zusammenhang mit der Naturerbe-Entwicklungsplanung der DBU Naturerbe GmbH für die „Ueckermünder Heide“ erhielt der Bundesforstbetrieb Vorpommern-Strelitz 2016 den Auftrag, eine extensive Beweidung zu planen. Die Umsetzung war allerdings nicht so einfach, da es in der Umgebung keinen Betrieb mit Schafhaltung mehr gab. Schließlich wurde doch noch ein ansässiger Landwirtschaftsbetrieb gefunden, der bereit war, eine Schafherde für die Düne aufzubauen: der Biobetrieb Tierproduktion Haffküste. Herden-Managerin Rita Hoffmann schaffte 2017 eine 20-köpfige Herde Rauwollige Pommersche Landschafe an, eine historische, in der Region beheimatete Nutztierrasse, die auf der Roten Liste der vom Aussterben bedrohten Haustierrassen steht. Übrigens hatte der letzte Altwarper Schäfermeister Fritz Krüger bis um 1970 „Pommern-Schafe“ auf der Düne gehütet. Er hätte zum Projektstart seinen 100. Geburtstag gefeiert.

Ein Gitter-Elektrozaun schützt jetzt die Herde tagsüber vor dem Wolf. Die Nacht verbringen die Schafe in einem umgebauten Transportwagen, dem sogenannten „Sch(l)afwagen“. Ein Portrait von Fritz Krüger ziert ihn. Der im Wagen anfallende Mist wird nicht auf die Flächen zurückgeführt, um den Nährstoffeintrag möglichst gering zu halten.

Das Beweidungsprojekt sorgt zudem für positive Rückmeldungen von Touristen. Und einige Anwohner haben sogar schon eigene Flächen zur Beweidung angeboten. Die Lämmer von der Düne dienen nun dem weiteren Herdenaufbau. Denn ab diesem Jahr sollen die „Pommern-Schafe“ weiterziehen – auf die nächste Projektfläche. *

Im Südosten der circa 250 Hektar großen Liegenschaft befindet sich eine Bunkerreihe, wo eine Besucherplattform entstehen soll. Dieser Bereich ist eine der wenigen kampfmittelfreien Zonen des munitionsbelasteten Areals. Die mit Wasser gefüllten Sprengtrichter haben sich zu wertvollen Biotopen entwickelt.

Auch nach Übernahme der Liegenschaft durch die US-Armee wurden Munitionssprengungen durchgeführt. 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.

Große Teile der Liegenschaft sind mit Kampfmitteln belastet. Daher geht eine besondere Gefahr von ihr aus. Eine wirtschaftliche Nutzung (Verkauf, Vermietung, Waldbewirtschaftung) ist deswegen ausgeschlossen. Damit die Fläche beweidet werden kann, muss sie jedoch nicht komplett frei von Kampfmitteln sein. Beräumte Teilflächen können als Infrastruktur-Standorte (für Futterstände etc.) genutzt werden.

Wo Wisente wieder weiden werden

Die ehemalige Heeresmunitionsanstalt, kurz: Muna, im südhessischen Münster ist eine bundeseigene Liegenschaft, die zu einem Pool von Kompensationsflächen gehört. Die Deutsche Bahn gleicht hier durch Artenschutzmaßnahmen diverse Projekte aus – insbesondere die ICE-Neubaustrecke Frankfurt – Mannheim. Dafür ist eine Renaturierung der gesamten Muna-Fläche notwendig. Geplant ist auf dem Areal ein Beweidungsprojekt des Bundesforstbetriebes Schwarzenborn mit Wisenten und Przewalski-Wildpferden. 2019 soll es starten. Bis dahin werden die ehemaligen militärischen Gebäude abgerissen, beispielsweise der Verladebahnhof aus der NS-Zeit.

Bald sollen Wisente und ebenfalls vom Aussterben bedrohte, streng geschützte Przewalski-Wildpferde gemeinsam auf der Muna Münster weiden. Der Geschäftsbereich Bundesforst beabsichtigt, eine Herdenstruktur auf die Fläche zu bringen und so zum Aufbau einer überlebensfähigen Wisentpopulation in Europa beizutragen.

Der ehemalige Bahnhof wurde bereits abgerissen und bietet künftig als Grünfläche ideale Voraussetzungen für eine Beweidung durch Wisente.

Mit dem Wolfsbetreuer auf Streifzug auf dem Truppenübungsplatz Bergen

Für eine Handvoll Spuren

Der dunkelgrüne Allradtransporter schaukelt über die tief durchfurchte, sandige Piste. Unterwegs auf dem Truppenübungsplatz Bergen rüttelt er seine Insassen munter durch. „Da, ein Wildschwein“, ruft Jörg-Rüdiger Tilk wie aus heiterem Himmel. Das dreht, kaum erspäht, auch schon ab und verschwindet im Gebüsch. „Man muss eben schnell sein, wie bei allen Tieren“, meint der Bundesförster zu seinen Mitfahrern, während er gelassen am Lenkrad weiterkurbelt und sich wieder auf den Weg konzentriert. Derweil liegt sein Fotoapparat noch unbeachtet auf der Ablage. Für die Borstenträger jedenfalls bemüht er ihn nicht. Der Mann hat einen Blick für Tiere. Ganz besonders für eine bestimmte Art: den Wolf.

Nach über 100 Jahren Abstinenz wurde 2000 in Deutschland wieder das erste Rudel gesichtet. Und der Bestand der nach Anhang II und IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie streng geschützten Art steigt weiter an. Durch ein Monitoring wird ihr Erhaltungszustand überwacht. Jährlich werden dazu das aktuelle Verbreitungsgebiet und die Populationsgröße erhoben. Zuständig für das Wolfsmonitoring sind die einzelnen Bundesländer. Auf militärisch genutzten Flächen der Bundeswehr sieht dies jedoch aufgrund des Betretungsverbots für die Öffentlichkeit anders aus: Anstelle der Ländervertreter führt hier der BImA-Geschäftsbereich Bundesforst im Auftrag des Bundesverteidigungsministeriums das praktische Wolfsmonitoring

durch. Bundesförster Jörg-Rüdiger Tilk ist einer von 41 Wolfsbetreuern der BImA, die sich zusätzlich zu ihren Hauptdienstaufgaben auf die Spuren der Tiere begeben.

Es fängt an zu nieseln. Tief hängen die grauen Wolken über der 285 Quadratkilometer großen Heidelandschaft. Seit einer Viertelstunde ruht für den Rest des Tages der Schießbetrieb. „So wildreich und menschenleer ist es hier topattraktiv für Wölfe“, erklärt der Bundesförster seinen Exkursionsteilnehmern. Abrupt stoppt er den Wagen – mitten auf weiter Flur –, steigt aus und stiefelt schnurstracks zur nächsten Kiefer. Dort am Stamm befindet sie sich, gut getarnt etwa auf Augenhöhe: eine von Tilks aufgestellten Fotofallen. Schon ganz gespannt auf das, was sie wohl für ihn eingefangen hat, zupft er den Chip aus der Kamera.

Daten des Monitoringjahres

In Deutschland wurden im Monitoringjahr 2017/18 insgesamt 73 Wolfsrudel, 31 Paare und drei territoriale Einzeltiere nachgewiesen (Stand: November 2018). Von diesen streifen allein auf militärisch genutzten oder ehemals militärischen Liegenschaften der BImA 20 Rudel, drei Paare und zwei territoriale Einzeltiere umher. In zwölf Bundesforstbetrieben sind Wölfe auf BImA-Liegenschaften nachgewiesen: Lausitz, Mittelelbe, Thüringen-Erzgebirge, Nördliches Sachsen-Anhalt, Westbrandenburg, Havel-Oder-Spree, Lüneburger Heide, Trave, Vorpommern-Strelitz, Grafenwöhr, Niedersachsen und Hohenfels. Aktive und ehemalige Truppenübungsplätze werden häufig als Erstes von Wölfen besiedelt und spielen somit eine wichtige Rolle für die Wolfspopulation in Deutschland. Bei der Dokumentations- und Beratungsstelle des Bundes zum Thema Wolf sind unter www.dbb-wolf.de Informationen über die Populationsentwicklung des Wolfs abrufbar.

Zurück zum Wagen. Laptop an, Chip hinein. „Das Maximum, was ich mal auf einem Foto hatte, waren neun Wölfe. Aber es gibt auch immer mal einen, der alleine etwas unternimmt“, sagt Tilk, während er darauf wartet, dass sich auf dem Bildschirm die ersten Aufnahmen der letzten Nacht zeigen. „Bis zum vorigen Jahr hatten wir hier sicher ein Rudel. Jetzt habe ich den starken Verdacht einer zweiten Ansiedlung. Ich arbeite fieberhaft daran, dies auch wissenschaftlich nachzuweisen.“ Über 20 verschiedene Individuen habe er seit Mitte 2012 schon „beprobt“, wie er sagt.

Hunderte von Datensätzen haben die ausgebildeten Wolfsbetreuerinnen und -betreuer der BImA bereits gesammelt. Regelmäßig werden sie geschult – größtenteils durch das Wildbiologische Büro LUPUS, das Institut für Wolfsmonitoring und -forschung in Deutschland. Seit 2002 betreut das Institut das Monitoring der Bundesförsterinnen und -förster und wertet es seit 2013 in einem jährlichen Bericht auch für Bundeswehrflächen aus. Um den Wolfsbestand zu erfassen, wird auf die Schnappschüsse der Fotofallen gesetzt. Es werden Wolfsspuren vermessen und dokumentiert und Losungen für Nahrungsanalysen gesammelt. Zudem werden genetische Abdrücke der Tiere anhand von Speichelproben an Wildrissen genommen.

Der Transporter ruckelt weiter. Stopp. Mitten auf der Fahrrille hat der Wolfsbetreuer plötzlich etwas entdeckt. „Da ist ein richtig schöner, frischer Abdruck“, freut sich Tilk, schnappt sich seinen Fotoapparat von der Ablage und lässt beim Aussteigen die Trittsiegel nicht aus den Augen. „Dort drüben ist eine uralte Fährte“, sagt er und deutet nur westwärts, „aber hier kommt die frische Spur hoch.“ Die dokumentiert er erstmal per Foto. „Aber ein Bild ohne Größenvergleich bringt gar nichts“, gibt er zu Bedenken und legt den Zollstock neben die Spur. Außerdem misst der Förster den Abstand zwischen Vorder- und Hinterfußabdruck: 1,30 Meter. „Das war definitiv kein Welpe“, liest er aus der Größe des Abdrucks und dem starken Krallenbild. Im Spurenprotokoll hält er später noch das Datum, die GPS-Daten des „Fundes“ und die Gangart – in diesem Fall: schräger Trab – fest. Jörg-Rüdiger Tilk: „Es gibt kein Lehrbuch, das die Erfahrungen aus der Geländearbeit ersetzen kann.“

Diese Erfahrungen, verbunden mit wissenschaftlichen Erkenntnissen, gibt der Bundesförster auf Anfrage gerne weiter. Bei Vorträgen im Dorfgemeinschaftshaus oder bei Behörden, vor Bundeswehrsoldatinnen und -soldaten, auf Tagesseminaren des Naturschutzbundes Deutschland, in Interviews gegenüber Journalisten oder auch auf Exkursionen mit Schulklassen – die fachliche Aufklärung der Bevölkerung über „Canis lupus“ ist Jörg-Rüdiger Tilk ein wichtiges Anliegen. Die steigende Zunahme und bundesweite Ausbreitung der Wolfspopulation sorgt bei der Bevölkerung – vor allem unter den Schafzüchtern – für erhöhten Informationsbedarf. Dabei sind vereinzelte Meldungen über Konflikte mit sogenannten „Problemwölfen“ sowie die Angst vor einem freilebenden Raubtier in Menschennähe häufige Themen.

„Das Wolfsmonitoring ist eine sehr spannende Sache“, sagt Tilk, „für mich ist es ein Mix aus dienstlicher Aufgabe, Ehrenamt und Hobby.“ Für heute hat die kleine Exkursionsgruppe reichlich neue Spuren gesammelt. Tilk: „Am Wochenende fahre ich noch einmal für ein paar Stunden hinaus. Dann suche ich weiter.“ ✱

Buntes aus der BImA-Welt

Hereinspaziert in die bunte Welt der BImA: Lesen Sie, was auf den Liegenschaften kreucht und fleucht. Lassen Sie sich berühren von der Faszination Bunker. Oder lesen Sie, wie sich die BImA mit ihren Partnern auf internationalem Parkett austauscht. Diese Geschichten zeigen die BImA einmal von einer anderen Seite.

Was da kreucht und fleucht auf den Bundesliegenschaften

Wo Hirsche Halsband tragen oder als Edith „Schwein hatte“

Auf den Flächen der BImA tummeln sich tierische Untermieter aller Arten. Sie traben und schaben, kreuchen und fleuchen durch die Wälder, über Offenlandflächen, zwischen Erdwällen und Gräben hindurch oder bekommen sogar extra für sie ausgelegte Unterkünfte. Wer ihnen begegnet, reibt sich beizeiten verwundert die Augen.

Da stolzierte einmal ein Hängebauchschwein seelenruhig übers Grün, fühlte sich scheints pudelwohl auf dem Gelände des Ravelin Camps bei Hameln. Wo es herkam: Fragezeichen. Als Überbleibsel streifte es wohl unbemerkt auf der Liegenschaft umher, die von den britischen Streitkräften aufgegeben und ins BImA-Eigentum übertragen werden sollte. Obwohl schon eine Abschussgenehmigung vorlag, wurde nach einer Ausweichbleibe gesucht. „Edith“, wie man das Tier nannte, „hatte Schwein“. Durch die mediale Verbreitung seines Schicksals über Radio und TV fand sich ein neues Zuhause: auf einem Tierhof bei Paderborn.

Derzeit dürfte auch auf dem Truppenübungsplatz Grafenwöhr in Bayern so manch ein US-Soldat seinen Augen nicht trauen: Hier tragen Rothirsche Halsbänder. Sie haben sich nicht „in Schale geworfen“, sondern stehen vielmehr im Dienste der Wissenschaft. Ihre Halsbänder sind mit GPS-Sendern versehen. Die Universitäten Göttingen und Dresden untersuchen seit Dezember 2014 in einem fünfjährigen Pilotprojekt, welchen Beitrag freilebende Rothirsche zur Offenlandpflege leisten können.

Eine Begegnung mit der dritten Art, dem Wolf, könnte derjenige haben, der durch die Wälder des Bundesforstes streift. Nach über 100-jähriger Abstinenz ist der Wolf nach Deutschland zurückgekehrt. Als streng geschützte Art wird er durch ein Monitoring permanent überwacht. Eigens geschulte Försterinnen und Förster sind ihm auf der Spur. Sogar mit Wildkameras. Von den hierzulande vorkommenden Wölfen leben bis zu zwei Drittel auf ehemaligen oder aktiven militärischen Übungsflächen der BImA.

Ist hier die Mongolei, China oder Kasachstan? Weder – noch. Diese Przewalski-Pferde leben auf der bundeseigenen Liegenschaft Campo Pond in Hessen.

Hirschkuh mit Sender.

Da galoppieren sie über die Weite des Geländes und verbreiten einen Hauch ihrer asiatischen Herkunftsregion. Das Przewalski-Pferd ist die weltweit einzige genetisch reine Art des Wildpferdes, die in ihrer Wildform bis heute überlebt hat. In einem gemeinsamen Projekt mit der Stadt Hanau haben einige dieser vom Aussterben bedrohten Urwildpferde auf BImA-Grund eine neue Heimat gefunden und agieren selbst sogar als Naturschützer, indem sie zur Offenhaltung des wertvollen Sand-Magerrasens beitragen.

Und auch hier galoppieren Pferde, genauer: die Reiterstaffel-Rösser der Bundespolizei. Auf dem ehemaligen Truppenübungsplatz Alte Potsdamer Landstraße in Stahnsdorf (Potsdam-Mittelmark) hat die Bundesanstalt ein neues Quartier für Ross und Reiter gebaut. Doch nicht nur Reiter wissen die Vorzüge der BImA-Liegenschaften zu schätzen und zu nutzen. Angler werfen hier ihre Ruten aus und Imker kümmern sich um die BImA-Bienen. Was da so alles kreucht und fleucht … ✱

Ein Kronjuwel, das man mieten kann

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 – hier ist das möglich. Für Ausstellungen, Galadiner oder beispielsweise Tagungen bietet das BImA-eigene „Kronjuwel", das Berliner Kronprinzenpalais, einen einzigartigen Rahmen. Zahlreiche Unternehmen, Verbände und auch Ministerien haben die Räumlichkeiten an der Top-Adresse „Unter den Linden 3" bereits als Event-Location gemietet. Sogar die Mode-Welt hält hier während der Fashion Week Einzug.

Spezialimmobilie Bunker

Wohnen hinter dicken Mauern

Mancher steht noch klobig da, trotzt mit grauer Masse der Zeit. Dabei ist es schier unglaublich, was man aus ihnen alles machen kann: zum Beispiel ein Mehrgenerationenhaus mit Café auf dem Dach, ein Zentrum für Kultur und Kunst, ein Musikstudio oder auch Museum. Einst zum Schutz der Zivilbevölkerung vor Luftangriffen gebaut, bieten Luftschutzbunker heute einen ausgefallenen Raum für eine individuelle Nachnutzung. Bunker haben das Potenzial zu verblüffen – mit der BImA als Partner. Denn das Vermarktungsportfolio enthält zahlreiche dieser Spezialimmobilien.

Wohnen, spielen, arbeiten in einem Bunker? Eine merkwürdige Vorstellung. Zumindest für viele Menschen, die mit den Betonriesen eher bedrückende Szenarien verbinden. Aber ein Bunker kann auch anders: faszinieren. Das Projekt „Faszination Bunker" möchte Aufmerksamkeit für das Potenzial von Hochbunkern erzeugen und neue Ideen zur Nachnutzung fördern. Seine Ergebnisse sind bemerkenswert: eine Projekthomepage, ein besonders gestalteter Bildband, eine Wanderausstellung, zwei Studentenwettbewerbe sowie die hochwertige Publikation „Bunker beleben". In dem beim Jovis Verlag erhältlichen Buch werden neben einer Bunkertypologie beispielhaft Umbauten von Hochbunkern vorgestellt. Damit stellt die BImA Kaufinteressenten Handlungsmöglichkeiten vor und macht auf Punkte aufmerksam, die es bei der Umnutzung zu beachten gilt.

Dank des Projektes ist die Nachfrage nach den Massivbauwerken deutlich gestiegen: Seit 2005 hat die BImA über 280 Hochbunker verkauft. Kaufinteressenten sind Kommunen, Architekten, Projektentwickler, Privatleute, Künstler und Vereine. Der Reiz der alten Schutzräume liegt unter anderem im markanten Erscheinungsbild. In einigen umgebauten Bunkern bleiben die Wände in Sichtbetonoptik und schaffen damit eine besondere Atmosphäre. ✱

Hochbunker in der Bahnhofstraße in Bochum-Wattenscheid.

Im Austausch mit europäischen Partnerorganisationen

BImA goes international

Die BImA tauscht sich in der Branche auch international aus, als Mitglied im Netzwerk der staatlichen europäischen Immobiliendienstleister „Public Real Estate Network", kurz: „PuRE-net".

Von Zypern bis Finnland, von Irland bis Lettland – das Netz spannt sich derzeit über 23 europäische Länder. Und es wird immer größer. Seit 2007 tauschen die staatlichen Immobiliendienstleister der Mitgliedsländer im Rahmen von „Working Tables" ihre Erfahrungen aus und entwickeln ein „Best Practice". Dabei geht es um „Geschäftsmodelle und Strategien", „Kennzahlen", „Energieeinsparung" oder „Effiziente Büroraumlösungen" – die Themen aus dem Immobilienbereich sind vielfältig.

Working Tables

In der Regel finden vier „Working Tables" von PuRE-net pro Jahr statt. Die Bundesanstalt spielt einen aktiven Part in dem internationalen Zusammenschluss und war bereits mehrfach Gastgeber von Veranstaltungen des Netzwerks. So richtete sie im Jahr 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 und wurde in 2014 auf dem UN-Campus in Bonn und auf dem Petersberg in Königswinter sowie in 2016 im Kronprinzenpalais in Berlin fortgesetzt. In 2018 hat die BImA zu einer Fortsetzung des Working Tables nach Berlin eingeladen. Schwerpunkt-Thema waren dabei die Neubaumaßnahmen für Regierungseinrichtungen. Auch die Jahresversammlung von PuRE-net war bereits 2013 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 BImA bei PuRE-net vertritt. „Auch das Geschäftsmodell der BImA als Immobiliendienstleisterin, Eigentümerin und Bauherrin stößt bei den staatlichen europäischen Immobilienorganisationen auf hohes Interesse." ✱

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

Deutschlands Nachlassmanagerin

Wenn der Bund erbt, übernimmt die BImA

Kaum zu glauben, aber der Bundesrepublik Deutschland gehören 30 Prozent der Anteile an einer spanischen Aktiengesellschaft, zu deren Vermögen auch ein Stückchen Mittelmeerküste zählt! Genauer gesagt handelt es sich dabei um rund 900 Hektar Land in Spanien inklusive eines Teils am Meer, der schon einmal als drittschönster Strand Spaniens ausgezeichnet worden ist. Aber wie ist der Küstenabschnitt ins Eigentum der Bundesrepublik gelangt und was hat die BImA damit zu tun?

Die Erklärung ist ganz einfach. Wenn jemand verstirbt, ohne gesetzliche Erben zu hinterlassen, erbt der Fiskus des jeweiligen Bundeslandes, in dem die- oder derjenige den Hauptwohnsitz angemeldet hatte. Lag der Hauptwohnsitz im Ausland, erbt der Bund. Bei diesen sogenannten „Mallorca-Fällen“ kommt die BImA ins Spiel: Denn sie kümmert sich um den Nachlass, wickelt ihn ab, verkauft ihn und behält auch die daraus erzielten Erträge. 2017 waren das immerhin rund 1,1 Millionen Euro. Vererbt werden aber nicht nur Liegenschaften – egal ob Lebensversicherungen, Schmuck, Sparguthaben oder Unternehmensbeteiligungen übrig bleiben, stets übernimmt ein Fachbereich der BImA die Nachlassverwaltung und -abwicklung. 2017 kümmerten sich die Expertinnen und Experten der Bundesanstalt um 26 Fälle, ein Jahr zuvor sogar um 46.

Der Bund erbt aber auch, wenn jemand die Bundesrepublik ausdrücklich in ihrem oder seinem Testament bedacht hat. Beispielsweise vermachte eine Estin dem deutschen Staat ein Wochenendhaus und Waldbesitz in ihrem Heimatland – obwohl sie Kinder hatte. Oder eine bekannte Opernsängerin änderte ganze 18 Mal ihren „letzten Willen“, weil es immer wieder Streit unter den Nachkommen gab. Letztendlich setzte sie den Bund als Alleinerben ein. Solche testamentarischen Erbschaften, bei denen es noch Hinterbliebene gibt, sind für die BImA häufig mit gerichtlichen Auseinandersetzungen verbunden.

Aber 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. Demgegenüber stehen jedoch sage und schreibe rund 195 Millionen Euro Verpflichtungen. 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 gewährleisten. Derartige Erbschaftsverfahren dauern zwei bis drei Jahre – falls es gut läuft.

Die BImA ist übrigens auch für solche Erbschaftsfälle zuständig, in denen die ehemalige DDR Erbin oder Miterbin war, meistens im Rahmen von Erbengemeinschaften. Noch rund 1.500 solcher Fälle liegen bei der Bundesanstalt. ✱

Abbildungsnachweise H. G. Esch (S. 1 erste Reihe Mitte, 34), Thorsten Grützner/BImA (S. 1 zweite Reihe Mitte), Anastasia Hermann (S. 1 zweite Reihe links, 14, 30, 32 zweite Reihe links, 36 erste Reihe rechts und vierte Reihe links), Georges Pauly (S. 1 dritte Reihe links, 32 vierte Reihe links, 33, 35 zweite Reihe rechts, 36 erste Reihe links, 56 erste Reihe rechts), Michael Bender (S. 3), Anna Wieland/BImA (S. 6), BImA (S. 8, 9 unten, 10 neunte Reihe, 22, 24, 32 erste Reihe rechts, 36 dritte Reihe links, 38 unten, 39, 53), Marcus Düdder (S. 9 oben, S. 52 unten), Heiko Arjes/BImA (S. 9 Mitte, 36 vierte Reihe rechts), Christian Kühl/BImA (S. 10 erste Reihe), Bundeswehr (S. 10 zweite Reihe, 10 sechste Reihe), Bernadette Grimmenstein (S. 10 dritte Reihe), Lioba Schneider (S. 10 vierte Reihe, 26, 32 zweite Reihe rechts, 35 zweite Reihe links, 36 dritte Reihe rechts, 37, 56 zweite Reihe links und dritte Reihe rechts), Bundesforstbetrieb Lausitz (S. 10 fünfte Reihe), Thomas Friesl/Zoll (S. 10 siebte Reihe), léonwohlhage (S. 10 achte Reihe), © ASDF – stock.adobe.com (S. 11), UniBw München (S. 12), U.S. Army Europe (S. 13), Florian Profitlich (S. 15), Bundesnachrichtendienst/von Söhnen (S. 17), Schnepp Renou (S. 18 oben, 32 erste Reihe links), Constanze Geske/BImA (S. 18 unten), Iris Schaaf, Staatliches Hochbauamt Ulm (S. 19), Harald Jaensch/BImA (S. 20), © Hans Blossey – www.Luftbild-Blossey.de (S. 23), David Ausserhofer/ Deutscher Städtetag (S. 25), Portaflug, Bernhard Heller (S. 28 oben), Christoph Goebel/BImA (S. 28 unten, S. 47 erste und zweite Reihe, S. 50), © Thomas Reimer – stock.adobe.com (S. 29), Thomas Koy & Marc Winkel-Blackmore (S. 32 dritte Reihe links, 36 zweite Reihe rechts), Christina Kratzenberg (S. 32 dritte Reihe rechts und vierte Reihe rechts, S. 35 erste Reihe rechts und dritte Reihe rechts, 36 zweite Reihe links), Stefan Josef Müller (S. 35 erste Reihe links und vierte Reihe rechts), Stefan Gloede (S. 35 dritte Reihe links), © Michael Rasche (S. 35 vierte Reihe links), FrankenAir (S. 38 oben), shutterstock (S. 40), RainerSturm/pixelio.de (S. 42), © jeson – stock.adobe.com (S. 43), Frank Bartz/BImA (S. 45), Arne Truckenbrodt/BImA (S. 46), Randy van Domselaar/Shutterstock.com (S. 47 dritte Reihe links), Johannes Mies/BImA (S. 47 dritte Reihe rechts), Andreas Tamme (S. 48 oben, S. 49), Torsten Beuster/BImA (S. 48 unten), Luise J. Beckmann (S. 51), Alexander Herold (S. 52 oben), © lunamarina / Fotolia (S. 54)