

Exklusiv-Interview mit Dr. Jürgen Gehb, Vorstandssprecher der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Herr Dr. Gehb, die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben wurde am 1. Januar 2005 als Nachfolgeorganisation der schon 50 Jahre bestehenden Bundesvermögensverwaltung gegründet. Welche Aufgaben hat die Bundesanstalt im Besonderen und worin unterscheidet sie sich von ihrer Vorläuferorganisation? Auf welche Erfahrungen kann heute die Bundesanstalt zurückgreifen?

Dr. Gehb: Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben – kurz: BlmA – hat sich in den vergangenen Jahren zur zentralen Immobiliendienstleisterin des Bundes entwickelt. Wir verwalten nahezu alle Liegenschaften, die der Bund aktuell nutzt. Gleichzeitig verkaufen wir jährlich bis zu 3.000 Objekte, die der Bund nicht mehr zur Erfüllung seiner Aufgaben benötigt. Dazu gehören auch zahlreiche Standorte der Bundeswehr und der Gaststreitkräfte, die in den nächsten Jahren schließen. Zu unserem breit gefächerten Verkaufsportfolio gehören auch Wohnliegenschaften, Gewerbeimmobilien sowie forst- und landwirtschaftliche Flächen. Um Ihnen mal ein paar Zahlen zu nennen: Die BlmA ist mit einem Liegenschaftsvermögen im Wert von rund 21 Milliarden Euro eine der größten Immobilienbesitzerinnen Deutschlands mit rund 480.000 Hektar Grundstücksfläche und 39.000 Wohnungen.

Seit der BlmA-Gründung ist einiges passiert: Die Bundesvermögensverwaltung wurde in eine unternehmerisch geführte Anstalt des öffentlichen Rechts überführt, um eine leistungsstarke, kosten-

günstige und transparente Aufgabenerledigung zu gewährleisten. An die Stelle der Verwaltungsorganisation trat ein fachgesteuertes und grundsätzlich eigenverantwortlich geführtes Unternehmen – im Rahmen der Fachaufsicht des Bundesministeriums der Finanzen. Die BlmA wird nach kaufmännischen Regeln geführt. Wir arbeiten in einer Spartenorganisation mit ergebnisverantwortlichen Geschäftsbereichen. Dabei orientieren wir uns an betriebswirtschaftlichen Methoden und Instrumenten zur Steuerung beispielsweise über Geschäftsprozesse und ein strategisches Portfoliomanagement. So können wir Potenziale zur Kostensenkung konsequent realisieren. Das Unternehmensergebnis wird mit der Erfassung und der konkreten Zuordnung aller Kosten und Erträge in der Bilanz transparent und messbar.

Auch wenn die BlmA im kommenden Jahr erst ihren zehnten Geburtstag feiert: Unsere Bundesanstalt profitiert als Nachfolgerin der Bundesvermögensverwaltung von ihrem fachkundigen Wissen aus 50 Jahren. Wir verbinden diese Kenntnisse mit einer jungen und modernen Unternehmenskultur.

Wie ist heute die Organisationsstruktur Ihrer Behörde und wie viele Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen umfasst sie?

Dr. Gehb: Wir sind als Unternehmen aufgestellt – mit Jahresabschlüssen, doppelter Buchführung und allem, was dazu gehört. Wir haben einen zweistufigen Aufbau mit unserer Zentrale in Bonn und neun Direktionen mit spartenbezogenen Haupt- und Nebenstel-

len. Gemeinsam mit meinen beiden Vorstandskollegen leite ich als Gesamtverantwortlicher Vorstand die Bundesanstalt, die der Rechts- und Fachaufsicht des Bundesministeriums der Finanzen unterliegt. Ein Verwaltungsrat mit zehn Mitgliedern aus Politik und Wirtschaft berät uns in unserer Arbeit.

Organisatorisch gliedert sich die BlmA in acht Fachsparten: Die fünf operativ tätigen Sparten Facility Management, Verkauf, Bundesforst, Verwaltungsaufgaben und Portfoliomanagement werden durch die drei Querschnittssparten Informationstechnik, Finanzen sowie Organisation und Personal unterstützt. Für unser Unternehmen arbeiten bundesweit rund 6.500 Beschäftigte.

Eine der wichtigsten Aufgaben der BlmA ist das sogenannte Einheitliche Liegenschaftsmanagement. Was ist damit gemeint?

Dr. Gehb: Zu den Zielen der BlmA-Gründung gehörte es, das Immobilienmanagement der Liegenschaften des Bundes in einer Organisationseinheit zu bündeln. Im Rahmen des sogenannten Einheitlichen Liegenschaftsmanagements – kurz: ELM – sind nahezu alle Dienstliegenschaften des Bundes bis 2013 in das Eigentum der Bundesanstalt übertragen worden. Wir kümmern uns um die Unterbringung der Bundesbehörden, beispielsweise durch Realisierung von Bauvorhaben, Anmietung oder Immobilienerwerb. Auch die Verwaltung und Bewirtschaftung der Liegenschaften gehört zum ELM. Anhand eines Vermieter-Mieter-Modells überlässt die BlmA ihre Liegenschaften den nutzenden

Ressorts auf vertraglicher Grundlage. Gegenüber privaten Immobilienanbietern wird der Bund so einheitlich vertreten. Die Bewirtschaftung der Dienstliegenschaften erfolgt unter wirtschaftlichen und funktionalen Gesichtspunkten. Damit erreichen wir eine hohe Kostentransparenz und bieten Anreize für einen sparsamen Umgang mit der Ressource Immobilie.

Der Bund hat ein riesiges, breit gefächertes Portfolio. Gibt es Besonderheiten bei den Bundesimmobilien?



Dr. Jürgen Gehb

Dr. Gehb: Eine besondere Stellung im Portfolio der Bundesanstalt nehmen – allein vom Umfang her – die Dienstliegenschaften der Bundeswehr ein. Dieser Immobilienbestand ist sehr heterogen. Neben einfachen Verwaltungsgebäuden gehören dazu auch Liegenschaften mit erheblicher Sicherheitsrelevanz, umfangreiche Stollenanlagen, große Kasernen, Übungsplätze, technisch anspruchsvolle Liegenschaften bis hin zu bedeutenden Marinestützpunkten beispielsweise in Wilhelmshaven. Das ist eine große Herausforderung für uns.

Der BlmA gehört übrigens auch ein geschichtsträchtiges Hotel: Bei Bonn betreibt die Gästehaus Petersberg GmbH, eine Tochtergesellschaft der BlmA, mit Unter-

stützung der Steigenberger Hotels AG das Grandhotel Petersberg. Das Hotel ist aus dem früheren Gästehaus der Bundesregierung hervorgegangen. Wir wollen den Petersberg als attraktiven Hotelstandort dauerhaft sichern. Damit das gelingt, planen wir Investitionen in erheblichem Umfang.

Und wir haben auch ein paar richtige Exoten im Portfolio: Die BlmA ist auch „Gemeindeverwaltung“, nämlich für die gemeindefreien Bezirke Lohheide und Osterheide. Als Grundstückseigentümerin sind

wir nach Landesrecht als öffentlich-rechtlich-Verpflichtete dafür verantwortlich, den insgesamt rund 1.450 Einwohnern der Bezirke Lohheide und Osterheide gemeindliche Leistungen zur Verfügung zu stellen, die üblicherweise die Kommunen erbringen. Dazu gehört der Einzug von Steuern und Abgaben, ein Meldewesen, der Betrieb einer Feuerwehr und von Kindergärten.

Im Zuge der aktuellen Bundeswehrreform werden zunehmend auch Standorte der Bundeswehr und der NATO geschlossen, eine Maßnahme, die ja verschiedene Städte und Gemeinden erheblich trifft. Welche Bedeutung werden diese Maßnahmen für die Aufgaben der Bundesanstalt in den nächsten Jahren haben?

Dr. Gehb: Wir stehen vor großen Herausforderungen: Das Stationierungskonzept 2011 der Bundeswehr sieht die Schließung zahlreicher Bundeswehrstandorte vor. Zudem wollen die ausländischen Streitkräfte ihre Truppenstärke in Deutschland in den kommenden Jahren deutlich reduzieren. Dadurch werden im Bundesgebiet über 37.000 Hektar ehemals militärisch genutzter Flächen frei und stehen für eine zivile Anschlussnutzung zur Verfügung.

Diese aktuelle Konversionswelle hat natürlich auch große Auswirkungen auf die BlmA als Eigentümerin der Flächen. Wir sind jedoch für die anstehenden Aufgaben gut aufgestellt: Wir verfügen über langjährige Konversionserfahrungen und sind mit über 30 regionalen Verkaufsteams deutschlandweit präsent. Wir wollen die Herausforderungen gemeinsam mit allen beteiligten Akteuren bewältigen und die Chancen für eine nachhaltige Entwicklung nutzen.

Entscheidend dafür ist eine gute Zusammenarbeit mit den Kommunen: Sie verfügen aufgrund ihrer Planungshoheit über das wesentliche Instrument zur Steuerung der Umnutzungen. Sie haben es in der Hand, selbst oder mit Hilfe des Bundes, der Länder und von Investoren Nutzungsvorstellungen zu entwickeln und dabei die Entwicklungsmöglichkeiten ihrer Region mit einzubeziehen. Die BlmA leistet hierbei Unterstützung, beispielsweise durch die finanzielle Beteiligung an Markt- und Potenzialanalysen, Nutzungskonzepten oder auch Bauleitplanungen. Wir beteiligen uns – sofern wirtschaftlich – an einzelnen Standortentwicklungsmaßnahmen zur Förderung künftiger Nutzungsmöglichkeiten.

Als weitere Hilfestellung bieten wir den Ländern und Kommunen den Abschluss von Konversionsvereinbarungen an. In ihnen definieren wir beispielsweise ge-

meinsam Ziele, vereinbaren klare Organisationsstrukturen und legen eine Aufgabenteilung fest. Außerdem haben die Kommunen unter bestimmten Voraussetzungen die Möglichkeit, die sogenannte „Erstzugriffsoption“ zu nutzen – und zwar wenn der Erwerb einer „öffentlichen Aufgabe“ dient. In diesem Fall wird der Kaufpreis ohne vorheriges Bieterverfahren durch das Wertgutachten eines unabhängigen Sachverständigen ermittelt.

Der Idealfall bei der Konversion ist die sogenannte „warme Übergabe“. Gemeint ist damit die unmittelbare Übergabe an einen Käufer oder langfristigen Nutzer. Wenn dies nicht möglich ist, muss sich die BlmA zunächst um eine Zwischenbewirtschaftung kümmern. Außerdem prüfen wir die Möglichkeiten einer Zwischennutzung. Aus verschiedenen Gründen können temporäre Nutzungen von Gebäuden oder Flächen im Konversionsprozess hilfreich sein: Sie verhindern beispielsweise Substanzverluste durch Leerstandszeiten und Vandalismus. Begrenzt lassen sich damit auch Einnahmen generieren und die Aufmerksamkeit möglicher Investoren auf das Militärgelände lenken. Vorübergehend lässt sich mit solchen Liegenschaften auch ein erhöhter öffentlicher Bedarf an Nutzungs- oder Unterbringungsmöglichkeiten auffangen – beispielsweise für Asylnotunterkünfte oder studentischen Wohnraum.

Die Bundesanstalt ist auch zuständig für die forstwirtschaftliche Bewirtschaftung und naturschutzfachliche Betreuung der Liegenschaften des Bundes, Stichwort: „ökologisches nachhaltiges Grünflächenmanagement“. Was ist darunter im Einzelnen zu verstehen?

Dr. Gehb: Unsere Sparte Bundesforst betreut insgesamt rund 355.000 Hektar Wald sowie 230.000 Hektar Offenland und Wasserflächen des Bundes. Ein

Großteil der Liegenschaften unterliegt speziellen Zweckbestimmungen, insbesondere der militärischen Nutzung. Hier ist es Aufgabe des Bundesforstes, die Anforderungen des militärischen Nutzers mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in Einklang zu bringen. Zum Beispiel können auf militärisch genutzten Liegenschaften Bodenverwundungen einerseits Gefahrenstellen für den Bodenabtrag darstellen, andererseits schaffen sie Rohbodenstandorte, die für viele Pflanzen- und Tierarten einzigartige Lebensräume darstellen.

Das ökologisch nachhaltige Grünflächenmanagement der BlmA hat verschiedene Standbeine: Neben den Dienstliegenschaften für Bundeswehr oder Gaststreitkräfte werden auch Liegenschaften von Wasser- und Schifffahrtsverwaltung sowie Straßenbauverwaltungen so entwickelt und gepflegt, dass eine nachhaltige Nutzung möglich wird. Außerdem sichert der Bundesforst auf Liegenschaften des Nationalen Naturerbes der Bundesrepublik Deutschland die vorrangigen Naturschutzziele. So gestalten wir zum Beispiel für die Deutsche Bundesstiftung Umwelt und weitere Naturschutz-Stiftungen Maßnahmen und Dienstleistungen für eine ökologisch hochwertige Geländebetreuung.

Für Bundesdienststellen und weitere Großkunden führen wir auch ökologische Aufwertungen in Form von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durch oder schaffen Ökokonten. Diese können bei Baumaßnahmen genutzt werden, um Eingriffe in Natur und Landschaft zu kompensieren. Wir unterstützen vor allem Bau- und Ausbaumaßnahmen für Bundesautobahnen, Bundeswasserstraßen oder das Stromnetz fachkundig.

Zudem fördern wir den Ausbau der Erneuerbaren Energien, indem wir ökologisch vertretbare Bundesflächen bereitstellen.

Aufgrund der herausragenden Bedeutung für den Naturschutz und die Landschaftspflege gehören viele der vom Bundesforst betreuten Flächen dem europäischen Schutzgebietsnetz Natura 2000 an, sind Bestandteile von Nationalparks, Biosphärenreservaten oder Teile des Nationalen Naturerbes der Bundesrepublik Deutschland.

Wie spielt die BlmA im Konzert der Immobilienwirtschaft – national und international?

Dr. Gehb: Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben ist in der nationalen Immobilienwirtschaft eine feste Größe. Ich vertrete die BlmA beispielsweise als Präsidiumsmitglied im Zentralen Immobilienausschuß (ZIA). Auch in der German Facility Management Association (GEFMA) und der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (GIF e.V.) ist die BlmA aktiv. Natürlich sind wir auch jedes Jahr als Ausstellerin auf der größten Immobilienmesse Deutschlands, der EXPO REAL in München.

Auch international ist die BlmA gut vernetzt: Sie ist Mitglied im „Public Real Estate Network“ – kurz: PuRE-net. Das Netzwerk verbindet derzeit 20 staatliche Immobilienorganisationen in Europa, die das öffentliche Immobilienvermögen ihrer Länder verwalten. Zum geschäftsführenden Vorstand, dem sogenannten PuRE-net Steering Committee, gehört derzeit auch ein Vertreter der BlmA. Der Austausch zwischen den Organisationen hat zum Ziel, von den Erfahrungen der Partner zu profitieren und ein „best practice“ zu entwickeln. Internationale Arbeitsgruppen befassen sich mit Themen wie Energieeinsparung, Kostenminimierung oder Portfoliostrategien. Erst kürzlich hat die BlmA in Berlin die Jahreshauptversammlung vom PuRE-net ausgerichtet.