



Bundesanstalt für
Immobilienaufgaben

AGW - Frühjahrstagung 2016

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben als Partner der
Wohnungswirtschaft (zur Unterbringung von Flüchtlingen)

Jörg Musial, BImA, Spartenleiter Verkauf

- Erstzugriffsoption bei Konversionsliegenschaften
- Verbilligter Verkauf
- Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden

Erstzugriffsoption für Gebietskörperschaften

**Beschluss des Haushaltsausschusses des Deutschen Bundestages vom
21. März 2012:** (https://www.bundesimmobilien.de/7948534/HHA-Beschluss_120321.pdf)

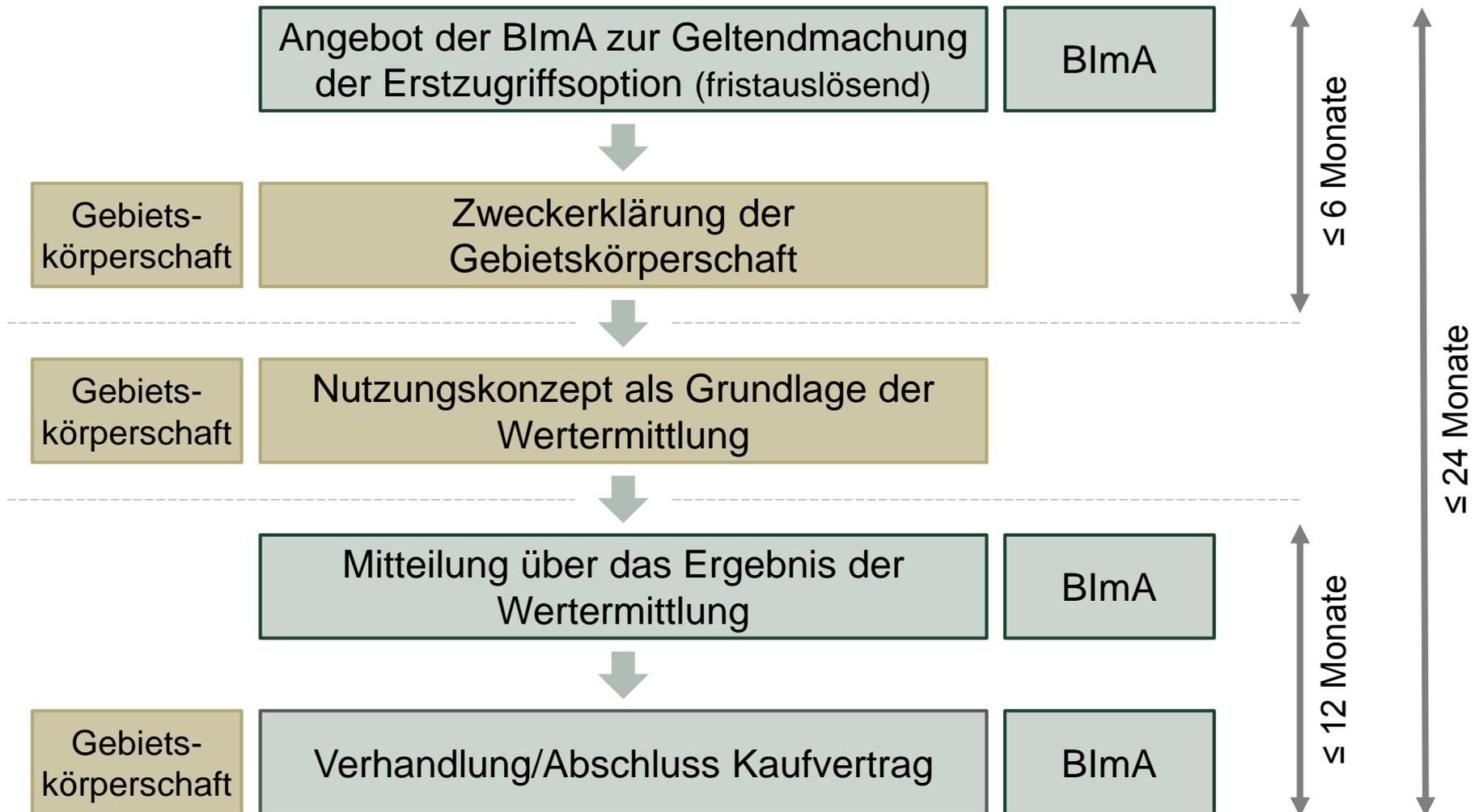
An Gebietskörperschaften sowie an privatrechtliche Gesellschaften/Unternehmen, Stiftungen oder Anstalten, an denen die Kommune/Gebietskörperschaft mehrheitlich beteiligt ist, darf die BImA Konversionsgrundstücke **ohne Bieterverfahren zum gutachterlich ermittelten Verkehrswert** veräußern.

Voraussetzung ist eine **verbindliche Zweckerklärung**: Der Erwerb muss unmittelbar der **Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe** dienen, (...)

Die Wertermittlung erfolgt

- auf Basis eines von der Kommune erarbeiteten **Nachnutzungskonzeptes**
- durch einen **Sachverständigen** der BImA oder die Beauftragung eines extern öffentlich bestellten und vereidigten oder zertifizierten Sachverständigen durch die BImA
- nach den allgemein gültigen **Wertermittlungsrichtlinien**

Ablauf der Erstzugriffsoption



Politischer Wille: Die verbilligte Abgabe im Koalitionsvertrag

Koalitionsvertrag für die 18. Legislaturperiode vom 27. November 2013

Punkt 4.2 „Lebensqualität in der Stadt und auf dem Land“

„(...) So wird mit Rücksicht auf die vielen am Gemeinwohl orientierten Vorhaben der Kommunen, wie der **Schaffung bezahlbaren Wohnraums und einer lebendigen Stadt**, eine **verbilligte Abgabe von Grundstücken** realisiert. So **können auf der Grundlage eines Haushaltsvermerks Konversionsliegenschaften** verbilligt abgegeben werden. Das Gesamtvolumen ist auf **höchstens 100 Mio.** Euro für die nächsten vier Jahre begrenzt.“

Haushaltsgesetz 2015 (Epl. 60, Kap. 6004, Titel 121 01), Haushaltsvermerk Nr. 60.3 vom 22. April 2015

- am 6. Mai 2015 trat die „Richtlinie der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben zur verbilligten Abgabe von Konversionsgrundstücken (VerbRKonv)“ in Kraft
- Das Gesamtvolumen der gewährten Nachlässe auf den Verkehrswert von Konversionsliegenschaften ist auf insgesamt 100 Mio. Euro beschränkt
- Der Gewährungszeitraum beträgt vier Jahre. Die Gewährung steht unter dem **Vorbehalt der Vereinbarkeit mit dem EU-Beihilferecht.**

Zweites Nachtragshaushaltsgesetz 2015 (Epl. 60, Kap. 6004, Titel 121 01), Haushaltsvermerk Nr. 60.3 vom 25. November 2015

- Die VerbRKonv ist auch für weitere entbehrliche Nicht-Konversionsliegenschaften für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus anzuwenden
- Auf der Basis des Haushaltsvermerks wurde der Entwurf der neuen „Richtlinie der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben zur verbilligten Abgabe von Grundstücken (VerbR)“ am 11. November 2015 vom Haushaltsausschuss beschlossen und am 26. November 2015 in Kraft gesetzt

(<https://www.bundesimmobilien.de/7948551/verbR.pdf>).

Die VerbR enthält **erhöhte Kaufpreisabschläge**, die die Attraktivität des Liegenschaftserwerbs für Länder und Kommunen erhöhen soll – insbesondere für die Unterbringung von Asylbegehrenden und Flüchtlingen sowie für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus.

- **Zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden:**
500.000 Euro pro Kaufvertrag
(begrenzt auf 80 Prozent des Kaufpreises)
- **Für sozialen Wohnungsbau**
(Geschosswohnungsbau mit mind. acht Wohneinheiten):
25.000 Euro pro neu geschaffene Wohneinheit
(begrenzt auf 80 Prozent des Kaufpreises)
- **Verbilligte Abgabe von Konversionsliegenschaften für in der VerbR aufgeführte weitere Nutzungszwecke**
z.B. Einrichtungen des öffentlichen Bildungswesens oder der Sozialfürsorge:
350.000 Euro pro Kaufvertrag
(begrenzt auf 50 Prozent des Kaufpreises)

Enge Grenzen: Das europäische Beihilferecht

Art. 107 I AEUV (Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union)

(...) staatliche oder aus staatlichen Mitteln gewährte **Beihilfen** gleich welcher Art, die durch **die Begünstigung bestimmter Unternehmen** oder Produktionszweige den **Wettbewerb verfälschen oder zu verfälschen drohen**, sind mit dem Binnenmarkt unvereinbar, soweit sie den **Handel zwischen Mitgliedstaaten beeinträchtigen**.

Folge bei Verstoß:

- Nichtigkeit der Kaufverträge; Rückabwicklung;
- Rückzahlung der Verbilligung; Vertragsverletzungsverfahren

Enge Grenzen: Das europäische Beihilferecht

Nutzungsarten ohne beihilferechtliche Relevanz

- Hoheitliche Tätigkeiten oder Überwachungstätigkeiten, die mit Zwangsbefugnissen einhergehen
- Bereitstellung der Basisinfrastruktur ohne öffentlichen Gegenleistung
- Einrichtungen des öffentlichen Bildungswesen
- Leistungen der Sozialfürsorge

Nutzungsarten mit ggf. beihilferechtlicher Relevanz

beihilferechtliche Einzelfallprüfung für Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse (**DAWI**)

- Zwecke des sozialen Wohnungsbaus
- Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrende
- Lokale Infrastruktureinrichtungen ohne überregionale Bedeutung
- Beseitigung städtebaulicher Missstände nach § 136 BauGB

Nicht zulässige Nutzungsarten

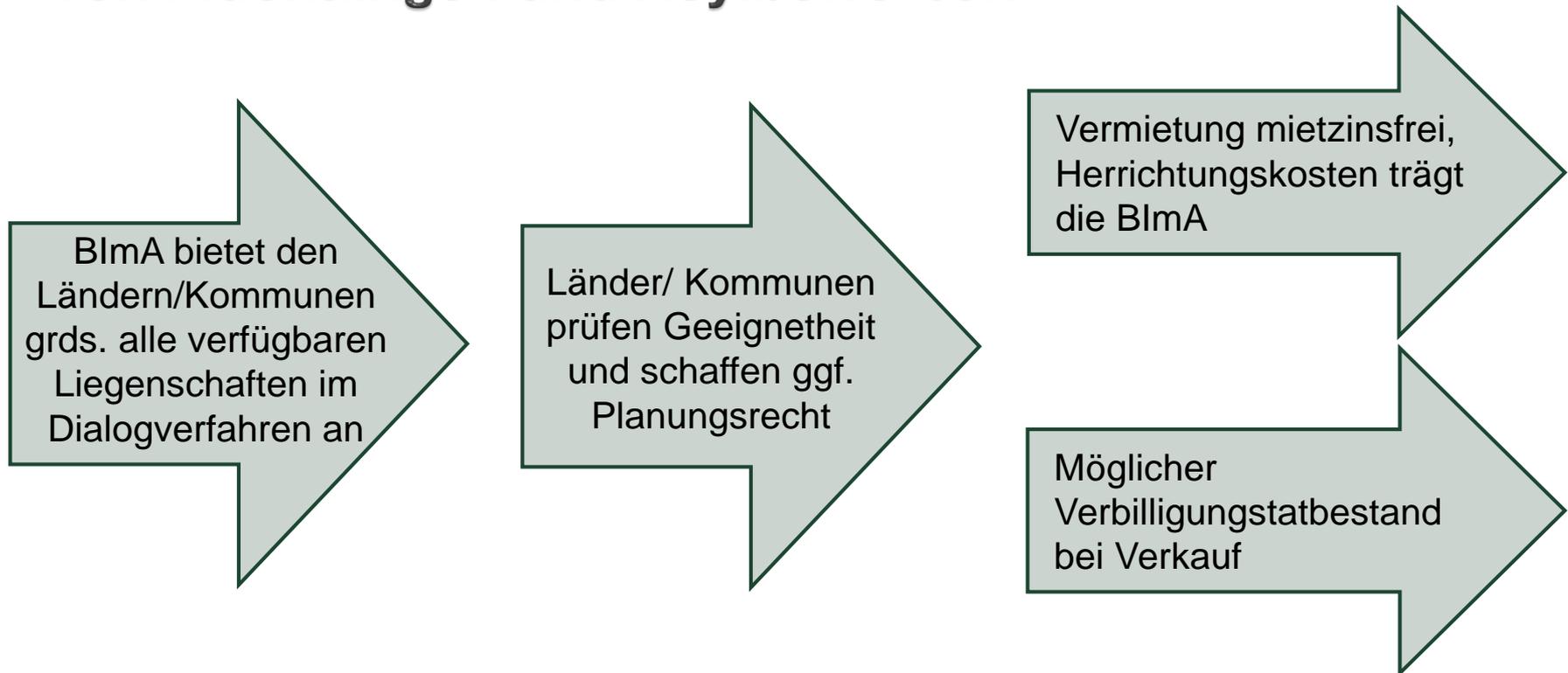
Insbesondere wirtschaftliche Tätigkeiten, die auch von Dritten wahrgenommen werden können - wie z. B. freier Wohnungsbau

Haushaltsvermerk: Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden

Zweites Nachtragshaushaltsgesetz 2015 (Epl. 60, Kap. 6004, Titel 121 01), Haushaltsvermerk Nr. 3.6 vom 25. November 2015

- die BImA darf Gebietskörperschaften sowie den privatrechtlichen Gesellschaften/Unternehmen, Stiftungen oder Anstalten, an denen die Kommune/Gebietskörperschaft mehrheitlich beteiligt ist, **Grundstücke mietzinsfrei überlassen** soweit und solange sie der Unterbringung von Asylbegehrenden und Flüchtlingen dienen
- Die Überlassung erfolgt **im jeweiligen aktuellen Bauzustand**
- Die **BImA erstattet** gegen Nachweis die entstandenen **notwendigen und angemessenen Herrichtungskosten**

Verfahren bei der Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbewerbern



Die BlmA bietet grundsätzlich alle freien Gebäude und Freiflächen an, sofern sich der Verkaufsprozess einer Liegenschaft noch nicht in der Schlussphase befindet und kein Bundes- oder Landesbedarf besteht. Auch Objekte, deren bisherige dienstliche Nutzung absehbar in Kürze endet, werden mit einbezogen - soweit dies ohne Beeinträchtigung des Dienstbetriebes möglich ist.

Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbewerbern: aktueller Stand

- Zum Stichtag 19. April 2016 wurden **456 Nutzungsverträge** abgeschlossen bzw. stehen kurz vor dem Abschluss (davon 48 Mitbenutzungsverträge Bundeswehr unmittelbar)
- Damit konnten auf den von der BImA überlassenen Liegenschaften rund **170.164 Unterkunftsplätze** bereit gestellt werden (davon etwa 32.188 aus Mitbenutzungsverträgen Bundeswehr)
- Weitere 256 Liegenschaften befinden sich im Prüfverfahren

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Jörg Musial

Leiter der Sparte Verkauf der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Ellerstraße 56

53119 Bonn

Joerg.Musial@bundesimmobilien.de