

Kauft Bundeswehrflächen

Konversion. Bis 2012 werden zahlreiche Standorte geschlossen. Dadurch werden viele Areale, Gebäude und Anlagen frei und können zukünftig anders genutzt werden. Eine Chance für private Investoren.

Kai Petersen, Regensburg

Bis 2012 reduziert die Bundeswehr ihre Präsenz in Deutschland auf rund 390 Standorte mit etwa 325.000 Soldaten und zivilen Mitarbeitern. Zusätzlich zu den vor 2004 benannten 76 Liegenschaften werden deshalb weitere 105 Standorte aller Größenordnungen komplett geschlossen. Dadurch können zahlreiche Flächen, Gebäude und Anlagen aus der militärischen in eine zivile Nutzung umgewandelt werden.

Bereits in den letzten 19 Jahren hat der Bund durch rund 65.000 Verkäufe etwa 100.000 Hektar mit einem Gesamtverkehrswert von etwa 17 Milliarden Euro in die zivile Nutzung überführt. Der Bund bemüht sich mit der jeweiligen Kommune schnellstmöglich die ehemaligen Militärliegenschaften einer zivilen Anschlussnutzung zuzuführen. Dies ist gerade für private Investoren interessant.



Der Bundeswehr-Standort Kellinghusen, Kreis Steinburg, steht zum Verkauf.

Einige Vorteile

Die Vorteile der angebotenen Anlagen, Gebäude und Flächen sind vielfältig: Bedarfsgerechte Flächenangebote ermöglichen maßgeschneiderte Planungen, die Immobilien befinden sich oft in störungsarmen Lagen und mit optimaler Verkehrsanbindung. Die bestehende Infrastruktur ist meist leistungsfähig und uneingeschränkt nutzbar, die großzügigen Flächen werden „aus einer Hand“ angeboten, es bestehen Optionen zur Arrondierung und Expansion oder ein preisgünstiges Angebot für Gewerberaum.

Liegenschaften der Bundeswehr sind für die Dauer der militärischen Nutzung dem kommunalen Planungsrecht entzo-

gen und unterliegen dem Fachplanungsrecht des Bundes. Schon im Vorfeld können sich Investoren vor Ort bei einem jeweils lokal zuständigen Ansprechpartner bei der Wehrbereichsverwaltung oder beim Bundeswehr-Dienstleistungszentrum informieren und die freiwerdende Liegenschaft besichtigen.

Die zivile Anschlussnutzung durch Dritte muss von der Belegenheitsgemeinde genehmigt werden. Die Kommune verantwortet dabei als Träger der Planungshoheit die Einhaltung der rechtlichen, planerischen und finanziellen Aspekte für alle Phasen der Konversion. Die Bundesanstalt für Immobili-

enaufgaben (BImA) strebt den Verkauf der Grundstücke auf dem freien Markt an. In der Regel wird bereits vor der tatsächlichen Freigabe der Liegenschaften begonnen, mit potenziellen privaten Investoren über eine zügige Anschlussnutzung zu verhandeln. Oberstes Ziel des Verkäufers ist die Förderung künftiger Nutzungsmöglichkeiten.

Potenzielle Investoren profitieren frühzeitig von der Unterstützung seitens des Bundes: Dieser beteiligt sich bei Bedarf an den Kosten für Machbarkeitsstudien oder Nutzungskonzepte bis zur Bauleitplanung und konkreten Maßnahmen zur Standortentwicklung.

Online und Offline. Die Vermarktung von Konversionsflächen

Freie militärische Liegenschaften gehören dem allgemeinen Grundvermögen des Bundes. Die verfügbaren Liegenschaften sind im Internet auf der Seite www.bundeswehr.de (Suche nach „Immobilien“) aufgelistet, mit genauer Ortsangabe und Objektbezeichnung, frühestmöglicher Verfügbarkeit und direkten Kontaktdaten zu den jeweiligen Ansprechpartnern. Die Liegenschaften werden außerdem auf der Seite www.bundesimmobilien.de und in regionalen oder überregionalen Tageszeitungen

veröffentlicht. Die zuständigen Mitarbeiter der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) leiten über neun regionale Hauptstellen regelmäßig den Städten und Gemeinden relevante Informationen zu, geben bundesweit gewonnene Konversionserfahrungen weiter und helfen bei Fragen und Umsetzung bestimmter Verwertungsmodelle. In bestimmten Verwertungsfällen unterstützt die bundeseigene Gesellschaft für Entwicklung, Beschaffung und Betrieb mbH (g.e.b.b.) (www.gebb.de).

Gibt ein privater Investor ein Gebot für eine Liegenschaft ab, sind das Kaufinteresse von Bund, Land und Kommune und Entbehrlichkeiten und Ansprüche zur Rückübertragung bereits abschließend geprüft. Die Anmietung kann im Einzelfall aus wirtschaftlichen Gründen als Zwischenlösung dienen, wenn für den Verkauf noch vorbereitende Maßnahmen notwendig werden.

Bundeseigene Grundstücke dürfen grundsätzlich nur zum vollen Verkehrswert verkauft werden. Der Verkehrswert ermittelt sich alternativ anhand der förmlichen Wertermittlung (gemäß Wertermittlungsverordnung und Richtlinien) oder durch die offene Anbietung auf dem Immobilienmarkt. Die Insertion ist die

bevorzugte Methode, um einen transparenten Preisvermerk für Investoren zu setzen. Mit dieser Aufforderung zur Abgabe von Angeboten behält sich der Bund, anders als bei Ausschreibungsverfahren zur Vergabe eines öffentlichen Auftrags, die Zuschlagserteilung vor. Nur im Ausnahmefall ist unter bestimmten Voraussetzungen ein EU-weites Vergabeverfahren anzuwenden.

Bewährte Verwertungsmodelle

Wie geht die Verwertung vor sich? Durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen einem privaten Investor und der Kommune werden konkrete Entwicklungsverpflichtungen festgeschrieben. Private Planungsträger können ihre Nutzungsvorstellungen selbst oder mit Unterstützung entwickeln und umsetzen. Die Kommune ermittelt dazu den Kaufpreis anhand der konkreten Nutzungsvorstellungen unter Berücksichtigung insbesondere der Kosten für Freilegung, Erschließung, Vermarktung. Erst mit Erwerb durch einen privaten Investor wird der Kaufpreis seitens Kommune an den Bund fällig.

Einzelne Kommunen erwerben die Flächen einer Liegenschaft direkt vom Bund zum aktuellen Verkehrswert und übernehmen dabei alle Aufwendungen und Risiken. Durch die selbstständige Vermarktung setzt die Gemeinde auf eine hohe Wertschöpfung nach Herrichtung und Weiterveräußerung an einen privaten Investor. |→

Auf einen Blick

- Bis 2012 werden 105 Standorte der Bundeswehr geschlossen, Flächen und Gebäude können zukünftig zivil genutzt werden.
- Die Standorte sind von der Lage meist sehr attraktiv und besitzen eine gute Verkehrsanbindung.
- Beim Verkauf wird in der Regel mit dem Investor ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.
- Kaufinteressierte können finanzielle Unterstützung bekommen, auch bei der Beseitigung der Altlasten, die auf militärischen Flächen häufig ein Problem sind.

Was könnten Sie alles machen, wenn Sie mehr Zeit hätten?



Ich bin schon bei Haufe.

Jetzt neu!

Erledigen Sie Ihre Arbeit aus nur einer Software. Und finden Sie alle wichtigen Verwalterinformationen, ohne suchen zu müssen – schnell, zuverlässig, rechtssicher.

Tel.: 0180/55 55 691

(0,14 €/Min. aus dem dt. Festnetz, abweichende Mobilfunkpreise. Ein Service von dtms.)

••• www.haufe.de/shop/immobilien

Haufe...

Erwirbt ein privater Investor eine bundeseigene Liegenschaft, verpflichtet sich dieser parallel in einem städtebaulichen Vertrag zur Erschließung und zu Infrastrukturmaßnahmen. Die Kommune wird dadurch finanziell entlastet, der Investor beschleunigt die Umnutzung und

Sanierungskosten von Altlasten bei Verunreinigungen von Böden oder Gewässern werden auf bundeseigenen Liegenschaften bis erforderlichenfalls zur Höhe des Kaufpreises übernommen, bei einer Eigenbeteiligung des Käufers von zehn Prozent. Fehlen gesetzliche Verpflicht-

planerischen Voruntersuchungen, der Bauleitplanung und Maßnahmen der Standortentwicklung. Diese Kostenanteile refinanzieren sich durch entsprechend höhere Verwertungserlöse. Dadurch können komplexe Bauvorhaben rasch realisiert werden. Der Bund beauftragt bei Bedarf ein ziviles Immobilienunternehmen zur Entwicklung eines Nutzungskonzepts oder zur Umsetzung von Maßnahmen zur Standortentwicklung. Diese Maßnahmen setzen die Prognose für eine angemessene Wertsteigerung der Fläche und damit einen verbesserten Vermarktungserfolg voraus.

Übersteigen die geschätzten Entwicklungskosten den geschätzten Wert der Liegenschaft, kann der private Investor den nach Abzug der tatsächlichen Entwicklungskosten verbleibenden Kaufpreis nach Herrichtung und Weiterveräußerung beziehungsweise Nutzung an den Bund auskehren. Private Investoren sollten den jeweiligen Ansprechpartner der zuständigen Länderverwaltung für eine Liegenschaft kennen, denn diese bestimmen über regionale Schwerpunkte und Prioritäten bei der Verwendung der Fördermittel. Länder und Kommunen nutzen beispielsweise Mittel zur „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW), aus dem Europäischen Sozialfonds (ESF) und dem Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE), sowie der Städtebauförderung für bisher brachliegende Flächen in Innenstädten. ←|



Auch das Areal in List, Nordfriesland, kann neu genutzt werden.

richtet diese an seinem konkreten Bedarf aus. Kauft ein privater Investor vor der Planungsreife, ist die planungsbedingte Wertsteigerung oder Minderung der Liegenschaft gegenüber den bei Vertragsabschluss angenommenen Nutzungsmöglichkeiten möglich. Daher können städtebauliche Verträge Verpflichtungen für Nachzahlungen oder Erstattungen festschreiben. Der Bund gewährt Zahlungserleichterungen für den Kaufpreis: Das Hinausschieben der Fälligkeit und die zinspflichtige Stundung über mehrere Jahre mit moderaten Zahlungen.

Hilfe bei Sanierung und Altlasten

Schon während der Verkaufsverhandlungen beteiligt sich der Bund an notwendigen Kosten der Untersuchung von Altlasten, damit die vorgesehenen zivilen Nutzungen realisierbar sind. Notwendige

tungen, bestimmte Untersuchungen und Sanierungen von Altlasten zu veranlassen, macht der Bund seine Erkenntnisse über Altlastenverdachtsflächen oder Altlasten selbst zum Gegenstand der Verkaufsgespräche. Die Kosten der Sanierung werden beim Kaufpreis berücksichtigt, und bei stärkeren Verunreinigungen oder erheblicher Unsicherheit kann auch eine spätere Kostenbeteiligung des Bundes vereinbart werden. Bei Anhaltspunkten auf Munition oder Munitionsreste werden Sonderregelungen aufgenommen, die den Käufer von der Kostenlast freistellen können.

Vielfältige Investitionshilfen

Für einen bevorzugten Kaufinteressenten, der eine bestimmte Fläche nur baureif erwerben möchte, können finanzielle Hilfsmittel eingesetzt werden: Der Bund beteiligt sich an städte-

Der Autor

Kai Petersen
Personalberater und Publizist



ist Oberstleutnant der Reserve der Bundeswehr und regelmäßig im Bundesministerium der Verteidigung tätig. Er studierte Politik-, Staats- und Sozialwissenschaften, ist heute Inhaber einer Management-Personalberatung und als Herausgeber und Publizist tätig. Sie erreichen den Autor über konversion@kaipetersen.com.