



Aus dem Schatzkasten der Bima: Das Grandhotel auf dem Petersberg bei Bonn

Foto dpa

Bima steht vor einer Aufwertung

Der Dienstleister für die Immobilien des Bundes könnte mit seinem Grundstücksbestand bald eine wichtigere Rolle einnehmen.

Im Koalitionsvertrag der Ampel-Parteien spielen öffentliche Gesellschaften eine wichtige Rolle. Sie sollen helfen, für deutlich mehr Investitionen zu sorgen, ohne in Konflikt mit der Schuldenbremse zu kommen. Ein Beispiel dafür ist die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (Bima), die bislang nur Fachleuten ein Begriff ist. Was steckt hinter der Bima? Und was haben SPD, Grüne und FDP mit ihr vor? „Wir sind der Immobiliendienstleister des Bundes“, beschreibt sich die Anstalt öffentlichen Rechts selbst. Zuständig ist sie für Grundstücke, Bürogebäude, militärische Anlagen bis hin zu Waldflächen: „Neben dem Neubau und der Pflege des Bestandes sind wir für die Verwertung entbehrlicher Liegenschaften zuständig.“

Gegründet wurde die Bundesanstalt Ende 2004 mit Sitz in Bonn. Seit 2005 ist sie unter diesem Namen am Markt aktiv. Nach eigener Darstellung ist sie „eine der größten Immobilieneigentümerinnen Deutschlands“. Die Belegschaft umfasst rund 6900 Mitarbeiter. In ihrem Eigentum befinden sich 461 000 Hektar Grundstücksfläche, rund 38 000 Wohnungen und 19 000 Liegenschaften, also zum Bei-

spiel Ministeriumsgebäude und andere Immobilien der öffentlichen Verwaltung. Eines der bekanntesten Gebäude der Bima ist das Grandhotel auf dem Petersberg bei Bonn. Die Betreiberin Gästehaus Petersberg GmbH, ehemals eine Beteiligung des Bundesfinanzministeriums, gehört seit 2013 vollständig der Bima.

Zu den Aufgaben gehört auch die sogenannte Konversion, also die Umwandlung ehemals militärisch genutzter Flächen in Wohngebiete oder gemischt genutzte Flächen einschließlich gewerblicher Nutzung. Weiterhin ist die Bima ein bedeutender Mitspieler in der Land- und Forstwirtschaft: Ihr gehören neben 207 000 Hektar Freifläche vor allem 366 000 Hektar Wald. Mit ihrer Abteilung Bundesforst gehört sie nach eigenen Angaben zu den zehn größten deutschen Holzproduzenten.

Schon allein wegen ihres bedeutenden Immobilienbesitzes war die Rolle der Bima politisch stets umstritten. Auf der einen Seite sollte sie ihre Grundstücke möglichst günstig abgeben, um damit dämpfend auf die hohen Wohnungspreise einzuwirken. Diese Forderungen stammen meist von Vertretern der SPD und der Grünen. Dagegen wandten sich über lange Zeit vor allem Union und FDP. Der ehemalige Bundesfinanzminister Wolfgang Schäuble (CDU) als oberster Dienstherr der Bima, aber auch die scheidende Bundeskanzlerin Angela Merkel (CDU) widerstanden jedenfalls dem Ansinnen, die ursprüngliche Vorgabe aufzuweichen, nach der die Bima ihre Immobilien zu Marktpreisen verkaufen sollte: Jede Lockerung dieser Vorgabe wäre schließlich der Staatskasse zur Last gefallen und damit allen Staatsbürgern.

Die strikte Verkaufsvorgabe nach Marktpreisen ist längst Vergangenheit. Unter der Regie des Finanzministers und wahrscheinlichen künftigen Bundeskanzlers Olaf Scholz und ausdrücklich im Haushaltsplan des Bundestages genannt wurden neue Optionen vorgesehen: Die Bima darf inzwischen Grundstücke im Wege des Direktverkaufes ohne Bieterverfahren unterhalb des gutachterlich ermittelten Verkehrswertes veräußern, und zwar an Privatunternehmen, Stiftungen und kommunale Einrichtungen. Dies solle der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen.

Möglicherweise wird die künftige Ampelkoalition die neuen Vorgaben kräftig nutzen. Die Bima soll jedenfalls stärker für die bau-, wohnungs-, stadtentwicklungspolitischen und ökologischen Ziele der Ampel eingespannt werden. Dafür soll sie zunächst Immobilien der Deutschen Bahn übernehmen. „Wir werden der Bima mehr Freiheiten verschaffen und ihr die Aufnahme von Krediten ermöglichen“, heißt es im Koalitionsvertrag. Sie kann sich also verschulden, was aber bei der Berechnung der Schuldenbremse unberücksichtigt bliebe. Sie bildet eine Art Extra-Haushalt. „Die Bima soll künftig selbst investieren und bauen sowie weiterhin kommunales Bauen unterstützen können.“ Olaf Scholz setzte damit auf ein Rezept, das der SPD-Politiker in seiner Zeit als Hamburger Bürgermeister erfolgreich angewendet habe, sagt Ökonom Jens Südekum vom Düsselbacher Institut für Wettbewerbsökonomie. „Die Bima ist ein Beispiel, wie öffentliche Investitionen, hier im Bereich des sozialen Wohnungsbaus, auch im Rahmen der Schuldenbremse umgesetzt werden kön-

nen.“ Bislang unterliegt die Bima der Rechts- und Fachaufsicht des Bundesfinanzministeriums, das wäre künftig also Christian Lindner von der FDP, der Finanzminister werden soll.

Die SPD würde sie aber lieber beim neuen, wieder eigenständigen Bauministerium andocken. „Es wäre folgerichtig und sinnvoll, die neue Bundesbaugesellschaft beim Bauministerium anzusiedeln“, fordert die SPD-Finanzpolitikerin Cansel Kiziltepe. Die Sozialdemokraten werden die Leitung des Bauministeriums übernehmen. Als mögliche Kandidatin gilt die bisherige Umweltministerin Svenja Schulze. „Nachdem das Thema Wohnen in den zurückliegenden Jahrzehnten sträflich vernachlässigt wurde, freuen wir uns auf die Zusammenarbeit mit einem endlich eigenständigen Ministerium“, sagt Axel Gedaschko, Präsident des Immobilienverbands GdW. ps./Reuters

RECHTECK



Wenn der Wartungsweg erst nachträglich entsteht

Der Architekt haftet nicht für die Kosten eines Schadens (vorliegend der Sanierung eines Flachdachs), wenn das von ihm ausgeschrieben und verwendete Dämmmaterial die übliche Beschaffenheit aufweist und den anerkannten Regeln der Technik entspricht – und Schäden am Dach auf Betonplatten zurückzuführen sind, die der Auftraggeber nachträglich und ohne Kenntnis des Architekten als nicht notwendige Wege verlegen ließ. Weder die Planung noch die Ausführung der Arbeiten durch eine Drittfirma sind nach dem Gerichtsurteil von dem Architekten vorliegend zu verantworten. Oberlandesgericht Celle, Urteil vom 1. September 2021, Aktenzeichen: 14 U 114/20.

Dürfen Mieter den Anbieter der E-Ladestation wählen?

Der Mieter hat keinen Anspruch auf den Einbau einer Ladestation für ein Elektroauto durch ein selbst gewähltes Unternehmen. Die Mieter einer Wohnung samt Tiefgaragenstellplatz beantragten bei ihrer Vermieterin, eine Fachfirma damit beauftragen zu können, eine Elektro-Ladestation einzurichten. Die Vermieterin lehnte dies aber ab und wies dabei darauf hin, dass die vorhandenen Hausanschlüsse für den schon angemeldeten Bedarf aller Mieter nicht ausreichen würden. Die Vermieterin verwies die Mieter deswegen an einen städtischen Stromversorger. Die Mieter klagten – jedoch ohne Erfolg: Zwar könne ein Mieter verlangen, dass ihm der Vermieter bauliche Veränderungen der Mietsache erlaubt. Der Anspruch bestehe aber nicht, wenn die bauliche Veränderung dem Vermieter unzumutbar ist. Amtsgericht München, Urteil vom 1. September 2021, Aktenzeichen 416 C 6002/21.

Dieser Hochsitz des Jägers braucht eine Genehmigung

Ein Hochsitz mit Betonfundament ist nicht genehmigungsfrei. Das Gericht hatte sich mit der Frage auseinandergesetzt, welchen Anforderungen der Hochsitz eines Jägers entsprechen muss, um von der landesrechtlichen Genehmigungsfreiheit erfasst zu sein. Der Kläger ist Pächter eines Jagdbezirkes und plante die Errichtung zweier Hochsitze mit einer Höhe von sechs Metern und Stahlbauweise auf Betonfundament. Dieses Vorhaben ist nach Ansicht des Gerichts nicht genehmigungsfrei. Denn die Genehmigungsfreiheit erfasst nur die herkömmliche Bauweise aus einfacher Holzkonstruktion mit Sitzrichtung, Gerüst und Leiter. Zudem weisen typische Hochsitze eine Grundfläche von nicht mehr als vier Quadratmetern auf. Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz, Beschluss vom 18. August 2021, Aktenzeichen: 8 A 10120/21.

Die Prüfung einer Treppe

Zur Vollarchitektur gehört auch, den Einbau einer Treppe zu planen und zu überwachen. Die Klägerin hatte einen Architekten für die gesamten Leistungsphasen eines Bauvorhabens beauftragt. Bei dem Neubau kam es zu Mängeln an der Treppe und Rissbildungen an den Geschossdecken. Hierfür verlangte die Klägerin von dem Architekten Ersatz – zu Recht. Der Architekt habe zunächst die Überwachung der ursprünglichen Betontreppe und anschließend die Planung der ersatzweise in Auftrag gegebenen Holztreppe verletzt. Diese wurde nicht regelkonform errichtet und nicht auf ihre Standsicherheit geprüft. Aber diese Maßnahmen gehören zum Umfang im Rahmen der Vollarchitektur. Oberlandesgericht Düsseldorf, Urteil vom 27. April 2021, Aktenzeichen: 23 U 106/20.

Isabelle Lutterbeck, Rechtsanwältin der Kanzlei Bethge, Hannover

Felix Semper, Rechtsanwalt der Kanzlei Bethge, Hannover

„Lage, Lage, Lage“ verliert an Gewicht

Der Weckruf der ESG-Kriterien *Von Klaus Beine, Frankfurt*

Die Immobilienbranche steht vor großen Herausforderungen. Die Attraktivität einer Immobilie wird zunehmend nicht mehr nur von Lage, Lage, Lage und Renditeerwartungen abhängen, sondern immer stärker von der Erfüllung der ESG-Kriterien. Environment-, Social- und Governance-Aspekte werden zukünftig viel deutlicher den Wert einer Anlage mitbestimmen.

Das E (Environment/Umwelt) haben schon viele auf dem Radar, da Klimaschutz, Energieeinsparung und Nachhaltigkeit seit geraumer Zeit im Fokus stehen, nicht zuletzt durch das Pariser Klimamaschutzabkommen. Das S (Social/Soziales) und das G (Governance/gute Unternehmensführung) werden nunmehr ebenfalls verstärkt in die Betrachtung einbezogen. Das heißt, auch das Arbeitsrecht, der Arbeitsschutz, Inklusion, Antidiskriminierung oder Diversity sowie Unternehmensführung/-kultur, Frauenquote, Antikorruption, Geldwäsche, Whistleblowing, Lieferkettensorgfalt, geächtete Branchen und anderes werden ebenfalls herausragende Bedeutung in der Zukunftsdiskussion erhalten.

Auch wenn übergreifende Regelungen (Taxonomie-, Offenlegungsverordnung der EU) noch ausbaufähig oder in der Entwicklung sind, ist ESG als „Mainstream“ nicht mehr aufzuhalten. Das heißt: Geld wird nur noch in Anlageobjekte fließen, die ESG-konform sind – also in Anlageobjekte, die alle genannten Themen abdecken. Aufträge werden nur noch an ESG-konforme Unternehmen und Dienstleister gehen. ESG wird alle Branchen und Lebensbereiche erreichen!

Dazu vier Thesen:

1. ESG ist keine eigene Vorschrift und damit auch nichts völlig Neues. E und S und G bilden jeweils eine plakative Überschrift, darunter existieren – wie zuvor ausgeführt – für jedes der drei Felder Gesetze und Verordnungen, zum Teil bereits lange.

2. ESG als Richtschnur zu betrachten heißt zunächst nur, bestehende Gesetze und Verordnungen einzuhalten und diese Einhaltung transparent zu machen sowie Strukturen zu schaffen, die die Einhaltung bestehender Vorschriften gewährleisten.

3. Wenn den Feldern E, S und G noch weitere Vorschriften hinzugefügt werden sollen, ist Augenmaß erforderlich. Die Einhaltung aller drei „Buchstaben“ ist schon jetzt eine strukturelle und finanzielle Herausforderung. Noch mehr Regeln engen den Investitionsspielraum weiter ein und lassen die Rendite sinken. Nachhaltigkeit zu gewährleisten setzt Gewinn voraus. Anders ist Nachhaltigkeit nicht finanzierbar.

4. Es wird die große Herausforderung sein, nachvollziehbare und akzeptierte ESG-Standards festzulegen. Ob die Märkte es allein richten können oder ob doch der Gesetzgeber (weiter) aufgerufen ist, muss sich zeigen. Ein reines „Abhaken“ von Bulletpoints, ein ESG-Washing, wird dem Grundgedanken der Nachhaltigkeit nicht dienen – und auch von der Gemeinschaft nicht mehr akzeptiert werden.

Es lohnt ein Blick in die Niederlande, wo sich auf dem Immobilienmarkt gravierende Veränderungen zeigen. Energielabels wurden eingeführt. Entspricht ein Gebäude den Anforderungen nicht, darf es vom 1. Januar 2023 an nicht mehr als Büro genutzt werden. Auch wenn wir in Deutschland noch nicht so weit sind: „Stranded Assets“, unbrauchbare Gebäude, werden ein Thema werden.

Für Bestandhalter könnte das zum Dilemma werden. Sie werden zu entscheiden haben, ob sie nachrüsten und (umfangreich) ESG-konform revitalisieren – oder mit Abschlag verkaufen. Diese „Stranded Assets“ könnten für andere wiederum „Schnäppchen“ sein, wenn sie sich zutrauen, die Immobilie nachhaltig

zu sanieren und der Abschlag dafür mehr als auskömmlich ist. Die Immobilienbranche wird diese Herausforderung – wie andere Branchen – anzunehmen haben. Denn schließlich verantwortet sie 40 Prozent des Energieverbrauchs und 36 Prozent der CO₂-Emissionen in der EU. Zunächst ist wichtig, dass die bestehenden Vorschriften befolgt werden und nicht weitere hinzukommen. Das bestehende Regelungskick, das sich bereits jetzt hinter ESG verbirgt, ist immens. Zu beachten ist auch, dass sich die Vorgaben teilweise ausschließen. Setzt ein Investor auf E-Mobilität und stattet seine Immobilie im besonderen Maße mit Ladestationen aus, kann das für die Umwelt, durch den Abbau von seltenen Rohstoffen und für die Arbeitskräfte vor Ort, Stichwort Lieferkettensorgfaltspflichten, Nachteile bedeuten. Werden beispielsweise Arbeitskräften großzügige Räumlichkeiten und Sozialflächen sowie Parkplätze zur Verfügung gestellt, ist der Arbeitgeber einerseits sozial, andererseits nicht unbedingt umweltfreundlich. Auch hinsichtlich der sogenannten geächteten Branchen stellen sich Fragen: Wird man in Zukunft an einen Erdölproduzenten, eine Tabakfirma oder an eine Brauerei noch vermieten dürfen?

Fazit: In Zukunft wird jedes Unternehmen auf ESG zu achten haben, da es sonst kurz- bis mittelfristig von der Wirtschaft ausgeschlossen werden wird. Jeder Marktteilnehmer sollte sich bereits jetzt ESG-konform aufstellen, intern wie im Außenverhältnis. Der Gesetzgeber sollte maßvoll – nur wenn erforderlich – weitere Regulierungen in Angriff nehmen und dem Verantwortungsbewusstsein der Marktteilnehmer vertrauen. ESG ist ein Weckruf, den keiner überhören kann. Nachhaltigkeit mit Augenmaß und Rendite sind das Gebot der Stunde.

Der Autor ist Rechtsanwalt und Notar der Wirtschaftskanzlei Advant Beiten.

VON POLL
IMMOBILIEN

Immobilienbewertung *persönlich* von einem unserer Experten oder direkt *online*.

Ihr starker Partner beim Immobilienverkauf.

Für Sie an über 350 Standorten in den besten Lagen.

ELLMAU IN TIROL | Modernes Landhaus mit Einliegerwohnung
 ca. 278 m² 4 ca. 461 m² € 3,25 Mio.
 Käuferprovision: 3,6% (inkl. MwSt.)

Zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung lag kein Energieausweis vor.

HAMBURG | Villa mit Schwimmbad
 ca. 512 m² 10 ca. 1.677 m² € 2,495 Mio.
 Käuferprovision: 3,57% (inkl. MwSt.)*

1938 126,6 kWh/(m²a) D Gas

WIESBADEN | Einfamilienhaus mit mediterranem Flair
 ca. 220 m² 5 ca. 538 m² € 1,99 Mio.
 Käuferprovision: 3,57% (inkl. MwSt.)*

1991 147,8 kWh/(m²a) E Gas

MÜNCHEN | Familienfreundliches Stadthaus
 ca. 150 m² 5 ca. 346 m² € 1,495 Mio.
 Käuferprovision: 3,57% (inkl. MwSt.)*

2003 76,3 kWh/(m²a) C Gas

*Die von Poll Immobilien GmbH hat mit dem Verkäufer ebenfalls eine Maklerprovision in gleicher Höhe vereinbart.

Wohnung Baujahr Zimmeranzahl

Wohnfläche Haus Grundstück

hauptsächl. Energieträger

Energieverbrauch/-bedarf

Energieverbrauchsausweis

Energiebedarfsausweis

Energieeffizienzklasse

Preis

SERVICETELEFON: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com