

■ Dr.-Ing. Martin Töllner

Bewertung von Flüchtlingsheimen

Die kriegerischen Auseinandersetzungen in Syrien, Ägypten, im Gazastreifen und der Ukraine lässt die Zahl der Asylsuchenden in Deutschland deutlich steigen. Kommunen und Landkreise stellt die Unterbringung und Versorgung der Flüchtlinge, insbesondere in angespannten Wohnungsmärkten, vor große Herausforderungen. Um die Unterbringungsmöglichkeiten zu erweitern, wurde zwischenzeitlich das BauGB entsprechend novelliert. Da Flüchtlinge sehr unterschiedlich untergebracht werden – das Containerheim ist hier ebenso zu finden wie umgenutzte Hotels oder ehemalige Kasernen – werden Flüchtlingsheime zunehmend auch in der Wertermittlung eine Rolle spielen. Der Beitrag zeigt Ansätze der Vorgehensweise für die Praxis.

Entwicklung der Asylantragszahlen seit 1953

Entwicklung der jährlichen Asylantragszahlen seit 1953

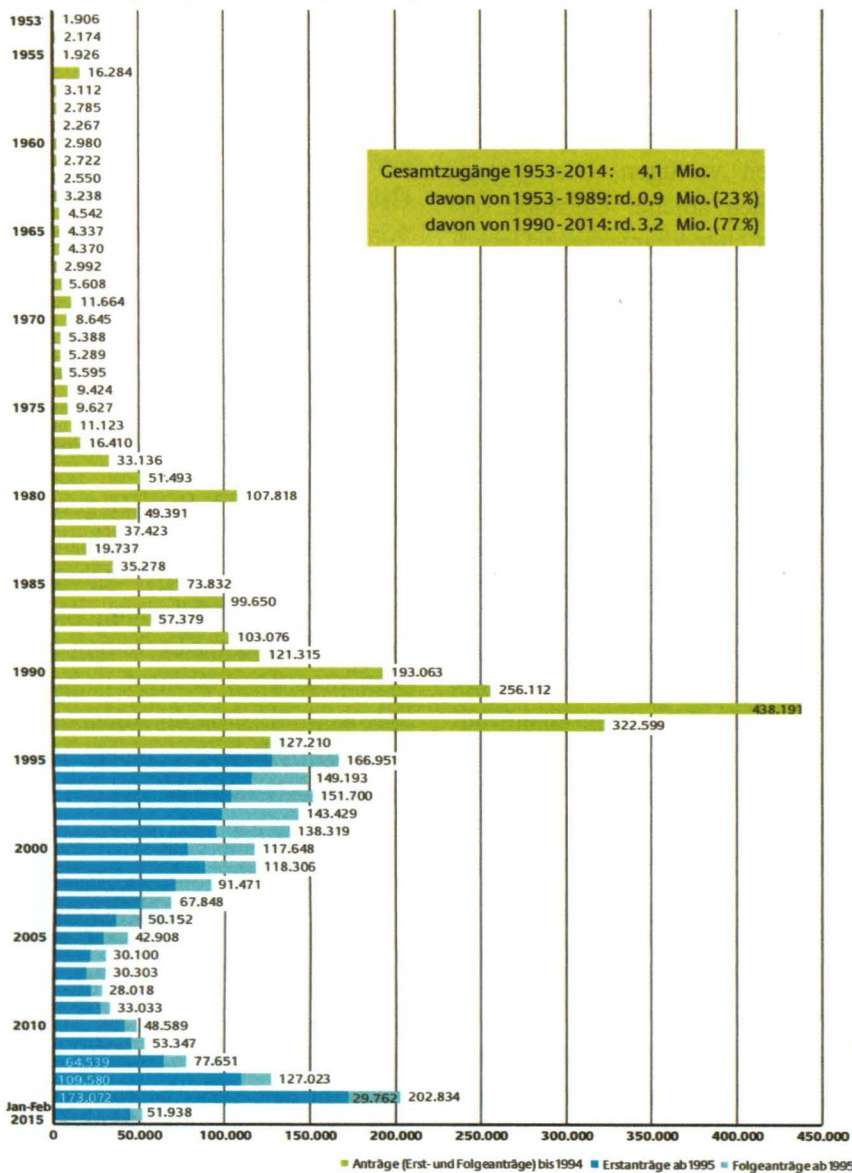


Abb. 1: Entwicklung der Asylantragszahlen, Quelle: Bundesamt für Migration und Flüchtlinge, Stand 02/2015 unter www.bamf.de

Laut Auskunft des Statistischen Bundesamtes erreichte die Zahl der Erstanträge auf Asyl 2014 einen neuen vorläufigen Höhepunkt. Angesichts der Zuwachsraten in den ersten Monaten 2015 wird sich diese Entwicklung ungebremst fortsetzen. Die Ursache für die Zunahme von Asylbewerbern liegt vor allem in den Konflikten im Nahen Osten und der wirtschaftlichen Situation in Afrika. Laut Angaben CONIAS Konflikt Datenbank für 2013 ging die Zahl der zwischenstaatlichen Konflikte bis 2013 kontinuierlich zurück und hätte ohne die Annektierung der Krim durch Russland wohl auch 2014 bei Null gelegen. Hingegen ist die Zahl der innerstaatlichen Konflikte kontinuierlich gestiegen und erreichte 2013 mit über 180 einen traurigen Höhepunkt. Einen Rückgang der Flüchtlingszahlen erwarten Experten nur bei einem Wandel der weltpolitischen Konflikte. Die größte Zahl der Asylbewerber kommt derzeit mit rd. 42 % vom Balkan. Dies veranlasste die Politik dazu, diese Staaten als sichere Herkunftsländer zu definieren. Dagegen kamen rd. 21 % aus den arabischen Staaten.

Bedeutung für die Kommunen

Für die Kommunen, denen die Flüchtlinge jeweils durch die Länder zugewiesen werden, bedeutet dies, dass sie ausreichend Raum für die Erstaufnahme und nachfolgend für die dauerhafte Unterbringung

der Flüchtlinge zur Verfügung stellen müssen. So leben beispielsweise aktuell in Hannover in den von der Stadt bereitgestellten Unterkünften knapp 1.500 Flüchtlinge (Stand 30.9.2014: 1.476). Diese befinden sich verteilt über das gesamte Stadtgebiet in 14 Wohnheimen, weiteren drei Wohnprojekten sowie einer Vielzahl von kleineren Wohnungen. Das Land Niedersachsen hat der Landeshauptstadt für den Zeitraum bis Juni 2015 eine um rd. 50 % erhöhte Quote von weiteren 1.323 Flüchtlingen zugewiesen. Dies hat zur Folge, dass Hannover seit August 2014 pro Woche 30 bis 40 Flüchtlinge zugewiesen werden. Ein Problem stellt dabei vor allem die sog. Erstunterbringung dar. Dabei geht es darum, den Flüchtlingen für einen begrenzten Zeitraum bis zur Entscheidung über ihren Asylantrag eine Unterkunft zu gewähren. Dieser Zeitraum liegt in der Regel zwischen zwei Wochen und sechs Monaten, kann im Einzelfall natürlich auch deutlich länger dauern.

Wird der Antrag positiv beschieden, müssen die Asylanten dauerhaft untergebracht werden. Hier soll, um eine bessere Integration zu ermöglichen, auf den allgemeinen Wohnungsmarkt zurückgegriffen werden.

Möglichkeiten für Flüchtlingsunterkünfte

Die Städte haben zwei Optionen, auf die Zuweisungen, auf die sie in der Regel kaum Einfluss haben, zu reagieren: Sie können darauf mit Ausweitung ihres Immobilienbestandes oder durch Anmietung von weiteren, für Unterkünfte geeigneten Immobilien reagieren. Da beide Optionen unter dem Zeitdruck, der oftmals vorherrscht, nicht immer zu realisieren sind, werden als Zwischenlösung Sporthallen umfunktionierte oder Containerdörfer errichtet. Die letzten beiden Möglichkeiten stellen jedoch keine befriedigende Lösung dar, da sich abzeichnet, dass

es sich um ein sich verstetigendes Problem zu handeln scheint.

Um eine bessere Integration der Flüchtlinge zu ermöglichen und eine „Ghettobildung“ zu vermeiden, sind die Städte meist bestrebt, die auf Dauer angelegten Unterkünfte über das gesamte Stadtgebiet zu verteilen. So ist die Kommune oder der Landkreis nicht selten gleichzeitig Mieter und Kaufinteressent einer Immobilie. Die Bandbreite der in Frage kommenden Immobilien ist groß: Sie reicht von bisher als Alten- und Pflegeheimen genutzten Gebäuden über Hotels (in Betrieb oder leerstehend) bis hin zu leerstehenden Mehrfamilienhäusern. Auch Handwerkerunterkünfte sind gefragt.

Allen gemein ist, dass sie über kleinteilige Unterbringungsmöglichkeiten und entsprechende sanitäre Einrichtungen verfügen. Die Wohn-/Nutzflächen solcher Gebäude reichen von eher kleinteiligen Gebäuden mit 500 m² über Gebäude mit 1.500 m² bis hin zu einzelnen größeren Gebäuden wie aufgegebenen Krankenhäusern oder Reha-Kliniken.

Trotz der Not, die die Kommunen mit der Unterbringung haben, wird aber nicht jedes Haus akzeptiert. Hier gibt es klare Ausschlusskriterien, wenn die Unterkünfte einer menschenwürdigen Unterbringung und einer sinnvollen Integration der Flüchtlinge entgegenstehen. Insbesondere Immobilien mit einem unzureichenden Bauzustand, der sich durch Bauschäden und eine verschlissene Ausstattung ausdrückt, kommen ebenso wenig in Frage wie eine unzweckmäßige Aufteilung mit zu großen oder zu kleinen Einheiten oder ungenügenden Sanitäreinrichtungen.

Neben Problemen mit der Immobilie an sich versuchen die Kommunen auch soziale Brennpunkte zu vermeiden, da hier die Unterbringung von Flüchtlingen bestehende Probleme eher noch vergrößern würde. Realistisch betrachtet, sind

die Handlungsmöglichkeiten der Kommunen aufgrund des eingeschränkten Angebots begrenzt.

Änderungen im BauGB

Rein planungsrechtlich kommen Flüchtlingsunterkünfte vor allem in § 34er Gebieten und allgemeinen Wohngebieten in Betracht. Sie stehen aber nicht selten im Konflikt mit den umliegenden bestehenden Nutzungen und ihrer – oftmals vermeintlichen – Schutzbedürftigkeit.

Da der Bedarf tlw. nicht auf den zur Verfügung stehenden Wohnbauflächen bedient werden kann, hat der Gesetzgeber hinsichtlich des Baurechts ein Maßnahmenpaket beschlossen, welches Belange von Flüchtlingen/Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung in der Bauleitplanung als eigenen Belang verankert. Neben dem allgemeinen Grundsatz, dass die Unterbringung von Flüchtlingen/Asylbegehrenden einen eigenständigen Belang darstellt (§ 1 Abs. 6) betreffen die wichtigsten Änderungen konkret die Schaffung von Baurecht für Flüchtlingsunterkünfte bzw. die Präzisierung des entsprechenden Baurechts.

So wird in § 31 BauGB geregelt, dass der Bedarf zur Unterbringung von Flüchtlingen / Asylbegehrenden ein Allgemeinwohlbelang ist, der die Erteilung einer Befreiung erfordern kann. Dies ist insofern bemerkenswert, als dass die anderen Allgemeinwohlbelange nicht weiter konkretisiert werden.

Für den Innenbereich wird in § 34 Abs. 3a BauGB geregelt, dass Nutzungsänderungen von Anlagen mit Geschäfts-, Büro- oder Verwaltungsgebäuden, die der Unterbringung von Flüchtlingen bzw. Asylbegehrenden dienen, zulässig sind. Auch für den Außenbereich wird in § 35 Abs. 4 BauGB die Zulässigkeit für Vorhaben geregelt, die im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit nach § 30 Absatz 1 oder § 34 zu beurteilenden bebauten Be-

reichen innerhalb des Siedlungsbereichs erfolgen sollen.

Bemerkenswert ist die Ergänzung des § 8 BauNVO, der nun für Gewerbegebiete die Befreiungsmöglichkeit zugunsten von Aufnahmeeinrichtungen und Gemeinschaftsunterkünften vorsieht. Das bisher restriktiv geregelte Wohnen im Gewerbegebiet wird somit (in einem sehr engen Rahmen) möglich gemacht. Des Weiteren wurden vor allem Verfahrensvorschriften im BauGB angepasst, bzw. Klarstellungen hinsichtlich der Flüchtlingsheime getroffen. Beispielsweise wurde in § 9 Abs. 2 BauGB das Baurecht auf Zeit im Hinblick auf provisorische Flüchtlingsunterkünfte geregelt.

Drittverwendungsmöglichkeit

Bei der Bewertung stellt sich u.a. die Frage nach der Drittverwendungsmöglichkeit von Immobilien, die als Flüchtlingsunterkünfte genutzt werden. Hier kommt vor allem die ursprüngliche Nutzung in Frage. Es sei denn, sie wurde aufgegeben, da sie sich als unwirtschaftlich erwiesen hat. Weitere Nutzungsmöglichkeiten liegen in „ähnlichen Nutzungen“ wie Studentenunterkünften oder Montagearbeiterwohnungen. Dies hängt vor allem vom lokalen Bedarf ab. Oft ergeben sich jedoch erhebliche Probleme der Drittverwendung, insbesondere, wenn die Gebäude, die zu Flüchtlingsheimen umgenutzt werden, zu diesem Zeitpunkt schon schwer marktgängig sind. Die Gebäude unterliegen durch den häufigen Wechsel der Bewohner einem hohen Verschleiß. Durch die sich ändernden Anforderungen an die (ursprüngliche) Nutzung besteht nach Aufgabe der Nutzung als Flüchtlingsunterkunft ein erhöhter Modernisierungsbedarf.

Standards

Zunächst bleibt festzustellen, dass es hinsichtlich der Flüchtlingsunterkünfte keine bundeseinheitlichen Standards gibt. So liegen die Min-

dest-Wohnflächen je unterzubringenden Flüchtling zwischen 4,5 m²/Person in Baden-Württemberg und 7,0 m²/Person in Bayern. Auch die Anzahl, der in einem Zimmer unterzubringenden Personen variiert zwischen max. vier Personen je Zimmer in Sachsen-Anhalt und sechs Personen in Mecklenburg-Vorpommern.

Die Nähe zu einem „bebauten Ortsteil“ mit Infrastruktur (ÖPNV, Schule) soll ebenso gegeben sein, wie Gemeinschaftsräume, Kinderspielzimmer oder Außenanlagen. Mindeststandards, die eine menschenwürdige Unterbringung von Flüchtlingen ermöglichen sollen, werden vor allem durch ProAsyl definiert. Diese stellen naturgemäß jedoch nur eine wünschenswerte Empfehlung ohne jede Verbindlichkeit dar (Unterbringung von Flüchtlingen in Deutschland auf www.pro-asyl.de).

Bewertungsansätze

Grundsätzlich sollten sich die Mieten an den Marktmieten für vergleichbaren Wohnraum orientieren. Je nach Beschaffenheit der Unterkünfte sollten andere Mieten mit herangezogen werden. Das können z.B. Mieten für Studentenwohnungen oder Mieten für Arbeiterunterkünfte sein. Oft werden für Flüchtlingsunterkünfte deutlich über der Marktmiete liegende Mieten gezahlt, da zum einen die Kommunen sonst kaum zum Zuge kommen und andererseits die Vermieter sich damit das Risiko weiterer Kosten, wie dem höheren Verschleiß und Akzeptanzprobleme bezahlen lassen.

Sind im Mietvertrag Inklusivmieten vereinbart, ist zu klären, welche Anteile darüber abgedeckt werden (Betriebskosten inkl. Energie, Pachtanteil für Inventar, ggf. Verwaltung wie Zimmerzuweisung, Hausmeisterdienste). Als Bewirtschaftungskosten sollten die Ansätze der II. BV bzw. EW-RL herangezogen werden. Je nach Betreibermodell kann der Verwaltungsaufwand höher sein.

Aufgrund des häufigen Bewohnerwechsels ist bei der Instandhaltung ein deutlich höherer Verschleiß zu berücksichtigen, der jedoch auch mit einem diskontierten Modernisierungsabschlag berücksichtigt werden kann. Das Mietausfallwagnis ist aufgrund der öffentlichen Förderung sehr gering.

Bei der Wahl des Liegenschaftszinssatzes (LZS) ist zunächst wichtig, ob die Nutzung als Flüchtlingsheim temporär oder auf Dauer angelegt ist. Ist sie temporär angelegt, sollte sich der LZS an der ursprünglichen, ggf. wiederzuschaffenden Nutzung orientieren. Ist sie auf Dauer angelegt, sollte sich der LZS an der Wohnnutzung orientieren und das Risiko der Immobilie als Aufschlag berücksichtigt werden. Die Ansätze für Gesamt- bzw. Restnutzungsdauer gemäß SW-RL bzw. BelWertV sollten sich daran orientieren, ob und welche Nachnutzung der Immobilie zugeschrieben wird.

Abschließend kann festgehalten werden, dass sich die Bewertungsparameter bei einer dauerhaften Nutzung an denen für Wohnnutzung orientieren. Hinzu kommt ein höherer Verwaltungs- und Instandhaltungsaufwand. Bei einer temporären Nutzung sollte man sich an der ursprünglichen Nutzung orientieren und für die Dauer der Nutzung als Flüchtlingswohnheim entsprechend abweichende Mieten und BWKs berücksichtigen. In beiden Fällen besteht für die Laufzeit des Mietvertrages nicht selten ein Overrent.

Dr.-Ing. Martin Töllner ist öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken und Partner im Büro Töllner & Flüge, Partnerschaft für Immobilienbewertung mbB. Er ist zudem Mitglied im Bundesverband der Immobilien Investment Sachverständigen (BIIS) und ehrenamtlicher Gutachter für den Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Hannover.

Am 19. November referiert der Autor zu diesem Thema bei den 22. Freiburger Immobilientagen der Deutschen Immobilien-Akademie (DIA) in Freiburg.