

Bau und Betrieb von Flüchtlingsunterkünften in Berlin

Patricia Genth

14. / 15.04.2016

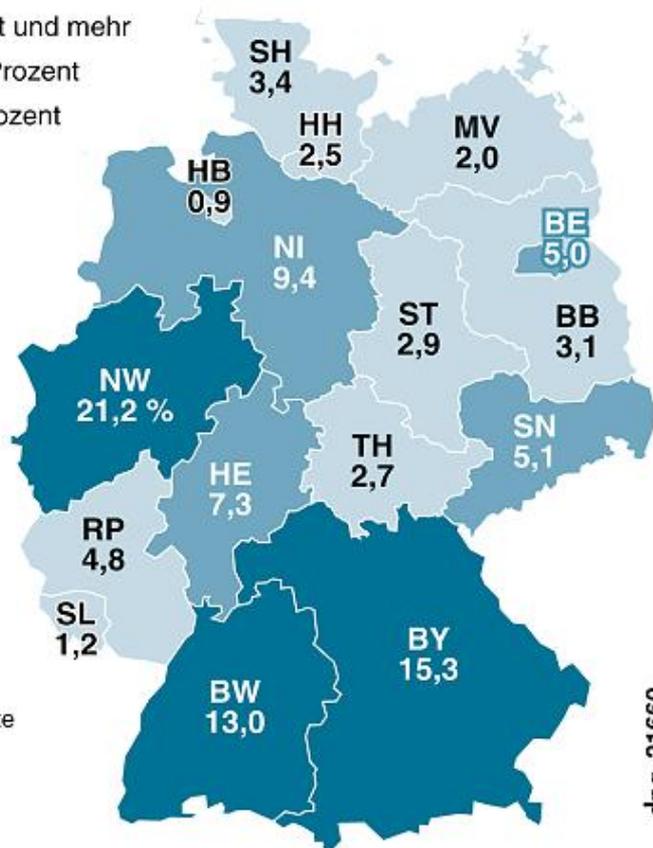
Flüchtlingsproblematik in Deutschland und der EU

- Starke Zunahme der Flüchtlingszahlen in der EU in den letzten Jahren, Höhepunkt in 2015 mit ca. 1,2 Mio. Flüchtlingen seit April letzten Jahres
- Uneinigkeit über aktuelle und künftige Verteilung in EU, teilweise vollständige Ablehnung der Aufnahme von Flüchtlingen
- Signifikante Abnahme der Flüchtlingsströme in die EU durch diverse nationale Maßnahmen
- EU-Türkei-Abkommen vom März 2016 soll die koordinierte Zuwanderung ermöglichen
- Entwicklung der künftigen Flüchtlingszahlen noch schwerer prognostizierbar
- 2015 kamen 1,1 Mio. Flüchtlinge nach Deutschland, damit größtes Aufnahmeland (absolut) in der EU
- ca. 500.000 Asylanträge in 2015
- In Deutschland klare Zuordnung der Flüchtlinge auf die einzelnen Bundesländer durch den „Königsteiner Schlüssel“

Flüchtlinge in den Bundesländern

Der sogenannte **Königsteiner Schlüssel** legt fest, welchen Anteil der Asylsuchenden jedes Bundesland aufnehmen muss. Er wird auf Basis der Steuereinnahmen und der Bevölkerungszahl der Länder berechnet.

- 10 Prozent und mehr
- 5 bis 9,9 Prozent
- unter 5 Prozent



rundungsbedingte
Differenzen

Stand 2015

Quelle: BAMF

dpa-21660

Flüchtlingsunterbringung in Berlin

Herausforderung

- Berlin hat in 2015 ca. 80.000 Flüchtlinge aufgenommen und zunächst provisorisch untergebracht (Turnhallen etc.)
- Vorhandene zentrale Unterbringungsmöglichkeiten nicht ausreichend, zudem Wohnungsmarkt angespannt
- Notwendigkeit von weiteren angemessenen Unterbringungsmöglichkeiten
- Berlin verfügt über keine Organisation für Unterbringung/ Betreuung der Sonderbedarfsgruppen (wie z.B. in Hamburg und Bremen)

Lösungsansatz

- Finanzierung der Betreiber auf Grundlage von zumindest mittelfristigen Belegungsverträgen mit dem LaGeSo
- Finanzierung der Errichtung geeigneter Immobilien / MUF für eine Anmietung durch das LaGeSo
- Neubau seitens BEFU* und der städtischen WBG
- Drittverwendung der Immobilien (z. B. Mietwohnungen, Studenten- und Obdachlosenwohnheime, Pflegeheime, Geriatrie etc.) durch Errichtung von überwiegend Wohnungen statt Gemeinschaftsunterkünfte
- 50 % Wohnungen und 50 % Gemeinschaftseinrichtungen bei den Wohnungsbaugesellschaften

Voraussetzungen

- Abschluss von zumindest mittelfristigen Belegungsverträgen zwischen den Betreibern und LaGeSo mit der Zusicherung von Zuweisungen / Belegungen (Take or pay)
- Absicherung der langfristigen Nutzung durch nachhaltiges Folgenutzungskonzept für die Immobilien
- Generalmietverträge mit dem LaGeSo
- Nutzungsüberlassungen oder Anmietung der Immobilien über eine belegungskonforme Laufzeit

Potenzieller Nutzen

- Kurzfristige Aktivierung von bestehenden Objekten für die angemessene Unterbringung von Flüchtlingen
- Sicherstellung einer angemessenen Unterbringung der Flüchtlinge in den nächsten Jahren
- Vermeidung von zusätzlichen Belastungen des primären Wohnungsmarktes (ca. 35.000 zusätzliche Einwohner pro Jahr in Berlin)

*) BEFU Berliner Gesellschaft zur Errichtung von Flüchtlingsunterkünften (51 % Land Berlin und 49 % Berlinovo)

Lösungsansätze für die Errichtung von zusätzlichen Unterkünften

1) Umbau / Modernisierung einer Bestandsimmobilie im Eigentum des Landes



Rathaus Wilmersdorf

2) kurzfristige Lösungen durch Errichtung von Wohncontainern

3) Neubau von modularen Flüchtlingsunterkünften / MUF

Wohncontainer



Modulare Bauweise (MUF)



Was verstehen wir unter MUF?

- = modulare Unterkünfte für Flüchtlinge
- Modularbauten aus Stahlbeton oder Stahlbetonfertigteilen, die vor Ort zusammengesetzt werden müssen und bedarfsgerecht multiplizierbar sind
- max. 500 Personen
- drei- bis fünfstöckig
- Restnutzungsdauer 60 Jahre
- nachhaltig durch langfristige Nutzungsmöglichkeit / Anschlussnutzung als Wohnungen

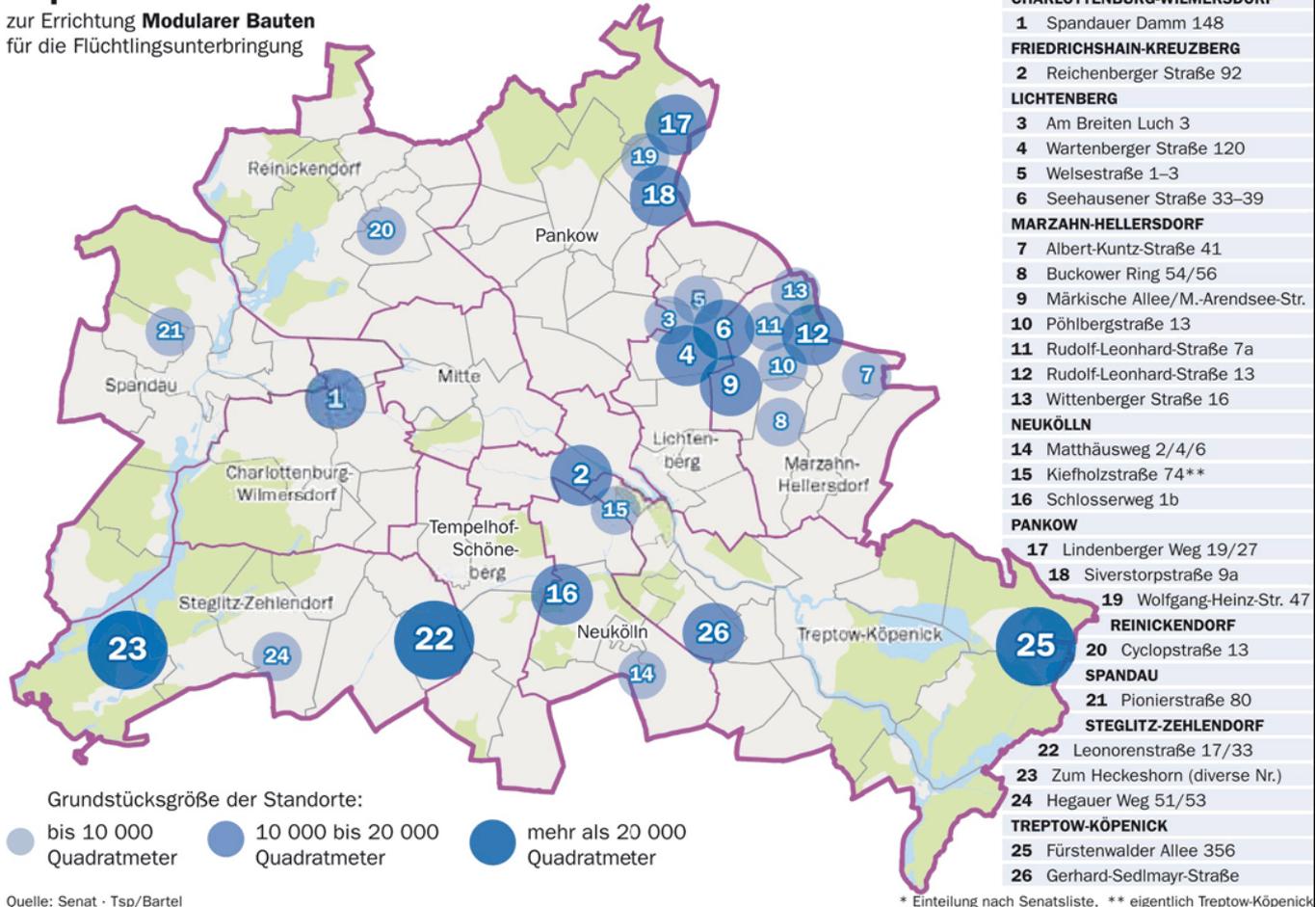
Neubau von MUF: 30.000 Wohnplätze für Flüchtlinge (38 Standorte)



Geplante Standorte zur Errichtung von MUF

Geplante Standorte

zur Errichtung **Modularer Bauten**
für die Flüchtlingsunterbringung



Die ersten 26 Standorte für MUF in Berlin stehen fest

Ausgestaltung der Wohncontainer:

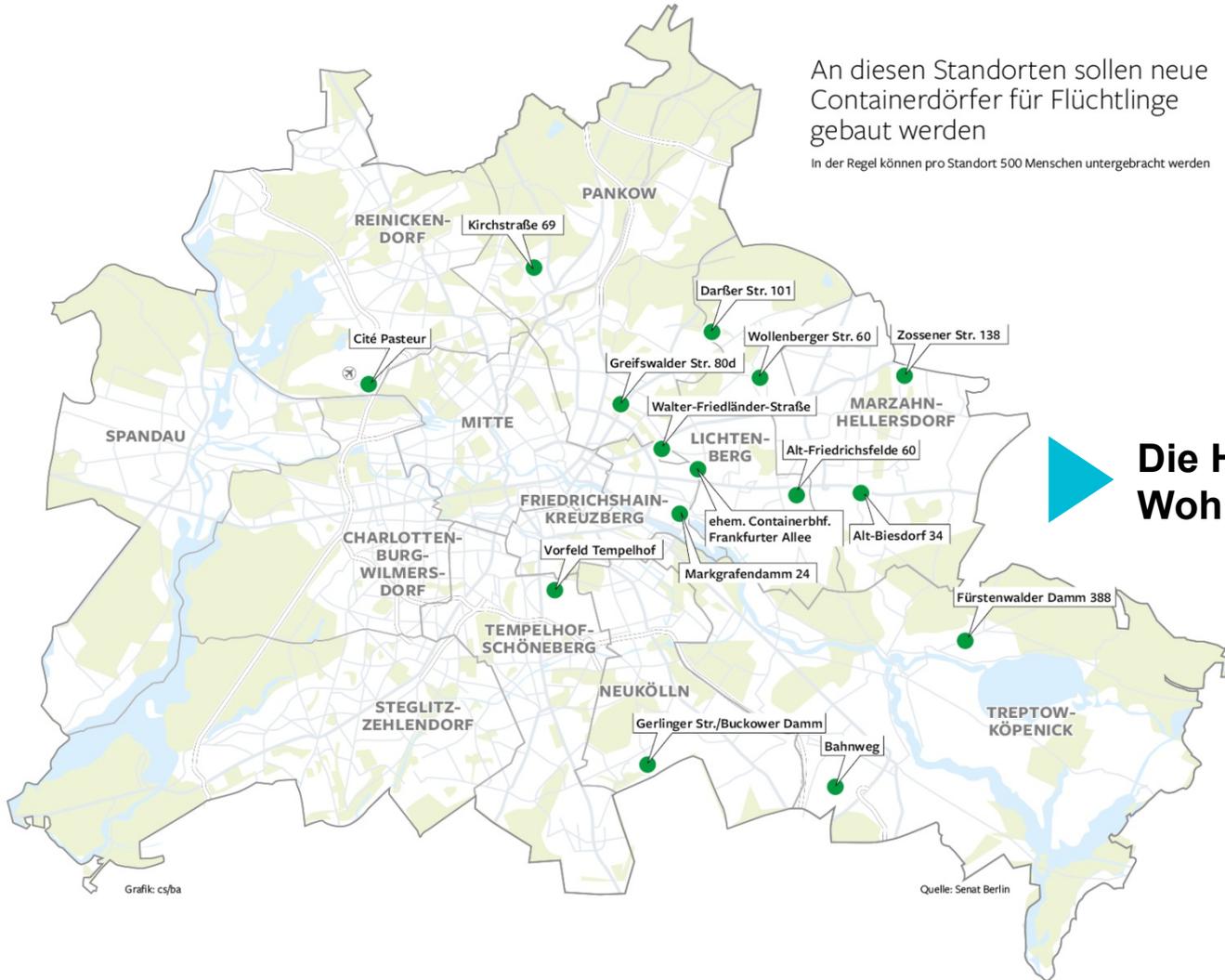
- max. 500 Personen je Wohncontainer
- ein- bis dreigeschossig
- je Bezirk höchstens 3 Containerdörfer, max. 1 pro Ortsteil

Aufstellung von Containern: 15.000 Wohnplätze für Flüchtlinge (30 Standorte)



**Berliner
Immobilien-
management
GmbH
(BIM)**

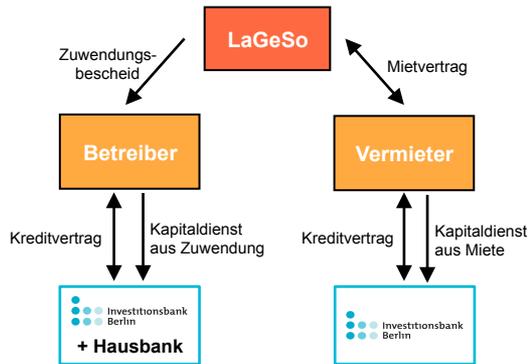
Geplante Standorte zur Errichtung von Wohncontainern



Die Hälfte der Standorte für Wohncontainer steht fest

Beispielhafte Strukturierung

Eckdaten



- Anmietung einer geeigneten Immobilie durch LaGeSo
- Umbau einer Bestandsimmobilie
- Auswahl eines geeigneten Betreibers durch das LaGeSo
- erforderliche Betriebsmittel für die Unterbringung und Versorgung der Flüchtlinge
- MUF mit ca. 500 Personen, insgesamt ca. 30.000 Plätze in Berlin zu schaffen und auf unterschiedliche städtische Gesellschaften zu verteilen = Diversifizierung der Finanzierung

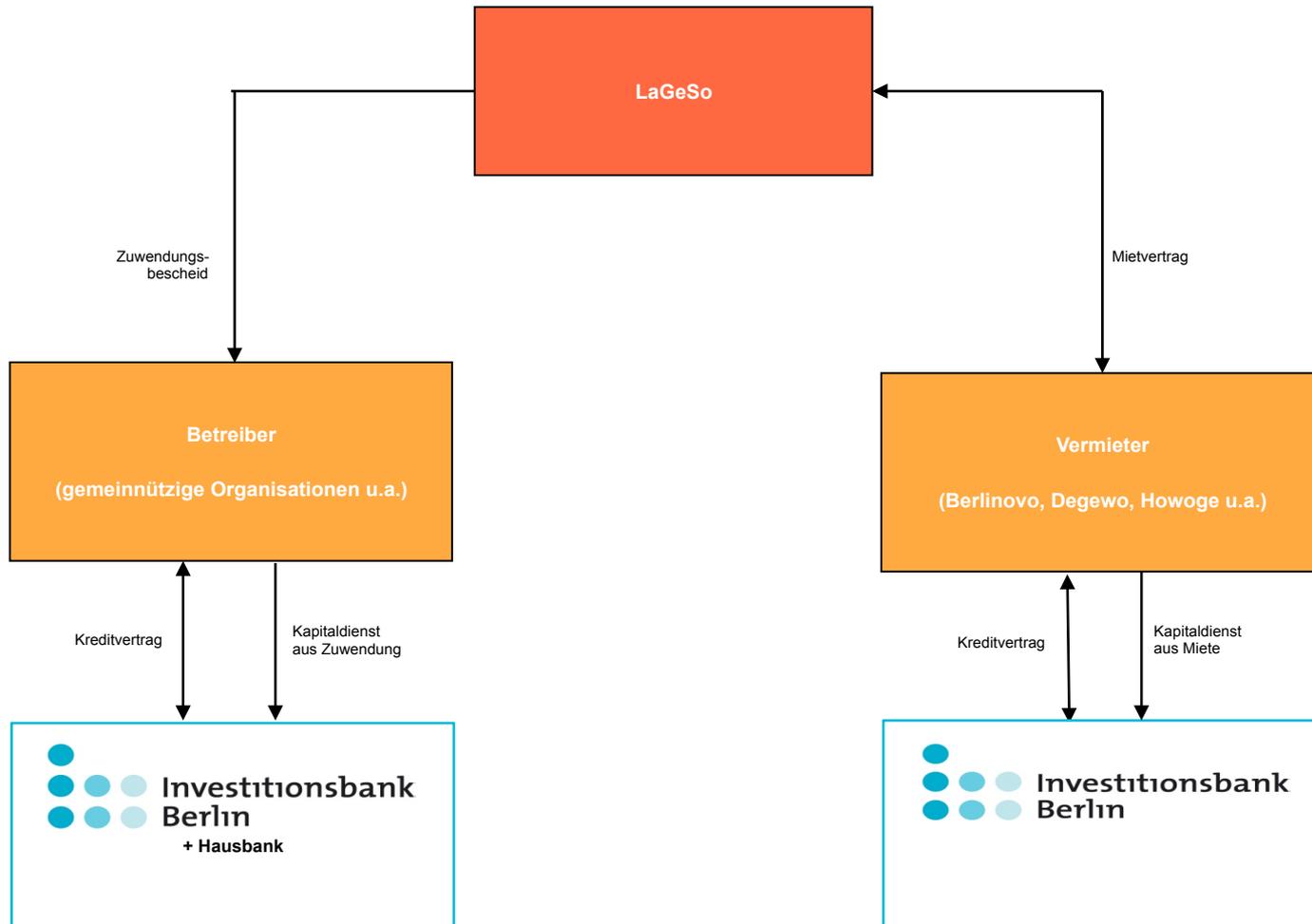
Vertragliche Ausgestaltung

- Investitionskredit für Neubau:
 - Laufzeit in Anlehnung an Restnutzungsdauer, unabhängig von Nutzungszeit als MUF
 - Kondition abhängig von der Bonität und den gestellten Sicherheiten
 - Konventionelle Immobilienfinanzierung durch langfristige Restnutzungsdauer
 - langfristig, nachhaltiges Gesamtnutzungskonzept
- Betriebsmittelkredit der Hausbank / IBB für den Betreiber
- Voraussetzungen:
 - wirtschaftliche Vermietbarkeit über Gesamtlaufzeit (z.B. 20 J.)
 - auskömmliche Mietzahlung des LaGeSo während der Nutzungsperiode als MUF
 - Vollarmortisation der flüchtlingsbedingten Investitionskosten während der Nutzungsperiode als MUF
 - Belegungs- und Versorgungspauschalen beinhalten Kapitaldienste für eine Betriebsmittelfinanzierung

Chancen und Vorteile

- Kurzfristige Problemlösung
- Geringer ordnungspolitischer Eingriff von Landesseite
- Kurzfristige Erhöhung des Angebotes durch Vorziehen der Investitionen
- Potentielle Erweiterung des Betreiberkreises, u.a. gemeinnützige Organisationen
- Nutzung vorhandener Finanzierungskompetenz (WBG's, BEFU) und Produkte der IBB
→ klare Rollenabgrenzung
→ definierte politische Verantwortung

Organisations- und Finanzierungsstruktur



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Investitionsbank Berlin
Bundesallee 210
10719 Berlin

Telefon: 030 / 2125-0
Telefax: 030 / 2125-2020
www.ibb.de