



Repräsentieren fürs Vaterland: Nicht alle Botschaftsgebäude der Bundesrepublik Deutschland sind so repräsentativ wie die Prager Botschaft.

Andere Länder, andere Sitten

LIEGENSCHAFTSVERWALTUNG ■ Das Auswärtige Amt verwaltet weltweit mehr als 1.000 Immobilien im Auftrag der Bundesrepublik Deutschland. Unterschiedlichste nationale Regelungen und zum Teil bizarre Befindlichkeiten hochrangiger Würdenträger vor Ort machen die Betreuung der Liegenschaften zu einer Mammutaufgabe.

Von **Julien Reitzenstein**

Man stelle sich vor: Ein Immobilienunternehmen, das 575 Grundstücke mit 1.070 Bürogebäuden sowie weitere 170 Liegenschaften mit kultureller Nutzung im Bestand hält und weder Imagekampagnen noch Rating kennt, dabei aber dennoch ein Global Player ist. Eigentlich kann es sich dabei nur um ein verschwiegenes Familienunternehmen handeln. Tatsächlich ist aber vom Auswärtigen Amt (AA) die Rede. Im Ausland verwaltet Dr. Georg Birgelen für das AA insgesamt 734.044 Quadratmeter Nutzfläche. Auf Birgelens Visitenkarte steht nicht Head of Asset Management oder Leiter Immobilien Ausland, sondern Vortrager Legationsrat 1. Klasse. Das deutsche Außenministerium hat nicht nur die Amtsbezeichnung aus der Kaiserzeit bewahrt, sondern auch den Nimbus von Ordnung und Tradition. Das mag im Großen und Ganzen auch zutreffen. Doch die Liegenschaftsverwaltung muss ohne eigenes Verschulden täglich neu improvisieren, weil Bau- und Brandschutzverord-

nungen, das Mietrecht und die Gepflogenheiten des Facility Managements (FM) von 235 Vertretungen in 149 Ländern ein einheitliches Asset Management nicht zulassen.

Die alltäglichen Abläufe muten für Immobilienmanager aus Deutschland beim ersten Hinsehen unprofessionell an: Im Generalkonsulat in Manhattan fällt die Heizungspumpe aus. Der aus Zeitgrün-

Der Heizungstechniker wurde aus Deutschland eingeflogen

den herbeigerufene New Yorker Monteur bestellt einen neuen Heizkessel für umgerechnet 10.500 Euro. Bevor dieser eintrifft, war ein eigens aus Deutschland eingeflogener Monteur vor Ort und wechselte einen Dichtungsring für 55 Cent, wodurch die Heizung wieder funktionierte. Ingo Dreßen, der stellvertretende technische Leiter der Liegenschaftsverwaltung, rech-

net vor, dass es in der Regel preisgünstiger ist, einen Monteur von Bielefeld nach New York zu schicken als einen Handwerker vor Ort zu engagieren. Das Lohnniveau in New York sei exorbitant hoch, so dass Bielefelder Arbeitnehmer auch einmal Gewinner der Globalisierung seien. Zudem hätten die Monteure in den USA keine Ausbildung nach deutschem Standard.

Doch auch dort, wo mit lokalen Kräften gearbeitet wird, sind die Unterschiede breit gefächert. In Afrika ist der ausgewanderte deutsche Maschinenschlosser oft die erste Wahl. Schwieriger gestaltete sich die Situation in Nordkorea. Fiel in der dortigen Botschaft die Heizung aus, konnte sich die Visumserteilung für den Monteur des deutschen Wartungsunternehmens schon mal Wochen oder sogar Monate hinauszögern. Die Diplomaten in der Botschaft Pjöngjang, die sich Deutschland mit dem Vereinigten Königreich und Schweden teilen, mussten derweil frieren. Mittlerweile ist allerdings eine pragma-

tische Lösung gefunden. Das FM für die Botschaft von Pjöngjang wurde im Paket mit Peking, Seoul und Ulan Bator ausgeschrieben und wird von einem in Beijing stationierten deutschen Partner erledigt. Auch das FM in Moskau und Tokyo wurde fremd vergeben, genau wie das in Neu-Dehli, Karatschi und Kabul. Deutsche Unternehmen werden außerdem auch die Betreuung der Liegenschaften des Auswärtigen Amtes in Syrien, Libanon und dem Iran übernehmen.

Doch die teilweise exotisch anmutenden Lösungen werden nur in Vertretungen mit komplexen Problemstellungen umgesetzt. Daneben arbeiten im Ausland rund 100 technische Hausmeister. Dieses technische Personal aus Deutschland mit Meister- oder Gesellenbrief unter der fachlichen Leitung der Zentrale hat sehr unterschiedliche Ausbildungen absolviert, vom Maschinenschlosser bis zum Hub-schraubermechaniker. Ähnlich den Diplomaten wechseln auch die Techniker zwischen den Vertretungen zumeist im Zwei- bis Vier-Jahres-Rhythmus. Zusätzlich werden noch feste Kräfte in der Region angeworben. Im Jahr 2002 gab es ein Novum: Im Generalkonsulat in Bordeaux gibt es seitdem eine lokale Haustechnikerin, die in die Männerdomäne eingedrungen ist.

Herausforderungen, denen sich deutsche Unternehmen mit Auslandsrepräsentanzen auch oft gegenüber sehen, liegen im lokalen Baurecht. In der Regel wird nach deutschen Normen gebaut. Doch ist es beispielsweise in der Schweiz nicht erlaubt, nach DIN- und VDE-Richtlinien zu bauen. In Japan wiederum ist der Brandschutz sehr viel strenger als in Deutschland. Zwar sind Botschaften trotz landläufiger Meinung nicht exterritoriales Gelän-


de, genießen aber nach dem „Wiener Übereinkommen über den Diplomatischen Verkehr von 1961“ „besondere Vorrechte und Befreiungen“. Das führt dazu, dass sich die deutsche Botschaft in Tokyo nicht an die japanischen Brandschutzrichtlinien halten muss. Aber auch, dass dann die Feuerwehr im Brandfalle nicht kommen würde. Es zeigt sich auch an diesem Beispiel, dass Diplomatie die Kunst der Nuancen ist und vor dem Immobilienmanagement der Botschaften keinesfalls Halt macht. Allerdings ist Diplomatie innerhalb der Zuständigkeiten der Bundesbehörden eine andere Sache.

An manchen Tagen gibt es nur für zwei Stunden Strom

Insgesamt sind, abhängig von der Investitionssumme, für Bau und Unterhalt von deutschen Auslandsvertretungen bis zu vier Behörden zuständig: das Auswärtige Amt, das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung und das Bundesministerium der Finanzen. Das Auswärtige Amt versucht derzeit, möglichst viele dieser Zuständigkeiten zu bündeln. Natürlich geht es hier vor allem um mehr Effizienz, mit dem Ziel, Kosten einzusparen. Nachdem in den letzten Jahren auf Wunsch des Bundestages und des Bundesrechnungshofes alle Immobilienbestände des Bundes elektronisch erfasst wurden, kann nun mit der Flächenoptimierung begonnen werden. Üblicherweise ändern sich die Personalbestände in Vertretungen nur marginal, dennoch herrscht in einigen Vertretungen seit langer Zeit Platzmangel. In Algier ist die Vertretung eine alte, ehemalige Kirche, in der

sogar nicht mehr benötigte Garagen als Büros genutzt werden. Ein weiteres Beispiel findet sich im Nahen Osten, wo die Vorderfront einer Vertretung, unmittelbar an eine Straße grenzt. Wie bei diplomatischen Vertretungen mit entsprechendem Sicherheitsbedürfnis üblich, hätte die Straße eigentlich gesperrt und der Verkehr um die Botschaft herum geführt werden müssen. Ähnlich geschieht es beispielsweise bei der Britischen Botschaft in der Wilhelmstraße in Berlin. Doch die betroffene Straße im Nahen Osten nutzte ein lokaler Minister als Zufahrtsweg zum Golfplatz. Und dieser Minister sah gar nicht ein, den Block zu umfahren. Zur Straßensperre konnte das Gastland nicht gezwungen werden. Aber mittels zäher Verhandlungen wurde nach drei Jahren die Straße für jeglichen Verkehr gesperrt – mit einer Ausnahme: Die Limousine des Ministers darf weiter den direkten Weg zum Golfplatz nehmen.

In Vertretungen wie Lagos in Nigeria geht es nicht nur um Verkehr, sondern um grundlegende Dinge. An manchen Tagen gibt es nur für zwei Stunden Strom und damit auch aufbereitetes Wasser. Also muss die Vertretung für 40 Personen diese Dinge selbst erzeugen. Die Visaabteilung des Generalkonsulates in Königsberg wartete viele Jahre auf die russische Genehmigung zum Bezug eines geeigneten Gebäudes. Doch auch die Provisorien mussten baulich den Anforderungen einer deutschen Auslandsvertretung entsprechen. Und nachdem endlich für ein Gebäude die Genehmigung da war, musste die Immobilie in kürzester Zeit umgebaut werden.

Angesichts solcher Herausforderungen stellt sich die Frage, ob es für den Leiter Liegenschaftsverwaltung des Auswärtigen Amtes auch erfreuliche Aspekte bei der Ausübung seiner Tätigkeit gibt und wo er gerne Dienst täte, wenn er sich aussuchen könnte. Birgelen schmunzelt: „Die Warteräume der Visaabteilungen sind das Schaufenster Deutschlands in der Welt. Doch mancher erinnert an eine Retroschou der sechziger Jahre.“ Der deutsche Außenminister wünscht nun, dass durch stilvolle Gestaltung dieser Räume ein angemessener Eindruck von Deutschland vermittelt wird. „Das ist eine Aufgabe, die mir große Freude macht. Und wenn ich mir einen Dienstsitz aussuchen könnte, säße ich in der Deutschen Botschaft beim Vatikan. In einer stilvollen Immobilie, inmitten eines wundervollen Gartens mit Blick auf St. Peter und die Engelsburg“, so Birgelen. 

	Anzahl	Grundstücksfläche (in Millionen Quadratmetern)	Davon vor 1945 erworben
Grundstücke gesamt	575	2,044	8
- bundeseigen	213		6
- angemietet	362		2
Dienst- und Wohngebäude	Anzahl	Nettogrundfläche (in Quadratmetern)	Davon vor 1945 erworben
Gebäude gesamt (inklusive Nebengebäude)	1.270	734,044	6
- bundeseigen	668		6
- angemietet	602		
davon:			
■ Kanzlei-/Bürogebäude	348	401.327	
■ Residenzgebäude	173	140.364	
■ Dienstwohngebäude	518	151.456	