

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten **Dr. Kristin Brinker (AfD)**

vom 01. Februar 2018 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 07. Februar 2018)

zum Thema:

Erwerb von BImA-Immobilien in Berlin - welche Strategie verfolgt der Senat?

und **Antwort** vom 20. Februar 2018 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 27. Feb. 2018)

Senatsverwaltung für Finanzen

Frau Abgeordnete Dr. Kristin Brinker (AfD)

über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei – G Sen –

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/ 13398

vom 1. Februar 2018

über „Erwerb von BlmA-Immobilien in Berlin - welche Strategie verfolgt der Senat?“

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

Vorbemerkung: Die Schriftliche Anfrage betrifft auch Sachverhalte, die der Senat nicht in eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Um Ihnen ungeachtet dessen eine Antwort zukommen zu lassen, hat er die BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie bildet die Grundlage für die Beantwortung.

1. Welche Grundstücke/Immobilien hat die BlmA in Berlin? Welcher Nutzung unterliegen sie momentan?
2. Welche davon eignen sich für den Sozialen Wohnungsbau?

Zu 1. und 2.: Die Fragen betreffen die Zuständigkeit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA). Dazu hat der Senat keine Erkenntnisse. Der Senat führt keine Erhebungen über den bundeseigenen Grundstücksbestand in Berlin oder dessen Nutzungen bzw. Eignung für den Sozialen Wohnungsbau.

3. An welchen davon hat der Senat Interesse bekundet? Wie haben sich die einzelnen Fälle entwickelt?
4. Für welche Grundstücke, Immobilien, grundstücksgleiche Rechte oder Immobilienpakete hat das Land Berlin in den letzten 4 Jahren gegenüber der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA) Erwerbsinteresse angemeldet? Bitte nach Jahren und Sachverhalt aufschlüsseln.

Zu 3. und 4.: Der Senat hat 2014 gegenüber dem Bundesministerium für Finanzen sein Interesse am Erwerb von Wohnungen im Geschosswohnungsbau des Bundes in Berlin mitgeteilt und den damaligen Bundesfinanzminister um die Einleitung von Kaufverhandlungen mit der BlmA gebeten. Daraufhin wurde die BlmA veranlasst, 39 Standorte mit ca. 4.500 Wohnungen im Rahmen von direkten Kaufverhandlungen mit den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften und dem Senat anzubieten (so genannter „Paketankauf“).

Darüber hinaus hat die BlmA dem Land Berlin 2015 verschiedene Potentialflächen angeboten. Diese Flächen umfassten Gewerbeflächen, ehemalige Militärf Flächen, Lagerplätze, Freiflächen, Kleingärten, Industrieflächen und Abrissgebäude. Die Interessen des Landes Berlin richten sich zunächst auf aktuelle Herausforderungen wie Flüchtlingsunterbringung, anschließend auf einzelne Stadtentwicklungsfragen und schließlich auf Elemente einer strategischen Ankaufspolitik. Im Mai 2015 wurde der BlmA das Ankaufinteresse bezüglich 20 potentiell für eine zukünftige Wohnnutzung geeigneter Flächen durch die Wohnungsbaugesellschaften für die Errichtung von Wohnungsbau mitgeteilt. Seitdem finden hierzu regelmäßig Abstimmungstermine zwischen der BlmA, dem Senat und der BIM statt. Der Prüfprozess ist noch nicht abgeschlossen. Es befinden sich aktuell ca. 50 Standorte in der Abstimmung.

5. Welche Dienststellen und welche Senatsverwaltungen waren jeweils mit den Erwerbsinteressebekundungen und den nachfolgenden Verhandlungen befasst?

Zu 5.: Neben der Senatsverwaltung für Finanzen und der BIM sind regelmäßig die jeweils zuständigen Bezirksämter, zuständige Fachverwaltungen sowie die städtischen Wohnungsbaugesellschaften in Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen in die Grundstücksgeschäfte eingebunden.

6. Wie wurden die Erwerbsverhandlungen im Senat koordiniert? Wer hatte die Federführung inne? Gab es eine zentrale Koordinierung der Erwerbsbemühungen mit einheitlichem Ansprechpartner für die BlmA und einem senatsinternen Clearing in Fällen erforderlicher Koordinierung verschiedener Interessen, beispielsweise zwischen SenFin, SenStadtUm bzw. SenStadtWohn und dem betreffenden Bezirksamt?

Zu 6.: Die Federführung erfolgt auf der Grundlage der Nr. 6 des Allgemeinen Zuständigkeitskataloges (ZustKat AZG) zum Gesetz über die Zuständigkeiten in der allgemeinen Berliner Verwaltung (Allgemeines Zuständigkeitsgesetz - AZG) durch die Senatsverwaltung für Finanzen. Mit der Koordinierung und Abstimmung ist die BIM beauftragt. Abweichend hiervon sind aufgrund einer diesbezüglichen Vereinbarung zwischen den Senatsverwaltungen die seinerzeitigen Verhandlungen über den beabsichtigten Ankauf der bundeseigenen Bestandswohnobjekte direkt durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen in Verbindung mit den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften geführt worden.

7. Wurde konkret zu dem Verkaufsvorgang der Wohnimmobilie Großgörschenstraße Ecke Katzlerstraße vom Senat ein Ankaufinteresse bekundet, wenn ja wann, und mit welchem Ergebnis?

Zu 7.: Es bestand und besteht nach wie vor das Erwerbsinteresse einer landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft. Diese hatte sich am Bieterwettbewerb, den die BlmA durchgeführt hat, beteiligt, war aber seinerzeit unterlegen, weil private Erwerbsinteressenten höhere Gebote abgegeben haben. Die Angelegenheit ist derzeit rechts-hängig.

8. Wurde konkret zu dem Verkaufsvorgang des ehemaligen Kasernengeländes „Dragonerareal“ an der Obentrautstraße vom Senat ein Ankaufinteresse bekundet, wenn ja wann, und mit welchem Ergebnis.

Zu 8.: Das Land Berlin hat mehrfach Erwerbsinteresse am Dragoner-Areal bekundet. Landeseigene Wohnungsbaugesellschaften haben sich an den Bieterverfahren der BlmA 2012 und 2014 erfolglos beteiligt. Im Rahmen des Hauptstadtfinanzierungsvertrages konnte im Mai 2017 schließlich eine Einigung erzielt werden. Die Verhandlungen über den Übertragungsvertrag befinden sich derzeit in der abschließenden Phase.

9. Sind dem Senat zu den unter 4. und 5. genannten Objekten Ankaufbemühungen einer bzw. mehrerer kommunaler Wohnungsbaugesellschaften bekannt, wenn ja, wie wurden diese senatsseitig begleitet bzw. koordiniert, um die Interessen des Landes Berlin zu sichern?

Zu 9.: Der durch den Senat initiierte Ankauf der 4.500 Bestandswohnungen des Bundes („Paketankauf“) wurde gemeinsam zwischen Senat und stellvertretend für die sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften durch die GESOBAU AG und die Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin (Gewobag) gegenüber der BlmA koordiniert. Erstes Verhandlungsziel war der Abschluss einer gemeinsamen Absichtserklärung zur Übertragung der Wohnungsbestände an die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften. Demgemäß wurde im Juni 2015 ein Letter of Intent (LoI) von der BlmA, dem Land Berlin und den sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften degewo AG, GESOBAU AG, Gewobag, HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH, STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH sowie WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH unterzeichnet. Gegenstand des LoI war der Ankauf von 39 Wohnanlagen des Bundes. Der LoI bildete die vertragliche Grundlage der Übertragung und legte die jeweiligen Schritte zur Umsetzung des Ankaufs durch die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften und die Begleitstruktur des Verfahrens fest. Der Prozess wurde durch regelmäßige Lenkungsgruppentreffen auf Ebene des Vorstandes der BlmA und auf Staatssekretärebene begleitet und gesteuert. Die BlmA hat die Verhandlungen danach zunächst einseitig ausgesetzt und schließlich im September 2017 für beendet erklärt.

Hinsichtlich der Potentialflächen bestehen Ankaufsbemühungen mehrerer Wohnungsbaugesellschaften. Diese koordiniert die BIM.

10. Wie wurden konkret die Erwerbsbemühungen des Senats für die Immobilie „Schmidt-Knobelsdorf-Kaserne“ in Spandau koordiniert, welche Aktivitäten hat der Senat hier entfaltet, und wie hat der Senat auf die Mitteilung des Bundes reagiert, die Immobilie für eigene Zwecke (Kaserne für Bundespolizei/GSG9) in Anspruch zu nehmen?

Zu 10.: Im Rahmen der landesinternen Abstimmungen wurde die Thematik intensiv erörtert und mit der BlmA diskutiert. Im Hinblick auf die vorgesehene Eigennutzung durch Dienststellen des Bundes steht die Liegenschaft für eine Veräußerung an das Land Berlin allerdings nicht mehr zur Verfügung.

11. Wie wurden die Erwerbsbemühungen des Senats für das Immobilienpaket mit ca. 4580 Wohnungen in Berlin konkret ausgestaltet? Wann wurde erstmals seitens des Senats ein Erwerbsinteresse bekundet, welche Schritte wurden wann zum Vollzug dieses Erwerbs eingeleitet, welche Gutachten wurden erstellt und von wem, und wann wurde das Scheitern dieser Erwerbsbemühungen festgestellt?

Zu 11.: Der unter 9. erwähnte LoI beinhaltete den Paketankauf von 39 Wohnanlagen mit rund 4.500 Wohnungen und Wohnbaupotenzialflächen. Ergänzt wurde das Portfolio im Juni 2016 um einen weiteren Standort mit 79 Wohnungen. Die Exklusivität war bis zum 31.12.2016 zugesichert. Eine Verlängerung bis zum Ende der Kaufverhandlungen erfolgte mit Schreiben vom 09.12.2016. Die Beurkundung einer großen ersten Tranche war im Jahr 2015 vorgesehen. Der Verkehrswert der Immobilien wurde nach § 194 Baugesetzbuch (BauGB) unter Beachtung der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und insbesondere der Wertermittlungsrichtlinien (WertR) ermittelt. Im Ertragswertverfahren wurde dabei das Liegenschaftszinsmodell des Gutachterausschusses Berlin verwendet. Im Zuge der Ankaufsverhandlungen erfolgte die Bereitstellung eines digitalen Datenraums mit zuvor abgestimmten Inhalten sowie eines Q&A-Prozesses (Question and Answer Prozess). Die technische

Due-Diligence-Prüfung als Grundlage für die Wertermittlungen wurde gemeinsam beauftragt.

Für die Ankaufsverhandlungen war eine Projektstruktur installiert, die sich aus einem Lenkungsausschuss, einer Arbeitsgemeinschaft Technische Due Diligence und Datenraum, einer Arbeitsgemeinschaft Wertermittlung und einer Arbeitsgemeinschaft Kaufvertrag zusammensetzte.

Das Scheitern der Erwerbsbemühungen wurde im September 2017 durch eine Pressemitteilung der BlmA bekannt.

12. Welche Strategie verfolgt der Senat aktuell, um bestimmte, durch das Land für eigene Zwecke benötigte Grundstücke oder Immobilien der BlmA zeitnah erwerben zu können und Verzögerungen oder ein Scheitern solcher Bemühungen zukünftig möglichst zu vermeiden? Ist hierfür in Zukunft eine zentrale Koordinierung der Erwerbsbemühungen mit einheitlichem Ansprechpartner für die BlmA und einem senatsinternen Clearing in Fällen erforderlicher Koordinierung verschiedener Interessen vorgesehen, und wer wird damit zukünftig betraut?

Zu 12.: Siehe Antwort zu Frage 6.

13. Wie stellt der Senat zukünftig sicher, dass bei einem Erwerb von BlmA-Grundstücken im Wege des Grundstückstausches ein angemessenes und der LHO entsprechendes Wertverhältnis zwischen den getauschten Grundstücken sichergestellt wird und erforderlichenfalls eine angemessene Ausgleichszahlung erfolgt?

Zu 13.: Die Grundstücksgeschäfte zwischen dem Land Berlin und der Bundesrepublik Deutschland erfolgen unter Beachtung der Landeshaushaltsordnung Berlin sowie der Bundeshaushaltsordnung.

Berlin, den 20. Februar 2018

In Vertretung

Dr. Margaretha Sudhof
Senatsverwaltung für Finanzen