

**COPYRIGHT**

**Dieses Manuskript ist urheberrechtlich geschützt. Es darf ohne Genehmigung nicht verwertet werden. Insbesondere darf es nicht ganz oder teilweise oder in Auszügen abgeschrieben oder in sonstiger Weise vervielfältigt werden. Für Rundfunkzwecke darf das Manuskript nur mit Genehmigung von Deutschlandradio Kultur benutzt werden.**

**Deutschlandradio Kultur**

**Länderreport**

## **Gestaltungshoheit oder Grundstücksverkauf -**

Wie soll Berlin mit seinem Grund und Boden umgehen?

Autorin        Stefanie Müller-Frank

Redaktion     Julius Stucke

Länge         19'40''

Sendung       18.07.12 – 13.07 Uhr

Exklusiver Wohnraum in einer denkmalgeschützten Feuerwache, 20.000 Quadratmeter Bauland am Stadtrand oder ein ehemaliges Seniorenwohnheim im Park. Das Portfolio des Berliner Liegenschaftsfonds ist vielseitig. Der verkauft und vermarktet seit 2001 landeseigene Immobilien und Grundstücke. Das hat in den vergangenen Jahren Milliarden in die Kassen gespült - aber immer wieder auch grundsätzliche Fragen aufgeworfen. Wo liegt der goldene Weg zwischen finanziellem Interesse und Stadtentwicklungspolitik? Sollte der Meistbietende den

Zuschlag erhalten - oder sollten kulturelle und soziale Ziele entscheiden? Gibt es langfristige Alternativen zum Verkauf - die die Gestaltungshoheit der Stadt bewahren? Der Länderreport sucht nach Antworten.

## **MANUSKRIFT BEITRAG**

Wer Freunden von außerhalb das Berlin 2012 zeigen will, der reserviert einen Tisch im Kater Holzig. Die Altbauruine an der Spree ist eine Mischung aus Restaurant, Club und Abenteuerspielplatz für Großgewordene: Im Hof eine selbstgezimmerter Westernkulisse wie aus dem Erlebnispark – hoch oben eine Wäscheleine, an der bunte, überdimensionierte Kleider im Wind flattern. Was so charmant improvisiert scheint, ist professionell inszeniert. Dafür lieben die jungen Touristen Berlin. Juval Dieziger, Ende 30, ist einer der Betreiber des Kater Holzig. Er steht auf der Dachterrasse der Ruine und zeigt auf die andere Seite der Spree, wo sich die S-Bahn in die Kurve legt.

*Wir sind hier in Berlin-Mitte, sozusagen fast Ex-Mauerstreifen. An der Spree in einer alten Ruine, die temporär zu einem Kulturhaus umgebaut wurde für zwei Jahre. Von hier sehen wir die Spree, wir sehen Plattenbauten und wir sehen eine große, große Brache.*

Die Brache auf der anderen Seite der Spree ist riesig: Ein Grundstück mit über 18.000 Quadratmetern, mitten in der Stadt, direkt am Wasser und von der S-Bahn-Trasse einmal längs durchschnitten. 18.000 Quadratmeter – da hätte der komplette Palast der Republik draufgepasst, samt Parkplatz. Früher wurde auf dem Grundstück am Wasser mit Holz gehandelt, heute stehen vor dem Bretterzaun die Bauwagen einer Wagenburg. Noch. Denn das Grundstück steht zum Verkauf. Auch die Betreiber vom Kater Holzig haben ein Gebot abgegeben. Sie wollen auf der Brache ein innerstädtisches Kreativdorf mit öffentlichem Park bauen – und sie wollen auch nicht mehr ständig umziehen müssen.

*(Dieziger) Wir haben sozusagen schon in der Bar 25 das Konzept gehabt, Kultur neben gastronomischen Betrieben, Wohnen, Künstler arbeiten – eine Art Dorf. Und dieses Konzept wollen wir eigentlich erweitern und vergrößern mit einem Gründerzentrum dazu, einem Studentenwohnheim, ein kleines Hotel. Und das Ganze auf etwa 18.000 Quadratmetern.*

Die legendäre Bar 25 – jener Feierschuppen, der vor acht Jahren mit einem Campingbus samt Bierverkauf und einem einfachen Mietvertrag ins Berliner Nachtleben startete. Ständig drohte die Kündigung – und mit jeder Verlängerung potenzierte sich der Kultstatus. Im Herbst 2010 musste der Laden an der Spree dann endgültig schließen. Also mieteten die Betreiber der Bar 25 die Ruine direkt gegenüber, auf der anderen Seite der Spree, und eröffneten das Kater Holzig. Aber auch hier ist im März 2013 Schluss. Dann will der Besitzer mit dem Bau von hochwertigen Eigentumswohnungen beginnen.

Der Ausverkauf von Berlin geht offenbar in seine letzte, vielleicht entscheidende Runde. „Showdown an der Spree“ titelt der Spiegel, „Hauptstadt zu verkaufen!“ verkündet das Stadtmagazin zitty. Berlin im Wildwestfieber: Die Stadt hat kein Geld, aber noch

wertvolle Grundstücke und Immobilien im Portfolio. Die Investoren haben viel Geld – und suchen nach einer betonsicheren Anlage. Ein Milliardenpoker um die Zukunft der Stadt.

*(Schmidt) Der Immobilienmarkt ist ja momentan ein Ventil für die schwierigen Finanzmärkte. In Berlin merken wir das ganz besonders. Da kauft man mal ganz weit, um sich überhaupt mal ein Grundstück zu sichern. Und genau diese globalen Immobilientransaktionen drohen eben im Prinzip, die Idee einer neuen Stadtentwicklungspolitik zu zerstören.*

Florian Schmidt ist Stadtsoziologe und einer der Mitbegründer der Initiative „Stadt Neudenken“. Die fordert einen sofortigen Verkaufsstopp – und erstmal einen Kassensturz: Wie viele Grundstücke sind überhaupt auf dem Markt? Welche stehen zum Verkauf? Sollte man tatsächlich alles Tafelsilber veräußern und sämtliche Baulücken schließen? Wo Berlin doch gerade mit seinen Nischen wirbt, in denen noch Experimente möglich scheinen.

*(Schmidt) Berlin hat ein Image nach draußen, steht für Kreativität, steht für Eigeninitiative, steht für Freiräume. Und das wird super vermarktet. Und viele Touristen kommen. Aber was in Berlin im Moment eigentlich passiert ist, dass durch diesen Boom diese Freiräume verloren gehen. (627, 0.35)*

Bereits im Juni 2010 hat das Berliner Abgeordnetenhaus eine Neuausrichtung der Liegenschaftspolitik beschlossen und gefordert, dass die verbliebenen Flächen zur Stadtentwicklung eingesetzt werden sollen – also um die Quartiere in ihrer Vielfalt zu stärken zum Beispiel, spannende Projekte zu fördern und soziale Mieten zu ermöglichen. Noch immer aber wird fleißig weiter verkauft wie bisher.

*(Sudhof) Selbstverständlich finden Verkäufe statt.*

sagt Dr. Margaretha Sudhof, Staatssekretärin im Senat für Finanzen,

*und die müssen auch stattfinden. Die finden aber nicht blind statt, um zur Maximierung von Einnahmen zu kommen, sondern diese Verkäufe finden in einem geordneten, geplanten Verfahren statt. Und selbstverständlich werden die auch vollständig demokratisch legitimiert.*

Vermarktet und verkauft werden die landeseigenen Immobilien und öffentlichen Flächen vom Berliner Liegenschaftsfonds – einem landeseigenen Dienstleister. Seit 2001 hat er mehr als 5.500 Liegenschaften mit einer Gesamtfläche von fast 14 Millionen Quadratmetern verkauft. Und damit über 2 Milliarden Euro erwirtschaftet. Geld, das der Berliner Haushalt dringend benötigt. Das weiß auch der Stadtsoziologe Florian Schmidt.

*Das Problem ist einfach: Politik denkt in Legislaturperioden – und nicht sehr viel darüber hinaus. Das heißt, ein Finanzsenator will in seiner Legislatur eine Reduzierung des Haushalts ganz schnell herbeiführen. Deshalb ist ein schneller Verkauf für ihn natürlich sinnvoller.*

Die Staatssekretärin für Finanzen widerspricht.

*Es wäre ein vollkommen untauglicher Versuch, den Haushalt über Grundstücksverkäufe konsolidieren zu wollen. Das ist nicht möglich. Wir haben einen Schuldenberg in Berlin von 63 Milliarden Euro. Das ist eine unvorstellbar große Summe.*

Im Gesellschaftsvertrag des Liegenschaftsfonds wird die Haushaltskonsolidierung allerdings explizit genannt. Und für den Doppelhaushalt 2012/2013 hat die Politik jeweils 100 Millionen Euro aus Liegenschaftsverkäufen fest eingeplant. An dieser Frage, meint Ephraim Gothe, Staatssekretär im Senat für Stadtentwicklung, entscheidet sich, ob Berlin umsteuert oder nicht.

*Der Knackpunkt ist einfach der: Wie hoch sind die Einnahmeerwartungen insgesamt aus den Verkaufserlösen für den Haushalt zu erwirtschaften? Oder stehen stadtentwicklungspolitische Erwägungen im Vordergrund? Und genau das muss noch im Grundsatz entschieden werden. (619, 5.50)*

Bisher waren die Prioritäten da eindeutig, meint Florian Schmidt von der Initiative „Stadt Neudenken“:

*In den letzten zehn Jahren hat Berlin über 5.000 Grundstücke verkauft, die im Besitz von der Stadt waren und eben zu 95% immer an die Akteure, an die Menschen, die das meiste Geld auf den Tisch legen. Das bedeutet, da sind dann eben Sachen entstanden wie Townhouses, Eigentumswohnungen, Bürokomplexe, Hotels, Einkaufszentren.*

Was aber spricht eigentlich gegen Einkaufszentren? Jürgen Breiter, Strategieentwickler aus Berlin und Mitstreiter für die Initiative „Stadt Neudenken“:

*Die Frage ist: Ist dort ein Einkaufszentrum notwendig? Und wenn ich ein Grundstück zum Meistbietenden gebe, dann habe ich das Problem, dass er dann eben entscheidet, ob da ein Discounter entsteht oder eine Shoppingmall. Und damit die Gestaltungsspielräume, die eigentlich der Stadtentwicklung unterliegen, privaten Eigentümern überlassen werden. Und insofern ist es unbedingt wichtig, dass Nutzungskonzepte als Vergabekriterium mindestens gleichgestellt werden. Denn sonst haben wir das Problem, dass quasi die Privatinvestoren Stadtentwicklung betreiben. (616, 5.30)*

Bislang können Liegenschaften auf drei Wegen vergeben werden: Über eine Versteigerung, eine Ausschreibung oder die Direktvergabe. Nur bei den beiden letzteren Verfahren kann die Stadt mitentscheiden, was mit dem Grundstück passieren soll. Trotzdem wird eine reine Versteigerung zum Höchstpreis – auch bedingungsfreies

Bieterverfahren genannt – meist favorisiert. Zum einen spült es am meisten Geld in die Kasse, zum anderen ist es transparent und unkompliziert: Wer das höchste Gebot abgibt, bekommt den Zuschlag.

*(Sudhof) Was Sie machen müssen, ist dafür zu sorgen, dass letztlich für Sie und mich – das heißt, für die Steuerzahler, denen das Grundstück jetzt gehört – auch das Beste rausgeholt wurde.*

Das Problem am Höchstpreisverfahren ist nur, dass es bestimmte Käufergruppen von vorneherein ausschließt. Die mit wenig Geld, aber einer gute Idee zum Beispiel. Problem Nummer zwei: Wer viel Geld auf den Tisch gelegt hat, ist finanziell dann auch stark unter Druck, die Investition wieder reinzuholen. Er wird also eher Bürotürme im gehobenen Preissegment bauen als sozial bezahlbaren Wohnraum, wird eher an große Ketten vermieten als an einen alteingesessenen Handwerksbetrieb. Auch wenn ein Schuster im Viertel vielleicht eher gebraucht wird als die fünfundzwanzigste Kaffeekeite mit dem immergleichen Angebot.

Dass es auch anders laufen kann, zeigt das Beispiel Blumengroßmarkt. Etwas vergessen liegt das Gelände am südlichen Ende der Friedrichstraße – zwischen Galerien, Zeitungshäusern und viel sozialem Wohnungsbau. 2011 wurde die 6.000 Quadratmeter große Markthalle aufgegeben, die Innenräume nutzt heute das Jüdische Museum. Die doppelt so großen Außenanlagen – bisher vor allem Parkplätze – könnten neu bebaut werden. Verkehrswert: 10, 7 Millionen Euro. Damit auch die Anwohner und hier ansässige Unternehmen ein Wort mitreden können, wie ihr Viertel in Zukunft aussehen soll, haben Florian Schmidt und seine Mitstreiter für das Gelände am Blumengroßmarkt eine Alternative zum üblichen Bieterverfahren gefordert.

*Der Blumengroßmarkt liegt natürlich versteckt und war auch nie bekannt in den letzten 100 Jahren, weil es ja ein Großmarkt ist. Und zugleich war er immer auch so eine Art Korke. Wenn man den jetzt rauszieht, dann passiert einfach ganz viel. Weil viel Raum da ist für neue Ideen.*

Und tatsächlich hat die Politik eingelenkt und ein sogenanntes Konzeptverfahren ausgeschrieben: Das heißt, die Kaufinteressenten müssen nicht nur einen Preis vorschlagen, sondern auch ein Konzept vorlegen, wie sie das Gelände nutzen wollen. Das soll dann zu 60 Prozent den Ausschlag geben – und nur zu 40 Prozent der Preis. Außerdem werden die Anwohner an der Entscheidung über die eingereichten Vorschläge beteiligt. Ein Erfolg, aber auch ein Einzelfall. Bislang zumindest.

Bieterverfahren, Konzeptverfahren, Direktvergabe. Auch diese dritte Option – eine Direktvergabe an einen bestimmten Käufer – erfolgt bislang nur dann, wenn ein Grundstück dem Land Berlin vor allem Kosten verursacht. Oder wenn der Wirtschaftssenat sagt: Diese Kita oder jenes Kulturprojekt ist so unverzichtbar für das Quartier, dass es anderen Kaufinteressenten vorgezogen werden sollte. Wie aber ließe sich ein solcher Mehrwert berechnen? Ephraim Gothe, Staatssekretär im Senat für Stadtentwicklung:

*Genau das versuchen wir gerade. Es sollen für alle Politikfelder Kriterien aufgeschrieben werden, die es dann ermöglichen, eine Direktvergabe zu begründen. Und auch da muss man den Finanzsenator unterstützen, wenn er sagt, diese Kriterien müssen so geartet sein, dass man später – oder dass Parlamentarier nachvollziehen können, warum bestimmte Entscheidungen worden und auch, was das für Wertminderung mit sich bringt in Alternative zum freihändigen Bieterverfahren.*

Ephraim Gothe fordert zudem, dass nicht nur der Senat für Wirtschaft, sondern auch die Bezirke sowie die anderen Fachverwaltungen ein Grundstück bzw. eine Immobilie zur Direktvergabe vorschlagen können, wenn sie es für sinnvoll halten. Weiterer Punkt: Die Geschäftsordnung des Liegenschaftsfonds – und insbesondere des Steuerungsausschusses – muss geändert werden.

*Bisher ist es nämlich so, dass bei den vier Vertretern – es ist immer dabei die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, die Wirtschaftsverwaltung, die Finanzverwaltung und der jeweilige Bezirk: die haben ein Stimmrecht. Es ist aber zum Beispiel so, dass bei einem Patt zwei gegen zwei, die Stimme der Finanzverwaltung ausschlaggebend ist. Und das läuft dann eben in der Regel zugunsten eines Vergabeverfahrens, das einen höheren Erlös verspricht.*

Die Staatssekretärin für Finanzen, Dr. Margaretha Sudhof, sieht keinen Konflikt.

*Nein, unser Haus hat ja keine Kriterien für Fachpolitik. Die Senatsverwaltung für Finanzen übernimmt die Kriterien der Fachpolitik. Es sei denn, sie wären offensichtlich unplausibel. Was eigentlich so auch nicht vorkommt. Und außerdem ist es generell so in der Politik, dass da auch ein bisschen Trittbrettfahren und Schwarzer-Peter-Spiel stattfindet. (687, 37.00)*

Die Gretchenfrage bleibt: Gibt es langfristige Alternativen zum Verkauf – die die Gestaltungshoheit der Stadt bewahren? Oder andersrum gefragt: Wie ließen sich Einnahmen mit den Grundstücken erzielen – ohne dass Berlin sie aus der Hand gibt? Ein Weg, den auch die Initiative „Stadt Neudenken“ vorschlägt, ist die Vergabe der Grundstücke in Erbpacht – also sie nicht mehr zu verkaufen, sondern nur noch über die Dauer von 40, 60 oder 99 Jahren zu vermieten. Das böte drei Vorteile: 1. Das Grundstück gehört weiter dem Land Berlin, 2. in Pachtverträgen lässt sich relativ streng die Art der Nutzung festschreiben und 3. der Pachtzins stellt eine regelmäßige Einnahmequelle fürs Land dar. Wichtigster Einwand: Das Haushaltsdefizit. Berlin braucht

die Summe sofort. Um seine Zinsen abzubezahlen – oder zumindest weniger neue Kredite aufnehmen zu müssen. Langfristig eine Verlustrechnung, meint der Stadtsoziologe Florian Schmidt:

*Ja, das ist immer die Antwort, wenn man fragt: Warum führt ihr denn nicht Erbbau ein? Dann sagt die Stadt: Na, wir brauchen doch die Einnahmen jetzt zur Haushaltskonsolidierung. Das ist aber falsch. Denn Erbbau verschafft der Stadt langfristig Einnahmen. Das heißt, es gibt jährlich einen Erbbauzins. Und dieser Erbbauzins orientiert sich übrigens auch am Bodenwert. Und dieser Erbbauzins ist am Ende sogar lukrativer für die Stadt, als wenn man das einmalig verkauft.*

Letztlich ist aber doch immer das akute Haushaltsdefizit Trumpf. Fragt sich nur, wieviele Liegenschaften das Land Berlin überhaupt noch besitzt, die für eine Vermarktung in Frage kommen. Und wie kann man erfahren, wenn ein Grundstück zum Verkauf steht?

*(Schmidt) Also das ist spannend, das ist eine ganz wichtige Frage. Es gibt auf der Seite des Liegenschaftsfonds immer nur die Grundstücke, die der Liegenschaftsfonds verkauft. Andere Grundstücke, die zum Beispiel vom Bund verkauft werden oder teilweise von landeseigenen Gesellschaften, die zum Teil auch unter der Hand verkauft werden, die stehen dort nicht. Die, die verkauft wurden, stehen nirgendwo. Und die, die vielleicht verkauft werden, stehen auch nirgendwo. (627, 6.18)*

Eine offizielle Stelle, die dem Bürger darüber Auskunft erteilt, gibt es nicht. Auch kein Liegenschaftskataster, wo man sich informieren könnte. Und weder die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung noch der Finanzsenat weiß, um wie viele Liegenschaften es eigentlich geht. Noch nicht mal ungefähr.

*(Gothe) Die Zahl hätte ich jetzt nicht parat.*

*(Sudhof) Das weiß ich ehrlich gesagt nicht. Also das ist Angelegenheit des Liegenschaftsfonds. Es ist nicht mehr so übermäßig viel. Der Liegenschaftsfonds hat einen Webauftritt und da können Sie sich informieren.*

Florian Schmidt von der Initiative „Stadt Neudenken“ überrascht das nicht.

*Also ich denke mal, in irgendwelchen Schubladen liegen diese Informationen. Und ob jemand den Überblick hat oder nicht, da bin ich mir allerdings nicht so sicher. Denn es ist soviel verkauft worden – und das wurde eben delegiert an den Berliner Liegenschaftsfonds, eine landeseigene GmbH – und die Informationspolitik – auch innerhalb des Senats oder zum Beispiel gegenüber dem Abgeordnetenhaus – ist sehr schlecht, sodass ich daran zweifle, dass die Informationen überhaupt irgendwo gebündelt sind.*

Und solange es zu keiner Einigung zwischen den einzelnen Senatsverwaltungen kommt, wird weiter verfahren wie bisher.

*(Gothe) Na ja, so ein Verfahren ist nicht immer ganz einfach. Man macht einen Vorschlag als federführende Verwaltung, das geht dann zur Mitzeichnung in die anderen Häuser, die melden dann Vorbehalte an, die müssen eingearbeitet werden durch Gespräche auf Staatssekretärebene, bevor es dann in den Senat gehen kann. Wenn es in den Senat gegangen ist, muss in diesem Fall auch der Rat der Bürgermeister beteiligt werden. Das heißt, das wird vor der Sommerpause gar nicht mehr möglich sein.*

Derweil setzt der Liegenschaftsfonds seine Arbeit fort.

*(Gothe) Nein, der Liegenschaftsfonds macht selbst keine Sommerpause. Der arbeitet weiter.*

Investoren aus der ganzen Welt feilschen also weiter um die lukrativsten Grundstücke Berlins. Wie das an der Holzmarktstraße. Neu dabei ist, dass die Pioniere selbst in den Poker mit einsteigen. Die Zeit der Zwischennutzung neigt sich in Berlin offenbar seinem Ende zu.

Was für ein Gebot die Betreiber vom Kater Holzig auf den Tisch gelegt haben, will Juval Dieziger aber nicht sagen. Erwartet wird ein Kaufpreis von mindestens 10 Millionen Euro. Dr. Margaretha Sudhof, Staatssekretärin für Finanzen, kann die ganze Aufregung nicht nachvollziehen.

*Es gab Zeiten, in denen Berlin attraktiv war ohne Bar 25 oder 24. Und das ist ja auch hoch anerkennenswert, was da an bürgerschaftlichem Engagement vorgetragen wird. Das bedeutet aber nicht, dass das Land Berlin jetzt – wir reden jetzt über ein Grundstück, das der Berliner Stadtreinigung gehört – die Müllgebühren erhöhen kann, um eine Nutzung durch die Bar 25 quer zu subventionieren. Das kann irgendwie auch nicht sein.*

Bleibt also die Frage, was sich letztlich mehr rechnet für die Stadt: Gestaltungshoheit oder Grundstücksverkauf.

**-E N D E-**