

# Dokumentation



68. Sitzung des Stadtforums

Berlin-ganzprivat?

Liegenschaftsverwertung, Flächenmanagement und soziale Stadtentwicklung

am 20. Februar 1998

im Informationszentrum zur Hauptstadtplanung  
(ehemaliges Staatsratsgebäude),

Schloßplatz 1, in Berlin-Mitte,

14.00 bis 18.00 Uhr

Dokumentation des 68. Stadtforums „Berlin - ganz privat?“  
Koordinationsbüro Stadtforum, April 1998

# Inhaltsverzeichnis

Programm

Zusammenfassung

Empfehlungen der Lenkungsgruppe

HansStimmann

Uli Hellweg

Frank Bielka

Klaus Groth

Germanus Pause

Reiner Nittka

Adressen der Referenten

## Anhang:

Heinrich Mäding

Winfried Hammann Uli

Hellweg (Grafiken)

Pressespiegel

## Dokumentation:

Stadtforum Koordinationsbüro/

Meuser Architekten

Schlüterstraße17

10625 Berlin

Fön 030-31506-315

Fax 030-31506-317

**Berlin, im April 1998**

# Programm

## Berlin-ganzprivat?

Liegenschaftsverwertung, Flächenmanagement und soziale Stadtentwicklung

68. Stadtforum am 20. Februar 1998 im Informationszentrum zur Hauptstadtplanung (ehem. Staatsratsgebäude), Schloßplatz 1, 10178 Berlin-Mitte, 14.00 bis 18.00 Uhr.

Die öffentlichen Haushaltsdefizite haben zu einer grundsätzlichen Debatte über die Staatsfinanzen geführt. Kernfrage ist in Berlin vor allem die Vermögensaktivierung, die u. a. durch den Verkauf von landeseigenen Liegenschaften ermöglicht werden soll. Die effiziente Vermarktung von Grundstücken und Immobilien setzt jedoch eine angemessene Bewertung und eine dementsprechende Nachfrage voraus. Berlin nimmt in der Privatisierungs-Debatte insofern eine Sonderstellung ein, als daß das Land über ungewöhnlich viele Grundstücke verfügt.

Das Stadtforum stellt daher verschiedene Modelle vor, nach denen eine Verwertung der Liegenschaften durchgeführt werden könnte. Grundlage soll eine einführende Diskussion über die Bedeutung von öffentlichem Liegenschaftsbesitz sein. Wie könnte ein öffentliches Flächenmanagement optimiert werden, ohne daß es zu einer Verzerrung auf dem Berliner Grundstücksmarkt kommt? Welche Formen von bürgerlicher Beteiligung an Stadt sind zukünftig denkbar, wenn die „Geldgewinnungsstrategie“ nicht nur die aktuellen Haushaltslöcher stopfen, sondern zu einer neuen - privaten - Verantwortung gegenüber der Stadt führen soll?

14.00 Uhr Begrüßung durch Staatssekretär **Dr. Hans Stimmann**

14.15 Uhr  
**Uli Hellweg**, Wasserstadt GmbH  
„Eine aktuelle Bestandsaufnahme der Berliner Liegenschaften“

14.45 Uhr  
**Prof. Dr. Heinrich Mäding**, Deutsches Institut für Urbanistik  
„Wozu braucht Stadtentwicklung heute noch eigene Liegenschaften?“

15.05 Uhr  
Diskussionsrunde

15.30 Uhr  
Pause

16.00 Uhr

**Frank Bielka**, Staatssekretär in der Senatsverwaltung für Finanzen,  
„Die Strategie des Berliner Senats zur Liegenschaftsverwertung“

16.10Uhr

**Klaus Groth**, Industrie- und Wohnbau Groth & Graalfs GmbH  
„Liegenschaftsfonds - eine Chance für Berlin?“

16.20 Uhr

**Germanus Pause**, Landesentwicklungsgesellschaft Brandenburg  
mbH  
„Innovative Modelle der öffentlichen Hand - auswärtige Beispiele“

16.30 Uhr

**Rainer Nittka**, BLEG Berliner Landesentwicklungsgesellschaft  
„Vermarktungsstrategien einer landeseigenen Gesellschaft“

16.40 Uhr

Winfried Hamann, Stadtsoziologe, MAICGmbH Berlin  
„Bürgerstadt Berlin AG - eine neue Beteiligungsform?“

16.50 Uhr

Diskussionsrunde

ca. 18.15 Uhr Ende der  
öffentlichen Sitzung

# Zusammenfassung

## **Dr. Hans Stimmann, SenStadtUmTech**

Die 68. Sitzung des Stadtforums steht in inhaltlichem Zusammenhang mit alten Sitzungen, die sich u. a. mit Strategien einer nachhaltigen Stadtentwicklung (58. Sitzung) und einer Neudefinition von Staatsaufgaben aufgrund angespannter öffentlicher Haushalte (59. Sitzung) befassten. Die derzeitige Senatsstrategie zur Konsolidierung des Haushalts sieht die Steigerung der Liegenschaftsverwertung um 1 Milliarde Mark jährlich vor. Um diese Steigerung zu ermöglichen, ist es jedoch zwingend erforderlich, eine Bestandsaufnahme aller landeseigenen Immobilien zur Grundlage für die weitere Strategieentwicklung zu erstellen. Ohne Vermögensaktivierung und daraus folgender Schuldenentlastung bleibt man nicht handlungsfähig und kann damit keine nachhaltige Politik betreiben.

## **Uli Hellweg, Wasserstadt GmbH**

Die erste Phase einer Untersuchung über Anzahl und Eigenschaften aller Berliner Liegenschaften ist zum 31. Dezember 1997 abgeschlossen worden. Danach verfügt das Land über Eigentumsrechte an 60.000 Flurstücken (17,5 Prozent aller Flurstücke), was etwa 34.000 Grundstücken (40,53 Prozent aller Flächen) entspricht. Die landeseigenen Flächen sind demnach überproportional groß (Waldbesitz etc.). Ein Problem bei der Erfassung bestand darin, daß die freiwilligen Angaben - etwa die Nennung des Vermögensverwalters - im Allgemeinen Liegenschaftsbuch nicht einheitlich geleistet werden. In einigen Berliner Bezirken ist es daher nicht möglich, den Wert der landeseigenen Grundstücke zu ermitteln. Hinzu kommt, daß lediglich 60 Prozent der Flächen überhaupt einem Bodenrichtwert zugeordnet sind. 14 Mrd. Mark konnten bisher als „Vermögen“-auf Basis von Nutzungen und Bodenrichtwerten - ermittelt werden. Nicht berücksichtigt sind darin die 40 Prozent „nicht zuzuordnenden“ Grundstücke sowie ein jeweiliger Verkehrswert. Die Bestandsaufnahme stellt jedoch noch keine abschließende Wertermittlung aller Berliner Liegenschaften dar. Eine Differenzierung ist deshalb notwendig. Dazu zählt auch eine detaillierte Unterscheidung zwischen Grundstücken, die dem Fachvermögen oder dem Finanzvermögen zugeordnet sind.

### **Prof. Dr. Heinrich Mäding, Deutsches Institut für Urbanistik**

Bodenpolitik fand bisher eine unterdurchschnittliche Beachtung in der öffentlichen Debatte. Dies ändert sich erst seit der desolaten Finanzsituation der öffentlichen Hand. Kauf und Verkauf von Flächen bleibt nach wie vor ein wichtiges Instrument der Stadtentwicklungspolitik. Schließlich schafft ein gewisser Bodenvorrat Unabhängigkeit bei neuen Flächenansprüchen der Kommune. Auffallend in der Literatur ist die Tatsache, daß über Bodenpreise und deren Auswirkungen auf die Zahl der öffentlichen Liegenschaften kaum Informationen existieren. Man kann lediglich festhalten, daß mit der Größe der Stadt der Anteil der öffentlichen Liegenschaften wächst (1977). Seit 1992 spielt der Verkauf von Liegenschaften zur Haushaltskonsolidierung in der Diskussion eine Rolle. Vor allem ostdeutsche Kommunen haben diese Möglichkeit als einen prägenden Faktor der Haushaltspolitik entdeckt. Es lassen sich deshalb fünf Thesen ableiten (siehe Vortrag).

### **Frank Bielka, Senatsverwaltung für Finanzen**

Berlin schiebt derzeit einen Schuldenberg von 54 Mrd. Mark vor sich her. Dies hat eine Zinsbelastung von 4 Mrd. Mark jährlich zur Folge. Um langfristig zu einer Haushaltskonsolidierung zu kommen, müßten 23 Mrd. Mark „eingesetzt werden“ - jährlich könnte damit 1 Mrd. Mark Schulden getilgt werden. Die Strategie der Senatsverwaltung für Finanzen sieht vor, einen Liegenschaftsfonds zu bilden, dem sowohl 24 Mrd. Mark Vermögen (in Form von Liegenschaften) als auch 15 Mrd. Mark Schulden zugeordnet werden. In 15 Jahren können somit 15 Mrd. Mark Schulden getilgt werden. Es bietet sich an, eine landeseigene Personengesellschaft (unterliegt nicht der Grunderwerbssteuer) zu gründen als GmbH & Co. KG, die ohne einen schwerfälligen Aufsichtsrat arbeitet. Die Kommanditgesellschaft fungiert dann als juristischer Mantel, dem ein Geschäftsbesorger zugeordnet wird. Der Grundstücksfonds kann die erwirtschafteten Gewinne direkt dem Land Berlin zurückführen. Eine gewisse Dosierung der Grundstücksbereitstellung ist insofern wichtig, als daß der Markt nicht kaputtgemacht wird. Bereits heute werden 900 Mio. Mark (1996) jährlich an Grundstücken Erlöst.

### **Klaus Groth, Industrie- und Wohnbau Groth + Graatfs GmbH**

Ein Kreis aus Vertretern der Berliner Wirtschaft hat - angeführt von der IHK - ein Fondsmodell entwickelt. Ein zentrales Management und eine zentrale Erfassung sind dabei von der öffentlichen Verwaltung losgelöst. Für einen schnellen Verkauf sich anbietende Liegenschaften sind etwa Erbbaugrundstücke, die von Pächtern als Eigentümer übernommen werden könnten. Auch können Grundstücke in absoluten Top-Lagen (z. B. Schwanenwerder oder unzählige Wassergrundstücke) schnell zu weiteren Einnahmen in der Berliner Landeskasse beitragen. Desweiteren sei es unausweichlich, Flächen für Gewerbe- und Industriebau, sowie Wohnungen zu bevorraten. Die Grundstücksentwicklung muß jedoch privatwirtschaftlich ausgerichtet sein. Der Bestand aus dem Kataster ist eine wesentliche Voraussetzung, um über eine angemessene Vermögensaktivierung nachzudenken. Doch das Modell der Finanzveraltung ist kaum diskutierbar, da es nur auf eine kurzfristige Haushaltskonsolidierung ausgelegt ist. Außerdem müssen die Kleingärten aus der vorgelegten Rechnung herausgenommen werden, da sich die Politik kaum an eine Vertreibung von Kleingärtnern aus der Innenstadt heranwagen dürfte.

### **Germanus Pause, Brandenburgische Landesentwicklungsgesellschaft**

Einen neuen Akzent in der Berliner Diskussion bietet ein Blick in die australische Liegenschaftspolitik. Einem Gesetz zufolge müssen die öffentliche Haushalte zum Ende des Kalenderjahres ausgeglichen sein. Die Differenzbeträge werden durch Landesentwicklungsgesellschaften übernommen, indem das Land einen entsprechenden Gegenwert an Grundstücken überträgt - allerdings ohne die Grundstücke genau zu bestimmen. Im Laufe des Folgejahres muß sich das Land die attraktivsten Grundstücke „zurückholen“, damit sie nicht ganz an die Landesentwicklungsgesellschaft verlorengehen.

### **Rainer Nittka, BLEG Berliner Landesentwicklungsgesellschaft**

Um sich als ein Kompetenzzentrum „Immobilien“ zu bewähren, ist ein professionelles Management notwendig, das privatwirtschaftlich organisiert sein muß. Die Bestandsaufnahme der Liegenschaften muß auf das Finanz- und Fachvermögen, für das der Bezirk zuständig ist, fokussieren, um zu einer erfolgreichen Grundstücksentwicklung zu kommen. Die Diskussion um einen zu bildenden Liegenschaftsfonds sollte in Berlin vorhandene Infrastrukturen nicht unbeachtet lassen. Die BLEG etwa kauft vom Land Flächen und gibt sie im Rahmen des Bieterverfahrens an private Investoren weiter. Dabei spielt die Qualität der Liegenschaften keine besondere Rolle. Fast alle Flächen, die durch die BLEG entwickelt werden, sind belastet (z. B. durch Leitungsrechte, Toxine oder nicht mehr instandzusetzende Gebäude).

## **Winfried Hammann, MAIC GmbH**

In der Diskussion um die Liegenschaftsaktivierung wird ein Aspekt nur peripher berücksichtigt: die Möglichkeit einer bürgerschaftlichen Teilhabe an Immobilieneigentum. Das Modell einer „Bürgerstadt Berlin AG“ hat zum Ziel, auf Aktien-Basis (51 % Land Berlin, 49 % Publikum) Anteile an einem zu bildenden Liegenschaftsfonds zu veräußern, um zu einer höheren Eigentumsquote in Berlin und zu einer direkteren Anteilnahme der Gesellschaft an der Entwicklung der Stadt zu gelangen.

Zusammenfassung: Philipp Meuser



# Empfehlungen der Lenkungsgruppe

## »Ein Liegenschaftsfonds in stadtentwicklungspolitischer Verantwortung«

Empfehlungen des 68. Stadtforums „Berlin - ganz privat? Liegenschaftsverwertung, Vermögensveräußerung und soziale Stadtentwicklung“ am 20. Februar 1998 im Informationszentrum zur Hauptstadtplanung (ehem. Staatsratsgebäude)

Im Anschluß an die Sitzung faßte die Lenkungsgruppe des Stadtforums die Ergebnisse der Diskussion wie folgt zusammen:

1. Berlin mit seinem reichen Flächenbesitz und seinen besonderen stadtentwicklungspolitischen Herausforderungen braucht einen neuen Impuls für eine Liegenschaftspolitik. Diese darf sich nicht auf eine haushaltspolitisch motivierte Veräußerungsstrategie einengen, sondern muß die klassischen und nach wie vor essentiellen Funktionen der Flächensicherung und Bodenvorratspolitik für öffentliche Nutzungen, Wohnen, Gewerbe und Umwelt im Auge behalten und integrieren.
2. Basis einer solchen Liegenschaftspolitik ist eine aktuelle und umfassende Bestandsaufnahme der vorhandenen Liegenschaften. Es ist zu begrüßen, daß mit dem Aufbau einer solchen Liegenschaftsdatenbank inzwischen begonnen worden ist.
3. Für die geforderte komplexe Liegenschaftspolitik Berlins muß eine neue Organisationsform gefunden werden. In dieser müssen einerseits die stadtentwicklungsrelevanten Ziele formuliert und zur Geltung gebracht und andererseits das finanzpolitische Interesse an der Veräußerung von Liegenschaften effizient umgesetzt werden können.

Wesentliche Anforderungen an diese Organisation sind:

- \* Einbindung der für Stadtentwicklung, Baurechtschaffung und Finanzpolitik relevanten Akteure
- \* Zweckbindung von Veräußerungserlösen für eine strukturelle Konsolidierung der städtischen Finanzsituation (Schuldenabbau)
- \* strategische Orientierung der Veräußerungspolitik, um Gefährdungen des Preisgefüges durch übereilte Verkäufe zu vermeiden
- \* Vermeidung von doppelter Grunderwerbssteuer
- \* Zuführung von Zwischengewinnen an die Stadt

4. Die Organisation der künftigen Berliner Liegenschaftspolitik sollte auf den drei Säulen Liegenschaftsfonds, gesamtstädtische Koordinationsebene und Umsetzung aufbauen. Mit der gesamtstädtischen Koordinationsbene unterscheidet sich dieses Konzept von dem Fonds-Modell der Finanzverwaltung.

#### 4.1. Der Liegenschaftsfonds

In den Liegenschaftsfonds, der als rechtsfähige Körperschaft auszubilden ist, sind alle Liegenschaften des Landes einzubringen. Dies gilt grundsätzlich auch für das sogenannte Fach- bzw. Verwaltungsvermögen. Dies ist im Rahmen der Liegenschaftspolitik auf seine Zuordnung im Einzelfall zu prüfen ist und ggf. zu modifizieren bzw. aufzuheben.

#### 4.2. Die Ebene der gesamtstädtischen Koordination

Um die erforderliche stadtentwicklungspolitische Anbindung der Liegenschaftspolitik \* insbesondere der Veräußerungspolitik - zu gewährleisten, bedarf es einer gesamtstädtischen Koordination und Steuerung der Aktivitäten des Liegenschaftsfonds. Dies sollte mit Hilfe zweier Instrumente geschehen: Durch einen treuhänderisch gebundenen Dienstleister bzw. Geschäftsbesorger sowie durch einen Ausschuß, dem Vertreter der Stadtentwicklung, der Finanzverwaltung sowie der Bezirksebene angehören. Zum Teil kann hier auf Erfahrungen Berlins mit der Treuhand („Berliner Modell“) zurückgegriffen werden.

4.3. Die Ebene der Umsetzung (Bewirtschaftung/Entwicklung/Vermarktung) Auf der Grundlage der Vorgaben der Koordinierungsebene ist die Liegenschaftspolitik in den Bereichen Bewirtschaftung, Entwicklung und Vermarktung durch private Dienstleister und Geschäftsbesorger umzusetzen. Diese privaten Akteure können und sollen auf bisher bewährte Strukturen - insbesondere bei der Bewirtschaftung - zurückgreifen. Hierbei ist auf die Erfahrungen anderer Großigentümer (Bahn, Post) zurückzugreifen und über Ausschreibungen zu einem entsprechenden Wettbewerb zu sorgen.

5. Die Umsetzung der Liegenschaftspolitik kann sinnvollerweise nur in einer zeitlich gestuften Strategie erfolgen:

\* Als Einstiegsphase bietet sich die sofortige Freigabe/Veräußerung von Erbbaurechten und solchen Einzelgrundstücken an, die nach Lagegunst und Planungsrecht marktgängig sind. Es ist zu erwarten, daß damit für die ersten Jahre das angestrebte zusätzliche Veräußerungsvolumen erreicht werden kann.

\* In der weiteren Perspektive sind Tranchen für einzelne Nutzungskomplexe (Wohnen, Gewerbe, Industrie) zu bilden, in denen unmittelbar veräußerungsfähige und entwicklungsbedürftige Liegenschaften gebündelt, privaten Entwicklern angeboten und durch diese zur Veräußerung gebracht werden.

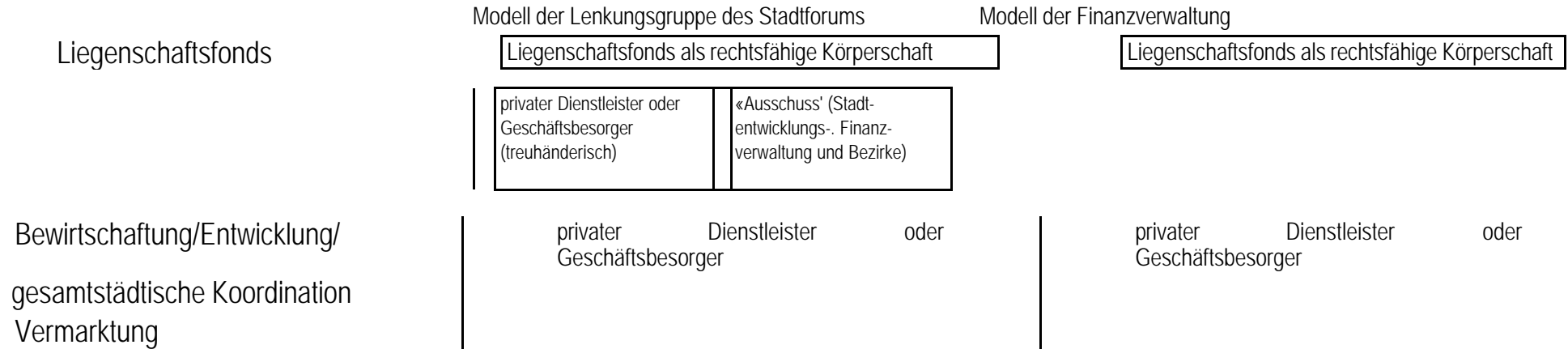
\* Für exponierte Lagetypen wie insbesondere Flächen am Wasser sind zügig Entwicklungskonzepte zu erstellen und Umsetzungsmaßnahmen einzuleiten.

9. In der bisherigen Diskussion ist - abgesehen vom Komplex Einfamilienhausbau - das Thema einer Beteiligung breiter Kreise der Bürgerschaft an der Bildung selbstgenutzten Eigentums kaum beachtet. Angesichts der extrem niedrigen Eigentumsquote in Berlin sollten Ansätze wie die Initiative für eine „Bürgerstadt Berlin AG“ offensiv diskutiert werden. Sie können neue Möglichkeiten einer bürgerschaftlichen Beteiligung an der Stadtentwicklung eröffnen und zugleich auch neue Finanzierungsbeiträge erschließen.

10. Die Einleitung der neuen Liegenschaftspolitik bedarf zügiger Entscheidungen. Der bestehende Zeitdruck darf aber nicht dazu führen, daß die künftige Konzeption auf eine reine fiskalpolitisch orientierte Grundstücksveräußerungspolitik verengt wird.

# „Ein Liegenschaftsfonds in stadtentwicklungspolitischer Verantwortung“

Modell der Lenkungsgruppe des Stadtforums Berlins (20. Februar 1998) im Vergleich zum Modell der Senatsverwaltung für Finanzen



# Begrüßung

Dr. Hans Stimmann

Die heutige Stadtforum-Sitzung mit dem etwas sybellinischen Titel „Berlin - ganz privat“ steht in einer Kontinuität führender Stadtforumssitzungen, die wir zum Thema Nachhaltigkeit, Modernisierungsstrategie in europäischen Städten und Stadtfinanzen durchgeführt haben. Das Stadtforum 59 hat sich der Frage der Krise der öffentlichen Haushalte gewidmet und diese Krise als eine Möglichkeit zur Modernisierung des Staates interpretiert.

Genau mit dieser Fragestellung beschäftigen wir uns heute, mit dem Thema der Aktivierung von Landesvermögen. Das Land Berlin verfolgt ähnlich wie die großen ehemaligen staatlichen Unternehmen, die Post und die Bahn, eine Doppelstrategie Entstaatlichung bei gleichzeitiger Modernisierung des Unternehmens (Verwaltungsreform und Konsolidierung der Haushalte. Ähnlich wie die beiden großen Unternehmen hat auch das Land Berlin vor, die nicht betriebsnotwendigen Grundstücke zur Aktivierung seines Haushaltes einzusetzen. In Berlin sind dazu jährlich über eine Milliarde DM Einnahmen eingeplant. Um diesen Prozeß in Gang zu setzen, hat die Finanzverwaltung, wahrscheinlich zum ersten Mal in der Geschichte Berlins, dafür gesorgt, daß eine Bestandsaufnahme und vorläufige Bewertung der landeseigenen Flächen erfolgt, so daß wir heute erfahren werden, über welche Mengen man bei einer solchen Strategie überhaupt verfügen kann. Es ist beabsichtigt, das gesamte staatliche Bodenvermögen in eine oder mehrere privatwirtschaftlich operierende Gesellschaft zu überführen, die die Hauptaufgabe hat, dieses brachliegende Vermögen zu aktivieren und den Schuldenberg abzubauen, um damit überhaupt wieder politikfähig auch im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklungspolitik zu werden. Es ist nun die Auffassung unseres Hauses, daß dieser Prozeß der Entstaatlichung und Modernisierung auch im Bereich des Grundvermögens nicht gleichzusetzen ist mit einem Verzicht auf Steuerung im Interesse im wohlverstandenen Gemeinwohl. Auch werder Privatisierung der Bewag und Gasag kritisch gegenübergestanden hat, sollte konzertieren, daß diese Privatisierung von Landesvermögen nicht gleichzusetzen war mit einem Verzicht auf die Durchsetzung energiepolitischer Ziele und die Sicherung von Arbeitsplätzen. Der allerjüngste Fall der Gasag-Privatisierung steht für diese Strategie. Auch bei der Gasag wird es zukünftig, so ist es vertraglich vereinbart worden, keine bezirksbedingten Kündigungen geben. Und nicht nur das - sie sollen die bisherige Beteiligung der Belegschaft der Gasag-Gesellschaft von 1% auf 2 % aufgestockt werden. Die Aktien werden der Belegschaft bis zum Dezember 2003 zu einem Vorzugspreis angeboten werden. Die Beteiligung soll schließlich als Teil der freiwilligen betrieblichen Altersversorgung sowie als Erfolgsbeteiligung der Mitarbeiter ausgestaltet werden.

Warum sage ich Ihnen das? Die Privatisierung von Bewag und Gasag ist ein Beispiel dafür, daß Entstaatlichung und Modernisierung nicht gleichbedeutend ist mit dem Verzicht auf Politik. Bezogen auf die Lohnpolitik bedeutet dies, daß wir, die Stadtentwicklungsverwaltung, alle Modelle, die uns vorgestellt werden, nicht nur unter dem Gesichtspunkt einer Haushaltsentlastung prüfen werden (dieses Ziel steht zu Recht in Vordergrund), sondern auch nachfragen, ob das vorgestellte Modell in ausreichender

Form stadtentwicklungspolitische oder ordnungspolitische Ziele berücksichtigt. Anders als bei ähnlichen Konzeptionen der Bahn und Post AG muß so unsere Position eines Bodenprivatisierers des Landes Berlin die Ansiedlungspolitik des Landes und die strategischen Überlegungen zur Eigentumspolitik, aber selbstverständlich auch solche Aspekte wie Erholung und Freizeit berücksichtigen. Das Interesse des Landes Berlin besteht eben nicht nur an momentaner finanzieller Entlastung, sondern mehr noch an einer wirksamen Strategie der Ansiedlung von Unternehmen bei Eindämmung von Stadtfucht. Dazu bedarfes einer Strategie der Bodenverfügbarkeit für Industrie und Gewerbe, für Wohnen, Freizeit, Kultur und Sport und einfach für den öffentlichen Raum. Voraussetzung für ein politisch tragfähiges Konzept ist also die Sicherstellung stadtentwicklungspolitischer Strategie.

Diese doppelte Zielstellung birgt in sich einen Zielkonflikt, der nur aufgelöst werden kann, wenn man ihn zunächst als Konflikt sichtbar macht, um ihn mit den Betroffenen hinsichtlich seiner Risiken zu besprechen. Zu den Betroffenen im doppelten Sinne gehören auch die Bezirke, deren Mitwirkungsbereitschaft schon allein deswegen notwendig ist, um das notwendige Planungs- und Baurecht für die Veräußerung von Grundstücken zu besorgen. In diesem Sinne ist unsere heutige Stadtforumsdebatte und die Reihenfolge der Redner so angelegt, daß Konflikte und unterschiedliche Strategien zunächst sichtbar gemacht werden, um sie diskussionsfähig zu machen. Innerhalb des Senats und des Berliner Parlaments wird natürlich nicht nur aus der heutigen öffentlichen Diskussion sehr schnell eine Konsequenz gezogen werden müssen, damit die unterstellte Haushaltsentlastung im nächsten Jahr auch tatsächlich wirksam werden kann. In diesem Sinne hoffen wir auf eine fruchtbare Debatte.

# Eine aktuelle Bestandsaufnahme der Beniner Liegenschaften

## Uli Hellweg, Wasserstadt GmbH

Meine Aufgabe ist es, Ihnen das darzulegen, was gewissermaßen die Grundlage für alle weiteren Überlegen ist. Denn wenn man über Modelle redet, muß man natürlich wissen, über welche Quantitäten redet man, über welche Qualitäten redet man. Und der Senat hat Ende 1996 im Rahmen der Vermögensaktivierung beschlossen, sämtliche Liegenschaften Berlins zu erfassen. Das Ergebnis der ersten Phase möchte ich Ihnen heute vorstellen.

Zunächst kurz zu den Zielen und zu der Aufgabe des Projektes. Das Ziel, wie gesagt, Erfassung sämtlicher Liegenschaften. Die erste Phase ging vom 1. Mai 1997 bis zum 31.12.1997. Diese Phase wurde im Rahmen eines Projektes nach Arbeitsförderungsgesetz 249a durchgeführt mit 65 Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern. Ich sage dies aus doppeltem Grunde, einerseits weil die Durchführung dieses Projektes auf der Grundlage einer AFG-Maßnahme ein für Berlin sehr kostengünstiges Projekt war und ich sage das auch noch aus einem zweiten Grund. Es gibt ja in der Stadt gelegentlich so Stimmen, die sagen: Da werden also 65 Arbeitslose durch die Gegend geschickt, die jetzt die Bewertung für Berlin machen sollen. Das ist natürlich alles Quatsch. Diese Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer, die wir hier in der Maßnahme beschäftigt haben, bewerten gar nichts, sondern sie stellen datentechnische Verknüpfungen her -darauf werde ich gleich noch genauer eingehen - und sie machen Vor-Ort-Recherchen nach Schulung hinsichtlich beispielsweise der Frage: Wie ist ein Grundstück genutzt, wie ist es gebaut, gibt es Baumbestand usw., also klare, objektivierbare Kriterien, die natürlich eine große Rolle spielen für die Frage der Verwertbarkeit. Aber Bewertungen selbst werden in unserem Projekt nicht vorgenommen. Das wäre auch völlig unsinnig, denn Verkehrswerteermittlungen sind ein aufwendiger Prozeß und das können sie schlechterdings nicht für 60.000 Flurstücke und 34.000 Grundstücke, um die Zahl handelt es sich nämlich, um ein Ergebnis vorwegzunehmen, die im Besitz Berlins sind.

Die Aufgabe des Projektes ist die datentechnische Aufbereitung landeseigener Grundstücke. Dabei bedienen wir uns im wesentlichen vorhandener Datenbanken, die wir miteinander verknüpfen. Ganz wesentlich der zweite Schritt: Vor-Ort-Recherchen, das heißt also sozusagen das Überprüfen der Aussagen der Datenbanken durch Begehungen vor Ort und durch Begehungen gewissermaßen durch Gespräche mit den bezirklichen Planungs- oder Grundstücksämtern und schließlich die Aufbereitung und Auswertung weiterer bezirklicher Angaben, die an verschiedenen Senatsdienststellen vorhanden sind. Das Ergebnis, was wir am 31.12.1997 abliefern, waren 23 Datenbanken für 23 Berliner Bezirke, eine Auswertung dieser Datenbanken und eine Überprüfung von Widersprüchen sowie Vor-Ort-Recherchen, allerdings noch nicht flächendeckend, dieses wird bis zum 30. Juni d.J. der Fall sein für alle städtebaulich genutzten Grundstücke, was ungefähr die Hälfte des gesamten Bestandes ausmacht, aber dazu werde ich gleich noch genauere Zahlen vorlegen.

Wie ist jetzt diese Datenbank aufgebaut und worin liegt eigentlich der Witz dieser Datenbank? Es gibt eine einzige Datenbank, die für sich den Anspruch erheben kann, gewissermaßen amtliche Grundlage der Feststellung von Liegenschaften und den dazugehörigen Eigentümern zu sein. Diese einzige rechtlich verbindliche Datenbank, die sozusagen durch den Rechtsanspruch auf Richtigkeit stellt, ist das Allgemeine Liegen-15

schaftsbuch, das nach § 74 Landeshaushaltsordnung von den Bezirken geführt werden muß. Das ist schon eine ganz gute Grundlage. Aber das ALB hat einen Nachteil und der ist nicht unwesentlich, nämlich die Pflichteingaben in das ALB sind also auf das absolut Notwendigste beschränkt. Dazu gehört also der Eigentümer selbstverständlich, der Bezirk, die Flurstücksnummer, die Grundbuchnummer und die Größen. Und damit hat es sich schon. Schon die Frage der Nutzung ist eine optionale Eintragung, obwohl sie sehr weitgehend ausgefüllt wird. Aber beispielsweise die ja nicht unwesentliche Frage: Wem ist eigentlich dieses Grundstück in der Vermögensverwaltung zugeordnet? ist keine Pflichteingabe, so daß wir bei 25 Prozent der Grundstücke in der Tat auch keine Angabe zur Vermögenszuordnung haben. Aber ich sagte eingangs, daß das ALB einen riesigen Vorteil hat, es hat sozusagen den Anspruch auf Vollständigkeit und auf Rechtsverbindlichkeit und es hat noch einen weiteren Vorteil, es hat obligatorisch alle Flurstücksnummern und alle Grundbuchnummern. Und das ist gewissermaßen der Schlüssel, über den ich zugreifen kann auf weitere, fast zahllose könnte man sagen, Datenbanken. Und das ist eigentlich die Grundidee dieses Projektes der Liegenschaftserfassung, daß wir gesagt haben, über den Schlüssel des Flurstücks oder des Grundstücks, soweit ein Grundstück gebildet ist, können wir zugreifen auf sehr, sehr viele Datenbanken, beispielsweise auf den Bodenrichtwertatlas, auf den Gewerbeflächenatlas, auf die Denkmalliste, auf das Altlastenverzeichnis, auch auf geographische Informationssysteme, wie zum Beispiel das Allgemeine Liegenschaftskataster (ALK), und weitere, soweit diese zusätzlichen Datenbanken auch ein Feld haben, was sich auf entweder das Flurstück oder das Grundstück und das Grundbuchblatt und die Grundbuchblatt-Nummer beziehen. Insofern sagen wir: Wir können unter dieser Voraussetzung eine beliebig große Anzahl von Datenquellen auswerten und sie über die Flurstücksnummer oder Grundstücksnummer verknüpfen. Die zentrale Arbeitsdatenbank ist das ALB, weil das ALB gewissermaßen die Brücke zu einer Vielzahl von Daten ist, die an ganz unterschiedlichen Stellen in ganz unterschiedlichen Formaten und auch in ganz unterschiedlichen Qualitäten im Land Berlin und darüber hinaus verwaltet werden.

Im dritten Schritt haben wir, weil ich Ihnen die Datenbank ja jetzt hier sozusagen nicht am Computer vorführen kann, eine Auswertungsebene, also wir haben die Quellebene, wir haben die Verarbeitungsebene und wir haben die Auswertungsebene. Rein theoretisch bzw. rein datentechnisch sind natürlich eine Unzahl von Auswertungen über Hunderte oder Tausende von Feldern, wir haben es gar nicht durchgezählt, möglich, weil wir über Flurstück/Grundstück an die anderen Datenbank herankommen und wir haben dann gesagt, wir definieren einige zentrale Auswertungsroutinen, die für die praktische Arbeit in den Bezirken oder in den Senatsdienststellen erforderlich und praktikabel sind. Diese Routinen werden sozusagen automatisch installiert. Soweit zur Datenbank und zur Systematik.

Ich möchte jetzt in die Ergebnisse einsteigen. Zunächst einfach mal die ganz schlichte Frage: Wie hoch ist eigentlich der Anteil der landeseigenen Flurstücke bzw. der Fläche dieser Flurstücke an sämtlichen Flurstücken Berlins bzw. an der Fläche aller Flurstücke in Berlin? Man sieht hier 17,57 Prozent der Flurstücke. Sämtliche Flurstücke gehören Berlin. Wenn man sozusagen noch einmal fragt: Wie sieht es in bezug auf die Fläche aus? Dann sieht man, daß also flächenmäßig 40,53 Prozent der gesamten Fläche im Landesbesitz ist. Das hört sich natürlich erst einmal sehr gut an und das ist auch sehr gut. Ich meine, hinter dieser Zahl steckt ja auch eine, wenn ich den Begriff einfach auch einmal aufgreifen darf, stadtentwicklungspolitische Tradition der Stadt, so stark sich



im öffentlichen Bereich zu engagieren. Und an der Relation von Flurstücken zur Fläche kann man natürlich auch sehen, daß die Berliner Flurstücke überdurchschnittlich groß sind. Das ist natürlich auch naheliegend, weil es die Wälder teilweise sind, landwirtschaftliche Flächen, also große Flurstücke, die dann den Flächenanteil erhöhen.

Wenn man jetzt mal in die Stadtbezirke einsteigt und sagt: Wo sind denn eigentlich die Stadtbezirke mit den hohen Anteilen an Flurstücken bzw. an Flächen? Dann sieht man, daß eigentlich kein Bezirk in besonderer Weise hier herausragt, allenfalls in der Weise, daß manche proportional gesehen eben relativ wenig Flurstücke haben, aber auch hier ist natürlich die Frage der Flurstücke weniger interessant, als die Frage der Fläche der Flurstücke. Und da sieht man dann, daß wir schon einige Großgrundbesitzer unter den Bezirken haben, wenn ich das mal so sagen darf, beispielsweise natürlich die Bezirke mit den hohen Grünanteilen: Köpenick, Zehlendorf, Spandau, Reinickendorf. In bezug auf die Fläche sind das die Bezirke mit den hohen Anteilen landeseigener Flurstücke.

Wenn man jetzt in die nächste Ebene sozusagen der Tiefe oder der Analyse einsteigt, dann stellt sich natürlich sofort die spannende Frage: Wie teilen sich denn eigentlich diese Flurstücke nach der Nutzung auf? Denn es ist ganz klar, da gehe ich mal von aus Herr Stimmann, daß Sie den Grunewald jetzt hier nicht aktivieren wollen - noch nicht. Und bei der Frage der Nutzung sieht man natürlich, daß die Wasser-, Wald- und sonstigen Flächen also hier den größten Teil des Kuchens ausmachen, daß ganz erheblich natürlich auch in einer verdichteten Großstadt wie Berlin die Verkehrsflächen zu Buche schlagen, die Erholungsflächen natürlich auch noch einmal in ganz besonderer Weise.

(...)

Aber spannend eigentlich für die weitere Debatte natürlich diese scheinbar eher kleinen Segmente: Gebäude- und Freiflächenmischnutzung, Gebäude- und Freiflächen GEGl, Gebäude- und Freiflächen Handel- und Dienstleistungen, Gebäude- und Freiflächen und Betriebsflächen ungenutzt.

Lassen Sie mich noch einen Satz sagen zu den Kategorien. Es gibt im Lande Berlin eine Ausführungsvorschrift zum Vermessungsgesetz. Diese Ausführungsvorschrift definiert ungefähr 200 Nutzungskategorien, teilweise sehr detailliert, die einmal festgelegt worden sind, und diese 200 Nutzungskategorien haben wir natürlich zugrunde gelegt. Sie werden auch im ALB weitestgehend verwandt für die Qualifikation von Flächen. Wir haben auch bei unseren Vor-Ort-Recherchen weiter mit diesen Nutzungskategorien gearbeitet. Man kann sie im großen und ganzen auch den planungsrechtlichen Kategorien der Baunutzungsverordnung durchaus zuordnen.

Ich habe eingangs gesagt, daß die Grundidee unserer Liegenschaftserfassungsdaten-bank die Verknüpfung möglichst vieler Informationsquellen ist. Und so stellt sich natürlich dann sofort auch als erstes die Frage: Wenn man jetzt diese Flächen sich so anschaut und man diese Verknüpfungen herstellen kann, so wie wir es herstellen können, übrigens erstmalig diese Art der Datenaufbereitung hat es in Berlin aus welchen Gründen auch immer nicht gegeben, dann ist die Wertfrage natürlich nicht uninteressant. Und ich sagte auch, wir haben keine Verkehrswerteermittlung gemacht, die machen wir auch nicht, das ist auch völlig unsinnig bei der Masse von Daten und Flurstücken, sondern wir haben den Bodenrichtwert zu Hilfe genommen und haben Korrelationen hergestellt zwischen Nutzungen und Bodenrichtwerten - Bodenrichtwert ja auch bekanntermaßen eine amtliche Bewertungsgrundlage. Wir haben dann feststellen müssen, daß wir, und das ist natürlich auch eine Relativierung dessen, was gleich noch kommen wird, daß wir nicht jedem Flurstück einen Bodenrichtwert zuord-

nen konnten, entweder gab es keinen, was es ja auch gibt, oder aber der Bodenrichtwert war nicht eindeutig zuzuordnen, weil er gewissermaßen zwischen verschiedenen Ausweisungen lag. Das hat im Ergebnis dazu geführt, daß nur 60 Prozent der Flurstücke mit Bodenrichtwerten hier korreliert werden konnten. Wir haben das hier aufgeschlüsselt nach Nutzungen. Sie können hier sehen, daß wir beispielsweise im Bereich des Wohnen einen relativ hohen Anteil von Flurstücken hatten, die wir nicht zuordnen konnten. Im Bereich Handel und Dienstleistungen ist der nicht zuordnungsfähige Teil sogar überwiegend, in den Mischnutzungs- und anderen Gewerben usw. ist es etwa so wie beim Wohnen, also insgesamt ungefähr nur etwa 60 Prozent zuordnungsbar. Das heißt also, bei allen Werten, die ich jetzt im folgenden nennen werde, müssen Sie immer berücksichtigen, daß dies praktisch nur auf 60 Prozent der Grundgesamtheit zu beziehen ist.

Wir haben jetzt mal „pars pro toto“ einige solcher Korrelationsläufe gemacht. Wir haben sämtliche Gebäude- und Freiflächen Handels- und Dienstleistungen, sämtliche Gebäude- und Freiflächen Wohnen, sämtliche Gebäude- und Freiflächen Mischnutzung mit Wohnen und Betriebs- und Verkehrsflächen ungenutzt sowie Lagerplätze, gewissermaßen, wenn man mal so will, hier ist vorhin schon das Stichwort des nicht unbedingt betriebsnotwendigen Flächenpotentials genannt worden, man könnte im Grunde die These aufstellen, daß eben diese Nutzungskategorien privater Handel und Dienstleistungen, Wohnen usw. nicht unbedingt betriebsnotwendig sind für das Land Berlin, diese so qualifizierten Flächen haben wir korreliert mit den Bodenrichtwertkategorien Wohnen M1, das entspricht ja ungefähr einer Kerngebietsnutzung, und M2, einer verdichteten Mischgebietsnutzung. Wir haben also schlicht gesagt: Wieviel Gebäude- und Freiflächen im Bereich Handel und Dienstleistungen nach diesem ALB-Schlüssel befinden sich in den Wohngebieten, im Kerngebiet bzw. im verdichteten Mischgebiet und welche Werte sind das jetzt mal allein auf der Bodenrichtwertebene Nicht auf der Verkehrswertebene, man kann das nicht oft genug wiederholen. Dann sieht man, daß beispielsweise im Bereich Handel und Dienstleistungen hier ungefähr eine halbe Milliarde, also knapp 600 Millionen, herauskommen, im Bereich Wohnen 9 Milliarden, da sind natürlich auch die Erbbaugrundstücke drinnen, denn wir haben ja das ALB auf den Eigentümer hin ausgewertet und Eigentümer ist auch beim Erbaurecht natürlich als eine Wohnungsbaugesellschaft nach wie vor Berlin und hier in dem Bereich Mischnutzung mit Wohnen ungefähr 700 Millionen und die Gebäude und Freiflächen bzw. Betriebs- und Verkehrsflächen ungenutzt, also alle Flächen, die in der ALB ungenutzt sind, sowie sämtliche Lagerplätze ungefähr 2,6 Milliarden DM.

Dann haben wir uns natürlich auch einmal an Tabu-Themen herangewagt, damit auch sozusagen die Debatte richtig entbrennen kann. Wir haben dann mal gesagt:

Was ist denn eigentlich an Kleingärten in Wohngebieten, Mischgebieten und Kerngebieten? Dann haben wir natürlich sozusagen im Sinne der politischen Ausgewogenheit auch gleich gefragt: Was ist denn eigentlich an Parkplätzen in diesen Gebietskategorien? Und was ist an Hochschulflächen in diesen Gebietskategorien? Und man sieht natürlich, daß dieser Vergleich für die Kleingärtner irgendwie nicht besonders beruhigend ausfällt, weil immerhin 3,6 Milliarden DM Bodenrichtwerte in diesen Gebietskategorien Wohnen, Kerngebiet und verdichtetes Mischgebiet, Parkplätze 707 Millionen DM, also das sind öffentliche Parkplätze nicht im Straßenraum wohlge-merkt, sondern sozusagen auf Grundstücken, Flurstücken Berlins außerhalb des Verkehrsraums, und Hochschulen auch mit einer knappen Milliarde.

Gehen wir den nächsten Schritt in die Tiefe. Wichtig ist ja bei der ganzen Debatte auch, welche Grundstücke sind denn überhaupt verfügbar? Da gibt es ja das, was Herr Stimmann ja eingangs auch schon mal angeschnitten hat, nämlich die Frage: Was ist betriebsnotwendig und was ist nicht betriebsnotwendig? Da gibt es die Grundthese, daß Grundstücke, die in der Vermögenszuordnung einer Fachverwaltung zugeordnet sind, betriebsnotwendig sind und daß Grundstücke, die dem Finanzvermögen zugeordnet sind, nicht betriebsnotwendig sind. Und ich erwähnte eingangs, daß das Zuweisen eines Vermögensverwalters nicht zu den gesetzlichen Pflichtaufgaben gehört. Insofern ist natürlich auch interessant: Wieviel Flurstücke haben eigentlich keinen Vermögensverwalter zugeordnet bekommen? Und dann sieht man, daß dieses ziemlich genau ein Viertel der Flurstücke sind und ungefähr 17 Prozent nach der Fläche im Landesbesitz, die nicht zugeordnet sind, während dem Finanzvermögen gewissermaßen 50 Prozent dieses Anteils zugeordnet sind, das heißt, wir haben, wenn man so will, drei Viertel dem Fachvermögen, dem Verwaltungsvermögen zugeordnet und gut ein Viertel ist entweder dem Finanzvermögen zugeordnet oder nicht zugeordnet.

Geht man mal einen Schritt weiter und sagt: Was verbirgt sich denn eigentlich hinter diesen geheimnisvollen Flächen, die nicht zugeordnet sind hinsichtlich der Nutzung? Dann sehen Sie an dieser Grafik: Wir haben in dem linken Balken einen Anteil, der hier dann teilweise sehr gering ist die Flächen dargestellt nach bestimmten Nutzungskategorien, die dem Finanzvermögen zugeordnet sind, und im rechten Balken, bezogen auf die gleiche Nutzungsart, die Flächen, die nicht zugeordnet sind, weil wir sagen:

Wenn im Prinzip diese hohen Flächen dem Finanzvermögen zugeordnet sind, dann gibt es auch hier natürlich in diesen Nutzungskategorien, die nicht zugeordnet wurden, noch erhebliche Potentiale, die man auf der Plausibilitätsebene zumindest anhand dieser Grafik ablesen kann, die bei einer Zuordnung hier herüberwandern würden. Man sieht an dieser Grafik eigentlich sehr schön, daß auch gerade hier im Bereich des Wohnens ganz erhebliche Anteile nicht zugeordnet sind, aber sozusagen die Nutzungskategorie Wohnen ausweisen, die immerhin, wenn man es mal auf die Fläche bezieht, 26.000 ha, die keine Vermögenszuordnung ausweisen. Wenn man jetzt mal sagt: Wo liegt denn eigentlich das Finanzvermögen? Also Sie müssen jetzt wieder im Kopf behalten... (Unterbrechung wegen Zwischenfragen zur Grafik) Frage: Was bedeutet das Weiße?

Das heißt, daß sozusagen das Feld Finanzvermögen oder Verwaltungsvermögen noch offen, also weiß, ist. Frage: Es ist weiß, was heißt das? Das heißt, daß das Bezirksamt das nicht ausgefüllt hat. Frage: Da stehen Häuser drauf oder was?

Ob da Häuser drauf stehen, ist eine ganz andere Frage, aber das ALB sieht ja vor, ich sagte es eingangs, Pflichteingaben und optionale Eingaben. Und das Ausfüllen des Vermögensverwalters, also daß ich, wenn ich jetzt beispielsweise eine Schule habe, auch hinschreibe, daß die Bildungsverwaltung der Vermögensverwalter ist, das ist nicht Pflicht. Und deswegen wird das gelegentlich nicht gemacht. Und da gibt es einige Bezirke, die machen das grundsätzlich nicht. Also es ist nicht so, daß diese 25 Prozent sich sozusagen gleichmäßig auf alle Bezirke verteilen, sondern es gibt einige Bezirke, die füllen grundsätzlich das Feld Vermögensverwalter nicht aus, während andere es hundertprozentig machen.

Gehen wir jetzt mal in das Finanzvermögen, also in den Teil, der sozusagen zugeordnet ist, und schauen wir mal: Wo liegt dieses Finanzvermögen? Also jeder Bezirk hat hier gewissermaßen drei Balken. Der erste Balken gibt die Anzahl der Flurstücke an, also der violette, da sieht man, daß zum Beispiel die Zahl der Flurstücke, die im Finanzvermögen registriert sind, in Spandau sehr hoch ist, in Neukölln sehr, sehr hoch ist, in Köpenick Null ist, dazu sage ich jetzt nichts weiter, in Lichtenberg und in Reinickendorf auch relativ hoch ist. Die Flächen sehen Sie in diesem mittleren Balken, also hohe Flächenanteile in Neukölln beispielsweise, auch in Spandau, in Reinickendorf. In dem rechten Balken, also in dem gelben, sehen Sie immer die jeweiligen kumulierten Bodenrichtwerte, auch hier erstaunlicherweise der Bezirk Neukölln, oder vielleicht wenn man es interpretieren will, aber ich will hier ja erst einmal die Ergebnisse darstellen, auch wiederum nicht so erstaunlich, dann doch die kumulierten Bodenrichtwerte. Auch hier kann man natürlich Korrelationen herstellen, so wie wir sie vorhin sozusagen auf alle Flurstücke Berlins unabhängig ob Finanzvermögen oder Verwaltungsvermögen gemacht haben. Wir haben hier beispielsweise mal hergestellt ausgewählte Nutzungen aus dem Finanzvermögen, haben diese zugeordnet den Nutzungen Wohnen, Mischnutzung Gewerbe, Industrie usw. Hier sieht man beispielsweise, daß auch die im Finanzvermögen befindlichen Flurstücke im Bereich Wohnen wieder sehr hoch sind, wie gesagt, inklusive aller Erbbaurechtsgrundstücke, dann Gewerbe und Industrie relativ klein, sie haben hier die entsprechenden Werte nach Bodenrichtwert. Wenn man diese Summe mal zieht aus diesen ausgewählten Nutzungen natürlich nur - hier bitte ich noch zu ergänzen: Gebäude, Freiflächen und Betriebsflächen ungenutzt, da fehlt das ungenutzt - dann sind dies ungefähr knapp 10 Milliarden DM.

Ich will zum Schluß kommen. Natürlich kann man in dieser Datenbank sich alle diese Korrelationen auch mit entsprechenden Adressen, Straßen, Hausnummern, Bodenrichtwerten, Flächen, Nutzungskategorien zuordnen. Wir haben das hier mal für den Bezirk Mitte gemacht, das ist auch nur ein Auszug, das geht dann über Seiten, daß wir die planungsrechtliche Nutzungsart Wohnen ins Verhältnis gesetzt haben mit den ALB-Nutzungsarten, die hier jetzt chiffriert sind. Das sind praktisch alle Nutzungsarten, die eine Fläche als ungenutzt ausweisen. Also hier hat man dann im Prinzip alle die Flächen in bestimmten Planungsrechtskategorien, die dem Finanzvermögen zugeordnet sind, die ungenutzt sind und die in einem Wohngebiet liegen. So etwas kann man sich dann auch erstellen. Schließlich kann man natürlich auch, nur mal als ein Beispiel, sich für jedes einzelne Grundstück ein Grunddatenblatt ausdrucken lassen, wo man alle relevanten Informationen abrufen, die wir aus den unterschiedlichen Datenquellen zusammenbinden, wo wir übrigens auch Widersprüche erkennen, beispielsweise wenn der Gewerbeflächenatlas das als RGE-Fläche ausweist und das ALB das möglicherweise als Mischgebiet ausweist, dann haben wir die Möglichkeit, solche Widersprüche über Vor-Ort-Recherchen zu klären und dann in solche Datenblätter pro Grundstück, hier nur einen Auszug aus einem solchen Datenblatt, einzugeben und zu komplettieren bzw. dann auszuwerten.

Ich möchte die letzte Folie auflegen. Sie zeigt noch einmal, was im Laufe dieses Jahres passieren wird. Wir sind jetzt in der Phase II. Es werden jetzt sämtliche Grundstücke, außer den Verkehrsflächen, vor Ort recherchiert. Diese Phase, das sind ungefähr noch einmal rund 15.000 Grundstücke und etwa 35.000 Flurstücke, wird am 30. Juni abgeschlossen sein. Wir werden zwischenzeitlich den Datenbestand des ALB's aktualisieren und wir werden dann zwischen dem 1.7. und dem 30.10. auch noch einmal die in innerstädtischen Verkehrsflächen nach bestimmten Plausibilitätskriterien überprüfen sowie sämtliche Grundstücke und Flurstücke Berlins außerhalb der Stadtgrenzen aufnehmen. Vielen Dank. (Beifall)

# Die Strategie des Berliner Senats zur Liegenschaftsverwertung

Frank Bielka, Staatssekretär in der Senatsverwaltung für Finanzen

Zur Frage der Strategie des Berliner Senats will ich zumindest eine kleine Einschränkung machen. Es gibt einige sehr grobe Grundüberlegungen, die im Senat erörtert worden sind. Das, was ich Ihnen hier als Überlegung vortrage, sind meine bzw. die meines Hauses, das ist noch nicht die Überlegung des Senats, die wir dort erst zu erörtern haben werden. Also, Sie haben eine recht frühe Vorstufe, die ich Ihnen hier vortragen möchte.

Was ist die Grundüberlegung, worum geht es, wenn wir davon reden, untechnisch gesprochen, einen Grundstücksfonds einrichten zu wollen? Die Ausgangslage für die Finanzverwaltung ist erst einmal die finanzielle Situation des Landes Berlin und die Frage: Was kann man tun, um das Land Berlin aus einer Zinsfalle zu befreien, die letztendlich alle anderen Aktivitäten auf Dauer erdrückt? Zur Erinnerung: Das Land Berlin hat gegenwärtig einen Schuldenstand von rund 56 Milliarden Mark. Das ist eine Summe, die gerade in den letzten Jahren exponentiell angestiegen ist, in den Jahren seit 1993/94. Diesem Betrag steht eine Zinsbelastung gegenüber, die in diesem Jahr jährlich per anno annähernd 4 Milliarden Mark betragen und die in den nächsten Jahren weiter ansteigen wird. Wenn ich 4 Milliarden Mark sage, dann mag das abstrakt klingen, und mancher kann sich darunter nichts vorstellen, das heißt aber, daß wir in diesen Jahren eine Summe ausgeben, die größer ist als die Summe, die Senatsverwaltung für Wissenschaft, Forschung und Kultur insgesamt für alle wissenschaftlichen und kulturellen Aktivitäten inklusive der Universitäten ausgeben kann. Das heißt, das Land Berlin ist jetzt schon in einer Situation, eine Summe Geldes nur für Zinsbelastungen ausgeben zu müssen, die größer ist als eine der größten Einzelhaushalte, die wir hier im Lande Berlin haben. Vor diesem Hintergrund ist es natürlich auch wichtig und interessant, sich die Frage zu stellen, ob es eine Strategie geben kann, diese Zinsen nicht immer nur laufend zu bedienen, etwa durch Vermögensverkäufe unterschiedlicher Art, sondern einen Beitrag zu leisten, diese Zinsen dauerhaft abzusenken dadurch, daß man die dahinter stehenden Schulden absenkt. Das heißt, eine Strategie zu fahren, die abweichend von dem Verhalten der deutschen Länder und des Bundes der letzten Jahre nicht einen stetigen Zuwachs an Schulden, sondern einen deutlichen Abbau nach sich zieht.

Wenn man allerdings hier Zinsen in einem nennenswerten Umfang abbauen wollte, bedeutet das, daß dahinter natürlich erhebliche Vermögenswerte stehen. Man wird, wenn ich Ihnen die Zahlen sage, sehr schnell feststellen, daß es offensichtlich sehr leicht ist, erst einmal Dinge auszugeben, daß es aber sehr schwer ist, die Belastungen dann wieder ein Stückchen zurückzuholen. Wenn wir die Zinsbelastungen etwa um 1 Milliarde Mark pro Jahr senken wollten, also von den rund 4 auf rund 3 Milliarden reduzieren wollten, schätzen wir, daß dem gegenüber eine Summe von 15 Milliarden an Schulden stehen müßte, die wir entsprechend zu tilgen haben. Diese Summe von 15 Milliarden Mark Schulden repräsentiert, weil ich ja über eine Zeitspanne die Grundstücke verkaufen muß und weil ich auch bestimmte Abzinsungsfaktoren zu berücksichtigen habe, ein dahinter stehendes Vermögen von rund 23 - 25 Milliarden Mark. Dies muß ich einsetzen, um dauerhaft eine Milliarde Schulden pro Jahr abzu-

setzen. Und dauerhaft heißt eben nicht auf 1,2 oder 10 Jahre, sondern eben wirklich endgültig.

Die Frage ist, wo bekommt man ein derartiges Vermögen her, das es gestattet, diesen Prozeß zu entwickeln? Da hat Ihnen ja Herr Hellweg dargestellt, was wir an Substanz in der Stadt haben, das heißt an Substanz haben erstens an Finanzvermögen, also an allgemeinem Grundvermögen, und zweitens an sogenanntem Fachvermögen. Fachvermögen wäre das Vermögen, das fachlich zugeordnet ist, etwa einer Schule oder der Grunewald als Fachvermögen, das nun spezifisch der Stadtentwicklungsverwaltung zuzuordnen wäre, oder der Ernst- Reuter-Platz. Alles dieses sind natürlich Fachvermögen, die sich zumindest partiell der Liquidierbarkeit entziehen. Sicher kann man auch darüber nachdenken, ob bestimmte Flächen, die fachlich genutzt werden, in dieser Größenordnung erforderlich sind, aber das wäre ein anderer Schritt, über den ich hier nicht reden will. Ich rede über das allgemeine Grundvermögen, das nicht einem bestimmten fachlichen Bereich zugeordnet ist und das gegenwärtig mit ganz unterschiedlichen, sehr heterogenen Nutzungen verwendet wird.

Unsere Vorstellung ist, daß wir nunmehr ein Vermögen der von mir genannten Größenordnung bündeln und zusammenführen mit einem Bestand an Schulden. Also 15 Milliarden Schulden, 24 Milliarden Vermögen werden gebündelt, werden ausgegliedert aus dem Haushalt, aus dem Bestand des Landes Berlin und es wird eine Organisationsform gefunden, die über die Vermarktung und Verwertung dieses Vermögens einen dauerhaften Beitrag leistet, die Schulden abzusenken. Das ist mit Sicherheit ein Vorgang, der sich nicht über wenige Jahre erstreckt. Es ist ein Vorgang, von dem wir vermuten, daß er mindestens einen Zeitraum von zirka 15 Jahren benötigt. Wenn ich ihn noch länger strecke, bedeutet das aufgrund der Zinsfaktoren, daß ich noch mehr Vermögen einsetzen müßte.

In welchen Organisationsformen könnte man das machen? Eine Organisationsform wäre nach meiner Vorstellung eine landeseigene GmbH & Co KG. Landeseigen deshalb, weil diese Gesellschaft damit als landeseigene Personengesellschaft, was sie als Kommanditgesellschaft letztendlich ist, nicht der Grunderwerbsteuer unterliegt, jedenfalls nicht, solange diese Gesellschaft zu hundert Prozent dem Lande Berlin gehört. Es wäre mit Sicherheit eine Erschwernis, wenn diese Gesellschaft bei Vermarktung zweimal Grunderwerbssteuern zu berücksichtigen hätte, nämlich einmal, wenn der entsprechende Grund übertragen würde vom Lande Berlin, und zum zweiten, wenn diese Grundstücke an den Letzterwerber verkauft werden.

Diese GmbH & Co KG hat also die Aufgabe, jetzt in eine Verwertung einzutreten. Wie kann sie das machen? Es sollte hier nicht ein neuer großer Apparat geschaffen werden, ein neuer Verwaltungsapparat, Hunderte, möglicherweise gleich Tausende von Mitarbeitern, die sich über das Grundvermögen des Landes Berlin hermachen. Nach meiner Vorstellung wäre diese KG ein juristischer Mantel. Diesem juristischen Mantel wird ein Geschäftsbesorger zugeordnet, ein Unternehmen, das wir durch Ausschreibung gewinnen wollen. Dabei müssen wir bundesweit und darüber hinaus die Besten finden, die die Aufgabe der Vermarktung dieses großen Vermögens übernehmen. Das ist ganz simpel gesagt die Konstruktion. Hier wäre allerdings noch etwas Vertiefung erforderlich.

Was sind die Aufgaben dieses Geschäftsbesorgers? Er hat aus meiner Sicht drei Aufgaben. Die erste Aufgabe ist die, das bestehende Vermögen zu verwalten mit allen Konsequenzen, von der Optimierung der laufenden Verträge bis hin zum Schneeräumen. Zum zweiten wird es erhebliche Potentiale geben, die werthaltig erst durch Entwicklungstätigkeit werden. Und der dritte Bereich wäre der Verkauf dieser Grundstücke.

Aus meiner Sicht kann es nicht Aufgabe des Geschäftsbesorgers sein, dieses alles selbst zu leisten. Man wird im Bereich der verwaltenden Tätigkeit auf bestehende Strukturen zurückgreifen können. Es könnten z.B. im Rahmen eines Dienstleistungsvertrages diejenigen beauftragt werden, die gegenwärtig in diesem Bereich tätig sind. Das ist möglicherweise sogar ein gewisser Anschlag, der zu einer Effektivierung führt. Im Bereich der Entwicklungstätigkeit kann man sich einer Fülle von Unternehmen, die ja in Berlin durchaus erfolgreich tätig sind, bedienen. Die Kernaufgabe der Vermarktung erwarten wir dann schließlich von dem Geschäftsbesorger selbst unmittelbar.

Meine Betrachtungsweise leitet sich zunächst von einer fiskalischen Notwendigkeit her. Ich denke aber, daß die Wirkungsweise eines derartigen Fonds über das rein Fiskalische weit hinausgehen kann. Sie alle wissen, daß die gegenwärtige Struktur bei der Verwaltung und beim Verkauf von Grundstücken höchst komplex und ziemlich zersplittert ist. Wir haben Verantwortlichkeiten, die im Bereich der Bezirksämter liegen. Hier gibt es ja eher noch Tendenzen, diese Verantwortlichkeiten dort aufzuteilen. Wir haben Verantwortlichkeiten in einer Reihe von Hauptverwaltungen, der Wirtschaftsverwaltung, der Bauverwaltung, der Finanzverwaltung, auch der Stadtentwicklungsverwaltung. Wir haben Verantwortlichkeiten im Parlament. Das Zusammenspiel all dieser Kräfte führt nicht unbedingt dazu, eine sehr zügige Bereitstellung von Grundstücken auf dem Markt zu gewährleisten.

Sie haben das ja aus den Zahlen vorhin entnommen, daß Berlin einer der Großgrundbesitzer in der Stadt ist. Die Frage also, wie hier Grundstücke zur Verfügung gestellt werden, wie zügig sie zur Verfügung gestellt werden, hat eine unmittelbare Auswirkung auf die Wirtschaft dieser Stadt, auf das wirtschaftliche Handeln. Ich verspreche mir von der beschriebenen Konzentration auch ein Stück schnellere und effektivere Bereitstellung von Grundstücken für diejenigen, die Grundstücke in der Stadt benötigen und die damit arbeiten wollen. Der Grundstücksfonds kann damit das größte Konjunkturprogramm werden, das wir in den letzten Jahren aufgelegt haben.

Die Beschreibung zeigt auch die Konflikte der vor uns liegenden Monate. All die Institutionen, die ich hier genannt habe, werden natürlich auch ein Stück Verfügung und ein Stück Macht an diesen Fonds abgeben müssen, um damit das zu ermöglichen, was ich hier an dieser Stelle als notwendig und sinnvoll erachtet habe. Daß dieses ohne Probleme und ohne Konflikte abläuft, wage ich nicht zu behaupten. Hier wird es sicher intensive Diskussionen geben. Die Verwalter der Grundstücke sind ja in der Regel die Bezirke. Hier wird also der bezirklichen Gestaltung im Grundstücksbereich auch ein Stück Basis entzogen. Und natürlich wird auch den anderen von mir genannten Verwaltungen und Institutionen von der Hauptverwaltung bis Parlament ein Stück Einzelfallbeeinflussung entzogen, wenn wir es ernst meinen. Wir werden in der Frage:

Wie kann man auf diesen Fonds einwirken, welche Möglichkeiten habe ich, auch das jeweilige politische Wollen mit einzubringen? in den nächsten Monaten noch sehr intensiv zu diskutieren haben. Natürlich wird man über eine Erlösbeteiligung der Bezirke nachdenken müssen, denn sie haben die Planungshoheit. Wir brauchen sie also, wenn es darum geht, bestimmte Bereiche zu entwickeln. Natürlich wird es notwendig sein, Angelegenheiten der Wirtschaftsförderung zu berücksichtigen. Die Frage dabei ist letztendlich: Wie kann man dies alles berücksichtigen, ohne wieder in die alte komplexe Situation zurückzukehren? Wenn wir vielleicht einen Aufsichtsrat oder Beirat für das Projekt bekommen, der mit einer Vielzahl von Bedenken und entsprechenden Trägern besetzt die ganzen Vorbehalte und die ganzen Hindernisse, die es vorher gegeben hat, nun wieder bündelt, hätten wir „mit Zitronen gehandelt“. Wir wissen, daß es solche Effekte gibt. Der Bund hat beispielsweise, um seine Bauten hier in Berlin zu errichten, eine Bundesbaugesellschaft gegründet, weil ihm die entsprechende Behörde nicht zügig genug war. Man hat sie dann über Aufsichtsräte und eine Vielzahl von Einbindungen soweit gefesselt, daß sie zumindest anfänglich nicht viel agiler und flotter arbeiten konnte als eine Behörde. Diesen Effekt gilt es natürlich zu vermeiden.

Die Strategie der Grundstücksvermarktung wird natürlich von dem zu bildenden Unternehmen selbst geprägt werden müssen. Es geht darum, den Immobilienbestand zu segmentieren, Verwertungsstrategien festzulegen, Jahrestanchen zu bilden, diesen Jahrestanchen auch Schuldentanchen entgegenzusetzen. Es gilt, die Verwaltung zu optimieren und den Verkauf durchzuführen.

Wir haben diese Konstruktion gewählt, weil es nicht darum geht, das laufende Defizit über die nächsten Jahre des Haushaltes zu verringern und dann nach einigen Jahren wieder mit leeren Händen, zwar ohne Grundstücke, aber mit denselben Schulden, dazustehen, Das heißt, es muß eine Ausgliederung der Grundstücke und Schulden erfolgen.

Natürlich, das wird sicher ein Punkt sein, der in der politischen Diskussion zu erörtern sein wird, geht es darum, die Erlöse nicht dem laufenden Etat oder besonderen Projekten zuzuführen, sie dienen der langfristigen Sicherung des Berliner Haushaltes und ermöglichen damit eine langfristige Gesundheit. Auch das wird ein Punkt sein, der in der politischen Debatte vielleicht erst einmal harmlos klingt, aber angesichts vielfältiger Bedürfnisse und Begehrlichkeiten im Einzelfall nicht einfach umzusetzen sein dürfte.

Zum Zeitrahmen: Wir stehen unter Zeitdruck. Der Senat hat in seiner Finanzplanung beschlossen, daß die von mir genannte Absenkung der Belastung des Haushaltes durch Zinszahlungen bereits im Jahre 1999 erfolgen soll, das heißt, es muß in diesem Jahr gelingen, die Institution zu gründen. Es geht schnell, den Geschäftsbesorger auszusuchen, es dauert schon ein bißchen länger, die Grundstücke zuzuordnen. Dabei sind wir noch nicht am Ende der Bemühungen. Wir erwarten zur Jahresmitte einen Informationsstand, der uns in die Lage versetzt, eine Zuordnung von Grundstücken auch tatsächlich vornehmen zu können. Dieser Prozeß müßte bis zum Herbst abgeschlossen sein, so daß die Vorbereitungen getroffen werden könnten, um zu Beginn des Jahres 1999 mit dem Fonds tatsächlich zu starten. Angesichts der erheblichen Di-25



mension, angesichts der Komplexität, die im Detail liegt, weniger in der Konstruktion, die ist ja recht simpel, ist das ein ehrgeiziges Unterfangen. Aber aus den von mir genannten Gründen der Haushaltssicherung haben wir auch wenig andere Möglichkeiten, als diesen Weg zu gehen.

Und der Senat hat im September seine grundsätzliche Bereitschaft erklärt, diesen Weg gemeinsam zu beschreiten, unbeschadet aller Fragen, die im Detail zu beantworten sein werden. Das bedeutet, daß wir das Abgeordnetenhaus noch vorder Sommerpause schriftlich detailliert über das Konzept informieren.

Dieser Grundstücksfonds weicht in seiner Konstruktion von Modellen ab, die von anderen Stellen genannt worden sind. Ich will mich mit der kritischen Auseinandersetzung mit anderen Modellen im Moment jetzt nicht aufhalten. Vielleicht gibt es da in der Diskussion noch die Möglichkeit. Nur soviel: Er gibt die Möglichkeit dar, die Entwicklungschancen, die in diesen Gebieten liegen und die Gewinne, die damit verbunden sind, auch tatsächlich für das Land Berlin zu aktivieren und nicht über Zwischenlösungen anderen zuzuführen.

Ein letzter Gedanke. Natürlich ist der Grundstücksmarkt keine statische Angelegenheit. Wir wissen, daß die Grundstückspreise vor drei oder vier Jahren noch ganz andere waren als sie heute sind. Und natürlich wird die Bereitstellung von Grundstücken in einem größeren Umfang auch Rückwirkungen auf den Markt insgesamt haben. Deswegen wird es in der Strategie darauf ankommen, eine Dosierung der Bereitstellung von Grundstücken so vorzunehmen, daß sie uns, ganz schlicht gesagt, den Markt nicht ruinieren. Nun ist ja auch gegenwärtig das Land Berlin nicht untätig im Verkauf von Grundstücken, selbst wenn wir der Meinung sind, daß die Dimension vielleicht oder das Vorgehen optimiert werden könnte. Auch jetzt werden Grundstücke jährlich verkauft in einer Größenordnung von mehreren 100 Millionen Mark. 1996 waren es immerhin fast 900 Millionen Mark, und 1997 ist der Betrag etwas geringer. Wir müßten allerdings diese Dimension, wenn das von mir beschriebene Ziel erreicht werden soll, steigern. Dies wird ein Vorgang sein, der Aussteuerung in den nächsten Jahren bedarf.

Eine Frage ist gelegentlich gestellt worden: Muß der Fonds die von mir beschriebene Größenordnung haben? Natürlich wäre das optimal, aber wir werden erst im Sommer wissen, ob der Grundstücksbestand tatsächlich auch hinsichtlich der Verfügbarkeit ausreichend ist, um diese Dimension zu erreichen. Jede Absenkung dieses Volumens würde Konsequenzen im Haushalt des Landes Berlin in der Ausgabeseite, in den konsumtiven Ausgaben, auch in den anderen Bereichen nach sich ziehen.

Eine andere Frage lautet: Muß es nur eine Gesellschaft sein? Das ist sicher nicht zwingend, zunächst ist erst einmal nur eine Gesellschaft angedacht. Man kann sicher auch mit einer höheren Zahl agieren. Die Vor- und Nachteile gilt es allerdings abzuwägen. Eine größere Zahl von Gesellschaften hat aus meiner Sicht Nachteile. Meine Vorstellung wäre deshalb nicht, eine größere Zahl von Gesellschaften zu gründen, sondern mit einem Gesellschaftsmodell zu operieren. Aber das ist kein Glaubenssatz.

Ich hoffe, daß ich Ihnen einige Informationen über das Konzept in der Kürze der Zeit habe geben können und stehe, nachdem Herr Groth sich geäußert hat, natürlich für Fragen und Diskussionsbeiträge zur Verfügung.

Herzlichen Dank.

# Liegenschaftsfonds - eine Chance für Berlin ?

Klaus Groth, Industrie- und WohnbauGroth + Graalfs GmbH

Herr Senator, meine sehr verehrten Damen und Herren, lieber Herr Bielka.

Seit über 16 Monaten gibt es unter Führung der IHK Berlin einen Arbeitskreis, der dem Senat als Gesprächspartner in Fragen der Vermögensaktivierung zur Seite steht. Wir danken für die Gespräche, die wir zu diesem Thema haben führen können. Am 23. Juni letzten Jahres haben wir die grundlegenden Erkenntnisse unseres Diskussionsprozesses vorgelegt. Ich sage dieses vorweg, weil es einen ganz wichtigen Punkt dabei gibt, zu dessen Aufklärung Herr Hellweg inzwischen mit beigetragen hat. Damals heißt es in der Vorlage zur Beteiligungspolitik, daß in den Außenbezirken Grundstücke zum Zwecke der Veräußerung in einer Größenordnung von 45,5 Millionen Quadratmetern und im Innenstadtbereich im Umfang von 18,4 Millionen Quadratmetern mit einem Gesamtverkehrswert von rd. 40 Mrd. DM frei verfügbar sind. Daß dieses riesige freie Vermögen vorhanden sein sollte, hat natürlich die Frage aufgeworfen, wie man damit umgeht. In diesem Zusammenhang wurde dann der Begriff „Fonds“ als Arbeitstitel geprägt, ohne dessen Inhalte näher zu definieren.

Wenn wir heute von Herrn Hellwig hören, daß diese Flächenareale sich deutlich auf möglicherweise 12 Millionen Quadratmeter reduzieren, bekommt das Thema eine völlig andere Dimension. Es ist daher besonders wichtig, zunächst die wirklich verfügbaren Grundstücksbestände abzuwarten. Spekulationen führen die Beteiligten nur in die Irre.

Es wird sicherlich noch weitere Überraschungen geben, nämlich bei der Feststellung der tatsächlichen Nutzungen. Hier wird, wie wir gehört haben, eine örtliche Überprüfung durchgeführt. Möglicherweise werden viele Grundstücke nicht so schnell verfügbar sein wie bisher angenommen. Im übrigen will ich mich gern im Namen des Arbeitskreises zu dem Thema nach heutigem Kenntnisstand äußern. Neben dem Vorschlag des Arbeitskreises gibt es Überlegungen seitens der Bankengesellschaft, des Entwicklungsausschusses, der Industrie- und Handelskammer und der Finanzsenatorin.

Heute möchte ich aufbauen auf die Ausführungen von Herrn Bielka. Ich denke es wäre gut, wenn der Vortrag von Herrn Prof. Mäding allen Verantwortlichen zur Verfügung gestellt werden würde, die in der Zukunft über den Grundstücksfonds zu entscheiden haben. Dieser Vortrag macht deutlich, daß Grundstückspolitik - wie bereits im Preußischen Ansiedlungsgesetz verankert - Stadtentwicklungs-, Wirtschafts- und Wohnungsbaupolitik ist. Die erste Priorität darf also nicht darin bestehen, den höchstmöglichen Preis zum frühestmöglichen Zeitpunkt zu erreichen. Denkbar wäre doch auch einem ansiedlungswilligen internationalen Konzern Grundstücksflächen einschließlich aller Infrastruktureinrichtungen zum Sondertarif zu überlassen, wenn dadurch Arbeitsplätze geschaffen und die Steuerkraft gestärkt werden.

Wichtig ist aber zunächst, das endgültige Kataster, also die endgültige Grundstücksdatei mit allen erforderlichen Angaben zu haben. Liegt dieses vor, müßte die Politik zunächst darüber entscheiden, ob beispielsweise die Kleingartenflächen mit etwa 600 ha im Innenstadtbereich und einer Bewertung von 3,6 Mrd. DM überhaupt zur Disposition gestellt werden sollen. Für die Wirtschaft ist es unredlich, wenn Berlin, vertreten durch einen Bezirk, für derartige Flächen städtebauliche Planungsvorschläge erarbeiten läßt, dann jedoch nicht die politische Kraft hat, die Umsetzung auch durchzuführen.

Zur Organisation folgendes: Ich denke eine landeseigene GmbH + Co KG kann eine gangbare Lösung sein. Hierdurch wird einerseits eine doppelte Grunderwerbsteuer und andererseits werden politisch nicht verantwortbare Zwischengewinne vermieden. Die Gesellschaft muß privatwirtschaftlich strukturiert und kaufmännisch ausgerichtet sein. Grundlage für die Geschäftsführung sind Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung, nicht die Kameralistik. Die Geschäftsführung muß professionell mit den hierfür am besten geeigneten Managern besetzt sein.

Die vorhandenen Grundstücke sollten in unterschiedliche Segmente, z.B. Erbbaurechtsgrundstücke, sofort verwertbare freie Grundstücke in Toplagen, schnell zu entwickelnde Grundstücke, langfristig zu entwickelnde Grundstücke, Grundstücke für Stadtentwicklung, Gewerbe- und Industriegrundstücke und Wohnungsbaugrundstücke aufgeteilt werden.

Für jeden Grundstücksbereich sollte eine besondere Arbeitsgruppe zuständig sein, zusammengesetzt aus Mitarbeitern der freien Wirtschaft, der Senats- und der Bezirksverwaltung. Die Struktur muß so gestaltet sein, daß freies und schnelles Handeln möglich ist.

Zu beachten ist, daß Telekom, Post, Bahn und andere Konzerne große Grundstücksbestände ausgegliedert und zur Verwertung freigegeben haben. Auch für diese Grundstücke sind die zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten zu klären. Hier wird sich eine spannende Frage ergeben, da die Planungshoheit für alle Grundstücke bei Berlin liegt - wer fühlt sich hier wann benachteiligt?

Ich bin sicher, daß Berlin kurzfristig, also 1998 und 1999, erhebliche Erfolge bei der Veräußerung von Erbbaurechtsgrundstücken und den Grundstücken in Toplagen erreichen kann. Darüber hinaus werden dringend in der Innenstadt Grundstücke für das gehobene Eigentumsangebot benötigt. Ich denke hierbei primär an die Grundstücksflächen der Uferzonen, der Flüsse und Kanäle mit über 320 km. Hier ist, wie in vielen anderen Fällen, das Zusammenwirken von Finanzen, Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bau-Wohnen erforderlich.

Gelingt die Strukturierung des Grundstücksfonds in dieser Form, so ist eine kooperative Zusammenarbeit zwischen Senat und Bezirken von ausschlaggebender Bedeutung. Der Fonds muß sicherlich für 15 Jahre angelegt und durch kompetente Gremien begleitet werden. Für einzelne Aufgaben können sicherlich, wie von Herrn Bielka dargelegt, Geschäftsbesorger eingesetzt werden. Meines Erachtens sollte darüber hinaus für die längerfristig zu entwickelnden Grundstücke einprivatwirtschaftlich ausgerich-

teter Entwicklungsträger im Rahmen eines öffentlich-rechtlichen Vertrages beauftragt werden, und zwar mit Grund- und Erfolgshonorar.

Meine Prognose zum Schluß:

Wird die vorgesehene Gesellschaft gut strukturiert und professionell gemanagt, können Sie innerhalb von 3 Jahren Vermögenswerte in einer Größenordnung von 15 Mrd. DM realisieren.

Nochmals:

Wichtig ist die Inanspruchnahme privater und öffentlicher Fachkompetenz und Zusammenarbeit auf breiter Vertrauensbasis.

# Innovative Modelle der öffentlichen Hand - auswärtige Beispiele

Germanus Pause, Landesentwicklungsgesellschaft Brandenburg

Ich freue mich, heute einige exotische Farbtupfen einer sehr interessanten Diskussion anhängen zu können, zumal ich das große Glück habe, heute nicht darüber sprechen zu müssen, warum wir die Berliner Steuerzahler alle versuchen nach Brandenburg zu locken und mit welchen Methoden wir das tun. Ich kann statt dessen heute über koloniale Beispiele sprechen und diese sind geographisch aber nicht sachlich so entfernt, daß sich auch keiner unbedingt betroffen fühlen muß. Australien, das ist mein Modell heute, hat immerhin 200 Jahren koloniale Erfahrung hinter sich gebracht, etwas, was in Preußen und Berlin ja noch weiterzurückliegt, nämlich 300,350 Jahre. Aber auch wir haben das Land wie eine Kolonie entwickelt.

Eine Vorbemerkung zu der Grundstruktur der Besitzverhältnisse in Neusüdwaales oder Victoria, den beiden größten Staaten Australiens: Die Krone hat traditionell als Erobererin alles Land genommen und hat es dann verteilt oder verkauft. Es ist also teilweise in private Nutzung übergegangen, in verschiedenen Eigentumsformen, entweder direkter, freier Verkauf in Eigentum oder über verschiedene Pachtsysteme, Erbbaurechte, die sehr populär in Australien sind. Die australische Bundeshauptstadt zum Beispiel ist allein nach einer Art Erbbaufahren bis heute verwaltet worden. Es gibt kein anderes Grundeigentum. Nur praktisch macht das überhaupt keinen Unterschied, außer daß die Verwaltung erhebliche Nachbewertungsmöglichkeiten bei Grundstücken hat. Wenn Sie ein Wohngrundstück haben und irgendwann ändert sich die Planung und Sie können eine kommerzielle Nutzung darauf legen, dann nimmt entweder das Bundesterritorium das Grundstück von Ihnen zurück und Sie werden billig entschädigt für das, was darauf steht, oder Sie haben die Möglichkeit für die neue Nutzung ein neues Erbbaurecht zu kaufen. Für die öffentliche Verwaltung ist dieses System natürlich praktisch. Man kann immer wieder nachbessern und wenn man das Kreuz hat, mit dem man sich segnen kann, nämlich das Planungsrecht, ergeben sich hier dramatische Möglichkeiten der Substanzverbesserung für den jeweiligen Haushalt.

Grundstücksverwaltung wird auch in Australien ganz wesentlich als Aspekt der Stadtentwicklung betrachtet, als Aspekt der Vorratshaltung für kommerzielle und wirtschaftliche Nutzungen und natürlich für Verwaltungsnutzung. Und Verwaltungsnutzung ist immer das Interessanteste für den Haushälter, da kommt man am leichtesten heran. Und hier, glaube ich, ist das australische Modell interessant. Die Australier halten sich in der Regel von Grundsatzdebatten fern und versuchen, ihre Probleme in Anerkennung der menschlichen Schwächen und Stärken sehr pragmatisch zu lösen. Wie macht man das im Grundstücksmarkt? Nehmen Sie die Sondervermögen, die es überall gibt, auch in Australien: Post, Eisenbahn, Telefon. Bis vor relativ kurzer Zeit sind alle diese Sondervermögen hundertprozentig in staatlicher Hand gewesen. In den letzten zehn Jahren sind die Grundstücksvermögen dieser Gesellschaften systematisch von den Haushältern geplündert worden. Man hat diese Gesellschaften ermutigt, ihre nicht benötigten Grundstücke selbst zu entwickeln, man hat in der Regel das Planungsrecht dazu geliefert und die Kooperation der Planer, hat man erzwungen durch die Haushaltsdisziplin im Lande. Das hat ganz gut funktioniert. Und abgeschöpft hat

man die Erlöse über sogenannte Dividenden. Die Dividenden wurden jedes Jahr ausgehandelt zwischen dem Treasurer mit seinen Haushältern und dem jeweiligen Sondervermögen. Auf diese Art und Weise kann man natürlich mit einer jeweils veränderten Bewertung der Substanz dieser Vermögen, also entsprechende Dividenden konstruieren, die dann in den Haushalt eingehen. Diese Möglichkeit gibt es bei vielen dieser Organisationen heute nicht mehr. Sie sind privatisiert worden und dem Staat nicht mehr verfügbar. Nur zum Teil ist es gelungen, diese Sondervermögen in ihrem Grundstücksteil in die Bewertung der Gesellschaften vernünftig einzubringen, weil natürlich der entscheidende Bewertungsmaßstab, die Verfügbarkeit von Planungsrecht in diesen Größenordnungen gar nicht so schnell geliefert werden kann. Ich bin lange Jahre in diesem Geschäft in Australien tätig gewesen und habe eine ganze Reihe von den pragmatischen Lösungen am eigenen Leibe oder durch eigene Händearbeit erleben können. Lassen Sie mich einige Beispiele geben: Wichtig ist immer, wie man den Zugriff auf Liegenschaften bekommt, wie man die Objekte überhaupt identifiziert und wie man feststellt, ob solche Grundstücke verwertbar sind. Das ist für eine Verwaltung unendlich schwierig. Sie haben es von den Vorrednern gehört, mit welchen Modellen man hier in Berlin vielleicht arbeiten will. Das Problem ist dabei immer das gleiche: Man muß die Grundstücke erst einmal in die Hand bekommen und sie müssen verwertbar sein. Wer macht die Arbeit?

Das ist schwierig. In Australien gibt es eine Besonderheit im Haushaltsrecht, daß die Länder, - nicht der Bund -, am Ende des Haushaltsjahres liquiditätsmäßig einen ausgeglichenen Haushalt haben müssen. Jedes Jahr am Ende des Haushaltsjahres geht ein fürchterlicher Kampf los, irgendwo noch liquide Finanzmittel zu finden, die man in den Haushalt einbringen kann. Dafür benutzt man natürlich Landesgesellschaften, die sich kurzfristig verschulden können, denn - das ist nicht haushaltswirksam in Australien -. Und das macht man dann so, daß z. B. eine Landesentwicklungsgesellschaft für soundsoviel Millionen Grundstücke vom Land übernimmt, die aber nicht spezifiziert sind. Man weiß ja noch nicht, welche Grundstücke übernommen werden sollen. Und dann hat die Landesentwicklungsgesellschaft ein Jahr Zeit, sich die Grundstücke aus dem Grundstückspool des Landes herauszusuchen, die für verwertbar gehalten werden. Diese muß sie dann in das eigene Vermögen übernehmen. Dies ist eine hoch interessante praktische Möglichkeit, weil zwei Beteiligte dabei sind. Der eine muß Grundstücke liefern, weil sie ja schon verkauft sind, und der andere wird gezwungen, sich Grundstücke auszusuchen, weil er sein Geld ganz bestimmt nicht zurückbekommt. Auf diese Art und Weise ist es zum Beispiel in einer Metropole über viele Jahre gelungen, sehr große Vermögenswerte des Landes für eine Verwertung tatsächlich freizukämpfen. Außerdem gelang es jedes Mal, das Planungsrecht in diesen Fällen mitzuliefern: Das läßt sich natürlich nur in gewissen Größenordnungen machen. Das hängt vom Immobilienmarkt ab. In guten Zeiten können sie mehr auf diese Weise wegdrücken, in schlechten Zeiten wird das Volumen erheblich verringert. Wegen der hiesigen Dringlichkeit mag es das Modell sein, das Berlin im Moment braucht, aber es sollte Teile einer mittelfristigen Strategie sein. Das zweite Modell betrifft die Frage: Wie kommt man an Grundstücke überhaupt heran? Wie zwingt man Behörden, ihre Grundstücke aufzugeben? Identifizierung von Grundstücken ist eine Sache, aber nun festzustellen, ob diese Grundstücke tatsächlich benötigt werden, ist eine ganz andere Frage. Mehrere Bundesländer in Australien haben die Technik benutzt, die Behörden an diesen Erlösen insofern zu beteiligen, daß

diese für eine Periode von zwei bis drei Jahren die Erlöse in Eigeninvestitionen hereinstecken konnten. Das wurde ihnen zwar dann im Haushalt wiederum gestrichen, aber sie hatten die absolute Sicherheit, daß sie diese Investitionsmittel auf jeden Fall verfügbar hatten. Praktisch bedeutet dies, die Freiheit zu haben, Grundstücke für Eigeninvestitionen zu verkaufen. Denn sie wissen nie, ob der Treasurer im nächsten Jahr tatsächlich Finanzmittel zur Verfügung stellt, um ein Bauprogramm auch durchzuziehen. Diese Methode hat ganz gut funktioniert. Die Grenze dieser Technik ist offensichtlich, aber sie dient dazu, die Egoomanen der Ministerien oder Behörden dazu zu bringen, ihren eigenen Grundstücksbestand durchzugucken und zu fragen: Wo kann man umsetzen, welche Gebäude kann man eigentlich freimachen, welche Grundstücke sind überhaupt noch verfügbar? Sie haben also einen hohen Grad von Kooperation innerhalb der Verwaltung, die sie mit anderen Zwangsmitteln ganz selten erreichen können. Die Egoomanen der Verwaltung sind ja nicht nur die Ministerialdirigenten, das geht ja runter bis zum letzten Amtmann. Jeder auf seiner Ebene kennt eine Fülle von Tricks, um dafür zu sorgen, daß bestimmte Grundstücke einfach nicht verfügbar sind. Man muß jedes einzelne Grundstück freikämpfen, man muß es den einzelnen Ressorts entreißen. Wir werden das in den nächsten Jahren hier in Berlin sehen, wie das funktioniert. Ein einfaches Dekret reicht überhaupt nicht. In Australien hatte man den großen Vorteil, daß Grundstücke relativ leicht identifizierbar waren. Durch die australische Finanzverfassung gibt es die Möglichkeit für die Gemeinden, über den Finanzausgleich sich Grundsteuer nachträglich von Bund und Land, die grundsteuerfrei sind, zu holen. Die Gemeinden führen ein Register aller Grundstücke, die Bund und Land in ihrem Bereich haben. Sie bewerten auch diese Grundstücke jedes Jahr und reichen es dann im Finanzausgleich ein und werden so in gewisser Weise kompensiert. Hier lagen also Listen vor, die relativ up to date waren, weil es im Interesse der Kommunen (hier wären es die Bezirke) war, tatsächlich Buch zu führen. Diesen Vorteil werden wir hier wahrscheinlich nicht haben sondern müssen das mühsam erarbeiten.

Das Problem der verfügbaren, verwertbaren Grundstücke ist, glaube ich, also einigermaßen leicht zu lösen, wenn man mit Bündeln pragmatischer Techniken herangeht und ein bißchen auf die Mentalität von Behörden eingeht. Viel schwieriger ist das Problem der nicht verwertbaren Grundstück. Und Sie haben es ja vorhin schon von Herrn Groth gehört, daß das sicher ein großes Problem sein wird. Fast jedes zweite Grundstück, das man sich genauer anguckt, hat irgendwo eine Macke. Es hat böswillige Nachbarn, es ist falsch geschnitten, es muß konsolidiert werden, es hat 50-jährige Bäume drauf, es ist 100 Jahre nicht genutzt worden, ist also ein wertvolles Biotop; die Liste ist fast unendlich. Bei jedem einzelnen dieser Grundstücke muß jemand es entwickeln, oder muß es überhaupt erst einmal marktfähig machen. Das dauert in der Regel zwischen drei und fünf Jahren, das ist zumindest meine Erfahrung mit australischem Planungsrecht, was sehr viel bürgerunfreundlicher ist als das hiesige Planungsrecht. Die Einspruchsmöglichkeiten dort sind sehr viel enger und sind sehr viel beschränkter.

Eine weitere Technik entwickelte die Landesregierung in Neusüdwesten in Zeiten eines großen Immobilien booms - die Australier sind sehr viel mehr an den Schweinezyklus im Immobiliengeschäft gewöhnt als wir, die Zyklen sind dort etwas kürzer. In der Anlaufphase eines nächsten Immobilienbooms entschloß sich die Landesregierung, natürlich aus rein städtebaulichen Gründen, zwei Drittel der Verwaltung aus dem



zentralen Businessdistrict, aus der CBD, zu entfernen und 15 Kilometer entfernt im geographischen Zentrum der Stadt neu anzusiedeln. Dadurch wurden diese Grundstücke frei, die man in einer Zeit des Booms hervorragend verkaufen konnte, und man siedelte in ein sehr billiges Gelände um, um dort neu zu bauen. Man hat dann auch nicht selbst neu gebaut, sondern der staatliche Pensionsfonds, die staatliche Versicherung, diese Art von Bauherren baute dort. Mit zwanzigjährigen Mietverträgen ist das natürlich eine schöne Sache. Man hatte also den Haushalt doppelt entlastet, man hatte Riesenerlöse eingefahren und man mußte gleichzeitig keine neuen Investitionen tätigen, sondern verschob das in den laufenden Haushalt.

Warum ist der laufende Haushalt in diesen Fragen gleichzeitig ein Reforminstrument? Weil Sie hier die Möglichkeit haben, die einzelnen Ressorts, die einzelnen Behörden streng an die Kandarrezu nehmen. In dem Moment, wo Sie Miete zahlen, wird sie jedes Jahr im Haushalt eingestellt. Sie können die Quadratmeter abchecken und Sie wissen genau, welcher Verbrauch hier eigentlich vorliegt. In den behördeneigenen Liegenschaften haben Sie dieses Instrument ja kaum. Die Quadratmeter sind selten bekannt, es gibt viele Unwägbarkeiten, die es erschweren, eine Liegenschaft vernünftig einzuschätzen. Das geht nur, wenn Miete gezahlt wird, dann weiß man, was eine Behörde eigentlich verbraucht hat. Noch einen Satz dazu. Ein australisches Bundesland hat versucht, dieses Prinzip generell einzuführen. Es ist allerdings bis heute nicht sehr weit gekommen. Die Erfassung der einzelnen Behördenliegenschaften und die Bewertung für die Festsetzung von Mieten ist eben unglaublich schwierig. Lassen Sie mich noch eines sagen. Die australische Erfahrung ist insofern interessant, als sie einen ganz anderen Ansatz hat, als man ihn normalerweise in der Bundesrepublik hat. Man ist eingegangen in fast allen Bundesländern in diesen Fragen auf die Besonderheiten der Verwaltung und die besonderen Egoismen, die es eben gibt und hat versucht, das Eigeninteresse in diesen Bereichen so darzustellen und die Zwangsmittel so einzusetzen, daß es dann gelungen ist, sehr schnell sehr große Summen freizukämpfen, die für andere Investitionen dann auch zur Verfügung standen. Danke. (Beifall)

# Vermarktungsstrategien einer landeseigenen Gesellschaft

Reiner Nittka, BLEG Berliner Landesentwicklungsgesellschaft mbh

Mein Name ist Reiner Nittka, ich bin von der Berliner Landesentwicklungsgesellschaft, und mir kommt es jetzt ein bisschen zu, so zwischen den einzelnen Bereichen zu springen. Ich hätte eigentlich ganz gerne unmittelbar an Herrn Groth etwas gesagt, weil die Entwicklung von Landesflächen, schon aufgrund der Namensgebung Teil unseres Auftrags ist. Die Berliner Landesentwicklungsgesellschaft ist gegründet worden mit dem Ziel, an der Schnittstelle zwischen öffentlicher Hand und privater Wirtschaft zu agieren. Wir legen großen Wert darauf, daß wir keine Zuwendungen des Landes Berlin bekommen, sondern uns durch unsere Maßnahmen selbst tragen müssen. Ich will mein Statement teilen in einen Bereich Liegenschaftsfonds und einen Teil so wie es ausgedrückt ist Vermarktungsstrategien. Entscheidender Punkt ist für uns in der Tat, daß ein professionelles Management für ein solches Kompetenzzentrum, so haben wir das mal genannt, Immobilien eingesetzt wird. Eine Portfoliobildung, bei der klassifiziert wird nach kurzfristiger Vermarktungsmöglichkeit, nach längerfristiger Entwicklung (auch mit der Notwendigkeit weiterer Investitionen), um die Flächen anschließend höherwertig veräußern zu können und in Bereiche, die aufgrund der öffentlichen Aufgabenstellungen für eine Vermarktung nicht in Frage kommen. Ich möchte von unserer Seite auf einen ganz wesentlichen Punkt ganz deutlich hinweisen. Wir sind der Meinung, daß Bestandsaufnahme sich beziehen muß auf das Finanz- und das Fachvermögen. Ich kann nur danken, daß Herr Hellweg das vorher schon dargestellt hat, das ist in den vergangen auch internen Diskussionen immer ein wenig untergegangen. Das Fachvermögen der Bezirke ist ein ganz wesentlicher Faktor, der noch weitgehend unbekannt und in seinem Stellenwert unterbewertet ist. Wir selbst als Gesellschaft durften Erfahrungen damit sammeln, als wir für den Senat Grundstücke aktivieren sollten, die für den Eigenheimbau benötigt werden. Diese Grundstücke. liegen zu einem großen Teil im Vermögen der Bezirke. Wir hatten zu Beginn enorme Problem, diese Grundstücke überhaupt benannt zu bekommen als Flächen, die für solche Maßnahmen zur Verfügung stehen. Ich kann nur sagen, daß die finanzielle Betroffenheit hierbei ein ganz wesentlicher Faktor ist. Im Zusammenhang mit der Festlegung, daß Bezirke bei der Veräußerung von solchen Grundstücken mit 50 Prozent am Veräußerungserlös beteiligt werden, kann ich Ihnen mitteilen, daß ganz plötzlich und unerwartet Grundstücke aufgetaucht sind.

Ich möchte nur am Rande erwähnen, daß aus unserer Sicht ein solcher Fonds, egal wie er gebildet wird, auch zu personalwirtschaftlichen Konsequenzen führen muß. Die ersten Schritte, so höre ich, sind eingeleitet, daß in der Hauptverwaltung die für Liegenschaften zuständige Abteilung erheblich verkleinert wird und auch in Anbetracht des zu ändernden AZG, des Allgemeinen Zuständigkeitsgesetzes, ein ganzer Teil der Aufgaben auf die Bezirke übertragen wird. Die Frage der Ausgliederung der Grundstücksverwaltung, der Bewirtschaftung, auch die Baubetreuung, was ja ein weiterer personalwirtschaftlicher Faktor bei landeseigenen Flächen ist, sollte bei den Überlegungen der Stellenreduzierung einfließen.

Durch die Übernahme der Flächen in einen Fonds oder eine Grundstücks-KG schaffen Sie überhaupt erst einmal Kostentransparenz. Wenn Sie Grundstücke vom Land Ber-

Ijn ankaufen oder übernehmen für eine Entwicklung, dann haben Sie als Entwicklungsgesellschaft den Vorteil, daß diese Grundstücke finanziell unbelastet sind, weil aufgrund der Kameralistik alle Maßnahmen, die in den vergangenen Jahren oder Jahrzehnten stattgefunden haben, sich auf die Kosten dieser Flächen überhaupt nicht auswirken. Dies führt zu einer absoluten Verzerrung und Verschleierung, weil Kosten nicht sichtbar sind. Bei den Grundstücken, die wir haben, wird dieses entsprechend deutlich gemacht. Damit werden Wertsteigerungen oder Verluste spätestens beim Jahresabschluß deutlich.

Ich möchte ein Beispiel bringen, was zeigen kann, wie diese beiden scheinbar gegensätzlichen Positionen, die hier gerade vorgetragen worden sind, zwischen einer eher staatlichen und einer rein privaten Lösung durchaus zu verbinden sind. Es gibt Flächen, die das Land Berlin hat, die aufgrund der planungsrechtlichen Ausweisung im FNP ein erhebliches Potential bergen und bei denen die Finanzverwaltung die Idee hatte, sehr kurzfristig solche bislang noch brachliegenden Flächen zu veräußern. Wir sind der Meinung, daß solche Potentiale für das Land genutzt werden können, indem eine Gesellschaft wie die unsrige solche Grundstücke dem Land Berlin zum aktuellen Wert abkauft. Diese erste Zahlung wird verbunden mit einem Besserungsschein. Damit kann das Land anteilig am Wertzuwachs profitieren, ohne (Erschließungs-)Kosten übernehmen zu müssen. Das heißt, wir achten darauf, daß Maßnahmen in festgelegten zeitlichen Abläufen stattfinden, daß diese planungsrechtlich geordnet durchgeführt werden und haben dann die Möglichkeit, diese Grundstücke im Rahmen eines Bieterverfahrens mit Planungsrecht und Erschließung zu einem höheren Wert zu veräußern. Das ist ein Beispiel, wie so etwas in sinnvoller Weise gemacht werden kann und was auch Aufgabenstellung einer LEG ist. Ich kann mich Vorrednern nur anschließen und dringend davon abraten, irgendwelche Preisspielchen zu betreiben, was Bodenwerte anbetrifft, die man momentan aus Atlanten ablesen kann. Ich kann nur sagen: Aufgrund unserer täglichen Arbeit, Herr Pause nannte es gerade "Bodenmacken", kenne ich eigentlich kaum ein Grundstück vom Land Berlin, was wir erworben oder übernommen haben, was nicht erheblich belastet war. Belastet durch Altlasten, aber auch belastet durch Leitungsrechte, wo wir dann feststellten, daß aufgrund von irgendwelchen Wasserleitungen, Gasleitungen, irgendwelchen alten Dinglichkeitsrechten aus DDR-Zeiten das Grundstück so "belastet" ist, daß der Bodenwert in dem Fall, den ich hier vor Augen habe, mehr als halbiert wurde.

Berlin, damit will ich zum zweiten Teil kommen, muß sich aus meiner Sicht sputen. Es ist vorher angesprochen worden, daß es andere Großunternehmen oder Gesellschaften gibt, wie die Bahn, die Telekom, in der Stadt bekannte Großunternehmen, die bereits ihre Liegenschaften in entsprechenden Objektgesellschaften organisiert haben und versuchen, diese an den Markt zu bringen. Ich mußte insoweit schmunzeln, als daß wir für all die Gesellschaften, die ich hier genannt habe, tätig sind, die uns nämlich mit dem Ziel engagiert haben, ihre Liegenschaften zu betrachten und unter planungsrechtlichen Gesichtspunkten einen Marktwert zu erzielen. Das heißt, die Diskussion die wir hier führen, findet in der Realität bereits statt. Diese Gesellschaften haben zum Teil erhebliche Liegenschaftsbestände in Berlin. Eine haben wir noch ganz vergessen, das ist nämlich die Treuhand Liegenschaftsgesellschaft, die TLG, die auch riesige Areale hat und die sie zunehmend auch entwickeln möchte und nicht mehr nur veräußern wird.

Was nicht geht, ist natürlich das Herangehen, so wie es das "Bankenmodell" für den Grundstücksfonds vorgesehen hat, mit einem zeitlichen Rückgaberecht von Flächen oder der Forderung, daß Berlin für Planungssicherheit Sorge zu tragen hat, und zwar vor Übertragung in einen von Banken geführten Grundstücksfonds. Was Vermarktungsstrategien anbetrifft, kann ich mich relativ kurz fassen. Es sind heutzutage aus meiner Sicht zwei entscheidende Faktoren, wo Städte, Gemeinden oder Regionen zunehmend in Zukunft konkurrieren werden, das eine Thema ist die Überschrift: Verlässlichkeit. Da sind wir wieder bei der Frage von Planungsrecht, von Planungssicherheit. Der zweite ganz entscheidende Faktor, der damit auch zusammenhängt, ist der Zeitfaktor. Wir gehen zunehmend dazu über, daß wir in den Verträgen, die wir abschließen, uns gegenüber Investoren verpflichten, bestimmte Dinge einzuhalten. Wir verpflichten uns, ein alllastenfreies Grundstück zu übergeben, wir verpflichten uns gegenüber den Unternehmen, sie im Rahmen der Bauantragsverfahren, der Genehmigungsverfahren gegenüber den Behörden zu begleiten und für Baugenehmigungen Sorgezutragen. Das heißt, wir versuchen ein Stück weit uns hier auch als Dienstleister zu präsentieren. Und in diesem Kontext ist der Grundstückspreis, das ist unsere Erfahrung, soweit er sich in einem bestimmten Rahmen bewegt, und da sind 300 DM für Gewerbeflächen durchaus im Rahmen, nicht der Faktor. Wir wissen von anderen Kommunen in der Bundesrepublik, daß die sich sogar im Vertrag verpflichten, Baugenehmigungen innerhalb einer bestimmten Frist zu erteilen. Ansonsten hat der Käufer zu Lasten der Kommune ein Rücktrittsrecht. So weit sind wir leider noch nicht, aber das ist für mich ein ganz wesentlicher Faktor, was die Ansiedlungen von Gewerbe- und Wirtschaftsunternehmen in dieser Stadt anbetrifft. Vielen Dank. (Beifall)

## Adressen der Referenten

### **Frank Bielka**

Senatsverwaltung für Finanzen  
Klosterstraße 59  
10179 Berlin  
Fön 030-2174-4114  
Fax 030-2174-2612

### **Uli Hellweg**

Wasserstadt GmbH  
Eiswerder Straße 18  
13585 Berlin Fön 030-  
355901-0 Fax 030-  
355901-99

### **Prof. Dr. Heinrich Mäding**

Deutsches Institut für Urbanistik Straße  
des 17. Juni 110 10623 Berlin Fön 030-  
39001-0 Fax 030-39001-100

### **Germanus Pause**

Brandenburgische Landesentwicklungsgesellschaft  
Seeburger Chaussee 2 14476 Groß Glienicke Fön  
033201-27-101 Fax 033201-27-454

### **Rainer Nittka**

Berliner Landesentwicklungsgesellschaft GmbH  
Pascalstraße 10  
10587 Berlin  
Fön 030-3991-4000  
Fax 030-3991-4001

### **Klaus Groth**

Gewerbe- und Wohnbau Groth & Graalfs GmbH  
Kurfürstendamm 207/208 10719 Berlin Fön 030-  
88094-0 Fax 030-88094-119

### **Winfried Hammann**

MAIC GmbH  
Knesebeckstraße 33/34  
10623 Berlin  
Fön 030-8837572  
Fax 030-8821950

## **38**

Dokumentation des 68. Stadtforums „Berlin - ganz privat?“  
Koordinationsbüro Stadtforum, April 1998

# Anhang

Vortragstext Heinrich Mäding

Vortragstext Winfried Hammann

Grafiken Uli Hellweg Pressespiegel

Prof. Dr. Heinrich Mäding Deutsches Institut für  
Urbanistik, Berlin

**Wozu braucht Stadtentwicklung heute noch eigene Liegenschaften?**

Vortrag  
Stadtforum Berlin  
20. 2. 1998

## **I. Zur Geschichte**

Im vormodernen Feudalstaat waren das Bodeneigentum und die Grundherrschaft nicht nur zentrale Machtquellen in einer durch und durch agrarisch orientierten Gesellschaft, Erträge aus dem Boden (landwirtschaftliche Produkte, Pacht, Zehnt etc.) waren auch die wichtigste Einnahmequelle des Staates. Dies gilt auch für die Gemeinden und zwar bis weit ins 19. Jahrhundert hinein. „In der Entwicklung des staatlichen wie des gemeindlichen Liegenschaftswesens und der Funktion und Bedeutung des Grundbesitzes spiegeln sich die Wandlungen des Wesens, des Begriffs und der Aufgaben der öffentlichen Verwaltung vom Feudalstaat zum heutigen Sozialstaat wider...“ (Gaentzsch 1985, S. 590). Nach Lorenz von Stein ist alle Verwaltung aus der Domänenverwaltung entstanden (ebd.).

In heutiger Zeit führen Liegenschaftspolitik und -Verwaltung eher ein Schattendasein, in der Literatur<sup>1</sup> wie in der Praxis. Wer als Praktiker heute über eine Steigerung der staatlichen oder kommunalen Handlungskraft durch eine bessere Ressourcenausstattung oder -nutzung nachdenkt, konzentriert seine Aufmerksamkeit in der Regel auf das Geld. In neuester Zeit ist der meist eher floskelhafte Hinweis, das Personal sei die wichtigste Ressource, Allgemeingut geworden. Der Boden, seine Beschaffung, Nutzung und Veräußerung, findet aber durchweg noch wenig Beachtung.

Das beginnt sich erst jüngst zu ändern. Die allgemeine Finanznot der öffentlichen Hände rückt Grundstücke in den Aufmerksamkeitsbereich und Zugriffsbereich der Finanzpolitik, konkreter: der Haushaltskonsolidierung. Und wie beim Thema der materiellen Privatisierung von wirtschaftlichen Betrieben die alte Debatte nichts an Feuer verloren hat - hie „veräußern!“, da „halten und besser nutzen!“ - so stellen sich auch beim Boden in städtischem Eigentum dieselben Fragen, bilden sich ähnliche Fronten. Vor diesem Hintergrund ist das mir gestellte Thema zu verstehen „Wozu braucht Stadtentwicklung heute noch eigene Liegenschaften?“, das unterschwellig suggeriert: gestern mag das ja nützlich gewesen sein, aber heute wachsen die Begründungszwänge!

## **2. Funktionen des Bodenbesitzes**

In einem ersten Abschnitt ist also nach den Funktionen des gemeindlichen Bodeneigentums, d. h. der „eigenen Liegenschaften“, zu fragen und nach ihrer Bedeutung aus heutiger Perspektive. Dabei gibt

<sup>1</sup> Positive Ausnahme: das Buch von H.W. Weitzen „Berlin und seine Grundstücke“ aus dem Jahre 1997. Auch in dem führenden Reader „Kommunalpolitik“ von Roth/Wollmann (1993) fehlt bisher ein Kapitel „Bodenpolitik“.



es natürlich Unterschiede zwischen bebauten und unbebauten Grundstücken, auf die ich aber nicht im einzelnen eingehe. M. E. lassen sich drei große Funktionsbereiche unterscheiden, deren Vorrangstellung auch historisch aufeinander folgte:

1. die fiskalische Funktion der Liegenschaften,
2. die Funktion der öffentlichen Nutzung der Liegenschaften und
3. die stadtentwicklungspolitische Funktion der Liegenschaften.

### 2.1 Die fiskalische Funktion der Liegenschaften

Zu Beginn wurde schon skizziert, daß diese Funktion früher im Vordergrund stand. Zwei Aspekte sind zu unterscheiden:

- a) laufende Einnahmen aus der land- und forstwirtschaftlichen Bodennutzung teils direkt, z. B. durch Holzeinschlag in den städtischen Wald, teils indirekt über Pachten, Erbbauzinsen; heute im Verwaltungshaushalt zu veranschlagen.
- b) Nettoeinnahmen aus dem Bodenkaufund -verkauf; heute im Vermögenshaushalt zu veranschlagen.

Besonders in der Zeit der Urbanisierung und großen Stadterweiterung vor dem ersten Weltkrieg war die zweite Variante ertragreicher. Schwander zitiert in seinem Artikel „Bodenpolitik“ im „Handwörterbuch der Kommunalwissenschaften“ von 1918 das „Statistische Jahrbuch deutscher Städte“, Bd. XV, mit folgenden Durchschnittspreisen in Mark pro qm des angekauften und verkauften Grundbesitzes (S. 438).

Tabelle I Bodenpreise städtischen Grundbesitzes\*

	:H:S;^II  ? l ii   l;Ankäuf;: i s	ii     ii   jilVerkauf  l   ii i ^
1902	4,01	29,96
1903	3,08	9,17
1904	1,79	15,12
1905	3,41	16,19
(Summe)	(12,29)	(70,44)
Durchschnitt	3,07	17,61

Quelle: Schwander, Bodenpolitik, in J. Brix u.a. (Hrsg.), Handwörterbuch der Kommunalwissenschaften Bd. I, Jena 1918, S. 438

Das Preisverhältnis liegt also in der Größenordnung 1: 6. Und er verweist auf das Beispiel von Frankfurt a. M., wo allein 1904 Grundstücke mit einem Buchwert von 2,4 Mio. M für 6,4 Mio. M, also mit einem „Gewinn“ von 4,0 Mio. M veräußert worden seien (S. 439). Mit gewissem Recht wird die Stadt von ihm damals in eine Reihe mit Bodenspekulanten gestellt und die Ursache ihres relativen Erfolges wie folgt gesehen: „Sie kann dies erfolgreicher tun als Privatleute und Terraingesellschaften. Denn sie kennt die zukünftigen Baufluchtlinien und die Lage der Straßen, Plätze und der ganzen Stadtteile, die neu angelegt werden sollen .....“ (S. 438).

Die politische, er selbst sagt „ethische“, Rechtfertigung dieser gewinnorientierten kommunalen Bodenpolitik sieht er in der Ausschaltung unverdienter Gewinne bei privaten Spekulanten und in der gemeinnützigen Gewinnverwendung, sei es zur Schaffung sozialer Einrichtungen, sei es zur Steuerentlastung.

Diese fiskalische Funktion ist zwischenzeitlich wahrscheinlich schwächer geworden. Mitte der 80er Jahre behauptete Gaentzsch (1985, S. 594) sogar, daß auch der Liegenschaftshaushalt im allgemeinen einen Zuschußbedarf habe. Seit Anfang der 90er Jahre hat aber die fiskalische Bedeutung wieder zugenommen und ist in den neuen Ländern stärker als in den alten:

Tabelle 2 Haushaltsbeitrag des kommunalen Grundbesitzes 1995 (in Mrd. DM)\*

	ii   nkauf   ii   :	ii   r1cauf	S Endo   ii   ^\n
alte Länder	5,9	9,1	3,2
neue Länder	1,0	3,0	2,0
insgesamt	6,9	12,1	5,2

\* Quelle: Statistisches Bundesamt: Kommunale Rechnungsstatistik 1995

## 2.2 Die Funktion der öffentlichen Nutzung der Liegenschaften

Sicher ist dieses eigentlich die älteste Funktion. „Bodenbesitz, der der Gemeinde in ihrer Gesamtheit gehört, ist für die deutsche Gemeinde seit den ältesten Zeiten etwas Natürliches“ (Schwander 1918, S. 436). Die landwirtschaftliche Nutzung dieses kollektiven Bodenbesitzes als Allmende ist heute ohne Bedeutung. An ihre Stelle ist vor allem die öffentliche Nutzung durch kommunale Infrastruktur bzw. für „Verwaltungszwecke“ (Gaentzsch 1985, S. 598 f.) getreten, doch sollte nicht vergessen werden, daß die Nutzung des Bodens als Freifläche im Rahmen landschaftsplanerischer und ökologi-

scher Zielsetzungen - teilweise mit einer (extensiven) Landwirtschaft - ebenfalls eine stadtentwicklungspolitisch relevante „öffentliche Nutzung“ darstellt.

Über die quantitative Bedeutung infrastrukturell genutzter kommunaler Liegenschaften für das Deutsche Reich oder die Bundesrepublik Deutschland sind mir keine zusammenfassenden statistischen Daten bekannt. Allerdings finden sich in Stadtmonografien und -geschichten verstreute Hinweise: Schwander (1918, S. 437) verweist beispielhaft auf Frankfurt am Main, wo sich diese Flächen um die Jahrhundertwende binnen 15 Jahren mehr als verdoppelten (1891 : 156 ha, 1907: 385 ha).

Sachlich ist auf den erheblichen Flächenbedarf der kommunalen Einrichtungen hinzuweisen für

- Verwaltungsgebäude
- Schulen
- Bäder und Sportanlagen
- Krankenhäuser
- Jugend- und Alteneinrichtungen
- Verkehrswege und Plätze
- Stadtwald, Parks und Friedhöfe
- Kulturelle Einrichtungen (Theater, Museen, Bibliotheken)
- Ver- und Entsorgungsinfrastruktur (vom Kraftwerk bis zur Kläranlage)

Schon diese Liste mit ihren oft flächenintensiven Nutzungen zeigt die große Bedeutung kommunal genutzten Bodens, sog. Verwaltungsvermögen, in jeder modernen Stadt, die ein breites Leistungsspektrum auf dem heutigen Anspruchsniveau für ihre Bürger bereithält. Ob dieser umfangreiche kommunal genutzte Boden aber in kommunalem Eigentum sein sollte, ist damit noch nicht entschieden:

### **2.3 Die stadtentwicklungspolitische Funktion der Liegenschaften**

Unter diesem Sammelbegriff sollen hier vier Teilfunktionen unterschieden werden, wobei Überschneidungen, auch zu den bisher schon angesprochenen Funktionen nicht ganz zu vermeiden sind. Natürlich sind auch die eben besprochenen öffentlichen Nutzungen der Liegenschaften nicht irrelevant für die Stadtentwicklung, hier soll aber auf private Nutzungen abgestellt werden.

## **a) Wohnungspolitik**

An der Spitze stand und steht eindeutig die Wohnungspolitik. Noch der Baulandbericht 1993 meldet „verengter Wohnbauandmarkt, entspannter Gewerbeflächenmarkt“ (vgl. auch Güttler 1994, S. 63). Der Zustrom vom Land in die Städte und die natürliche Bevölkerungsentwicklung führten zu einer raschen Urbanisierung und den bekannten Wohnungsproblemen mit ihren sozialen und gesundheitspolitischen Folgen. Schon früh haben daher die Städte wohnungspolitische Mitverantwortung übernommen und es als eines ihrer Ziele betrachtet, den Einwohnern zu einer preiswerten, hygienischen und menschenwürdigen Unterkunft zu verhelfen. Dabei wurden oft Einheimische, Kinderreiche oder Familien mit niedrigem Einkommen besonders begünstigt.

Städtisches Bodeneigentum wurde für dieses Ziel eingesetzt über

- städtische Wohnungsbaugesellschaften,
- verbilligten Verkauf an Wohnungsbaugenossenschaften und private Investoren mit bestimmten Auflagen,
- Vergabe in Erbpacht mit Erbpachtzinsen unter dem Marktzins.

In allen diesen Fällen war es das Ziel, den Investoren in verschiedenen finanzwirtschaftlichen und rechtlichen Konstruktionen die Kosten und den Einwohnern dadurch indirekt die Miete zu senken. Die gemeindlichen Verkaufspreise lagen dabei im allgemeinen um ein Viertel bis Drittel unter dem Marktpreis (Gaentzsch 1985, S. 597). Selbstverständlich war und ist ein solches Ziel nur durch Verzicht bei der fiskalischen Funktion des Bodeneigentums zu realisieren. Da einerseits der Bedarf an preiswertem Wohnraum weiterhin groß ist und andererseits in den Ballungsräumen die Grundstückskosten bis zu 50 % der Gesamtkosten eines Bauvorhabens betragen (BMBau 1993, S. 8 ff.) und schließlich auch aus finanzwirtschaftlichen Gründen Einwohner in der Stadt gehalten werden sollen, ist der wohnungspolitische Einsatz kommunaler Liegenschaften in vielen Kommunen eine politische Notwendigkeit bzw. Selbstverständlichkeit.

## **b) Gewerbepolitik**

Ganz analog kann hinsichtlich der gewerblichen Nutzung des Bodens argumentiert und vorgegangen werden. Mit fortschreitender Industrialisierung wuchsen nicht nur die Zahl der Industriearbeitsplätze, sondern auch die Flächenbedarfe pro Arbeitsplatz und die Störungen aus gewerblicher Flächennutzung. Große zusammenhängende Gewerbeflächen mußten durch kommu-

nale Liegenschaftspolitik meist an der Peripherie kostenintensiv entwickelt und vorgehalten werden, um Verlagerungsbedarfaus der Stadt und Ansiedlungswünsche befriedigen zu können.

Das fiskalische Ziel der Sicherung der Steuerbasis stand hier neben dem arbeitsmarktpolitischen der Beschäftigungssicherung für die Einwohner. Gewerbepolitik und Wirtschaftsförderung zählen unumstritten zu den kommunalen Pflichtaufgaben und „Handlungsspielräume zur Umsetzung ihrer Entwicklungsvorstellungen hat eine Kommune am ehesten auf ihren eigenen Liegenschaften; beispielsweise durch Auflagen in den Kaufverträgen über Fristen für die Baupflicht und über Nutzungsverpflichtungen, insbesondere auch über eine flächensparende Grundstücksausnutzung.“ (Grabowu. a. 1997, S. 86)

Wie bei der Wohnungspolitik hat das Subventionselement bei Verkauf, Tausch oder Vergabe langfristiger Nutzungsrechte in unterschiedlichen Zeiträumen und in unterschiedlichen regionalen Differenzierungen ein wechselndes Gewicht besessen. Da (nach Befragungen, vgl. Jäger/Schobeß 1992, S. 9) in der überwiegenden Mehrzahl der deutschen Großstädte (78 %) die Bereitstellung geeigneter Gewerbeflächen mit großen Schwierigkeiten verbunden ist (u. a. durch spekulative Zurückhaltung oder überhöhte Preiserwartungen der Eigentümer), ist eine gewerbepolitisch motivierte städtische Bodenpolitik von zentraler Bedeutung auch für die kommunale Wirtschaftsförderung.

Die Bereitstellung von Gewerbeflächen ist - laut einer Difü-Umfrage aus dem Jahr 1995 - nach dem zeitlichen Arbeitsanteil der rührende Aufgabenschwerpunkt der kommunalen Wirtschaftsförderung (Hollbach-Grömig 1996, S. 40). In 80 Prozent aller befragten Städte wird die Veräußerung gemeindeeigener Gewerbeflächen als Instrument der Liegenschaftspolitik „häufig“ genutzt und führt die entsprechende Rangreihe an (ebd., S. 42). Trotzdem antworten 41 % der deutschen Großstädte, nach einer anderen Untersuchung, dieses Instrument sollte besser noch häufiger eingesetzt werden, damit steht es auch an der Spitze dieser Rangreihe (Jäger/Schobeß 1992, S. 25). Daß das nicht geschieht, dürfte vorrangig an der aktuellen Finanznot liegen, nur selten - z.B. in ostdeutschen Gemeinden im ländlichen Raum - an Überversorgung mit Gewerbeflächen. Diese Finanznot behindert auch den Einsatz städtebaurechtlicher Instrumente wie Vorkaufsrecht oder städtebauliche Entwicklungsmaßnahme.

### c) Vorratspolitik

Für die eigene infrastrukturelle Nutzung und die eben genannten wohnungs- und gewerbepolitischen Ziele war es stets vernünftig, Bodenkäufe nicht ad hoc, sondern auf Vorrat zu tätigen. „Bodenvorrat macht unabhängig“ (Pirker 1959, S. 403). Mit dem Umfang der ungenutzten Vorratsflächen, wächst natürlich die zinslose Kapitalbindung. Auch hier besteht ein Spannungsverhältnis zur fiskalischen Funktion. Durch Vergabe der Flächen für Zwischennutzungen kann eine finanzielle Entlastung eintreten, allerdings können sich diese Nutzungen auch so verfestigen - ich denke etwa an Kleingartenareale -, daß es schwer wird, durch Umnutzung die Flächen erneut zu mobilisieren.

Bodenvorratsflächen wurden übrigens von allen Großstädten auch auf Nachbargemarkungen erworben:

- vor allem als Tauschflächen für einheimische Landwirte, deren Felder der Siedlungsexpansion im Wege lagen,
- früher aber auch zur Unterstützung von Eingemeindungsplänen.

Schließlich kann solch externer Bodenvorrat auch für infrastrukturelle Zwecke (früher: Rieselfelder!) oder wohnungs- und gewerbepolitische Ziele (heute: z.B.: für gemeinsame Gewerbeflächen oder für Siedlungszwecke) genutzt werden.

Kommunale Flächenvorratspolitik erhält vor dem Hintergrund der allgemeinen Beschleunigung ökonomischer Strukturwandlungen und Produktzyklen eine neue Bedeutung: die Stadt muß Nutzungsänderungen häufiger und schneller bewerkstelligen. Markante Beispiele sind Freizeiteinrichtungen und ihre Konjunkturen. Sie kann dies oft nur durch die generelle Vorhaltung von Vorratsflächen heute für ein Erlebnisbad, morgen für ein Musical-Theater.

Weiter verschärft werden diese Anforderungen durch zwei Tendenzen: erstens den zunehmenden Wettbewerb der Städte und Regionen und zweitens die wahrnehmbare Tendenz vor allem gewerblicher Betriebe, im Rahmen ihres eigenen verbesserten Liegenschaftsmanagements Reserveflächen abzustoßen und trotzdem eine adäquate Versorgung nun von der Stadt zu erwarten. Heutiger Extrempunkt dieser Externalisierungstendenzen für Flächenkosten ist der Fall Wolfsburg, wo die Stadt sogar flexible Hallen errichtet und vorhält, um den wechselnden VW-

Zulieferern eine rasche und kostengünstige Produktionsaufnahme zu ermöglichen (vgl. Hollbach-Grömig 1996, S. 39).

#### d. Preispolitik

Je nach dem quantitativen Gewicht der Kommune auf dem Bodenmarkt und nach der eingeschlagenen bodenpolitischen Grundausrichtung kann die Gemeinde versuchen, auf ihrem Territorium allgemein die Bodenpreise (mit wohnungs- und gewerbepolitischen Intention) zu beeinflussen, konkret: in ihrem Wachstum zu begrenzen.

Leider sind auch hier die empirischen Informationen sehr schlecht. Das „Statistische Jahrbuch deutscher Gemeinden“ weist zuletzt im 64. Jahrgang von 1977 - also vor 20 Jahren! - entsprechende Zahlen aus. Der Baulandbericht 1983 enthält die folgende Tabelle 2<sup>2</sup>. Deutlich wird hier, daß der Grundeigentumsanteil in Prozent der Gemeindefläche für alle Nutzungsarten bei den Städten über 50.000 Einwohner mit der Gemeindegröße kontinuierlich wächst, und zwar von 16 auf 32 Prozent, mit einer Ausnahme: den Waldflächen, die in kleineren Städten einen größeren Anteil haben als in größeren Städten. Einzelne Gemeinden weichen deutlich von den Durchschnittswerten ab. Immer wieder genannt wird Freiburg, offenbar der Spitzenreiter, mit ca. 70 Prozent der Gemeindefläche (Schwander 1918, S. 437).

Tabelle 3 Grundeigentum der Gemeinden nach Nutzungsarten 1977 \*

Einwohnern	Grundeigentumsanteil in % der Gemeindefläche in Gemeinden			
	mit	lä^ÖÖÖSibis l !	2ÖOIQÖÖlbis: s	: ubeK 5()  0 0
Gebäude u. Freiflächen	1,0	1,7	2,4	3,4
Verkehrsflächen	3,8	4,6	5,4	8,1
Landwirt. Flächen	2,9	3,8	6,0	6,8
Waldflächen	6,9	6,6	5,4	5,8
Sonstige Flächen	1,9	3,0	3,8	7,7
insgesamt Grundeigentum	16,5	19,7	23,0	31,8
innerhalb der Gemeinde				

\* Quelle: Statistische Jahrbücher deutscher Gemeinden, Zit. nach Baulandbericht 1983, Bonn 1983, S.71

Der neueste Baulandbericht von 1993 enthält keine vergleichbare Tabelle mehr!

Der Einfluß auf Preise geht allerdings nicht von inaktiven Beständen, sondern von Transaktionen aus, also dem Anteil der Kommunen an Käufen und Verkäufen auf bestimmten Marktsegmenten. In einer - auch schon 15 Jahre zurückliegende - Studie über Großstädte haben Tiemann/Hüttenrauch (1982) folgende Größenordnungen ermittelt:

Bei Bauerwartungsland waren die Kommunen im Zeitraum 1960 - 1980 mit 52 Prozent die stärkste Marktteilnehmergruppe (Private: 36 Prozent). Bei baureifem Land betrug ihr Anteil aber nur 22 Prozent. Hier sind die privaten Marktteilnehmer mit 68 Prozent die stärkste Gruppe. Güttler/Krautzberger schätzten damals kommunale Marktanteile bei Bauerwartungsland zwischen 30 und 50 Prozent, bei baureifem Land bei etwa 10 Prozent (1983, S. 264, 1450). Kein Wunder, daß zwei Drittel aller Städte in einer BfLR-Umfrage die Möglichkeit einer Bodenpreisbeeinflussung negativ einschätzten (ebd.). Allerdings gibt es auch positive Beispiele (Krautzberger/Güttler 1983, S. 9, Wielens 1994, S. 22).

### **3. Überlegungen zur aktuellen Lage**

Die bisherigen Überlegungen betrafen Funktionen, die das Bodeneigentum im Laufe der Geschichte für die Kommunen übernommen hat.

Differenzen zwischen den Städten und zwischen verschiedenen Zeitabschnitten zeigen: das Wort „brauchen“ in meiner Fragestellung „Wozu braucht Stadtentwicklung heute noch eigene Liegenschaften?“ darf nicht zu eng gesehen werden. Ein technisch-deterministisches Benötigen von bestimmtem Flächeneigentum, bestimmten Quoten an der Gemeindefläche läßt sich nicht nachweisen. Der Tatbestand eines verbreiteten kommunalen Flächenbesitzes legt aber die Vermutung nahe, daß viele Gemeinden meinen, Flächeneigentum gut gebrauchen zu können, und zwar in bestimmten Situationen und weil sie eine bestimmte Politik betreiben wollen. Es kommt also ganz entscheidend auf diese Situationen, die Rahmenbedingungen, und die politischen Intentionen an. Dazu abschließend einige ausgewählte Überlegungen:

#### **3.1 Liegenschaften und Bauleitplanung**

Im Laufe der vergangenen Jahrzehnte ist ein umfassendes, differenziertes städtebauliches Planungsrecht entwickelt worden, das es der Kommune heute im Rahmen der Bauleitplanung (Flächennutzungsplanung, Bebauungspläne) erlaubt, Festsetzungen über die Flächennutzung nach



Art und Umfang zu treffen. Insofern stellt sich die Frage, inwieweit nicht einzelne stadtentwicklungspolitische Funktionen, die gestern privatrechtlich über das Grundeigentum verfolgt wurden, heute öffentlich-rechtlich über die Bauleitplanung verfolgt werden können.

Dies ist partiell sicher möglich, so bei der räumlichen Lage von Stadterweiterungsgebieten oder der Definition der Art der Nutzung. Die kommunale Planungshoheit betrifft aber nur eine Angebotsplanung, die Verwirklichung der Pläne, also die Auffüllung eines Gewerbegebietes oder die individuelle Wohnungsbauinvestition liegt weiterhin im Ermessen der privaten Grundeigentümer. Das grundgesetzlich garantierte private Eigentum an Grund und Boden ist eine wichtige Restriktion jeder Planrealisierung. Dort, wo spezifische Instrumente, wie das Baugebot, weitergehen, ist ihr Einsatz wegen der restriktiven rechtlichen und politischen Vorbedingungen äußerst selten. Insofern kann die Planrealisierung gefördert werden, wenn die Gemeinde Grundeigentümer ist. „In der Praxis hat sich immer wieder gezeigt, daß die privatrechtlichen Mittel - also die Aufnahme entsprechender Bedingungen in die Verkaufs- und Erbbaurechtsverträge - durchschlagkräftiger sind als die öffentlichrechtlichen ... Es ist deshalb verständlich, daß die Stadtplanung eine umfassende Verfügungsmöglichkeit über den Grund und Boden stets als eine wichtige Voraussetzung für die Verwirklichung ihrer Ziele angesehen hat.“ (Albers u.a. 1983, S. 412)

Neben der Absicherung der Planrealisierung versetzt das kommunale Bodeneigentum die Gemeinden zudem in die Lage, Bauland erheblich wirtschaftlicher bereitzustellen als bei einer Angebotsplanung.<sup>3</sup> Ohne den gemeindlichen Zwischenerwerb verbleibt der durch die Bauleitplanung bedingte Bodenwertzuwachs nämlich i.d.R. bei den Grundstückseigentümern und kann nicht zur Finanzierung der Maßnahme und der Folgeinvestitionen genutzt werden. Da der Grundstückswert sich in vielen Fällen von der Entwicklungsstufe „Bauerwartungsland“ bis zum „Rohbauland“ verdoppelt, ist es möglich, daß der planungsbedingte Bodenwertzuwachs sich in Berlin oft in einer Größenordnung bis zu 500,— DM pro m<sup>2</sup> bewegt.

Die Chancen, die sich aus einem gemeindlichen Zwischenerwerb im Rahmen der Baulandpolitik ergeben, zeigen sich besonders bei einer Analyse der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen nach den §§ 165 bis 171 BauGB. Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme basiert nämlich auf dem Ankauf der Grundstücke in dem Entwicklungsbereich zu dem entwicklungsunbeeinflussten Bodenwert und ihrer Veräußerung zum Neuordnungswert nach Abschluß der Entwicklungsmaßnahme. Die

<sup>3</sup> Dies ergibt sich aus den spezifischen Finanzierungsmodalitäten nach dem BauGB und nach dem Kommunalabgabenrecht der Länder, Voß 1996, S. 344.

Vorteile, die sich hieraus ergeben sind die gezielte Steuerung bei der Vergabe der Grundstücke hinsichtlich Nutzer und Nutzungen über das hinaus, was mit dem hoheitsrechtlichen Instrumentarium möglich wäre, die Nutzung als wohnungs- und wirtschaftsförderungspolitisches Instrument, die langfristige Bindung der Nutzer an die Ziele der Entwicklungsmaßnahme, die Abschöpfung der entwicklungsbedingten Bodenwertzuwächse zur Finanzierung der Maßnahme, sowie die Senkung des Bodenpreisniveaus durch Erhöhung des Angebots (vgl. hierzu Bunzel/Lunebach 1994, S. 31).

### **3.2 Liegenschaften und Haushaltskonsolidierung**

In den 80er und 90er Jahren sind zwei große Wellen der Haushaltskonsolidierung durch die deutschen Kommunen, vor allem die großen Städte, gegangen. Gemeinsamkeiten und Unterschiede können hier nicht systematisch dargestellt werden. Beide Male hat aber die wachsende Finanznot die Kaufmöglichkeiten für Boden gesenkt, den Reiz zum Verkauf gesteigert. Erst mit der zweiten großen Welle kommunaler Haushaltskonsolidierung ab 1992 ist aber Bodenveräußerung wieder ein relevanter Netto-Einnahmeposten in vielen Gemeinden geworden und die sog. „Vermögensaktivierung“ (nicht nur beim Boden, auch bei den wirtschaftlichen Betrieben, nicht nur durch Verkauf, auch durch neue Nutzung- oft in public private partnership) kann als charakteristische Neuerung der Haushaltskonsolidierungspolitik der 90er Jahre angesehen werden, ohne daß die Hoffnung auf eine Haushaltskonsolidierung nur durch Vermögensverwertung realistisch wäre (vgl. Kurth 1996) und ohne daß die Verkäufe je die Häufigkeit von personalpolitischen Maßnahmen erreicht hätten (vgl. DST-Umfragen). Durch die sparpolitisch induzierte Neubewertung des Verfassungs- und Haushaltsgrundsatzes der Wirtschaftlichkeit werden Flächen einer intensiveren Prüfung ihrer Nutzung und der Kosten- und Leistungsströme unterzogen als früher und teilweise lange verdeckte Zweckentfremdungen und Unwirtschaftlichkeiten aufgedeckt. Dies geht natürlich nur mit einer verlässlichen, nicht betriebswirtschaftlich verengten Methode und der notwendigen Manpower. Die EDV-Entwicklung hat jedenfalls wichtige technische Voraussetzungen beige-steuert. „Mit einmaligen Einnahmen aus Verkäufen, und das gilt auch für Grundstücksverkäufe, kann nur Zeit gekauft werden. Wichtiger ist es, dauerhafte Einnahmen aus Grundstücken zu erzielen und Ausgaben für Liegenschaften zu senken.“ (Weinzen 1997, S. 209)

### **3.3 Liegenschaften und Verwaltungsmodernisierung**

Bislang erhielten Verwaltungen Grundstücke und Gebäude „durch Ankreuzen“, wie Weinzen (1997, S. 205) sarkastisch formuliert. Die Trennung von Fachverantwortung (dezentral) und Ressourcen-

Verantwortung (zentral) führte zu vielen Funktionsschwächen im Verwaltungsapparat. Vor allem gab es für die einzelnen Verwaltungen keinen Anreiz zur wirtschaftlichen Flächennutzung (nicht bei Büroräumen, Parkplätzen, Freiflächen oder den jeweiligen infrastrukturellen Nutzflächen). Das provozierte Flächenverschwendung.

Die als Neues Steuerungsmodell propagierten Veränderungen zielen darauf ab

- durch Kosten-Leistungs-Rechnung auch die Flächenkosten den „Produkten“ zuzurechnen,
- in den dezentralen Einheiten Anreize für wirtschaftliches Handeln zu schaffen u. a. durch dezentrale Ressourcenverantwortung, Budgetierung und die Chance zur Einbehaltung der sog. managementbedingten Erfolgsverbesserung (Mehreinnahmen, Minderausgaben),
- und schließlich den Handlungsspielraum der dezentralen Einheiten zu erweitern, z. B. durch Wahlmöglichkeit zwischen Gebäudeeigentum und Miete, Selbst- oder Fremdbewirtschaftung evtl. sogar Verkauf zur Aufstockung von Budgets.

Neue Methoden des Liegenschaftsmanagements, die zunächst für die Privatwirtschaft entwickelt wurden, streben eine ganzheitliche Betrachtung von rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Aspekten an und dringen w<sup>a</sup>y in die öffentliche Verwaltung vor. Sie werden bei geschickter Anwendung auf der zentralen und dezentralen Ebene auch hier zu einer nennenswerten Flächenfreisetzung und Ausgabeneinsparung beitragen.

Ein besonderes Problem stellt die Flächenpolitik der Beteiligungsgesellschaften dar. Erstens handelt es sich regelmäßig um eine sehr relevante Größenordnung und zweitens ist bekanntlich die Steuerung der Geschäftspolitik dieser Gesellschaften und die Koordinierung mit der allgemeinen Stadtpolitik besonders schwierig, teils aus rechtlichen, teils aus praktisch-politischen Gründen. Im Rahmen der Controlling-Bemühungen in den laufenden Verwaltungsreformprozessen wird in vielen Großstädten ein eigenständiges Beteiligungscontrolling aufgebaut, das von seinem Anspruch her nicht nur Rentabilitätsziele verfolgt und insofern auch die flächenpolitische Dimension des Handelns dieser Gesellschaften an Ziele der allgemeinen Stadtpolitik binden sollte.

### **3.4 Liegenschaftspolitik**

Die dargestellten Funktionen des kommunalen Bodeneigentums haften diesem nur potentiell an:

- Land kann brach liegen oder landwirtschaftlich untergenutzt bleiben, keiner kümmert sich, die Funktionen werden „verschenkt“.

- Andererseits stellt jede Nutzung Verzicht auf Alternativnutzungen dar. Ist die Gewerbenutzung realisiert, scheidet die Wohnnutzung aus.
- Drittens stehen die Funktionen in einem Spannungsverhältnis oder Zielkonflikt: Je mehr preisspezifische Intentionen umgesetzt werden, umso weniger fiskalische Effekte können realisiert werden. Hier bestehen Optimierungsaufgaben.

Daraus folgt: alle Funktionen nützen nichts ohne eine konsistente, konsequente und transparente Liegenschaftspolitik, mit der Kommunalpolitik und Verwaltung den ungehobenen „Schatz“ Liegenschaften zu der bestmöglichen Entfaltung im gesamtgesellschaftlichen Interesse führen. Diese Liegenschaftspolitik muß heute mit einem breiteren Zielbündel hantieren als früher, da die Anforderungen umweltgerechter Stadtentwicklung (haushälterische Bodennutzung, vorsorgender Bodenschutz, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bei Eingriffen in Natur und Landschaft<sup>4</sup>) zu den alten wohnungs- und gewerbepolitischen Zielen hinzugetreten sind und zum insgesamt „komplexen Anforderungsprofil“ (Hintzsche/Steinfurt 1997, S. 36) der Bodenpolitik beitragen.

#### 4. Thesen

Für diese Liegenschaftspolitik möchte ich abschließend einige Thesen formulieren:

- (1) Basis jeder vernünftigen Politik ist ein hinreichendes Maß an Sachwissen über eine Liegenschaftsdatenbank. Das Buch von Weizen „Berlin und seine Grundstücke“ (1997) hat m.E. überzeugend nachgewiesen, daß hier in Berlin und sicher auch anderswo noch erhebliche Mängel in der Datenverfügbarkeit bestehen, die mit vertretbarem Aufwand behebbar wären.
- (2) Nur wenn Stadtentwicklungspolitik selbst als eine übergreifende Aufgabe wahrgenommen wird und sektoral-gestaltende Einflußmacht besitzt, kann eine ihr zugeordnete Liegenschaftspolitik wirksam werden. Wenn die Fachressorts treiben, was sie wollen, oder Stadtpolitik reiner Erfüllungsgehilfe wechselnder wirtschaftlicher Teilinteressen ist, fehlen die Ansatzpunkte einer dienenden Rolle der Liegenschaftspolitik für die Stadtentwicklung.

So ist daraufhinzuweisen, daß die Gemeinden nach der am 1. Januar 1998 in Kraft getretenen Rechtslage Flächen für den Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft im gesamten Gemeindegebiet und auch in Nachbargemeinden bereitstellen können. Kann die Gemeinde dabei auf eigene Flächen zurückgreifen, braucht sie hierfür keinen Bebauungsplan aufstellen. Die Gemeinde kann, wenn sie die Flächen frühzeitig erwirbt, die Kosten für die Bereitstellung der Flächen erheblich reduzieren. Daher ist auch hierfür eine Bodenbevorratung sinnvoll.

- (3) Extremlösungen taugen nicht. Maximale Bodenbevorratung für alle Eventualitäten überfordert den Haushalt und ist marktwirtschaftlich kontraproduktiv. Minimierung des kommunalen Bodeneigentums führt in Abhängigkeiten bei der Infrastrukturpolitik, Wohnungspolitik und Gewerbepolitik. Es kommt also auf eine politisch gesteuerte Optimierung an.
- (4) Die Veränderungen in den Rahmendaten (Haushaltskonsolidierung, Verwaltungsmodernisierung) wirken heute in Richtung Bodenveräußerung. Dabei sind die Flächen zuvor nach Lage, heutiger Nutzung, erwartbaren Nutzungen, erzielbaren Preisen zu klassifizieren und zeitnah einzeln zu bewerten.

Die Funktionenübersicht ergab, daß besonders die außerhalb der Gemeindegrenzen liegenden Flächen eine Beweislast tragen, sie sind andererseits im Durchschnitt konsolidierungspolitisch die unergiebigeren. Bei der Bodenveräußerung ist selbstverständlich neben strategischen Erwägungen auftaktisches Geschick (Informationspolitik, Tempo der Veräußerung etc.) zu achten.

- (5) Berlin mit seinem reichen Flächenbesitz und seinen besonderen stadtentwicklungspolitischen Herausforderungen braucht einen neuen Impuls hin zu einer konzeptionellen Liegenschaftspolitik. Diese hat zeitlich einer konsolidierungspolitisch motivierten Veräußerungsaktivität vorauslaufen. Sie ist organisatorisch mit der Stadtentwicklungspolitik zu verknüpfen, allerdings mit erheblicher Mitsprache des Gesamtsenats und dabei der Finanzverwaltung. Die Bewirtschaftung des Verwaltungsvermögens sollte i.d.R. dezentral bei den Fachverwaltungen und Bezirken, allerdings nach einheitlichen Verfahren und Richtlinien, liegen. Für die Bewirtschaftung (einschließlich Erwerb und Veräußerung) des Finanzvermögens sollten auch zentrale und private Lösungen geprüft werden.

## Literatur

- G. Albers, u. a.. Die Verwirklichung städtebaulicher Planung, in: Akademie für Raumforschung und Landesplanung (Hrsg.), Grundriß der Stadtplanung, Hannover 1983, S. 408-425  
Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, Baulandbericht 1983, Bonn 1983
- Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, Baulandbericht 1993, Bonn 1993
- A. Bunzel/J. Lunebach, Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme - ein Instrument zur Mobilisierung von Bauland, Informationen zur Raumentwicklung 1994, H. 1/2, S. 31-38
- G. Gaentzsch, Die Liegenschaftsverwaltung, in: G. Püttner (Hrsg.), Handbuch der kommunalen Wissenschaft und Praxis, Bd. 6, Kommunale Finanzen, Berlin 1985, S. 590-606
- B. Grabow/D. Henckel/G. Kühn, Städte ohne Produktion? Das Fallbeispiel Potsdam. Difü-Materialien 4/97, Berlin 1997
- H. Güttier, Zum Baulandbericht 1993, Stadt und Gemeinde (1994), S. 63-67
- H. Güttler/M. Krautzberger, Kommunale Bodenpolitik als Beitrag zur Baulandbeschaffung und -Sicherung, in: Stadtbauwelt 1983, Nr. 79, S. 1448.262-1452.266
- B. Hintzsche/F. Steinfort, Boden und Kommunalfinanzen, in: B. u. H. Dietrich (Hrsg.), Boden -Wem nutzt er? Wen stützt er? Neue Perspektiven des Bodenrechts, Braunschweig/Wiesbaden 1997, S. 203-217 und in: Deutscher Städtetag, Stadtvermessung 1997, S. 31-41
- B. Hollbach-Grömig, Kommunale Wirtschaftsförderung in den 90er Jahren, Difü-Beiträge zur Stadtforschung, Bd. 21, Berlin 1996
- H. Jäger/ D. Schlobeß, Strategien zur Mobilisierung von Gewerbeflächen, HLT Report Nr. 362 im Auftrag des BMBau. Wiesbaden 1992
- M. Krautzberger/H. Güttier (Hrsg.), Bodenvorratspolitik der Gemeinden, in: Städte- und Gemeindebund 1983, Nr. 1 S. 7-14
- P. Kurth, Haushaltskonsolidierung durch Immobilienverwertung, in: TGL Treuhand Liegenschaftsgesellschaft mbH, Immobilienmärkte im Umbruch: Perspektiven für die deutsche Immobilienwirtschaft, Liegenschaftskongreß Oktober 1996, Berlin 1996, S. 107-118
- O. Pirkel, Bodenpolitik, Kommunale, in: Handwörterbuch des Städtebaus, Wohnungs- und Siedlungswesen, Stuttgart 1959. S. 402-404
- R.Roth/H. Wollmann (Hrsg.), Kommunalpolitik - Politisches Handeln in den Gemeinden, Schriftenreihe der Bundeszentrale für politische Bildung, Band 320, Bonn 1993
- Schwander, Bodenpolitik, in: J. Brix u. a. (Hrsg.), Handwörterbuch der Kommunalwissenschaften, Bd. 1, Jena 1918, S. 436-446
- Tiemann/Hüttenrauch, Baulandpreise, in: Der Städtetag H. 1/1982, S. 2 ff.

W. Voß, Kosten und Finanzierung der Baulandbereitstellung, Grundstücksmarkt und Grundstückswert 1996.  
H. 6, S. 343-3 51

H.W. Weizen, Berlin und seine Grundstücke. Eine Einführung in das Grundstückswesen, Berlin 1997

H. Wielens, Schaffung und Mobilisierung von Bauland. Notwendige Voraussetzung für angemessene  
Wohnungskosten, in: Baukultur 1994, Nr. 4, S. 20-22

## Wozu braucht Stadtentwicklung heute noch eigene Liegenschaften?

Vortrag Stadtforum Berlin, 20. 2. 1998

### Thesen

- (1) Basis jeder vernünftigen Politik ist ein hinreichendes Maß an Sachwissen über eine Liegenschaftsdatenbank. Das Buch von Weinzen „Berlin und seine Grundstücke“ (1997) hat m.E. überzeugend nachgewiesen, daß hier in Berlin und sicher auch anderswo noch erhebliche Mängel in der Datenverfügbarkeit bestehen, die mit vertretbarem Aufwand behebbar wären.
- (2) Nur wenn Stadtentwicklungspolitik selbst als eine übergreifende Aufgabe wahrgenommen wird und sektoral-gestaltende Einflußmacht besitzt, kann eine ihr zugeordnete Liegenschaftspolitik wirksam werden. Wenn die Fachressorts treiben, was sie wollen, oder Stadtpolitik reiner Erfüllungsgehilfe wechselnder wirtschaftlicher Teilinteressen ist, fehlen die Ansatzpunkte einer dienenden Rolle der Liegenschaftspolitik für die Stadtentwicklung.
- (3) Extremlösungen taugen nicht. Maximale Bodenbevorratung für alle Eventualitäten überfordert den Haushalt und ist marktwirtschaftlich kontraproduktiv. Minimierung des kommunalen Bodeneigentums führt in Abhängigkeiten bei der Infrastrukturpolitik, Wohnungspolitik und Gewerbepolitik. Es kommt also auf eine politisch gesteuerte Optimierung an.
- (4) Die Veränderungen in den Rahmendaten (Haushaltskonsolidierung, Verwaltungsmodernisierung) wirken heute in Richtung Bodenveräußerung. Dabei sind die Flächen zuvor nach Lage, heutiger Nutzung, erwartbaren Nutzungen, erzielbaren Preisen zu klassifizieren und zeitnah einzeln zu bewerten.

Die Funktionenübersicht ergab, daß besonders die außerhalb der Gemeindegrenzen liegenden Flächen eine Beweislast tragen, sie sind andererseits im Durchschnitt konsolidierungspolitisch die unergiebigsten. Bei der Bodenveräußerung ist selbstverständlich neben strategischen Erwägungen auf taktisches Geschick (Informationspolitik, Tempo der Veräußerung etc.) zu achten

- (5) Berlin mit seinem reichen Flächenbesitz und seinen besonderen stadtentwicklungspolitischen Herausforderungen braucht einen neuen Impuls hin zu einer konzeptionellen Liegenschaftspolitik. Diese hat zeitlich einer konsolidierungspolitisch motivierten Veräußerungsaktivität vorauslaufen. Sie ist organisatorisch mit der Stadtentwicklungspolitik zu verknüpfen, allerdings mit erheblicher Mitsprache des Gesamtensats und dabei der Finanzverwaltung. Die Bewirtschaftung des Verwaltungsvermögens sollte i.d.R. dezentral bei den Fachverwaltungen und Bezirken, allerdings nach einheitlichen Verfahren und Richtlinien, liegen. Für die Bewirtschaftung (einschließlich Erwerb und Veräußerung) des Finanzvermögens sollten auch zentrale und private Lösungen geprüft werden.



## Vorwort

Berlin wird wachsen, aber in einer ganz anderen Art und Weise als die Prognostiker vorhersagten, nämlich nicht zu so sehr quantitativ, sondern qualitativ. Ironischerweise hat man sich darüber am wenigsten Gedanken gemacht. Betrachtet man Berlin als eine recht unkonventionelle, atypische und vielleicht auch ein bißchen anachronistische Entwicklungsgesellschaft - die Facetten dieser atypischen Berliner Gesellschaft kann ich an dieser Stelle nicht ausführen - kommt man auf ganz andere Ideen, als die heute hier vorgetragenen. Ich habe sozusagen das letzte Wort erhalten - aus welchen Gründen und Absichten auch immer. Also erlauben Sie mir, eine Idee vorzutragen: Die Rede ist von einer Bürgerstadt Berlin Aktiengesellschaft. Ich komme gleich darauf zu sprechen, muss allerdings noch eine Reflexion voranstellen.

Die städtischen Liegenschaften, die nunmehr zur Veräußerung anstehen, und 40% der Flächen des Landes Berlins umfassen, sind Ergebnis eines geschichtlichen Prozesses, der bis ins **Jahr 1848** zurückreicht, zu der Friedrichs Engels Schrift über die Wohnungsfrage ebenso gehört wie die Hoffmannsche gemeinnützige Baugesellschaft von 1848, die Alexandra Stiftung, die Existenz großer gemeinnütziger Wohnungsbaugesellschaften aus der Gründerzeit und den zwanziger Jahren und vieles mehr. In der Denkschrift zur Berliner gemeinnützigen Baugesellschaft von 1850 hieß es noch: „Sie erbauet zu diesem Behufe gesunde, bequeme und verhältnismässig geräumige Wohnungen, vereinigt die Miether derselben zu einer Miethsgenossenschaft, und übergiebt dieser nach einer bestimmten Zeit das r e i e Eigenthum und schon früher ein bedingtes Eigenthum den erbauten Häusern und Wohnungen. Sie will zum Nutzen sowohl für die Betheiligten als für das Ganze eigenthumslose Arbeiter in arbeitende Eigenthümergeverwandeln.“

Diese Eigentümerstadt entstand in Berlin nicht, vielmehr wohnen heute 90% zur Miete und 9% verfügen über das Wohneigentum der Stadt (40% in westdt. Großstädten, über 60% in Paris, London, Madrid, Mailand). In der Innenstadt gar nur 5% und diese ausschließlich mit Monatsnettoeinkommen über 5000 DM. Anstelle der Eigentümer sind große kollektivistisch orientierte Gesellschaften getreten, die in Konkurrenz zu dem freien Immobilienmarkt, ihren eigenen „Markt“ definierten und einen normalen Bürger der Stadt erst gar nicht auf die Idee brachten, sich in einen „arbeitenden Eigentümer“ verwandeln zu können. Wozu auch sollte man sich mit Eigentum belasten. Die kollektive Form war weitaus angenehmer und bequemer hinzunehmen und wurde über Steuertransfers weitgehend organisiert und subventioniert. Nutznießer gab es auf allen Seiten, die Wohnungserbauer, Betreiber wie die Mieter. Nunmehr so scheint es, rechnet sich plötzlich alles nicht mehr.

Schon einmal, nämlich **1799**, vor allem aber von der napoleonischen Zeit ab, wurde der gesamte Grundbesitz der öffentlichen Hand um Berlin (bis auf den fiskalischen Waldbesitz) veräußert, teils unter Druck der Staatsschulden, schließlich aber auch aus liberalem Denken heraus. (Als später sie z. B. die Domäne Dahlem und Steglitz wieder erwerben wollte, musste sie diese auf stark erhöhter Wertbasis zurückkaufen). Wir erleben, sozusagen 200 Jahre später, eine vergleichbare Situation, jedoch unter gänzlich anderen finanziellen, technischen und politischen Rahmenbedingungen.

Nur aus diesem Grunde diskutieren wir heute hier. Der tiefgreifende wirtschaftliche Strukturwandel führt direkt hinein in einen ebenso tiefgreifenden gesellschaftlichen Strukturwandel, der von einer arbeitnehmerzentrierten Industriegesellschaft zu einer neuen Form von **Beteiligungsgesellschaft** führen wird, wofür in dem vor uns liegenden Jahrzehnt die neuen politischen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen geschaffen werden müssen. Für Berlin bieten sich hierbei eine Fülle von Chancen, die die Politik wie die Wirtschaft bisher kaum wahrgenommen hat.

Öffnet man sich solchen Denkansätzen, so kann auch die Veräußerung der Berliner Liegenschaften mit einer Reforminitiative verknüpft werden und nicht nur Kapital, sondern auch neue Initiativen und Beteiligungsformen mobilisieren.

Könnte man nicht, so die Frage, wenn man schon städtisches Eigentum verkauft, aus der Not eine Tugend machen und breit gestreutes Eigentumschaffen, ohne das man in Zukunft weder die Stadtquartiere sozial stabilisieren, noch den Auszug aus Berlin aufhalten kann, ganz zu schweigen davon, dass man von einer Bürgerstadt wird sprechen können.

Ich bin mir sicher, wenn man das will, wird man auch die Wege finden, es zu realisieren.

Wieso eigentlich müssen unsere Behausungen doppelt so teuer sein als in Schweden, wieso zahlen wir zehn durchschnittliche Jahresgehälter für eine Wohnung und die Amerikaner nur knapp vier? Welche Familie im Prenzlauer Berg kann sich den Erwerb ihrer Wohnung leisten und warum soll man aus den Plattenbauten in Marzahn mit 8 DM Miete umziehen in eine geförderte Neubauwohnung in Köpenick für 18 CM ? Warum soll man 35% seines Einkommens für Miete aufwenden, ohne je Eigentum dafür zu bekommen? In Berlin sind heute schon 450.000 Haushalte zur Eigentumbildung fähig, weitere 65.000 kommen hinzu, wenn man Wohneinheiten zu 300.000 DM schaffen könnte. Auf Grund der heutigen Rahmenbedingungen, der Steuergesetzgebung, der völlig überhöhten Bau- und Bodenpreise waren diese Potentiale nicht mobilisierbar. Berlin hat mit Abstand die niedrigste Bausparquote der Republik, was ein Indiz dafür ist, dass Wohnwerb sich nicht lohnte.

Ohne hier ein Monopol beanspruchen zu wollen, haben wir uns einige Gedanken gemacht, mit welchem Ansatz man eine Reforminitiative starten könnte. Verstehen Sie dies bitte als einen ersten Impuls, den man natürlich an vielen Stellen noch untersetzen muss.

## **Das Modell der Bürgerstadt Berlin Aktiengesellschaft *Erster***

### ***Schritt***

Um dem Landeshaushalt sofort Mittel zufließen lassen zu können, werden landeseigene Grundstücke z.B. bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau „geparkt“. Je nach Umfang und Bewertung (vereinbarter Eingangswert) der geparkten Grundstücke fließen dem Land Mittel zu. Diese Art Vorfinanzierung wird in jedem Fall stattfinden, auch wenn ein privates Konsortium die gesamten Liegenschaften in einem Paket erwerben sollte, denn auch dabei wird der Kaufpreis gegen die „Parkgebühren“ gerechnet werden, da die Grundstücke nicht von heute auf morgen verwertet werden können. In unserem Modell stellt sich dieser Weg sogar günstiger für das Land Berlin dar, da hier sehr günstigen Kommunalkreditkonditionen zur Tilgung aus den Erlösender sukzessiven Verwertung verwendet werden können.

Hierdurch gewinnt das Land Berlin einen zeitlichen Spielraum für eine sinnvolle Verwertungsstrategie bei gleichzeitigen haushaltswirksamen Einnahmen.

### ***Zweiter Schritt***

Das Land Berlin gründet eine Verwertungsgesellschaft für Landesvermögen. Diese wird nicht mit Personal aus der Verwaltung, sondern mit international erfahrenen Immobilienprofis besetzt, die die Bewertung der veräußerbaren Grundstücke vornehmen und darüber entscheiden, welche sofort veräußert werden, welche ein Redevlopment benötigen, in das noch Mittel hineingesteckt werden müssen, bevor sie gewinnbringend veräußert werden können, welche im Landesbesitz verbleiben sollen, bzw. verbleiben können, da sie vernünftige Mieten erbringen und welche in Form von Erbpacht vergeben werden. Das hat ÜB Heltweg ähnlich schon ausgeführt.

Die Verwertungsgesellschaft stellt unterschiedliche Tranchen zusammen. (Mix von guten und weniger guten Lagen), die in einer Zeitachse von fünf Jahresintervallen zur Veräußerung anstehen und auf den Markt kommen.

### *Dritter Schritt*

Ein Teil an speziell geeigneten Immobilien/Grundstücken wird in einem zu definierenden angestrebten Wertumfang als Aktiva-Bestand für eine zu gründende Bürgerstadt Berlin AG vorgesehen.

### *Vierter Schritt*

Das Land Berlin gründet die Bürgerstadt Berlin AG. Das Aktienkapital wird vom Land Berlin aus einer Teilsumme des Liegenschaftserlöses und der Einbringung von Liegenschaften finanziert. Bei Gründung befindet sich die Gesellschaft zunächst noch zu 100 Prozent im Besitz des Landes Berlin. Jedoch mit dem erklärten Auftrag, das betreffende Kapitaleigentum nachfolgend zu vergesellschaften.

Die Bürgerstadt Berlin AG erhält einen besonderen Gesellschaftszweck, der in der Entwicklung, Vermietung, Verpachtung, Verkauf und Verwaltung von Grundstücken und Immobilien in Übereinstimmung mit den sozialen, kulturellen und ökologischen Kriterien der Statuten besteht (Leitbild der Berliner Bürgerstadt Aktiengesellschaft)

### *Fünfter Schritt*

Die Bürgerstadt Berlin AG kauft die vom Grundstücksfonds für sie vorgesehenen Immobilien/Grundstücke, teilweise auf dem normalen Weg durch teils eigenfinanzierten, teils kreditfinanzierten Kauf, teilweise auf dem Weg einer Wandelpacht, das heißt, einem langfristigen Mietratenkauf von Liegenschaften.

Zum anderen emittiert die Bürgerstadt Berlin AG neue Aktien in Höhe von 96 Prozent ihres bisherigen Grundkapitals, so dass nach der Kapitalaufstockung das Land Berlin 51 Prozent, das Publikum 49 Prozent der Anteile hält. Die Erlöse aus der Kapitalaufstockung dienen dem weiteren Aufkauf von den vorgesehenen Immobilien/Grundstücken aus dem Grundstücksfonds der Verwertungsgesellschaft.

Um eine Besitzstreuung zu erreichen und um dem Charakter einer Volks- bzw. Bürgeraktie gerecht zu werden, werden private Anleger, sich bildende Genossenschaften, die mit steuerbegünstigten Mieteraufbauanleihen ausgestattet werden können, u.v.m. gegenüber institutionellen Anlegern bevorzugt und die zuteilbaren Bezugsrechte begrenzt. Auf diese Weise können nach Einschätzung von Bankexperten durchaus beträchtliche Kapitalien mobilisiert werden.

Die Aktien bleiben nach Ausgabe national und international frei handelbar. Ihr Wert wird von der Entwicklung Berlins abhängen und stellt insofern eine gewisse Spekulation auf die Zukunft der Hauptstadt dar, an der nun nicht ausschließlich einzelne große Konsortien und Fonds, sondern breite Schichten beteiligt werden. Dies hat nicht nur mobilisierende Effekte, sondern auch entwicklungsfördernde und entwicklungsstabilisierende. Zudem gewährleistet die breite Streuung mit dem Charakter einer Volks- bzw. Bürgeraktie beim Verkauf einen besseren Werterhalt als die Abstoßung der gesamten Vermögenswerte an wenige Großinvestoren.

Es ist vorzusehen, nach Jahren gefestigter Geschäftstätigkeit die Landesanteile ganz in Publikumseigentum zu überführen. Es entsteht eine moderne und aktive Beteiligungsgesellschaft, die unter zukünftigen Bedingungen allein in der Lage und Willens sein wird, in den im neuen Sozialatlas dargestellten Innenstadtring um das Regierungsviertel körperlich und finanziell zu investieren.

Um eine enge Verbindung von Vermögenseigentum und Nutzung in der Bürgerstadt anzustreben, ist es möglich, dass den Aktionären Vorzugskonditionen und Optionen auf den Erwerb und die Nutzung von Wohneigentum in der Bürgerstadt Berlin eingeräumt werden.

Das neue Aktienrecht ermöglicht sogar die Umwandlung von Aktien in Wohneigentum, indem Aktien von der Gesellschaft zurückgekauft und sozusagen gegen die Wohnungen getauscht werden können. Wenn dieser Weg offen ist, so liegt es auf der Hand, dass eine Bürgerstadt Berlin Aktiengesellschaft neue Finanzierungsmethoden neben die traditionellen Verfahren zum Eigentumserwerb über Bausparverträge und Wohnungsbauförderung offerieren kann.

Dies eröffnet zugleich auch Vorteile für die Akzeptanz und Gestattungspartizipation am großstädtischen Gemeinwesen. Der Bürgerstadt Bertin-Aktionär beteiligt sich am Wachstum und der Entwicklung seiner Stadt und nicht an einer anonymen Renditeerwartung, für die es keine Rolle spielt, wo und auf welche Weise sie erwirtschaftet wurde. Er wird aus eigennützigem Interesse auf die Umwelt- wie Umfeldbedingungen achten, selbst dann, wenn er den Ort wechselt. Es wird davon ausgegangen, dass aktive Beteiligungsformen mit weitaus weniger Kapital als üblich stabilere Stadtquartiere schaffen und - wie amerikanische Beispiele zeigen - zu einer Regentrification beitragen. Damit könnte der Auszug aus der Stadt zumindest abgebremst werden

**Es ergeben sich zusammenfassend folgende Vorteile einer  
Bürgerstadt Berlin Aktiengesellschaft:**

**Gesellschafts-  
politische Vorteile**

- breite Vermögensbildung
- erhöhte Akzeptanz städtischer Entwicklungen

**Haushalts- und finanz-  
politische Vorteile**

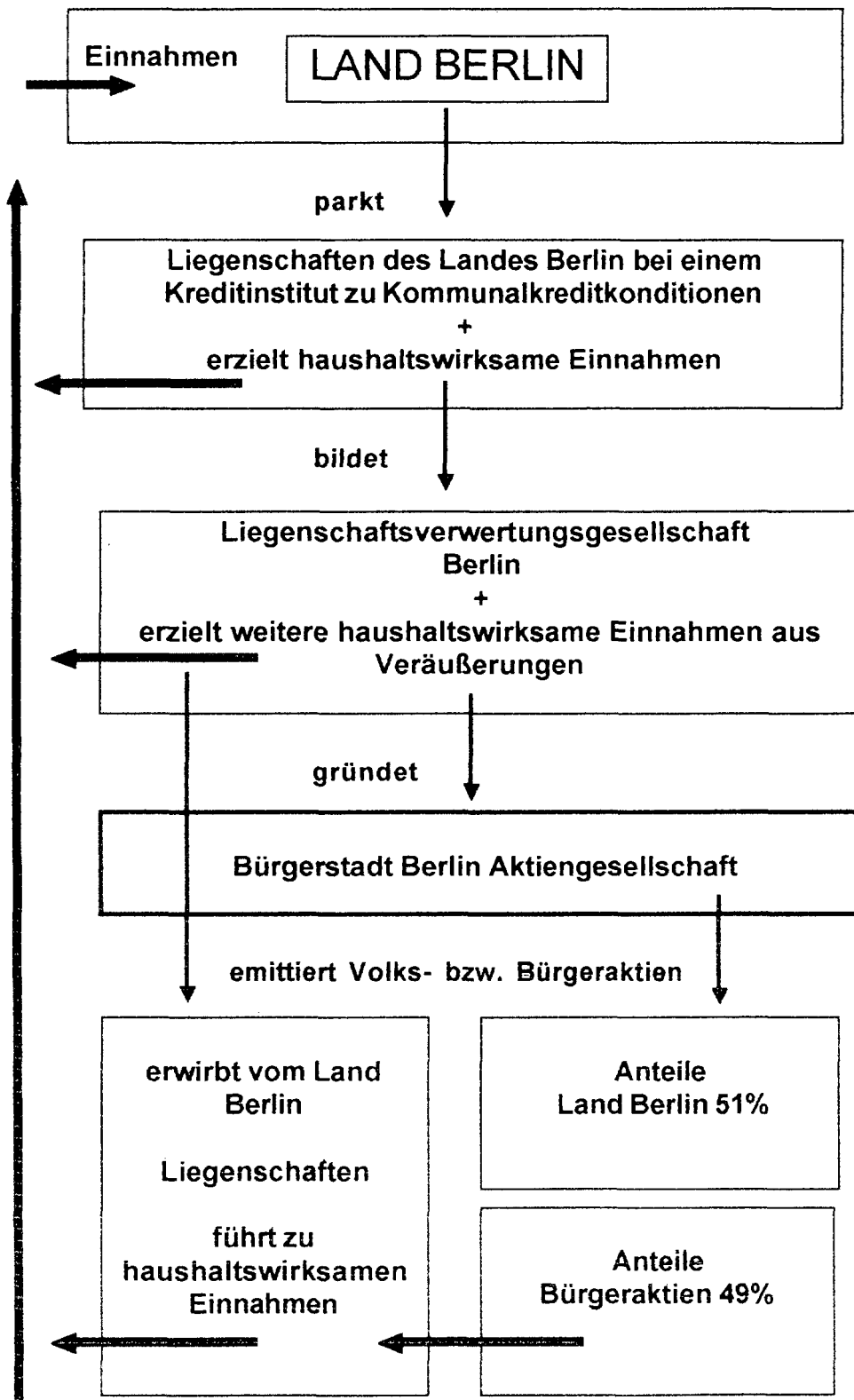
- Stärkung der Identifikation mit der Stadt
- Beitrag zur Entlastung und Sanierung des Landeshaushaltes in dreifacher Weise:
  1. Erlös aus Liegenschaftsverkäufen und Wandelpachten
  2. Dividenden aus zunächst verbleibendem Landeseigentum an der Bürgerstadt AG
  3. Späterer Verkauf der landeseigenen Anteile

**Stadtentwicklungs-  
politische Vorteile**

- langfristige Sicherung von beabsichtigten städtischen Entwicklungszielen trotz weitgehender Privatisierung von Grundeigentum und funktionalen Trägerschaften
- Entbürokratisierung durch Vergesellschaftung
- Effizienzsteigerung
- Legitimationsgewinne für städtische Politik

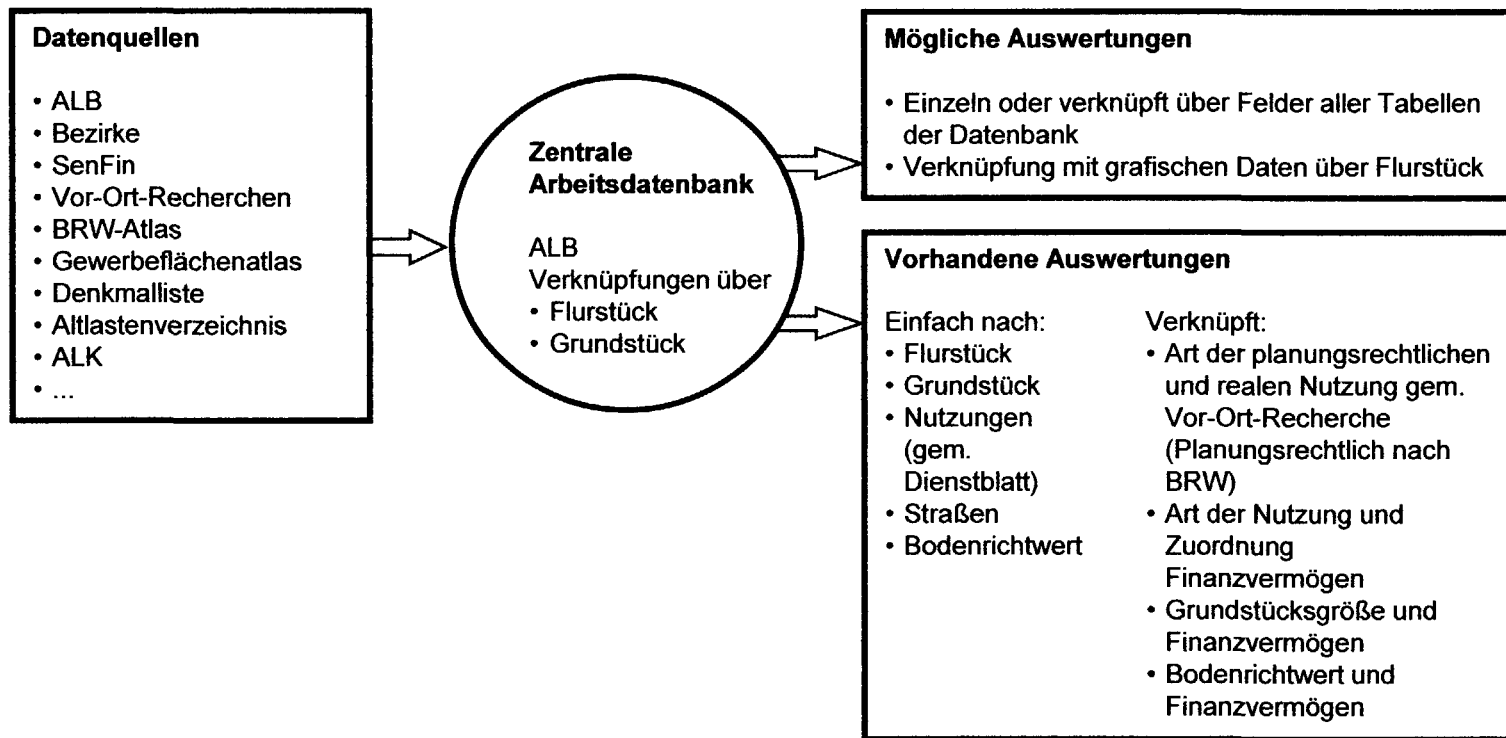
**Aktionärsvorteile**

- sinnvolle Vermögensbildung mit der überdurchschnittlichen Renditeerwartung von Aktien
- Erlangung von Vorteilen beim Erwerb und der Nutzung von Wohneigentum in der Stadt
- Vermögens- und Gestaltungspartizipation



# Liegenschaftsersterfassung landeseigener Grundstücke

## Struktur Datenbank Liegenschaftserfassung



~~WASSERSTADT~~  
STATIS AV

# Liegenschaftsersterfassung landeseigener Grundstücke

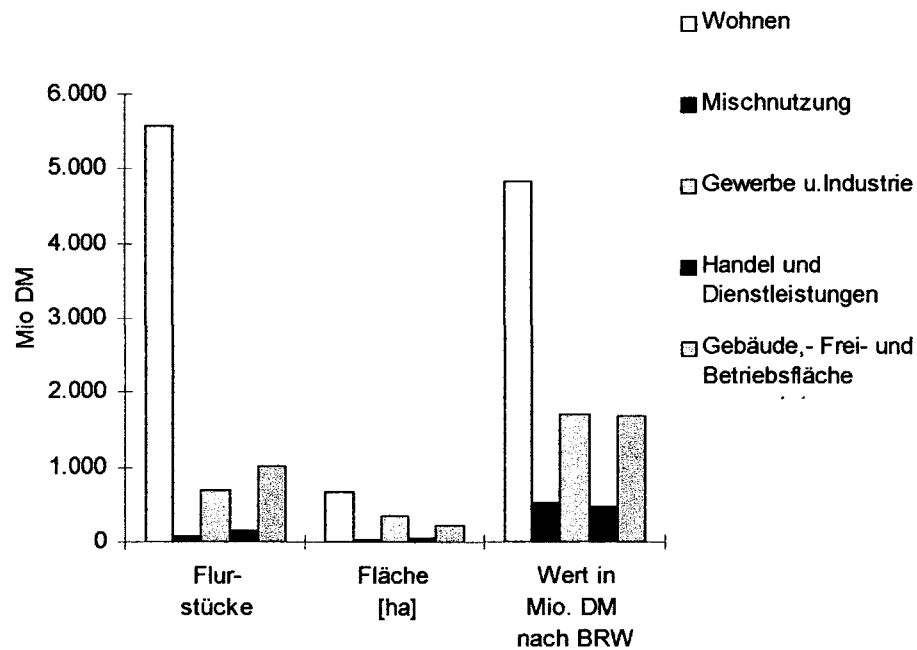
Nutzung gem. Dienstblatt in ha		Nutzung gem. Dienstblatt	Fläche in ha
		<u>Wohnen (ALB 120. 130)</u>	1.198
		<u>Mischnutzung (ALB 210)</u>	
		<u>Gewerbe + Industrie (ALB 170)</u>	
		Handel + Dienstleistungen <u>(ALB 140)</u>	
		Geb., Frei- + Betriebsfläche <u>ungenutzt (ALB 290. 360)</u>	
		Geb. + Freifläche Öffentl. Zwecke <u>(ALB 110)</u>	4.379
		Geb. + Freifläche Verkehr-, Ver- u. <u>Entsorgung (ALB 230. 250. 260)</u>	
		Geb. + Freifläche Land- u. <u>Forstwirtschaft, Erholung (ALB 270)</u>	
		<u>Betriebsflächen (ALB 310-350)</u>	
		<u>Erholungsflächen (ALB 280. 400)</u>	6.087
		<u>Verkehrsflächen (ALB 500)</u>	7.685
		<u>Landwirtschaftsflächen (ALB 600)</u>	2.216
		Wasser-, Wald- und sonstige <u>Flächen (ALB 700-900)</u>	12.467
OGeb. + Freifläche Wohnen	Geb. + Freifläche Mischnutzung	Geb. + Freifläche Handel Dienst).	
IWasser-, Wald- und sonstige Flächen	D Geb. + Freifläche GE/GI	(Geb. + Freifläche Öffentl. Zwecke a Geb. + Freifläche Verkehr-, Vor- u. Entsorg.	
IIandwirtschafts- flächen	I Geb. + Freifläche Land- u. Forstwirtschaft, Erholung	I Geb. + Freifläche Land- u. Forstwirtschaft, Erholung	
	0 Verkehrsflächen		



# Liegenschaftsersterfassung landeseigener Grundstücke

Abschlussbericht

Ausgewählte Nutzungen aus dem Finanzvermögen



Nutzung gem. Dienstblatt	Flurstücke	Fläche [ha]	Wert in Mio. DM nach BRW
Wohnen (ALB 120, 130)	5.580	665	4.841
Mischnutzung (ALB 210)	81	35	517
Gewerbe u. Industrie (ALB 170)	705	349	1.713
Handel und Dienstleistungen (ALB 140)	148	50	479
Gebäude- Frei- und Betriebsfläche ungenutzt (ALB 290,360)	1.011	212	1.687
<b>Gesamtsumme</b>	<b>7.533</b>	<b>1.311</b>	<b>9.237</b>

~~WASSERSTADT~~  
TATISAM

# Liegenschaftsersterfassung landeseigener Grundstücke

## - Stufe 2 -

### • Zeitplan

Projekthinhalte

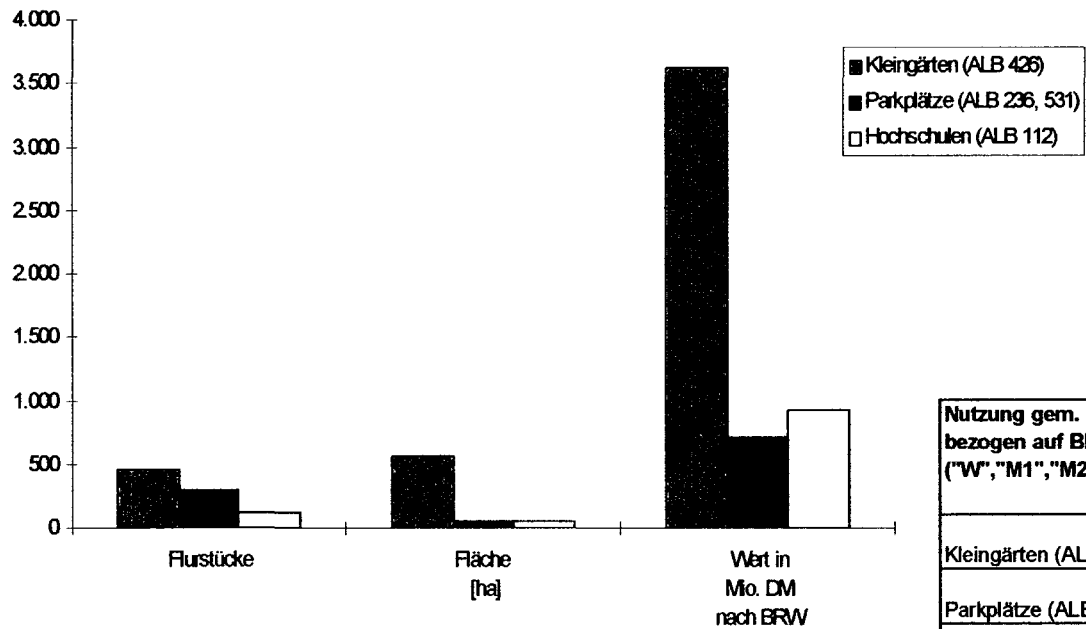
<b>Start</b>									
01.01.98		31.03.		30.06.		30.09.	15.10.	30.10.	
		Aktualisierung Datenbestand		Aktualisierung Datenbestand		letzte Übergabe aktualisierter ALB-Daten			
							Übergabe Dokumentation		
									<b>Ende</b>

~~WASSERSTADT~~  
TATSACHEN

# Liegenschaftsersterfassung landeseigener Grundstücke

Abschlußbericht

Korelation zwischen BRW-Atlas ("W", "M1", "M2") und Dienstblattnutzung



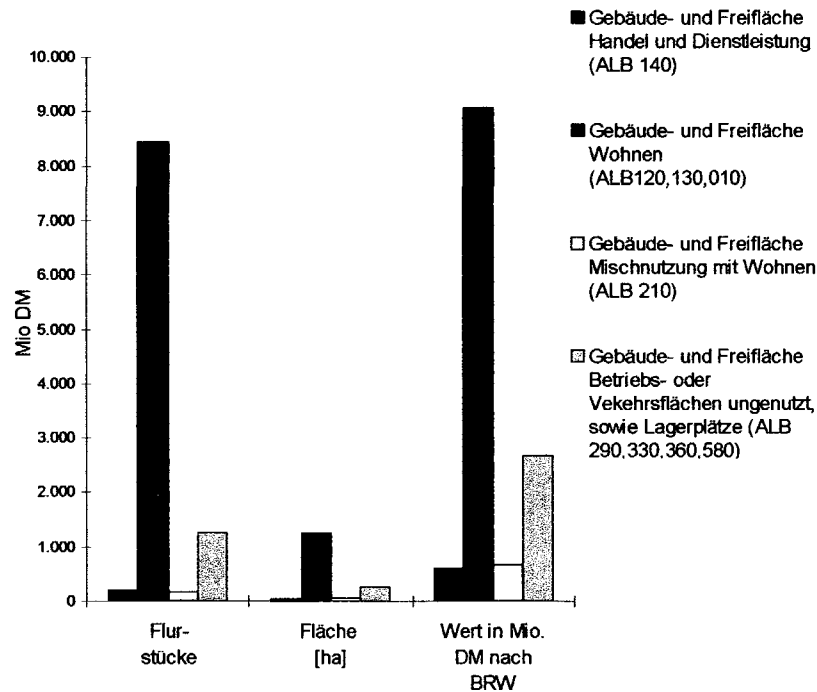
Nutzung gem. Dienstblatt bezogen auf BRW-Atlas ("W", "M1", "M2")	Flurstücke	Fläche [ha]	Wert in Mio. DM nach BRW
Kleingärten (ALB 426)	459	567	3628
Parkplätze (ALB 236, 531)	300	50	707
Hochschulen (ALB 112)	120	56	926
<b>Gesamtsumme</b>	<b>879</b>	<b>674</b>	<b>5261</b>

~~WASSERSTADT~~  
MÄSSIG

# Liegenschaftsersterfassung landeseigener Grundstücke

Abschlußbericht

Korrelation zwischen BRW-Atlas ("W", "M1", "M2") und Dienstblattnutzung



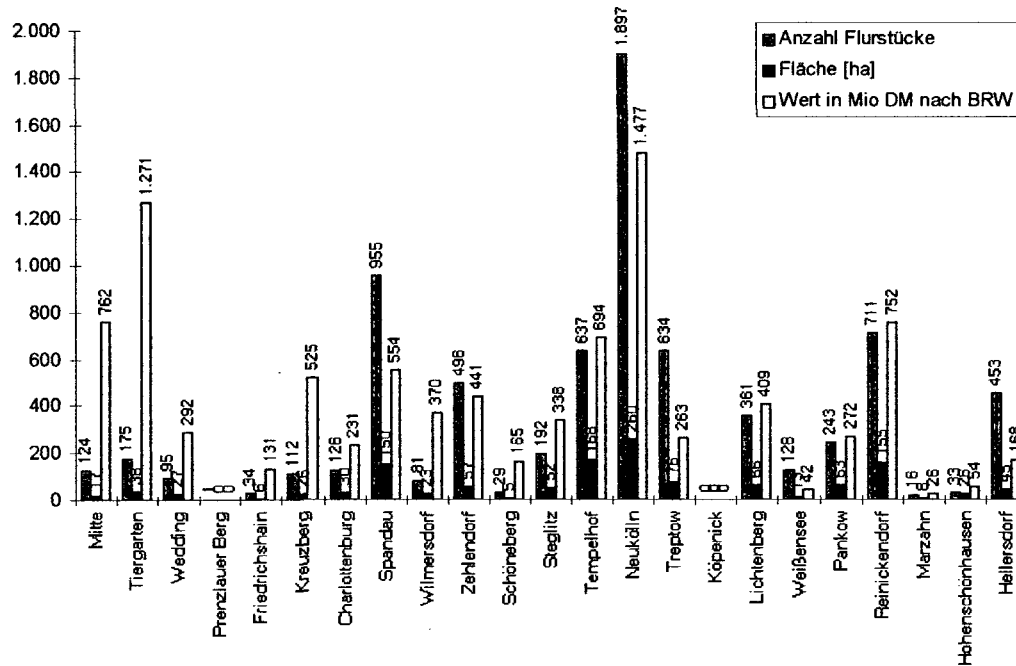
Nutzung gem. Dienstblatt bezogen auf BRW-Atlas ("W", "M1", "M2")	Flurstücke	Fläche [ha]	Wert in Mio. DM nach BRW
Gebäude- und Freifläche Handel und Dienstleistung (ALB 140)	187	51	597
Gebäude- und Freifläche Wohnen (ALB 120, 130, 010)	8.445	1.251	9.071
Gebäude- und Freifläche Mischnutzung mit Wohnen (ALB 210)	168	58	663
Gebäude- und Freifläche Betriebs- oder Verkehrsflächen ungenutzt, sowie Lagerplätze (ALB 290, 330, 360, 580)	1.253	255	2.674
<b>Gesamtsumme</b>	<b>10.053</b>	<b>1.616</b>	<b>13.005</b>

~~WASSERSTADT~~  
MÄSSEBSTDJ

# Liegenschaftsersterfassung landeseigener Grundstücke

## Abschlussbericht

Finanzvermögen nach Nutzung gemäß Dienstblatt des Senats



Stadtbezirk	Anzahl Flurstücke	Fläche [ha]	Wert in Mio DM nach BRW
Mitte	124	17	762
Tiergarten	175	38	1.271
Wedding	95	27	292
Prenzlauer Berg	1	0	0
Friedrichshain	34	6	131
Kreuzberg	112	26	525
Charlottenburg	126	30	231
Spandau	955	150	554
Wilmerdorf	81	23	370
Zehlendorf	496	57	441
Schöneberg	29	5	165
Steglitz	192	52	338
Tempelhof	637	168	694
Neukölln	1.897	260	1.477
Treptow	634	76	263
Köpenick	0	0	0
Lichtenberg	361	66	409
Weißensee	128	13	42
Pankow	243	63	272
Reinickendorf	711	155	752
Marzahn	16	8	26
Hohenschönhausen	33	26	54
Hellersdorf	453	45	168
<b>Summe</b>	<b>7.533</b>	<b>1.311</b>	<b>9.237</b>

Nutzungen:

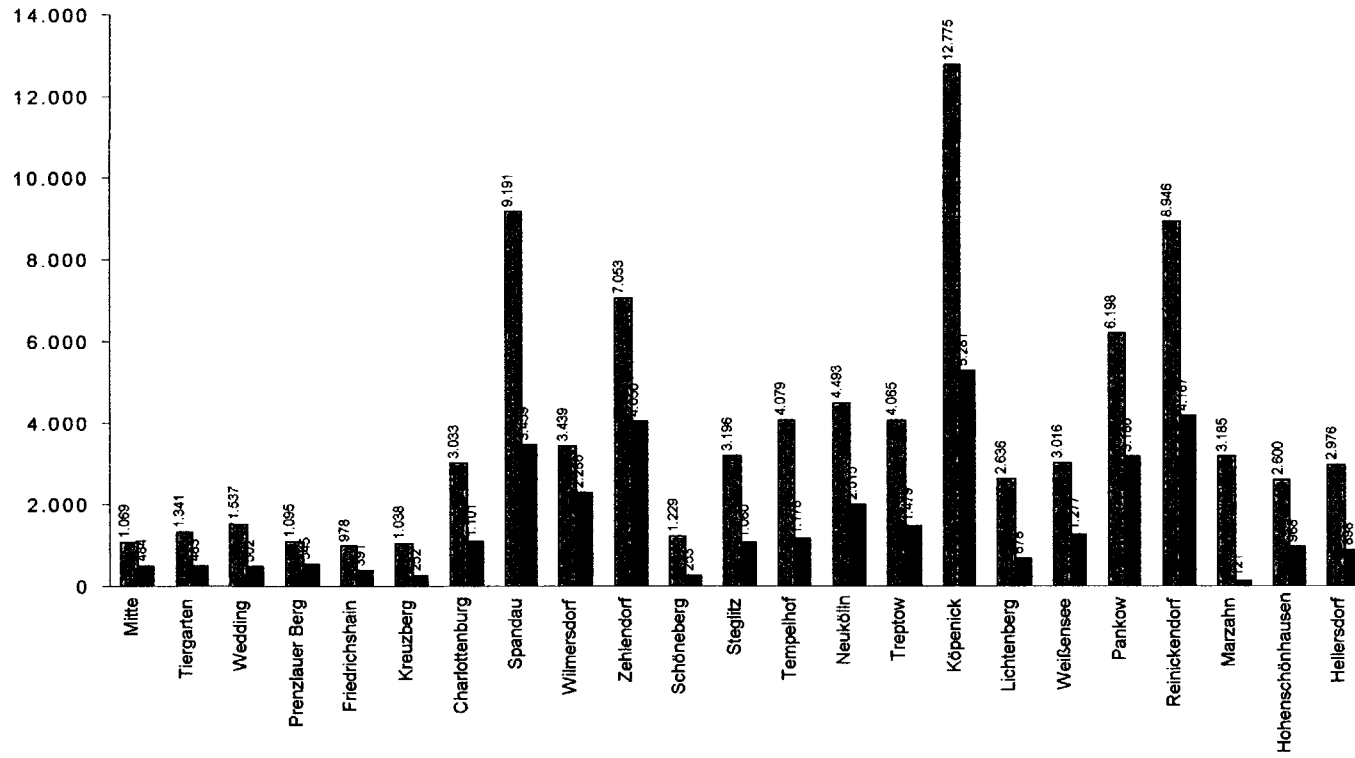
- 12\*/13\* - Gebäude- und Freifläche Wohnen
- 14\* - Gebäude- und Freifläche Handel und Dienstleistung
- 17\* - Gebäude- und Freifläche Gewerbe und Industrie
- 21\* - Gebäude- und Freifläche Mischnutzung mit Wohnen
- 29\*/36\* - Gebäude und Freifläche und Betriebsfläche ungenutzt

~~WASSERSTADT~~  
~~TATISSTADT~~

# Liegenschaftsersterfassung landeseigener Grundstücke

## Abschlussbericht

Vergleich der Gesamtfläche pro Stadtbezirk zu Eigentum Land Berlin in ha

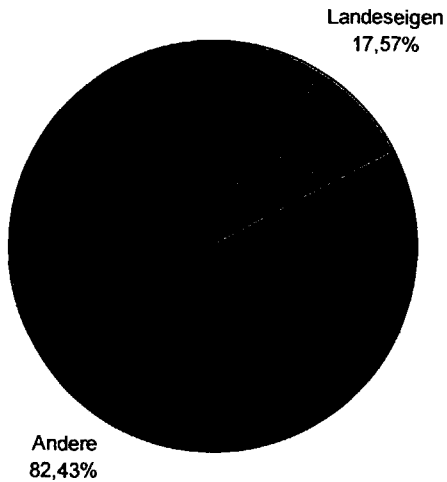


~~WASSERSTADT~~  
~~TATISSAM~~

# Liegenschaftsersterfassung landeseigener Grundstücke

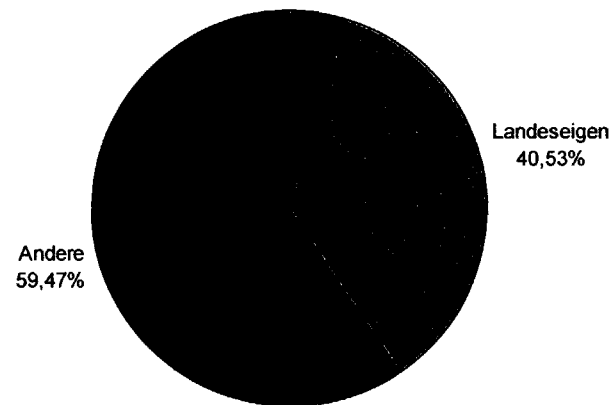
Abschlußbericht

Anteil Landesbesitz an der Gesamtzahl aller Flurstücke



Gesamtzahl aller Flurstücke: 344.920

Anteil Landesbesitz an der Gesamtfläche Berlin in ha



Gesamtfläche aller Flurstücke: 89.168 ha

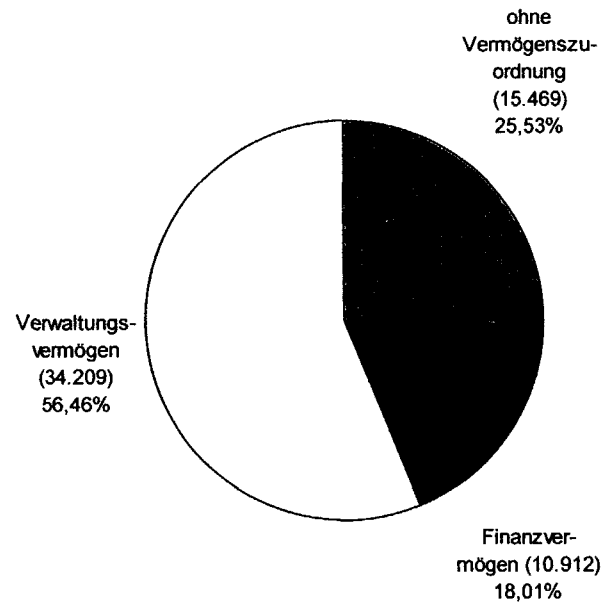
~~WASSERSTADT~~  
TATSACHEN

# Liegenschaftsersterfassung landeseigener Grundstücke

Abschlußbericht

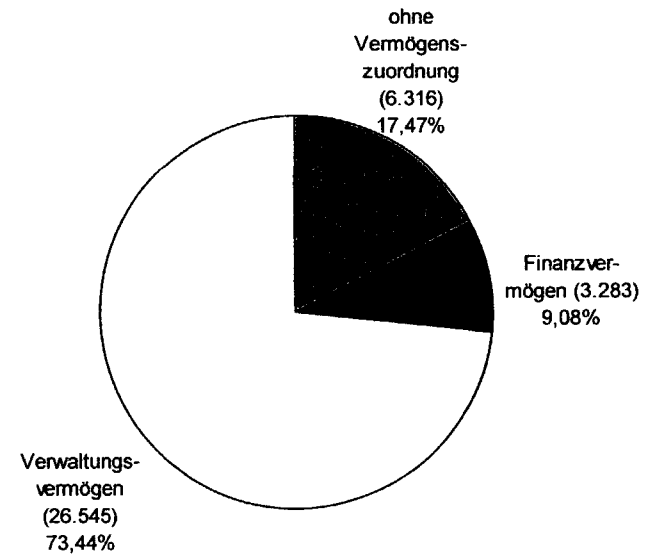
## Übersicht der Flurstücke nach Vermögenszuordnung

nach Zahl der Flurstücke



Gesamtzahl der Flurstücke: 60.590

nach Fläche [ha]



Gesamtfläche: 36.144 ha

~~WASSERSTADT~~  
MÄSSIGKEIT



## Übersicht über Flurstücke mit folgenden Kriterien :

- Nutzungart "W": Flächen mit Wohnbebauung, evt. mit geringer anteiliger nichtstörender gewerblicher Nutzung (nach BRW-Atlas)
- Nutzungsarten gemäß Dienstblatt: 29\*, 36\*, 58\*, 95\*, 029 (nach Vorortrecherche)
- Finanzvermögen (nach ALB)

Buchungskennz.	Gem./Flur/Flurstück	Fläche[in m <sup>2</sup> ]	BRW [DM/m <sup>2</sup> ]	Nutzung nach Vorortrecherche	Straße	Hausnr.
110300-01679N 000	110001-019-02078/000	225	1700	Bauplatz	Linienstr.	
110300-01213N 000	110001-019-02099/000	471	1700	Andere Freifläche	Joachimstr.	
110300-01210N 000	110001-019-02101/000	315	1700	Andere Freifläche	Joachimstr.	
110300-01462N 000	110001-019-02186/000	342	1700	Gebäude- und Freifläche ungenutzt	Mulackstr.	
110300-01680N 000	110001-019-02197/000	574	1700	Bauplatz	Alte Schönhauser Str.	
110300-00898N 000	110001-019-02222/000	159	1700	Gebäude- und Freifläche ungenutzt	Mulackstr.	
110300-00897N 000	110001-019-02223/000	148	1700	Gebäude- und Freifläche ungenutzt	Mulackstr.	
110300-00749N 000	110001-019-02263/000	456	1700	Gebäude- und Freifläche ungenutzt	Weinmeisterstr.	
110300-01917N 000	110001-019-02267/000	282	1700	Gebäude- und Freifläche ungenutzt	Weinmeisterstr.	
110300-00452N 000	110001-020-00160/000	1255	1700	Gebäude- und Freifläche ungenutzt	Torstr.	
110300-00452N 000	110001-020-00161/000	118	1700	Gebäude- und Freifläche ungenutzt	Torstr.	
110300-00244N 000	110001-020-00260/000	888	1700	Gebäude- und Freifläche ungenutzt	Auguststr.	



**BerlinOnline**



[Forum](#) [Wir über uns](#) [E-Mail](#) [Hilfe](#) [Suche](#)

**BERLIN AUF EINEN KLICK**



**ARCHIV**

**Datum:** 23.02.1998,  
**Ressort:**  
**Autor:** Hans Wolfgang Hoffmann

### Ausverkauf oder Bürgerstadt

**BERLINER  
ZEITUNG**

**BERLINER  
KURIER**

**HANDELS-  
REGISTER**

**FORSCHUNG**

**TITELFOTOS**

**BERLIN-  
FOTOS**

Ausverkauf oder Bürgerstadt Fortsetzung von -----Berliner Stadtsoziologe Winfried Hammann vor, den Staat in die Hände seiner Bürger zu legen und Berlin in eine Aktiengesellschaft umzuwandeln.

An einer Bürgerstadt Berlin AG sollen sich nicht anonyme Immobilienfonds beteiligen, sondern alle Einwohner.

Damit das Modell in der derzeitigen Mieterstadt eine Chance bekommt, sollen neue Eigentumsformen entwickelt werden.

Wer bisher zum Beispiel in einer landeseigenen Sozialwohnung lebt, soll mit Hilfe eines neuen Leasingverfahrens langfristig zum Besitzer der von ihm genutzten Immobilie werden.

Aus dem Versorgungsempfänger von einst würde ein Gesellschafter, der viel direkteren Anteil an seiner Stadt hat und Verantwortung für ihre Entwicklung übernehmen kann.

Per Satzung wäre die Bürgerstadt Berlin AG auf die Entwicklung einer Stadtkultur festgelegt.

Zudem sei durch die breite Streuung der Anteile, so Hammann, garantiert, daß sich die Interessen der Stadtbürger mit den Interessen der Gesellschaft deckten, so daß auf staatlich autorisierte Planung weitgehend verzichtet werden könnte.

Sicherlich eine Utopie mit vielen Fragezeichen, doch eine, über die es sich nachzudenken lohnt.

Leider nahm niemand im Stadtforum das Diskussionsangebot an.

Die Vertreter der Immobilienwirtschaft, die ihre Realisierungschancen hätten einschätzen können, schwiegen ebenso wie die Politiker.

Und Bürger waren gar nicht erst erschienen.

**BerlinOnline**

[Forum](#) [Wir über uns](#) [E-Mail](#) [Hilfe](#) [Suche](#)

**BERLIN AUF EINEN KLICK**

# Grundstücksfonds soll 25 Milliarden Mark umfassen

Bielka stellt im Stadtforum die Immobilien-Politik vor

**BERLIN** (brun). Das Land Berlin hat derzeit rund 54 Milliarden Mark Schulden und wird 1998 vier Milliarden Mark Zinsen zahlen. Um die Schulden zu tilgen und damit die Zinsen zu mindern, muß die Stadt ungenutzte Flächen aus ihrem Eigentum verkaufen. Zu diesem Zweck soll ein Grundstücksfonds gebildet werden, der die landeseigenen Grundstücke Schritt für Schritt verkauft. Mit diesen Worten hat Finanzstaatssekretär Frank Bielka (SPD) gestern vor dem Stadtforum im ehemaligen Staatsratsgebäude am Schloßplatz die Zukunft der Berliner Grundstückspolitik umrissen.

Nach Bielkas Worten plant die Finanzverwaltung, zwecks Grundstücksverwertung eine landeseigene Gesellschaft mit beschränkter Haftung in der Form einer Kommanditgesellschaft zu gründen. Unumgänglich sei, ein freies Unternehmen mittels Ausschreibung als Geschäftsbesorger zu gewinnen. Als Ziel nannte Bielka die dauerhafte Senkung der jährlichen Berliner Zinszahlungen von derzeit vier auf drei Milliarden Mark. Um diesem Ziel näherzukommen, will die Finanzverwaltung den Grundstücksfonds mit Grundstücken im geschätzten Gegenwert von 25 Milliarden Mark ausstatten. Gleichzeitig soll der Fonds mit 14 Milliarden Mark Schulden belastet werden. Dem Geschäftsbesorger fällt die Aufgabe zu, Verkäufe und Erlöse über die Bildung jährlicher Tranchen auszubalancieren. Bielka will die Bezirke an den Erlösen aus dem Verkauf der Grundstücke beteiligen. Seine Forderung:

Senatsverwaltungen und Bezirke müßten erhebliche Kompetenzen an den Grundstücksfonds abtreten. „Das wird Reibung geben.“ Fest steht, daß der Senat noch vor Ostern das Abgeordnetenhaus in Kenntnis setzen will.

Bevor das Land Berlin Grundstücke verkaufen kann, muß es genaue Klarheit über die Bestände gewinnen. Wie Uli Hellweg von der Wasserstadt GmbH unter der Überschrift „Aktuelle Bestandsaufnahme der Berliner Liegenschaften“ sagte, sind dazu noch erhebliche Anstrengungen nötig. Hellweg bezifferte den Anteil des Landesbesitzes an der Gesamtfläche Berlins mit rund 40 Prozent. Zu den Bezirken mit großen Flächenreserven zählen nach den Berechnungen der Wasserstadt GmbH Köpenick, Zehlendorf, Spandau und Reinickendorf. Allerdings sei der Überblick über die Liegenschaften noch unvollständig, weil mehrere Bezirke ihre Liegenschaftsdatenbanken nur zögerlich aktualisierten.

Der Bauunternehmer Klaus Groth warnte vor einem Absturz der Immobilienpreise und verwies auf die Absicht der Bahn, im großen Stil ungenutzte Liegenschaften auf Berliner Gebiet zu verkaufen. „Es kommt nicht darauf an, die landeseigenen Grundstücke so schnell wie möglich zu verkaufen“, sagte Groth und schlug vor, noch 1999 mit dem Verkauf hochwertiger Grundstücke mit Baurecht zu beginnen. Außerdem ließen sich vom Land in Erbbaupacht vergebene Flächen an Pächter veräußern.

# Ausschuß soll Grundstücksfonds kontrollieren

## Lenkungsgruppe des Stadtforums: Bodenvorratspolitik darf nicht ins Hintertreffen geraten

**BERLIN** (brun). Beim geplanten Verkauf landeseigener Grundstücke dürfen Flächensicherung und Bodenvorratspolitik für Wohnungsbau, Schulen, Gewerbebau und Industrieansiedlungen nicht ins Hintertreffen geraten. Darauf verweist die Lenkungsgruppe des Stadtforums in ihrer Empfehlung zu den Ergebnissen des 68. Forums am Freitag. Wie berichtet, will die Finanzverwaltung einen Grundstücksfonds gründen, dessen Geschäftsbesorger für das Land Ber

lin Grundstücke im geschätzten Wert von 25 Milliarden Mark verkaufen soll. Gleichzeitig soll der Fonds mit 14 Milliarden Mark Schulden belastet werden.

Als Ziel hatte Finanzstaatssekretär Frank Bielka (SPD) die Senkung der Zinslast der öffentlichen Hand von derzeit vier auf drei Milliarden Mark im Jahr genannt. Die Bezirke sollen an den Erlösen beteiligt werden. Was die rechtliche Konstruktion des Grundstücksfonds betrifft, so weicht die Meinung der Lenkungsgruppe von der des Senats ab. In Bielkas Modell gliedert sich das Ganze in den Liegenschaftsfonds in Gestalt einer rechtsfähigen Körperschaft mit einem privaten Dienstleister oder Geschäftsbesorger. Die Lenkungsgruppe will Fonds und treuhänderischen Geschäftsbesorger um einen

Ausschuß mit Vertretern der Stadtentwicklungsverwaltung sowie der Finanzverwaltung des Senats und der Bezirke ergänzen. Dadurch solle gesichert werden, daß künftige Immobilienpolitik nicht allein durch das Ziel der Haushaltskonsolidierung bestimmt wird. Außerdem empfiehlt die Lenkungsgruppe, alle Liegenschaften des Landes in den Grundstücksfonds einzubringen.

Für Vermarktung, Bewirtschaftung und Entwicklung der Liegenschaften schlagen die Experten vor, zunächst Erbbaurechte und hochwertige Grundstücke zu verkaufen. Später könne der Fonds Tranchen für einzelne Nutzungen wie Wohnen, Gewerbe und Industrie bilden, in denen Grundstücke erfaßt und anschließend verkauft oder von privater Hand entwickelt werden.

### Grundstücksfonds für Berlin

mr. BERLIN, 23. Februar. Berlin will eine landeseigene Gesellschaft zur Privatisierung ungenutzter Liegenschaften gründen. Sie soll mit Grundstücken des Landes und seiner Bezirke im Wert von 25 Milliarden DM ausgestattet werden. Zugleich soll der Fonds mit 14 Milliarden DM Schulden belastet werden. Das hat der Staatssekretär in der Finanzverwaltung, Frank Bielka, auf einer Veranstaltung in Berlin angekündigt. Die Geschäftsbesorgung solle öffentlich ausgeschrieben werden. Noch vor Ostern werde der Senat das Berliner Abgeordnetenhaus über die Pläne unterrichten, sagte Bielka. Mittels dieses Fonds solle die Schuldenlast des Landes von 54 Milliarden DM gesenkt werden; als Ziel gab er die Reduzierung des jährlichen Zinsdienstes von 4 auf 3 Milliarden DM an. Noch sind die Bestände nicht vollständig erfaßt und begutachtet. Einige Bezirke scheinen den Plänen des Senates skeptisch gegenüberzustehen und verzögern den Zugang zu den Daten ihrer Liegenschaften. Der Berliner Projektentwickler und Immobilienunternehmer Klaus Groth hat davor gewarnt, durch die Erhöhung des Angebots den Grundstücksmarkt zu ruinieren.

Franfurter Allgemeine Zeitung, 24. Februar 1998



**BerlinOnline**



Forum Wir Über uns E-Mail Hilfe Suche

**BERLIN AUF EINEN KLICK**



ARCHIV

BERLINER  
ZEITUNG

BERLINER  
KURIER

HANDELS-  
REGISTER

FORSCHUNG

TITELFOTOS

BERLIN-  
FOTOS

**Datum:** 23.02.1998,  
**Ressort:** Feuilleton  
**Autor:** Hans Wolfgang Hoffmann

**Ausverkauf oder Bürgerstadt  
Diskussion im Stadtforum über die Privatisierung des Berliner Bodens**

Wem gehört Berlin?

Diese Schicksalsfrage wurde am Freitag im Stadtforum vor halbleeren Rängen diskutiert. Dabei hatten sich an der Bodenfrage in der Vergangenheit Revolutionen entzündet, in deren Folge die Stadt, nicht nur im Osten, zu einer rein staatlichen Veranstaltung wurde.

Heute jedoch steckt das System, in dem der Staat als größter Grundbesitzer seine Untertanen mit allem und jedem versorgt, in der Krise.

Die Finanzsenatorin merkt es an einer jährlichen Zinslast von vier Milliarden Mark, ihr Kollege von der Stadtplanung daran, daß die Entwicklung der Metropole längst nicht mehr mit Plänen zu steuern ist. Entstaatlichung heißt das Gebot der Stunde.

Berlin, so die einhellige Meinung, soll privatisiert, öffentlicher Grund verkauft werden.

Aber wie?

Bisher kennt man nicht einmal die Verteilungsmasse. Während in Paris seit 1985 eine Datenbank existiert, an der jeder interessierte Bürger passende Grundstücke finden kann, hat das Land Berlin bis heute keinen Überblick über seine Liegenschaften.

Auch die zahllosen Tabellen und Grafiken von Uli Hellweg, dessen "Wasserstadt GmbH" im letzten Jahr beauftragt wurde, den Bestand erstmals zu erfassen, boten kaum Aufschluß darüber, welche Immobilien sich aktivieren ließen.

Ebenso strittig ist das Verfahren.

Das Rezept der Finanzverwaltung, das Staatssekretär Frank Bielka vorstellte, ist einfach.

Es setzt auf schnelles Geld durch schnelleren Verkauf.

Dafür soll Anfang 1999 ein privatwirtschaftlich organisierter Liegenschaftsfonds gebildet werden, der vom Land Berlin Schulden von 14 Milliarden und Immobilien im Wert von 25 Milliarden Mark übernimmt und sie in Eigenregie verwaltet, entwickelt und verkauft.

Die Gefahr des Ausverkaufs liegt auf der Hand: Ebenso schnell wie das Grundstück veräußert ist, geraten stadtentwicklungspolitische Ziele ins Hintertreffen.

Ein Beispiel dafür ist die Fischerinsel, wo die Finanzverwaltung dem Investor den Bau eines Hochhauses versprach, obwohl die Pläne von Bezirk und Stadtentwicklungsverwaltung eine kleinteilige Blockbebauung vorsahen.

Unisono warnten Senator Peter Strieder, Heinrich Mäding vom Deutschen Institut für Urbanistik und der Großinvestor Klaus Groth davor, Haushaltskonsolidierung zum alleinigen Ziel zu machen.

Statt dessen forderte das Stadtforum einen Ausschuß, der vor jeder Transaktion ihre stadtplanerischen Rahmenbedingungen festlegt.

So oder so, wenn die Stadt ihren Besitz an wenige große Investoren verkauft, ergibt sich ein Legitimationsproblem.

Dagegen schlug der



Forum Wir Über uns E-Mail Hilfe Suche

**BERLIN AUF EINEN KLICK**