

Antwort

der Bundesregierung

**auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Dr. Christa Luft, Gerhard Jüttemann,
Rolf Kutzmutz und der Fraktion der PDS**

— Drucksache 14/1163 —

Verfallende Immobilien im Ostteil Berlins

Im neunten Jahr der deutschen Einheit sind von einem nicht unbeträchtlichen Teil in zentralen Lagen befindlicher Dienstleistungs/Gaststätte/Kaufhalle-Standorte (DGK-Standorte) im Ostteil Berlins immer noch keine oder kaum wirtschaftliche Impulse ausgegangen. Sie sind zum Teil dem Verfall preisgegeben, verhandeln die betreffenden Wohngebiete und verärgern die Bevölkerung.

1. Welche Gründe liegen vor, daß sich mehr als ein Fünftel der Dienstleistungs/Gaststätten/Kaufhallen-Standorte im Ostteil Berlins in einem beklagenswerten Zustand befindet?

Die fraglichen Liegenschaften fanden sich bereits bei ihrem Übergang in die Zuständigkeit der Treuhandanstalt in einem beklagenswerten Zustand. Die TLG Treuhand Liegenschafts-Gesellschaft mbH konnte als Geschäftsbesorger für die Eigentümergemeinschaft gleichwohl bislang 30 von 36 dieser sogenannten DGK-Standorte verkaufen. Von den derzeit noch 6 zu verwertenden Objekten waren 5 bereits veräußert, mußten jedoch nach Kaufvertragsabschluß rückabgewickelt werden, so daß die erwarteten Investitionen unterblieben. Ursache der z. Z. erschwerten Verkaufstätigkeit ist eine gewisse Sättigung des Immobilienmarktes.

2. Was will die Bundesregierung gegenüber der Vorgängerregierung hier verändern?

Aus Sicht der Bundesregierung ist es ein Erfolg, daß bereits 30 von insgesamt 36 DGK-Standorten wirksam vermarktet werden konnten. Sie be-

Die Antwort wurde namens der Bundesregierung mit Schreiben des Bundesministeriums der Finanzen vom 30. Juni 1999 übermittelt.

Die Drucksache enthält zusätzlich – in kleinerer Schrifttype – den Fragetext.

grüßt die Initiative der Eigentümergemeinschaft zur Beschleunigung der Vermarktung der verbliebenen 6 DGK-Standorte.

3. Trifft es zu, daß die TLG Treuhandliegenschaftsgesellschaft mbH (TLG) für die Vermarktung des Standortes „Am Brodowiner Ring“ in Berlin-Marzahn eine Provision fordert, an der die Vermarktung der Immobilie scheitert?

Die Vermarktung der Immobilie ist nicht an einer Provisionsregelung gescheitert. Mit der Vermarktung wurde begonnen.

4. Welche Regelungen gelten hierbei generell?
Wie steht es um eine Provisionsfreiheit im Interesse der Vermarktung und wirtschaftlicher Impulse?

Grundlage für die Vermarktung der DGK-Standorte durch die TLG sind der mit dem Land Berlin geschlossene Rahmenvertrag vom 23. August 1995 und der Dienstleistungsvertrag vom September 1995. Hier war u. a. auch eine Vergütung und Erstattung der Auslagen der TLG vorgesehen. Diese Regelung ist jedoch in einem Zusatzvertrag aufgehoben worden.

Das Land Berlin und die TLG sind sich darüber einig, daß im Interesse der Förderung von Investitionen eine Beschleunigung der Vermarktung der verbliebenen 6 DGK-Standorte anzustreben ist. Dies erfordert heute einen wesentlich höheren – auch personellen – Einsatz als dies bei Abschluß der Verträge absehbar war. Zur Vergütung dieses zusätzlichen Aufwandes haben das Land Berlin und die TLG eine Provisionsregelung verabredet. Eine entsprechende Vereinbarung steht kurz vor dem Abschluß.

5. Trifft es zu, daß die TLG monatelang nicht auf ein konkretes Kaufangebot eines potentiellen Investors für das Objekt „Am Brodowiner Ring“ einging und dem Interessenten auch nicht den Eingang des Angebots bestätigte?
Ist eine Eingangsbestätigung inzwischen erfolgt?

Das in Rede stehende Kaufangebot vom 23. März 1998 ist dem Liquidator der Berliner Dienstleistungs AG i. L. zugegangen. An die TLG selbst wurde kein Kaufangebot gerichtet.

6. Wie ist hierbei die generelle Verfahrensweise?

Der zwischen dem Land Berlin und der TLG geschlossene Dienstleistungsvertrag sieht vor, daß die TLG als Auftragnehmer bei Erfüllung ihres Auftrages u. a. die jeweils gültige Fassung der TLG-Richtlinie anwendet. Diese Richtlinien sehen zwingend vor, Standorte dieser Größenordnungen in Oberzentren öffentlich zum Erwerb auszuschreiben. Einzelvergaben, wie vom Bezirk Marzahn bzw. dem Land Berlin bei dem Areal

„Brodowiner Ring 16/Hohensaatener Straße 18“ erbeten, müssen Ausnahmen bleiben.

7. Was wird die Bundesregierung unternehmen, um im Interesse der Bürgerinnen und Bürger einen weiteren Verfall der Immobilie „Am Brodowiner Ring“ zu verhindern?

Die Bundesregierung begrüßt die Initiative der Eigentümergemeinschaft zur Beschleunigung der begonnenen Vermarktung der Immobilie „Am Brodowiner Ring“.

8. Trifft es zu, daß das in Liquidation befindliche BvS-Unternehmen BEDAG durch die Vermietung einzelner Einrichtungen andere Interessen verfolgt als die Partnerinnen und Partner einer Gesamtvermarktung?

Nachdem der Kaufvertrag über das Objekt „Am Brodowiner Ring“ rückabgewickelt werden mußte, weil der ursprüngliche Investor den Kaufvertrag nicht erfüllt und zwischenzeitlich Gesamtvollstreckung angemeldet hat, ist die BEDAG wieder im Besitz des Objektes. In Abstimmung mit der TLG hat sie die weitere Vermietung vorgenommen. Die Vermietung ist wirtschaftlich sinnvoll. Die beschleunigte Vermarktung des Objektes wird dadurch nicht behindert.

9. Trifft es zu, daß die ursprüngliche Käuferin der Immobilie die Treuhandnachfolgeeinrichtungen getäuscht, keinen Kaufpreis gezahlt hat und Mieteanahmen in Höhe von mehreren 100 TDM pro Jahr über mehrere Jahre erzielt hat?

Was hat die Bundesregierung dagegen unternommen?

Der seinerzeitige Käufer war aufgrund des am 2. September 1992 vereinbarten Lasten-Nutzen-Wechsels berechtigt, die Mieten einzunehmen. Solange sich die Vertragsparteien einvernehmlich um die Nachverhandlung des Vertrages bemühten, konnte ihm dieses Recht auch nicht bestritten werden. Der TLG kamen Zweifel an den Absichten des Käufers erst, als er sich Ende 1995 weigerte, den Kaufgegenstand an die TLG herauszugeben. Die Mieten wurden ab Anfang 1997 auf das Konto der TLG gezahlt. Die Herausgabe des Objektes erfolgte am 9. April 1998 rückwirkend zum 6. Februar 1998. Es ist im nachhinein nicht auszuschließen, daß der seinerzeitige Käufer über einen längeren Zeitraum Nachverhandlungsbereitschaft zu dem Kaufvertrag lediglich vortäuschte, um sich Einnahmen aus den Mietverträgen zu sichern. Derartige Machenschaften einzelner Vertragspartner treten im allgemeinen erst nach längeren Verhandlungsphasen zu Tage, so daß vorbeugende Maßnahmen nur schwer getroffen werden können.