

Antwort

der Bundesregierung

**auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Markus Löning, Daniel Bahr (Münster),
Rainer Brüderle, weiterer Abgeordneter und der Fraktion der FDP
– Drucksache 15/781 –**

Bundesliegenschaften auf dem Gebiet des Landes Berlin

Vorbemerkung der Fragesteller

Nach dem Abzug der Alliierten Truppen aus Berlin, der Auflösung der ehemaligen DDR und dem Umzug einer Reihe von Bundesbehörden im Zuge des Bonn-Berlin-Gesetzes gibt es in Berlin eine große Anzahl von Liegenschaften, die dem Bund gehören. Viele dieser Liegenschaften stehen seit Jahren leer. Unklarheiten über die weitere Nutzung behindern Stadt und Bezirke bei einer vernünftigen Stadtentwicklungspolitik. Zum Teil verfallen potenziell wertvolle Liegenschaften.

1. Welche Liegenschaften aus ehemaligen Alliiertenbeständen besitzt der Bund auf dem Gebiet des Landes Berlin (bitte mit Flächenangabe und geschätztem Verkehrswert)?

Von den durch die Alliierten zurückgegebenen Liegenschaften befinden sich im Eigentum des Bundes:

- a) 5 819 Wohneinheiten (WE), hiervon 532 Einfamilienhäuser, 8 WE in Zweifamilienhäusern und 5 279 WE in Mehrfamilienhäusern. Der Verkehrswert dieser WE'en wird wie folgt geschätzt:

Einfamilienhäuser und Wohnungen in Zweifamilienhäusern mit 200 000 Euro/WE und für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit 150 000 Euro/WE. Hieraus ergibt sich eine Summe von rd. 900 Mio. Euro.

- b) Der Bestand an nicht wohngenutzten Liegenschaften beläuft sich auf rd. 196 ha, hierunter Großliegenschaften wie die ehemaligen Kasernenanlagen
 - Schmidt-Knobelsdorf-Str. 31 u. a. (Brooke-Wavell-Barracks) rd. 21 ha
 - Streitstr. (Alexander-Barracks) rd. 17,3 ha
 - Wilhelmstr. 25-30 (Smuts-Barracks) rd. 16 ha

- Goltzstr. 46-53 (Haig-Barracks) alle in Spandau rd. 4,6 ha
 - Clayallee 170, 172 (Headquarter) in Zehlendorf rd. 7,6 ha
- Insgesamt rd. 66,5 ha.

Drei weitere Kasernenanlagen (Blücher-Kaserne in Kladow, General-Steinhoff-Kaserne in Gatow und die Julius-Leber-Kaserne in Reinickendorf) werden inzwischen von der Bundeswehr genutzt.

Eine zuverlässige Schätzung des Verkehrswertes der noch im Bundesbesitz befindlichen Liegenschaften ist nicht möglich, da es sich bei den Flächen um Sondergebiete handelt, deren Verwertung einer neuen baulichen Ausweisung bedarf. Eine Orientierung am reinen Bodenwert ist wegen der vorhandenen Aufbauten, die zum Teil unter Denkmalschutz stehen, nicht sachgerecht. Auch Altlasten oder Abbruchkosten für einzelne Gebäudeteile wären im Verkaufsfall zu berücksichtigen.

2. Welche Liegenschaften aus Beständen der ehemaligen DDR besitzt der Bund auf dem Gebiet des Landes Berlin (bitte mit Flächenangabe und geschätztem Verkehrswert)?

Dem Bund ist nach dem Einigungsvertrag im Beitrittsgebiet von Berlin der Liegenschaftsbestand zugefallen, der sich am 3. Oktober 1990 im Eigentum des Volkes befand. Die Zuordnungskriterien ergeben sich im Wesentlichen aus den Artikeln 21 und 22 des Einigungsvertrages. Soweit danach eine Zuordnung auf den Bund erfolgt ist und Liegenschaften nicht zwischenzeitlich veräußert oder nach den Regeln des Vermögensgesetzes an ehemalige Eigentümer zurück übertragen wurden, ist der Bund Eigentümer von

- 134 Gewerbelienschaften mit einer Größe von ca. 116 ha und einem geschätzten Verkehrswert von rd. 540 Mio. Euro
- 77 Büroliegenschaften mit ca. 50 ha und einem geschätzten Verkehrswert von rd. 700 Mio. Euro
- rd. 3 550 Wohnungen auf einer Fläche von insgesamt rd. 42 ha und einem geschätzten Verkehrswert von rd. 280 Mio. Euro
- 334 sonstige Liegenschaften (insbesondere Freiflächen) mit einer Größe von rd. 146,5 ha und einem geschätzten Verkehrswert von 420 Mio. Euro.

3. Welche Liegenschaften, die vor dem Regierungsumzug von Bundesbehörden genutzt wurden, besitzt der Bund auf dem Gebiet des Landes Berlin (bitte mit Flächenangabe und geschätztem Verkehrswert)?
4. Welche dieser Liegenschaften werden davon zurzeit in welcher Weise genutzt?

Vor dem Regierungsumzug wurden folgende Liegenschaften von solchen Bundesbehörden genutzt, die im Zuge des Bonn-Berlin-Gesetzes ihren Dienstsitz von Berlin weg verlagern sollen.

Ifd. Nr.	Liegenschaft	Bundesbehörde	1. Datum Auszug 2. wohin	Grund- stücksfläche	Anschlussnutzung Liegenschaft
1	Mitte, Mauerstr. 45–53	Umweltbundesamt	10/1996 in die Seecktstr. 6–10 teilw. ehem. Brooke/Wavell- Kaserne	14 910 m ²	Bundesministerium für Gesundheit und Soziale Sicherheit
2	Mitte, Am Werderschen Markt / Kurstr.	a) Wasser- und Schifffahrts- direktion Ost b) Bundesamt für Finanzen c) Bundesamt zur Regelung offener Vermögensfragen d) Bundesamt für Post- und Telekommunikation	a) 12/1996 in die Stresemannstr. 90–102, teilw. Europahaus b) 05/1995 in die Krausenstr. 17–20 teilw., Ressort c) 07/1992 in die Mauerstr. 39–42 d) 07/1995 in die Mauerstr. 69–75, Postblock	39 952 m ²	Auswärtiges Amt
3	Charlottenburg, Hardenbergstr. 31	Bundesverwaltungsgericht	12/2002 nach Sachsen	7 429 m ²	Tauschvertrag mit Land Berlin läuft
4	Wilmsdorf, Witzlebenstr. 3–4	5. Strafsenat des BGH	07/1997 nach Sachsen	7 800 m ²	Zwischennutzung teilw. BBR bis 02/2001, da- nach leer, Veräußerung vorgesehen
5	Kreuzberg, Stresemannstr. 90–102 Europa- und Deutsch- landhaus	Telekom (nur Europahaus)	08/1996 z. T. nach Sachsen	21 640 m ²	Europahaus anteilig durch 1. Bundesministe- rium für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung 2. Wasser- und Schiff- fahrtsdirektion Ost, siehe auch Ifd. Nr. 2
6	Kreuzberg, Gitschiner Str. 97–103	a) Deutsches Patentamt b) Europäisches Patentamt c) Bundeszentralregister	. / .	23 589 m ²	Nutzung zu a) bis c) un- verändert
7	Friedrichshain Alt Stralau 20	Bundesanstalt für Wasser- bau	12/1998 nach Thüringen	1 449 m ²	01/2001 Rückübertragung an Alt- eigentümer
8	Tempelhof, Platz der Luftbrücke 1–3	a) Bundeskartellamt b) Zoll- und Verbrauchsteuer- abteilung c) Bundesschuldenverwaltung d) Deutscher Wetterdienst e) Prüfungsamt Berlin	a) 02/2000 nach Bonn	53 665 m ²	zu a) anteilig durch 1. Wasser- und Schiff- fahrtsamt, 2. Wasserstraßenneubau- amt 3. Zoll- und Verbrauchs- steuerabteilung Nutzung zu b) bis e) unverändert
9	Tiergarten, Reichpietschufer 74–76/ Stauffenbergstr. 13–14 Bendlerblock	a) Bundesaufsichtsamt für das Kreditwesen b) Robert-Koch-Institut c) Bundesversicherungsamt d) Bundesbauamt Berlin I	a) 06/1992 in den Gardeschützenweg (Roosevelt-Kaserne), 01/2001 nach Bonn b) 12/1996 in die Stresemannstr. 90–102, Deutschlandhaus c) 12/1997 in den Bendlerblock Bau- teile C und D, 01/2001 nach Bonn d) 02/1997 in die Pommernallee 4	54 466 m ²	Bundesministerium der Verteidigung, Gedenkstätte Deutscher Widerstand u. a.
10	Wilmsdorf, Ludwigkirchplatz 3–4	Bundesaufsichtsamt für das Versicherungswesen	01/2002 nach Bonn	7 250 m ²	anteilig durch 1. Stiftung Wissenschaft und Politik 2. Bundesamt für Finanzen 3. Zentrum für inter- nationale Friedenseinsätze

Ifd. Nr.	Liegenschaft	Bundesbehörde	1. Datum Auszug 2. wohin	Grundstücksfläche	Anschlussnutzung Liegenschaft
11	Wilmersdorf, Fehrbelliner Platz 3	a) Bundesinstitut für Berufsbildung b) Bundesarchiv c) Zoll- und Verbrauchsteuerabteilung	a) 12/1999 nach Bonn	10 069 m ²	Teilw. Regulierungsbehörde für Post und Telekom Nutzung zu b) und c) unverändert
12	Charlottenburg, Fasanenstr. 87/ Jebensstr. 1	a) Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung b) OFD Berlin c) Bundesvermögensamt Berlin I	. / .	26 029 m ²	Nutzung zu a) bis c) unverändert
13	Tiergarten, Kurfürstenstr. 87	Statistisches Bundesamt	06/1993 in die Otto-Braun-Str. 70–72, Ressort	1 311 m ²	Zwischennutzung durch die OFD Berlin, in 07/1999 verkauft
14	Mitte, Invalidenstr. 44	Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe	10/1995 in die Wilhelmstr. 25–30 teilw. ehem. Smuts-Kaserne	23 333 m ²	Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen
15	Tegel, Halbinsel Reiherwerder Villa Borsig	Deutsche Stiftung für internationale Entwicklung	08/2000 Mietobjekt bzw. nach Bonn	123 723 m ²	Auswärtiges Amt
16	Spandau, Kladower Damm 299	Deutscher Entwicklungsdienst	01/2002 nach Bonn	77 284 m ²	Veräußerung vorgesehen

Die Liste enthält neben Liegenschaften des Allgemeinen Grundvermögens auch solche, die aufgrund der Nachnutzung in Ressortvermögen abgegeben wurden. Von der Ermittlung des Verkehrswertes dieser Liegenschaften wird, soweit es sich um Ressortvermögen (Ifd. Nummern 1, 2, 9, 13 bis 15) handelt, abgesehen, da bestehender Bundesbedarf eine zeitnahe Veräußerung der Liegenschaften ausschließt. Die Ifd. Nummer 7 wurde an den Alteigentümer gemäß Vermögensgesetz zurückübertragen.

Im Übrigen liegen folgende geschätzte Werte vor:

Nr. 3	15 Mio. Euro
Nr. 4	9 Mio. Euro
Nr. 5	55 Mio. Euro
Nr. 6	21 Mio. Euro
Nr. 8	23 Mio. Euro
Nr. 10	7 Mio. Euro
Nr. 11	11 Mio. Euro
Nr. 12	78 Mio. Euro
Nr. 16	9 Mio. Euro.

Zur Nutzung der aus ehemaligen Alliiertenbeständen und der vormals im Eigentum des Volkes stehenden und dem Bund nach dem Einigungsvertrag zugeordneten Grundstücke gilt:

- a) Wohnungen werden grundsätzlich im Rahmen der Wohnungsfürsorge Bundesbediensteten zur ortsüblichen Miete angeboten. Findet sich kein Interessent aus dem Kreis der Wohnungsfürsorgeberechtigten, werden die Wohnungen auf dem freien Markt vermietet. Die für Bundeszwecke dauerhaft entbehrlichen Wohnungen werden unter Beachtung von Wirtschaftlichkeitsüberlegungen durch den Bund veräußert. Dies gilt insbesondere für Ein- und Zweifamilienhäuser, bei denen der erzielte Erlös über dem Wert liegt, der sich bei einer am Mietertrag orientierten Schätzung ergeben würde.
- b) Gewerbliche und sonstige Liegenschaften werden zunächst auf ihre Verwendbarkeit für eigene Zwecke des Bundes geprüft. Sofern eine Anschlussnutzung ausgeschlossen werden kann, erfolgt eine Veräußerung oder eine

Vermietung zu gewerblichen Zwecken. Dies gilt grundsätzlich auch für die in den Antworten zu den Fragen 1 und 2 genannten Großliegenschaften.

So werden die ehemaligen Alliiertenkasernen Brooke/Wavell-, Alexander- und Smuts-Barracks von Bundesdienststellen genutzt. Teilbereiche dieser Objekte sind gewerblich vermietet. Lediglich die ehem. Haig-Barracks in Spandau konnten wegen des schlechten baulichen Zustandes nicht nachgenutzt werden. Eine Veräußerung ist angesichts der schwierigen Marktlage und dem noch nicht feststehenden Baurecht derzeit nicht möglich.

Das ehemalige amerikanische Hauptquartier in Berlin-Zehlendorf, Clayallee, wird derzeit noch zu einem Drittel von den USA genutzt. Der Rest steht leer. Vertragsverhandlungen mit dem Land Berlin über einen Erwerb des Geländes konnten nicht erfolgreich abgeschlossen werden.

5. Über welche Zeiträume laufen die jeweiligen Miet-, Pacht- oder Nutzungsverträge?

Miet-, Pacht- und Nutzungsverträge des Bundes werden grundsätzlich auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Sofern bei Abschluss eines gewerblichen Mietvertrages im Einzelfall eine vom Mieter zu tätige Investition eine feste Laufzeit erfordert, wird der Vertrag entsprechend gestaltet. Die vom Bund geforderten Entgelte orientieren sich an der Ortsüblichkeit.

6. Entstehen dem Bund aus diesen Verträgen im Saldo Kosten oder sind sie kostendeckend?

Bei gewerblichen Verträgen vereinbart der Bund, dass die mit der Bewirtschaftung des Objektes verbundenen Kosten vom Mieter getragen werden. Im Einzelfall können die Jahreserträge aus Mietverträgen über Wohnraum unter den Aufwendungen für notwendige Instandsetzungsmaßnahmen liegen. Im Saldo liegen die Erträge aus der gewerblichen Vermietung und der Wohnungsvermietung aber deutlich über den Aufwendungen des Bundes. Unabhängig davon bleibt aber zu bedenken, dass der Bund bestrebt ist, aus der Verwertung seines Liegenschaftsbestandes eine angemessene Rendite zu erzielen.

7. Welche jährlichen Kosten für Bewirtschaftung (Heizung, Elektrizität, Reinigung etc.) und Bewachung entstehen dem Bund für diese nicht genutzten Liegenschaften (detaillierte Aufschlüsselung der Kosten)?

Die Bewirtschaftungskosten für nicht oder nur teilweise genutzte Liegenschaften betragen

- für die Alliiertenliegenschaften rd. 1,46 Mio. Euro, wobei Beträge von rd. 1 Mio. Euro auf eine Liegenschaft in Zehlendorf und rd. 250 000 Euro auf eine Liegenschaft in Spandau entfallen.
- Für die ungenutzten Liegenschaften im Beitrittsgebiet rd. 170 000 Euro.

Von einer Erfassung und Aufschlüsselung nach Einzelliegenschaften für alle nur teilweise ungenutzten Liegenschaften oder einer Aufschlüsselung nach den einzelnen Betriebskostenarten wurde wegen des damit verbundenen hohen Verwaltungsaufwands abgesehen.

Die Bewachungskosten für nicht genutzte Alliiertenliegenschaften beliefen sich in 2002 auf rd. 37 000 Euro, während die Kosten für die Bewachung von Liegenschaften aus Beständen der ehemaligen DDR rd. 56 000 Euro betragen.

8. Welche Bemühungen des Bundes gab es bisher, diese Liegenschaften zu veräußern oder einer anderweitigen Nutzung zuzuführen?

Grundsätzlich werden die für Zwecke des Bundes entbehrlichen Liegenschaften im Wege des öffentlichen Bieterverfahrens zum Verkauf angeboten. Dabei bedient sich der Bund der Veröffentlichung in regionalen und überregionalen Tageszeitungen sowie der Nutzung des Internets. Die Auswahl des Verkaufbestandes richtet sich vorrangig nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten und der zu erwartenden Nachfrage des Marktes.

9. Wie lauten die Zielvereinbarungen für die Haushaltsjahre 2003 bis 2006 (Nennung der Liegenschaften)?

Der Bund strebt in diesem Jahr die Veräußerung von Liegenschaften in Berlin im Wert von rd. 160 Mio. Euro an. Die Zielvereinbarungen für die kommenden Jahre liegen noch nicht vor. Sie werden am Ende des Jahres für das jeweils kommende Jahr abgeschlossen, um so die aktuelle Marktentwicklung zeitnah berücksichtigen zu können.

10. Gibt es Konsultationen mit dem Berliner Senat oder den betroffenen Bezirken über Zwischennutzungen dieser Liegenschaften und welche Ergebnisse konnten im Einzelnen erzielt werden?
11. Wie gestaltet sich diesbezüglich die Zusammenarbeit mit dem Land Berlin?

Die Bundesregierung sieht davon ab, die Meinungsbildung zwischen Senat und betroffenen Bezirken über die Planung von bundeseigenen Liegenschaften zu bewerten. Nicht immer gelingt es, den Abstimmungsprozess zwischen den beteiligten Ämtern auf Bezirksebene und Hauptverwaltung kurzfristig durchzuführen und dabei Planungsvorstellungen von Investoren Rechnung zu tragen. Die Folge ist ein erlahmendes Interesse am Erwerb bundeseigener Grundstücke und das Ausbleiben weiterer Investitionen.

12. Auf welche dieser Liegenschaften ist der Boden auf Kontamination (Altlasten, Munition etc.) untersucht worden?

Der Bund führt Untersuchungen dort durch, wo ein begründeter Verdacht auf das Bestehen von Altlasten oder Munitionsvorkommen vorliegt. Veranlasst hat der Bund Altlasten- und Munitionsuntersuchungen im Rahmen der Entwicklung des Wohnungsbaustandortes Landstadt Gatow und teilweise im Bereich des ehemaligen Kasernengeländes Zwieseler Straße in Karlshorst.

13. Zu welchen Ergebnissen führten die Bodenuntersuchungen, und was hat der Bund danach unternommen?

In den genannten Fällen (Landstadt Gatow, Zwieseler Straße) lagen die Altlasten- und Munitionsfunde unter den zunächst angenommenen Werten. Im Rahmen der Erschließung der Landstadt wurden die Funde beseitigt. Auf dem Gelände Zwieseler Straße wurden akute Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung beseitigt, die sonstigen Funde sollen im Zuge künftiger Baumaßnahmen beseitigt werden.

14. Was unternimmt der Bund, um die nicht genutzten Liegenschaften vor weiterem Verfall und Vandalismus zu schützen?

Soweit eine Veräußerung nicht genutzter und entbehrlicher Liegenschaften wegen nicht feststehenden Baurechts oder mangels Nachfrage auf dem Markt realisiert werden kann, nimmt der Bund im erforderlichen Umfang die Verkehrssicherungspflicht wahr. Soweit für eine künftige Veräußerung vorteilhaft und wirtschaftlich vertretbar, wird die Funktionsfähigkeit z. B. durch Wartung technischer Anlagen aufrecht erhalten.

