

DIE SERIE ÜBER DIE FÜHRENDEN BERLINER IMMOBILIENUNTERNEHMEN UND DEREN DIENSTLEISTER.

Liegenschaftsfonds Berlin im zweiten Jahrzehnt: Kompetenz von Ausschreibung bis Zwischennutzung

Seit 12 Jahren bringt der Liegenschaftsfonds bedeutende Projekte auf den Weg, die die kreative Stadtentwicklung fördern und damit zur Attraktivität der Stadt beitragen und auch viel kleinteiliges Grundstücksgeschäft, was ca. 70% der Kaufverträge ausmacht. GRUNDEIGENTUM sprach mit Geschäftsführer Holger Lippmann, der den Liegenschaftsfonds seit dessen Gründung leitet.

Herr Lippmann, zwölf Jahre Liegenschaftsfonds Berlin: Worin besteht für Sie der rote Faden, der sich durch die gesamte Story zieht?

Unser wichtigster Auftrag lautete bisher: Grundstücke vermarkten. Es geht um Liegenschaften, die das Land für seine Zwecke nicht mehr benötigt. Und alle unsere Erfahrungen besagen, dass eine ausgewogene Berücksichtigung von fiskalischen, stadtentwicklungs- und wirtschaftspolitischen Gesichtspunkten der beste Katalysator für diese Arbeit ist. Das bedeutet, nicht unter Verkehrswert zu verkaufen, städtebauliche Aspekte zu berücksichtigen und eng mit den Bezirken zu kooperieren. Zudem verfolgen wir strikt die Zielsetzung, dass Unternehmen anzusiedeln und Arbeitsplätze zu schaffen sind. Diese Prinzipien - paritätisch angewandt - bilden die Grundlage einer verantwortungsvollen Liegenschaftspolitik. Und an dieser, in unserem Gesellschaftsvertrag verankerten Zielstellung, arbeiten wir seit Gründung des Unternehmens.

Welche Verfahren wenden Sie bei der Vergabe an?

Es handelt sich um die drei Klassiker Bieterverfahren, Konzeptverfahren und Direktvergabe, deren Gewichtungen von den Entscheidungen der Politik abhängen. Die Bieterverfahren machen in der Verkaufstatistik unseres Hauses weniger als 20 Prozent aus. Nach einer zweimonatigen Bieterfrist entscheidet ausschließlich das Höchstgebot. Im Falle einer Ausschreibung knüpfen wir an das Projekt zusätzliche Bedingungen, die bspw. soziale und kulturelle Belange berücksichtigen. Ein aktuelles Beispiel für ein Konzeptverfahren ist das Checkpoint Art Areal - drei Baugrundstücke rund um die ehemalige Blumengroßmarkthalle in Kreuzberg. Im Auftrag der BGM haben wir die Grundstücke vermarktet - gemeinsam mit dem Bezirk und verschiedenen Initiativen. Das Konzept

fordert primär eine kulturelle Nutzung mit einem gewissen Wohnanteil. Verkauft wird zum Verkehrswert.

Dann bleibt noch die Direktvergabe zum Verkehrswert...

Mit Blick auf die aktuelle Entscheidung des Abgeordnetenhauses sollen Direktvergaben transparenter werden. Neu ist die Anforderung des Nachweises einer konkreten Stadttrendite, bzw. eines Mehrwertes, der den Verzicht auf die Erzielung eines höheren Preises im Rahmen eines Bieterverfahrens rechtfertigt. Das können zusätzliche Arbeitsplätze sein oder die Bereicherung der Stadt durch eine Besonderheit.

Wie es aussieht geht das Leistungsspektrum des Liegenschaftsfonds mittlerweile weit über die Veräußerung von Grundstücken hinaus.

Der Verkauf stand bei der Gründung unserer Gesellschaft naturgemäß im Vordergrund. Aber im Laufe der Jahre sind wir das Immobilien-Kompetenzzentrum Berlins für landeseigene Liegenschaften geworden. Und so verfügen wir neben unseren 20 Verkäufern auch über 25 Verwalter, die alle Grundstücke, welche in Landeseigentum bleiben sollen, bewirtschaften - als treuhänderischer Eigentümer. Hinzu kommt das Team der Bewerber, das für alle Objekte den Verkehrswert ermittelt. Natürlich arbeiten in unserem Auftrag freie, vereidigte Sachverständige. Doch jedes Gutachten wird im Hause einer Plausibilitätskontrolle unterzogen. Dann unser Geodatenmanagement, das ein leistungsfähiges Liegenschaftsmanagement entwickelt hat, welches aus einer individuellen Maklersoftware, einem Geoinformationssystem und der dazugehörigen WEB-Lösung besteht. Damit werden alle Geschäftsprozesse abgebildet und sämtliche grundstücksbezogenen Daten für alle



Holger Lippmann
Geschäftsführer
Liegenschaftsfonds Berlin

Bereiche des Hauses bereitgestellt. Ständig werden aktuelle Daten aus dem Liegenschaftskataster und thematische Daten und Karten verschiedener Anbieter integriert. Uns stehen jederzeit aktuelle Informationen zu B-Plänen, Denkmalschutz, Bodenbelastungen und Bodenrichtwerten zur Verfügung. Dieser Überblick auf Knopfdruck ist für Berlin einmalig.

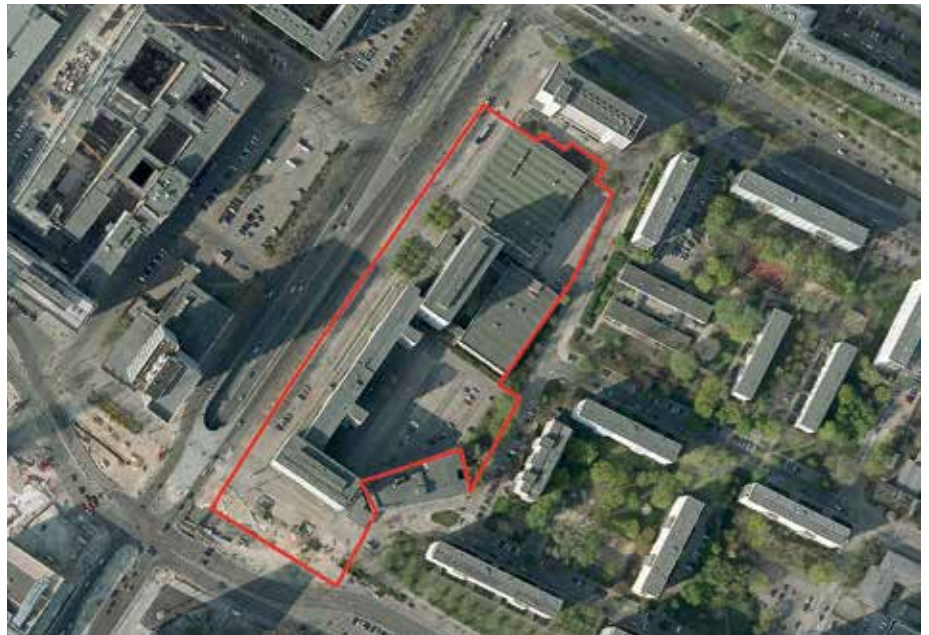
Klingt wie ein künftiges, zusätzliches Businessfeld...

Es ist bundesweit tatsächlich eine Besonderheit und ließe sich als Dienstleistung durchaus über die Landesgrenzen hinaus erweitern. Interesse kam bereits aus China, Korea, der Mongolei und dem Irak. Aber es gibt noch zwei weitere Teams. Zunächst die Projekt KG: Sie qualifiziert die erst einmal unverkäuflichen Liegenschaften und sichert damit deren Vermarktbarkeit. Ein Beispiel: der Entwicklungsstandort Otto-Braun-Straße. Für diese Liegenschaft wird gemeinsam mit dem Bezirk Mitte die Planungsreife hergestellt, indem wir in seinem Auftrag und in enger Abstimmung mit ihm Gutachten erstellen lassen und einen städtebaulichen Wettbewerb ermöglichen und steuern. Wir unterstützen damit

den Bezirk, bis er das Baurecht festsetzen kann. Dabei rede ich noch nicht über die tatsächliche Wertsteigerung eines Grundstücks für das Land Berlin, die es durch diese Qualifizierung erfährt. Aktuell wurden ein Hotelstandort auf dem Sachsenamm am Bahnhof Südkreuz und jeweils ein großer Wohnungsbaustandort in der Anne-Frank-Straße in Treptow und am Buckower Damm qualifiziert. Und nicht zuletzt unsere Vertragsmanager: Ihr Fachgebiet ist das Claims- und Risikomanagement für alle abgeschlossenen Verträge vom Altvertrag vor 2001 bis heute. Sie prüfen Kaufpreisfälligkeiten, die Erfüllung vertraglicher Verpflichtungen und führen ggf. auch Prozesse für die Forderungen des Landes Berlin.

Wenn Sie ein Resümee der Tätigkeit des Liegenschaftsfonds in den vergangenen 12 Jahren ziehen würden, worin bestünden die Highlights?

Zunächst: Wir haben innerhalb von 12 Jahren Grundstücke im Wert von 2,4 Mrd. EUR verkauft. Doch ausschließlich darauf lässt sich unsere Arbeit nicht reduzieren. Erst im Jahr 2011 hat das DIW in unserem



Otto-Braun-Straße am Alexanderplatz

Jeweils zu ca. 50% im Eigentum des Landes Berlin (Liegenschaftsfonds) bzw. der Bundesrepublik Deutschland (BfMA). Die Grundstücksgröße ist ca. 31.000 m². Die Substanz steht leer und ist für den Rückbau vorgesehen. Am Standort ist nach Rückbau der leer stehenden Bestandsgebäude eine Neubebauung für eine Mischnutzung aus Büro, Handel, Dienstleistung, Hotel und Wohnen geplant. Gemeinsame Vermarktungsaktivitäten von Liegenschaftsfonds und Bundesanstalt für Immobilienaufgaben zum Entwicklungsstandort „Alexanderplatz/Otto-Braun-Str.“ sind ab Ende des Jahres 2013 vorgesehen.

Auftrag die volkswirtschaftlichen Auswirkungen unserer Bewirtschaftungs- und Vermarktungsleistungen untersucht. Und zwar sowohl den Teil der Brutto-Wertschöpfung, der durch den Verkauf entsteht, als auch den, der aus den Investitionen der Käufer und Investoren resultiert. Die Ergebnisse lassen sich sehen: Die Aktivierung der Grundstücke hatte Investitionen von acht Mrd. EUR zur Folge. Es sind insgesamt zehn Mrd. EUR an Wertschöpfung angestoßen worden, davon sechs Mrd. für Berlin. Und schließlich werden etwa 13.000 Arbeitsplätze über die Jahre hin aufrechterhalten.

Was fällt Ihnen zum Thema Zwischennutzung ein?

Ein gutes Instrument zur Vermeidung von Leerstand und zur Förderung kreativer und sozialer Nutzungen. Die Immobilie wird „belebt“, das Land profitiert von Mieteinnahmen und auch den Zwischenmietern - oftmals Kulturschaffende - ist geholfen. Nehmen wir die Alte Münze. Nachdem sie leergezogen war, ging sie zur Nutzung an eine Event-Agentur. Daraufhin wurden in den riesigen Tresorräumen Filme gedreht, Videos produziert, Berlinale- und Fashion Week Partys gefeiert...

Die Münze wurde die Party-Location der Stadt. Jetzt haben wir mit der Agentur einen neuen Nutzungsvertrag für eine Liegenschaft in der Chausseestraße abgeschlossen.

Zugegeben, eine kreative Methode, mit dem Leerstand eine räumlich und zeitlich schnelle Szene zu fördern und die Immobilie wert- und substanzmäßig zu bewahren...

Unser Methodenarsenal ist noch breiter. Wir arbeiten mit der holländischen Agentur Camelot zusammen, die einem Personenkreis Unterkünfte vermittelt, der vorübergehend keinen Wert auf standardmäßiges Wohnen legt. Zu günstigen Konditionen wurde kurzfristig ein Objekt in Reinickendorf bewohnt und damit auch „bewacht“. Danach haben wir

das Grundstück der ehemaligen Kinderklinik Lindenhof in Lichtenberg zur Verfügung gestellt – so lange, bis die HOWOGE die Sanierung des denkmalgeschützten Areals beginnt.

Welche Vermarktungen der jüngsten Vergangenheit überzeugen potenzielle Käufer, Investoren und Mieter, sich für eine der angebotenen Liegenschaften zu erwärmen?

Da fällt mein Blick auf das Oskar-Helene-Heim, das wir 2012 als Medizin- und Wohnprojekt verkauft haben, auf das denkmalgeschützte Galgenhaus in der Brüderstraße in Mitte, das per Erbbaurechtsvertrag an einen Galeristen ging, auf das Wohnprojekt in der Iranischen Straße in Wedding. Wir haben die Eisenmarkt-Halle in Kreuzberg per Konzeptverfahren der „Markthalle 9“ übergeben, die den Markthallencharakter beibehält, regionale Produkte anbietet und rundherum eine rege Veranstaltungsmesse fördert.

Wie viele Objekte haben Sie in Ihrem Bestand?

Unser Portfolio umfasst derzeit 4.500 Objekte. Bei etwa 2.000 bestehen rechtliche Einschränkungen. Das heißt, es handelt sich um Erbbaurechte oder Grundstücke, die uns mit dem ausschließlichen Zweck der Bewirtschaftung übergeben wurden.

Wir werden im Laufe des Jahres unter dem Stichwort „Gläsernes Portfolio“ unseren Bestand ins Netz stellen, um seinen Umfang und seine Qualität transparent zu machen. Mit dem Abgeordnetenhausbeschluss zur neuen Liegenschaftspolitik wird ein Portfolioausschuss die Clusterung der Immobilien des Landes in Fachvermögen, Verkäufe im Konzeptverfahren, Vorhalteflächen für künftige Infrastrukturbedarfe und frei veräußerbare Grundstücke, vornehmen. Darüber hinaus ist der Liegenschaftsfonds aktiv an der Umsetzung der Aufgaben des Bündnisses für sozialverträgliche Mieten beteiligt, wir bieten alle für den Geschoss-



Heckeshorn, ehemalige Lungenklinik am Wannsee

Das ca. 15,3 ha große Grundstück im Ortsteil Wannsee wurde bis Februar 2007 als Lungenklinik Heckeshorn genutzt. Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einrichtungen des Gesundheitswesens. Die Vermarktung erfolgt im Rahmen eines bedingungslosen Bieterverfahrens voraussichtlich im 2. Halbjahr 2013.



Ehemaliges Stadtbad Lichtenberg

Das zwischen 1919 und 1928 Gebäude befindet sich auf einem etwa 4200 m² großen Grundstück in Lichtenberg. Das Bezirksamt Lichtenberg kann sich eine Inbetriebnahme als öffentliches Bad, durchaus in Kombination mit einer Sport-, Event-, Hotel- und Gastronomienutzung vorstellen. Investitionskonzepten sieht man mit Interesse entgegen. Verkaufsstart 2. Halbjahr 2013.

wohnungsbau geeigneten Grundstücke vorrangig den städtischen Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften an. Wir haben die Diskussion genauestens verfolgt. Wir verfügen über das Knowhow und sind gut darauf eingestellt, das konzentrierte Liegenschaftsmanagement für die Stadt auch ohne Priorität des Verkaufs umzusetzen. 4.500 Liegenschaften wollen verwaltet, optimiert und Nutzern befristet oder dauerhaft zur Verfügung gestellt werden.



**LIEGENSCHAFTSFONDS
BERLIN**

Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co.KG
Warschauer Str. 41/42 · D-10243 Berlin

Telefon: + 49 - (0) 30 / 22 33 - 66 90
Fax: + 49 - (0) 30 / 22 33 - 68 97
Email: irina.daehne@liegenschaftsfonds.de

Impressum: Das Berliner Immobilien-Interview wird regelmäßig im Grundeigentum veröffentlicht. © Idee, Konzeption und Umsetzung sind beim Verlagsservice:Berlin geschützt. Kontakt: VERLAGSSERVICE:BERLIN, Gerald Gause, Telefon 030 / 8940 8950. Bisher veröffentlichte Interviews finden Sie unter: www.Grundeigentum-Verlag.de/BerlinerInterview



Gotlindestraße, ehemaliges Kinderkrankenhaus in Lichtenberg

Die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH hat das unter Denkmalschutz stehende Gebäude-Ensemble des Lindenhofs in der Gotlindestraße 2-20 im April 2012 gekauft. Auf dem ca. 70.000 m² großen Grundstück werden ca. 300 Wohnungen entstehen.



Eisenbahnmarkthalle in Kreuzberg, Verkauf im Konzeptverfahren

Für die Berliner Großmarkt GmbH hat der Liegenschaftsfonds die denkmalgeschützte Markthalle IX in der Kreuzberger Eisenbahnstraße an die Markthalle Neun Verwaltungs UG im März 2012 verkauft.