

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten **Florian Swyter (FDP)**

vom 05. März 2018 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 06. März 2018)

zum Thema:

Vorkaufsrecht in der Klosterstr. 71

und **Antwort** vom 21. März 2018 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 23. Mrz. 2018)

Senatsverwaltung für Finanzen

Herrn Abgeordneten Florian Swyter FDP

über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei – G Sen –

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/13662
vom 5. März 2018
über Vorkaufsrecht in der Klosterstr. 71

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

Vorbemerkung: Die Schriftliche Anfrage betrifft Sachverhalte, die der Senat nicht in eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Um Ihnen ungeachtet dessen eine Antwort zukommen zu lassen, hat er die BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie bildet die Grundlage für die Beantwortung.

1. Welche Gremien wurden vor der Ausübung des Vorkaufsrechts für die Klosterstraße 71 einbezogen?
2. Wer hat wann die Entscheidung über die Ausübung des Vorkaufsrechts getroffen?
3. Wann, durch wen und in welcher Form wurde der Verkäufer erstmalig über die beabsichtigte/geplante Ausübung des Vorkaufsrechts in Kenntnis gesetzt?
4. Die Verhandlungen über den Erwerb der Immobilie dauerten seit dem Jahr 2013 an. Hatte die Erhöhung des Kaufpreises zwischen Verkäufer und Käufer von 11,5 Mio. Euro auf 15 Mio. Euro Anfang 2017 Einfluss auf die Entscheidung des Senats, das Vorkaufsrecht ausüben zu wollen?
5. Warum wurde die Frist zur Anzeige der Ausübung des Vorkaufsrechts gegenüber dem Verkäufer bis zum letzten Tag ausgereizt?
6. Wann, durch wen und in welcher Form wurden die betroffenen Berliner Unternehmen, welche die Immobilie aktuell nutzen, durch den Senat informiert?

Zu 1. – 6.: Im Hinblick auf die Vertraulichkeit von Grundstücksgeschäften kann im Rahmen der Beantwortung von Schriftlichen Anfragen keine Auskunft über schutzbedürftige Informationen erteilt werden. Mit dem vorliegenden Grundstücksgeschäft hat sich der Unterausschuss Vermögensverwaltung des Hauptausschusses des Abgeordnetenhauses von Berlin (UA Vermögen) am 06.12.2017 befasst.

7. Welche konkrete Nutzung ist für die Immobilie ab welchem konkreten Zeitpunkt geplant?
8. Welche alternativen Standorte wurden für diesen Bedarf geprüft? Zu welchem Ergebnis kamen diese Prüfungen bzgl. der Machbarkeit/Wirtschaftlichkeit der anderen geprüften Standorte?

Zu 7. und 8.: Über die künftige Nutzung des Grundstücks einschließlich der wirtschaftlichen Auswirkungen wird der Hauptausschuss des Abgeordnetenhauses von Berlin im Rahmen einer Anmietungs- und Zuweisungsvorlage entscheiden.

9. Die leerstehende/durch einzelne Künstler genutzte Immobilie Klosterstraße 44, 10179 Berlin (gegenüber der Klosterstraße 71, vgl. <https://www.parlament-berlin.de/ados/17/StadtUm/protokoll/su17-054-ip.pdf>) wurden in den letzten Jahren zweimal verkauft. Wurde der Erwerb geprüft? Warum wurde diese Immobilie nicht erworben?

Zu 9.: An dieser Immobilie besteht kein vertragliches Vorkaufsrecht zugunsten des Landes Berlin. Deshalb war Berlin in den Verkaufsvorgang nicht einbezogen.

10. Wann und durch wen erfolgte die Interessenabwägung zwischen einer Nutzung der Immobilie als Verwaltungsgebäude und der aktuellen Nutzung durch steuerzahlende Berliner Unternehmen mit 280 Arbeitsplätzen am Standort?
11. War dem Senat bei der Entscheidung über die Ausübung des Vorkaufsrechtes bekannt, dass der Käufer und Hauptmieter – die 1999 in Berlin gegründete Hypoport AG – die Immobilie seit 12 Jahren als Hauptsitz nutzt?
12. Welcher Schaden würde der Stadt Berlin entstehen, wenn die Hypoport AG und/oder einzelne Tochterunternehmen aus der Klosterstraße 71 aufgrund der Ausübung des Vorkaufsrechtes ihren Sitz und/oder ihre Geschäftstätigkeit an einen Standort außerhalb Berlins verlagern? (Größter Standort der Hypoport Gruppe ist aktuell Lübeck mit mehr als 400 Mitarbeitern, gefolgt von Leipzig (150) und Hamburg (120).)
13. Welche Bewertungen / Gutachten über die Immobilie hat der Senat vor Ausübung des Vorkaufsrechtes durch wen durchführen lassen?

Zu 10. – 13.: Siehe Antwort zu 1. Der Senat befindet sich in Gesprächen mit der Hypoport AG, damit es zu einer Verlagerung des Standorts außerhalb Berlins nicht kommt (siehe auch Beantwortung zu Frage Nr. 23).

14. Zu welchem konkreten Ergebnis bzgl. der Eignung als Verwaltungsimmobilie kamen diese Bewertungen? Wie viele Büroarbeitsplätze sollen in der Klosterstraße geschaffen werden?
15. Für welche konkreten Zwecke wurde die Immobilie auf Eignung überprüft?

Zu 14. und 15.: Siehe Antwort zu 7.

16. Zu welchem Ergebnis bzgl. der Angemessenheit des Kaufpreises kamen diese Gutachten?

17. Welche Schäden/Mängel an der Immobilie wurden im Rahmen der Gutachten festgestellt?

18. Ist dem Senat bekannt, dass der Käufer erhebliche Mängel an der Immobilie festgestellt hat, welche zur Beseitigung einer Investition von rund 1,5 Mio. Euro bedürfen?

Zu 16. – 18.: Siehe Antwort zu 1.

19. Aktuell ist die Immobilie mit ihren großen Verkehrsflächen und ungewöhnlichen Raumtiefen in weiten Teilen nur für IT-Teams in Großraumbüros nutzbar. Der Innenausbau erfolgte nach den Vorgaben und dem Bedarf der Hypoport AG, überwiegend sind die (Großraum)Büros nur durch Glaswände getrennt, was die Nutzung (z.B. bei Publikumsverkehr, Datenschutz, Sicherheit) erheblich einschränkt. Welche konkreten Investitionen sind für den Umbau der Immobilie zum beabsichtigten Verwendungszweck geplant?

20. Die Immobilie ist mit 4.798m² ungewöhnlich klein für die Nutzung als effizienter Verwaltungsstandort mit entsprechendem Sicherheitsbedarf (zum Vergleich: „Rathaus Mitte“: 25.000 m² BGF, „Haus der Statistik“: 50.000 m² BGF). Mit welchen Kosten für die Sicherung der Immobilie (Pfortner, Videoüberwachung, Wachsenschutz etc.) rechnet der Senat?

Zu 19. und 20.: Siehe Antwort zu 7.

21. Warum wurde durch den Senat nicht das „Rathaus Mitte“ erworben (mehr als 5x so groß wie die Klosterstraße), welches bereits als Verwaltungsgebäude ausgebaut ist und nicht die Verdrängung Berliner Unternehmen impliziert und nach veröffentlichter Planung nun 2026 leergezogen werden soll (durch den Umzug in das Haus der Statistik)?

Zu 21.: Das Gebäude des Rathauses Mitte befindet sich in Privateigentum. Auch an dieser Immobilie besteht kein vertragliches Vorkaufsrecht zugunsten des Landes Berlin.

22. Am 29. Januar 2018 unterschrieb der Senat für das Haus der Statistik eine Kooperationsvereinbarung, in der mehr als 15.000 m² BGF in der Immobilie der „Initiative für Kultur, Bildung und Soziales“ reserviert wurden. Dies entspricht der 3-fachen Fläche der Klosterstraße 71. Ist es aus Sicht der Senatsfinanzverwaltung angemessen, gleichzeitig Unternehmen aus ihrem Stammsitz in Berlin zu verdrängen und großzügig Flächen für neue kulturelle und soziale Zwecke bereitzustellen?

Zu 22.: Im Hinblick auf den erheblichen Flächenbedarf des Landes Berlin wird der überwiegende Teil des Hauses der Statistik und des auf dem Gelände bestehenden Neubaupotentials künftig einer Verwaltungsnutzung dienen (Rathaus Mitte, Finanzamt Mitte, BIM GmbH). Abgesehen davon ist Wohnungsbau geplant. Die diesem zentralen öffentlichen Ort in Berlin angemessene Kulturnutzung wird eine untergeordnete sein. Die Nutzungsabsichten sind auch Bestandteil der Richtlinien der Regierungspolitik.

23. Welche konkreten Planungen gibt es, den betroffenen Berliner Unternehmen zum Zeitpunkt der Umnutzung durch die Verwaltung angemessene, alternative Büroflächen zur Verfügung zu stellen?

Zu 23.: Dem derzeitigen Nutzer wurden verschiedene potentielle Ersatzstandorte benannt. Einer weiteren Unterstützung des Unternehmens bei der Suche nach neuen

Flächen steht der Senat im Rahmen seiner Möglichkeiten aufgeschlossen gegenüber.

24. Die Senatsfinanzverwaltung veröffentlichte am 13.02.2018, dass bereits bei 9 Immobilien Vorkaufsrechte in Anspruch genommen wurden. Um welche Immobilien handelt es sich hierbei konkret? Welche Berliner Unternehmen waren von der Ausübung des Vorkaufsrechtes betroffen? Für die Nutzung durch welche Berliner Verwaltungen wurden diese Immobilien erworben?

Zu 24.: Die Vorkaufsrechte wurden zugunsten landeseigener Wohnungsbaugesellschaften und nicht mit dem Ziel einer Verwaltungsnutzung des Landes Berlin ausgeübt.

Berlin, den 21. März 2018

In Vertretung

Dr. Margaretha Sudhof
Senatsverwaltung für Finanzen