

Antwort

der Bundesregierung

**auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Hellmut Königshaus, Markus Löning, Ulrike Flach, weiterer Abgeordneter und der Fraktion der FDP
– Drucksache 16/11948 –**

Vermietung der bundeseigenen Liegenschaft Flughafen Tempelhof an die Modemesse Bread & Butter

Vorbemerkung der Fragesteller

Das Land Berlin hat wesentliche Teile der Liegenschaft Flughafen Tempelhof für die nächsten zehn Jahre für jeweils zwei Monate im Jahr an die Modemesse „Bread & Butter“ vermietet. Von dieser Entscheidung sind auch die Eigentumsinteressen des Bundes berührt. Die Liegenschaft steht in Teilen weiterhin im Eigentum der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben und damit mittelbar im Eigentum des Bundes. Die landeseigene Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) ist zurzeit Geschäftsbesorger der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, die gegenüber der landeseigenen BIM Geschäftsherr ist.

Durch die Vermietung an „Bread & Butter“ ist zu befürchten, dass ein Verkauf der Liegenschaft für die kommenden zehn Jahre deutlich erschwert, wenn nicht sogar unmöglich wird. Da die Liegenschaft nur jeweils zwei Monate im Jahr durch die Modemesse ausgelastet sein wird, droht ein Leerstand der Liegenschaft in den restlichen zehn Monaten der Jahre 2009 bis 2019. Es ist unwahrscheinlich, dass weitere Investoren gefunden werden können, die die Liegenschaft nachhaltig entwickeln. Als Miteigentümer könnte dies für den Bund zu einem erheblichen finanziellen Schaden führen.

Diese Entwicklung hat nicht nur negative Auswirkungen auf die angrenzende Freifläche, sondern beeinträchtigt auch die städtebauliche Entwicklung in den Bezirken Tempelhof, Kreuzberg und Neukölln nachhaltig.

1. War die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben als Geschäftsherr der BIM bei den Verhandlungen mit der Modemesse „Bread & Butter“ unmittelbar beteiligt?

Wenn nein, warum nicht?

Nein. Im Rahmen der zwischen der Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) und der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (Bundesanstalt) bestehenden Geschäftsbesorgungsvereinbarung sind Mietvertragsverhandlungen

für die Zwischen- und Nachnutzung des anstaltseigenen Teilbereichs des Flughafenareals der BIM übertragen.

2. Ist die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Vertragspartner beim Vertrag mit der Modemesse „Bread & Butter“ geworden?

Ja. Vertragspartner der BREAD & Butter Holding GmbH (BREAD & Butter) sind sowohl das Land Berlin als auch die Bundesanstalt, bei Unterzeichnung des Mietvertrages jeweils vertreten durch die BIM.

3. Hat die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben als Geschäftsherr der BIM dem Vertrag mit der Modemesse „Bread & Butter“ zugestimmt?

Wenn nein, wie beurteilt die Bundesregierung den Vertragsabschluss?

Ja. Der Mietvertrag mit BREAD & Butter war mit einem Zustimmungsvorbehalt zugunsten der Bundesanstalt abgeschlossen worden. Die Bundesanstalt hat dem Mietvertrag nach Prüfung zugestimmt.

4. War das Bundesministerium der Finanzen (BMF) bei den Verhandlungen mit der Modemesse „Bread & Butter“ unmittelbar beteiligt?

Wenn nein, warum nicht?

Nein. Der Abschluss von Grundstücksmietverträgen gehört zu den Kernaufgaben der Bundesanstalt, die insoweit eigenverantwortlich handelt.

5. Wann genau wurde das Bundesministerium der Finanzen über den Abschluss des Vertrages mit der Modemesse „Bread & Butter“ informiert?

Das Bundesministerium der Finanzen wurde von der Bundesanstalt im Februar 2009 über den Abschluss des Mietvertrages informiert.

6. Hat das Bundesministerium der Finanzen dem Vertrag mit der Modemesse „Bread & Butter“ zugestimmt oder hat es den Vertrag genehmigt?

Wenn nein, warum nicht?

Nein. Siehe Antwort zu Frage 4.

7. Wurde vom Bundesministerium der Finanzen in Hinblick auf die besondere politische Bedeutung der Liegenschaft „Flughafen Tempelhof“ und der finanziellen Folgewirkungen erwogen, den Haushaltsausschuss des Deutschen Bundestages und/oder den Bundesrechnungshof im Vorfeld des Vertragsabschlusses mit einzubeziehen?

Wenn nein, warum nicht?

Nein. Der Abschluss des Grundstücksmietvertrages lag in der unternehmerischen Verantwortung der Bundesanstalt als Grundstückseigentümerin im Rahmen der einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen.

Die zuständigen parlamentarischen Gremien werden – gemäß dem bei Grundstücksveräußerungen der Bundesanstalt auch sonst praktizierten und in der Bundeshaushaltsordnung verankerten Verfahren – bei Abschluss des Grundstückskaufvertrages für den anstaltseigenen Teilbereich beteiligt.

8. Hatte die Bundesregierung, das Bundesministerium der Finanzen und/oder die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben davon Kenntnis, dass sich federführend der Regierende Bürgermeister des Landes Berlin in die Vertragsverhandlungen des Geschäftsbesorgers BIM eingeschaltet hatte?

Wenn ja, wie schätzt die Bundesregierung diesen Vorgang ein?

Von der federführenden Vertragsverhandlung durch den Regierenden Bürgermeister von Berlin hatte das Bundesministerium der Finanzen keine Kenntnis. Der Bundesanstalt war bekannt, dass der Regierende Bürgermeister von Berlin einen ersten Kontakt zu BREAD & Butter hergestellt hatte. Das Vorgehen des Regierenden Bürgermeisters zu bewerten, ist nicht Aufgabe der Bundesregierung.

9. Wurde von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben vor dem Vertragsabschluss mit der Modemesse „Bread & Butter“ die nach § 7 Absatz 2 Satz 1 der Bundeshaushaltsordnung erforderliche Wirtschaftlichkeitsberechnung durchgeführt?

Wenn ja, zu welchem Ergebnis kam die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben bei der Berechnung?

Laut Geschäftsbesorgungsvertrag zwischen Bundesanstalt und BIM war zur Durchführung der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung die BIM verpflichtet. Die Bundesanstalt würdigte im Rahmen ihrer Verantwortung als Grundstückseigentümerin vor Erteilung ihrer Zustimmung zum Mietvertrag die Wirtschaftlichkeit der Maßnahme auf der Grundlage der von der BIM erhaltenen Angaben und Auskünfte.

10. Wurde für die Wirtschaftlichkeitsberechnung ein vergleichendes, dynamisches finanzmathematisches Verfahren im Sinne der Richtlinien 2.1 und 2.3 zu § 7 der Bundeshaushaltsordnung gewählt?

Wenn ja, welche Fallgestaltungen wurden in der Wirtschaftlichkeitsberechnung miteinander verglichen, und mit welchem Ergebnis?

Nach Auskunft der Bundesanstalt legte die BIM ihrer Wirtschaftlichkeitsbetrachtung die vergleichende Darstellung der erwarteten Einnahmen unterschiedlicher Nutzungsvarianten zugrunde, bezogen auf einen 10-jährigen Betrachtungszeitraum. Dabei maß sie der Nutzung durch BREAD & Butter die Funktion eines Ankermieters bei, der weitere wirtschaftlich interessante Nutzungen nach sich ziehen würde.

Nach dem in der Bundeshaushaltsordnung verankerten Grundsatz der Wirtschaftlichkeit ist die günstigste Relation zwischen dem verfolgten Zweck und den einzusetzenden Mitteln anzustreben. Vor dem Hintergrund der gegebenen Daten- und Sachlage erschienen der Bundesanstalt die durchgeführte Wirtschaftlichkeitsbetrachtung und deren Ergebnis als plausibel und angemessen.

11. Wurde die Wirtschaftlichkeitsberechnung dem Bundesministerium der Finanzen vor dem Vertragsschluss mit der Modemesse „Bread & Butter“ vorgelegt?

Wenn ja, gab es Einwände seitens des Bundesministeriums der Finanzen?

Wenn nein, warum nicht?

Nein. Vertragspartner der BIM ist die Bundesanstalt. Die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung wurde daher der Bundesanstalt vorgelegt und erläutert. Ergänzend wird auf die Antwort zu Frage 4 verwiesen.

12. Hat die BIM als Geschäftsbesorger der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben eine Wirtschaftlichkeitsberechnung durchgeführt?

Wenn ja, zu welchem Ergebnis kam die BIM?

Wenn nein, warum nicht?

Auf die Antworten zu den Fragen 10 und 11 wird verwiesen.

13. Hat sich das Land Berlin als Eigentümer der BIM im Zusammenhang mit dem Abschluss des Vertrages mit der Modemesse „Bread & Butter“ verbindlich verpflichtet, die Liegenschaft für den vom Gutachterausschuss des Landes Berlin festgestellten Verkehrswert von 40 Mio. Euro zu erwerben?

Nein

14. Rechnet die Bundesregierung damit, dass infolge der Vertragsgestaltung mit der Modemesse „Bread & Butter“ der vom Gutachterausschuss des Landes Berlin festgestellte Verkehrswert von 40 Mio. Euro reduziert werden muss oder vom Land Berlin infrage gestellt wird?

Wenn ja, wie bewertet die Bundesregierung diesen Vorgang?

Nein

15. Wann ist mit einem endgültigen Vertragsschluss zur Übernahme der Liegenschaft durch das Land Berlin zu rechnen?

Die Beteiligten gehen von einem baldigen Abschluss des Grundstückskaufvertrages aus.

16. Hat die Bundesanstalt für den Fall des Scheiterns der Vertragsverhandlungen mit dem Land Berlin das Recht, vom Vertrag mit der Modemesse „Bread & Butter“ zurückzutreten, den Vertrag neu zu verhandeln oder den Vertrag zu kündigen?

Wenn ja, welche Kosten entstehen dann für den Bund?

Ja. Der Mietvertrag enthält ein Sonderkündigungsrecht zugunsten der Bundesanstalt nach fünf Jahren, für den Fall, dass die Liegenschaft nicht an Berlin sondern an einen Dritten veräußert wird.

17. Welches Konzept verfolgen die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben und ihr Geschäftsbesorger BIM bei der Vermietung der Flächen in den jeweils verbleibenden zehn Monaten eines jeden Jahres bis zum Jahr 2019?

Aus gegenwärtiger Sicht soll das Areal in den nächsten Jahren für Großveranstaltungen unterschiedlicher Art (Konzerte und andere Events) vermietet werden. Von besonderem Interesse sind dabei wiederkehrende Veranstaltungen mit Ausstellungs- oder Messecharakter.

18. Wie hoch ist unter Berücksichtigung der Einnahmen aus dem Vertrag mit der Modemesse „Bread & Butter“ das jährliche Defizit für den Unterhalt der Liegenschaft, wenn eine Vermietung in den verbleibenden zehn Monaten unterbleibt?

Zahlreiche andere Anfragen deuten darauf hin, dass es künftig zu weiteren Mietvertragsabschlüssen kommt. Ein weiterer Mietvertrag wurde nach Mitteilung der Bundesanstalt inzwischen bereits abgeschlossen. Belastbare Berechnungen zu künftigen Defiziten sind der Bundesanstalt deshalb derzeit nicht möglich.

19. Welche Investitionen sind im Zusammenhang mit dem Mietvertrag mit der Modemesse „Bread & Butter“ von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben und/oder ihrem Geschäftsbesorger BIM durchzuführen?

Vorgesehen ist unter anderem die Klimatisierung der Hangars, die Sicherung der elektronischen Versorgung und die Installation sanitärer Einrichtungen. Diese Herrichtungsmaßnahmen wären zur Herstellung der Vermietbarkeit der Liegenschaft in jedem Fall erforderlich. Speziell für die Nutzung durch BREAD & Butter werden neben zusätzlichen Fluchtwegen zum Vorfeld im Wesentlichen Verbindungen der Hangars untereinander und von der Haupthalle zu den Hangars geschaffen.

20. In welcher Höhe hat sich die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben an Investitionen und sonstigen Kosten im Zusammenhang mit dem Vertrag mit der Modemesse „Bread & Butter“ zu beteiligen?

Kommt der Kaufvertrag mit Berlin nicht zustande – wovon die Beteiligten nicht ausgehen – beteiligt sich die Bundesanstalt an Herrichtungs- und Investitionskosten in Höhe von maximal 3,5 Mio. Euro.

21. Teilt die Bundesregierung die Ansicht, dass die Vertragsgestaltung mit der Modemesse „Bread & Butter“ dem Szenario 4 bzw. dem Szenario 5 des empirica-Gutachtens entspricht (vgl. Antwort auf die Kleine Anfrage „Zukunft des Flughafens Tempelhof“ auf Bundestagsdrucksache 16/10544)?

Wenn nein, aus welchen Gründen entspricht die Vertragsgestaltung nicht den Szenarien 4 oder 5?

Nein. Die Mietvertragsgestaltung mit BREAD & Butter und die erwarteten Folgemietverträge sind mit den Szenarien 4 oder 5 des empirica-Gutachtens (zum Beispiel „Guerilla-Amateure“) nicht vergleichbar. Den Aussagen des im Jahre 2005 erstellten empirica-Gutachtens lagen Einschätzungen zugrunde, die von der realen Entwicklung überholt sind.

22. Teilt die Bundesregierung die Ansicht, dass die im empirica-Gutachten ausgewiesene mangelnde wirtschaftliche Tragfähigkeit der Szenarien 4 und 5 durch die Beschränkung der Nutzung auf zwei Monate und die Laufzeit über zehn Jahre noch verschärft wird?

Wenn nein, warum nicht?

Nein. Siehe Antwort zu Frage 21.

23. Waren der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben und/oder ihrem Geschäftsbesorger BIM andere Interessenten für eine Nachnutzung des Flughafens Tempelhof bekannt?

Wenn ja, war bei diesen Investoren von einer gegenüber der Modemesse höheren Wirtschaftlichkeit bei der Nachnutzung der Liegenschaft auszugehen?

Nach Mitteilung der Bundesanstalt hatten sich verschiedene Interessenten für eine Nachnutzung des ehemaligen Flughafengeländes gemeldet, ohne dass jedoch von diesen ein im Ergebnis vorteilhafteres Zwischen- oder Nachnutzungskonzept vorgelegt worden wäre.

24. Hatten die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben und/oder ihr Geschäftsbesorger BIM mit diesen Interessenten vor dem Vertragsschluss mit der Modemesse „Bread & Butter“ ernsthaft verhandelt?

Wenn ja, wann, und warum wurden die Verhandlungen mit diesen Interessenten abgebrochen?

Soweit die BIM mit anderen Interessenten Verhandlungen führte, mündeten diese nicht in konkrete Mietvertragsangebote, die der Bundesanstalt als Auftraggeberin der BIM zur Zustimmung vorgelegt worden wären. Eigene Verhandlungen zu Flächenanmietungen im Objekt Tempelhof führte die Bundesanstalt nicht.

25. Welche Interessenten haben sich aufgrund des Vertragsabschlusses mit „Bread & Butter“ inzwischen zurückgezogen, da sie nur an einer ganzjährigen Nutzung interessiert sind und ihr Nutzungskonzept nicht mit der Modemesse vereinbar ist?

Die Filmstudios Babelsberg haben öffentlich erklärt, die von ihnen angestrebte ganzjährige Nutzung sei mit der beabsichtigten temporären Nutzung der Hangars durch BREAD & Butter nicht vereinbar.

26. Enthält der Vertrag mit der Modemesse „Bread & Butter“ Wettbewerbsklauseln, durch die andere Modemessen oder andere branchennahe Veranstalter ausgeschlossen oder in sonstiger Weise tangiert werden?

Wenn ja, welche?

Nach Mitteilung der Bundesanstalt ist die Vermietung an gleich gelagerte Mode- oder Life-Style-Messen für die Laufzeit des Mietvertrages mit BREAD & Butter ausgeschlossen.

27. Warum wurden die Entwürfe der Interessenten im Interessensbekundungsverfahren „Call for ideas“ nicht in die Überlegungen der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben und ihres Geschäftsbesorgers BIM einbezogen?

Das Interessensbekundungsverfahren (Call for Ideas) fand auf Initiative und im Verantwortungsbereich des Landes Berlin (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung) in seiner Funktion als kommunaler Planungsträger und – mit Blick auf den vorgesehenen Erwerb der anstaltseigenen Liegenschaft – zugleich als künftiger Eigentümer des Gesamtgrundstücks statt.

Mehrere und unterschiedliche auf Dauer angelegte Nutzungsvarianten miteinander abzustimmen ist in erster Linie Aufgabe des Landes Berlin in seiner Funktion als kommunaler Planungsträger.

Unbeschadet dessen wird ein unauflösbarer Widerspruch zwischen dem Abschluss des Mietvertrages mit BREAD & Butter mit seiner zweimonatigen Nutzung pro Jahr durch die Modemesse und den aus dem Ideenwettbewerb hervorgehenden Nutzungen grundsätzlich nicht gesehen.

28. Teilt die Bundesregierung die Auffassung, dass durch das parallele Interessensbekundungsverfahren „Call for ideas“ des Landes Berlin, das zugleich Eigentümer des Geschäftsbesorgers BIM ist, ein Vertrauenstatbestand mit dem Inhalt geschaffen wurde, dass in die Vergabe zur Nachnutzung die Teilnehmer des Interessensbekundungsverfahrens hätten einbezogen werden müssen?

Wenn nein, warum nicht?

Nein. Der Call for Ideas war als unverbindlicher Ideenwettbewerb ausgelobt und nicht als förmliches Vergabeverfahren.

29. Teilt die Bundesregierung die Auffassung, dass die Teilnehmer des Interessensbekundungsverfahrens „Call for ideas“ wegen der offenkundigen Nutzlosigkeit des Verfahrens infolge des Vertragsabschlusses mit der Modemesse „Bread & Butter“ gegenüber der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben oder ihrem Geschäftsbesorger, der BIM, und/oder dem Land Berlin Ansprüche auf Schadensersatz, entweder wegen nutzlos gewordener Aufwendungen oder wegen eines entgangenen Gewinns, haben?

Wenn nein, warum nicht?

Ansprüche auf Schadensersatz gegenüber der Bundesanstalt werden nicht gesehen. Hierzu wird auf die Antwort zu Frage 28 verwiesen. Zudem wurde in den veröffentlichten, für jedermann zugänglichen Bedingungen des Ideenwettbewerbs darauf hingewiesen, dass die BIM als Geschäftsbesorger der beiden Grundstückseigentümer auch während der Laufzeit des Call for Ideas die Vermietung von Flächen durchführen kann.

Eventuelle Ansprüche gegenüber dem Land Berlin zu bewerten, ist nicht Aufgabe der Bundesregierung.

30. Teilt die Bundesregierung die Auffassung, dass durch die vorsätzliche Behinderung des Interessensbekundungsverfahrens „Call for ideas“ der Vertragsschluss mit der Modemesse „Bread & Butter“ gemäß § 138 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) nichtig ist?

Wenn nein, warum nicht?

Nein. Die Voraussetzungen des § 138 BGB liegen nicht vor. Aus Sicht der Bundesregierung stellt der Mietvertragsschluss – soweit die Bundesanstalt Vermieter ist – keine vorsätzliche Behinderung des Call for Ideas dar. Er fügt dem Ideenwettbewerb eine weitere Nutzungsidee hinzu und kann daher eher als eine Ergänzung gesehen werden.

31. Teilt die Bundesregierung die Auffassung, dass durch die Vergabe des Vertrages an die Modemesse „Bread & Butter“ durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben und ihrem Geschäftsbesorger, der BIM, ein unzulässiger Wettbewerbsvorteil gegenüber anderen Mitbewerbern aus dem „Call for Ideas“ gewährt wurde?

Wenn nein, warum nicht?

Nein. Zum einen ist ein Grundstücksmietvertrag seiner Rechtsnatur nach keine Dienstleistung und unterliegt daher nach allgemeiner Rechtsauffassung nicht dem Vergaberecht. Zum anderen schließen sich die jeweiligen Nutzungen nicht grundsätzlich aus (vgl. Antwort zu Frage 27).

32. Teilt die Bundesregierung die Auffassung, dass im Hinblick auf die bekannten Vertragsbestandteile (Laufzeit des Vertrages über zehn Jahre und die kurze Belegung von zwei Monaten während eines Jahres) ein auffallendes Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung besteht, so dass durch den Vertrag die Modemesse „Bread & Butter“ eine verdeckte Subvention oder Beihilfe erhält?

Wenn nein, warum nicht?

Nein. Nach Auskunft der Bundesanstalt ist für die Überlassung der Mietflächen mit dem Mieter ein angemessenes Entgelt vereinbart worden.

33. Teilt die Bundesregierung die Auffassung, dass der Vertrag mit der Modemesse „Bread & Butter“ im Hinblick auf die europäischen und nationalen Vergabevorschriften und der jüngsten Rechtsprechung zu Grundstücksverträgen der öffentlichen Hand gemäß den §§ 134, 138 BGB unwirksam sein könnten?

Wenn nein, warum nicht?

Nein. Die angesprochene jüngste Vergaberechtsprechung bezieht sich auf (an Baukonzessionen geknüpfte) Grundstückskaufverträge der öffentlichen Hand, nicht auf deren Mietverträge. Im Übrigen, siehe Antwort zu Frage 28.

34. Hätte die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben bei Berücksichtigung ihres gesetzlichen Auftrags den Vertrag mit der Modemesse „Bread & Butter“ zu den bekannten Bedingungen auch dann abgeschlossen, wenn ein Verkauf der bundeseigenen Liegenschaftsteile an das Land Berlin nicht bevorstehen würde?

Wenn ja, warum?

Wenn nein, warum nicht?

Die Bundesanstalt als Grundstückseigentümerin hat ein Interesse an der wirtschaftlichen Zwischen- oder Nachnutzung insbesondere des Flughafengebäudes und hätte das Mietinteresse von BREAD & Butter daher begrüßt.

