

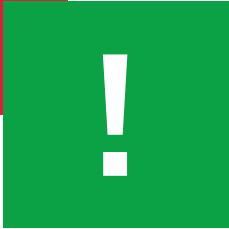


LIEGENSCHAFTSFONDS  
BERLIN

# Das Bieterverfahren des Liegenschaftsfonds Berlin

The bidding process  
of the Liegenschaftsfonds Berlin





## FAQ: Die häufigsten Fragen zum Bieterverfahren

### FAQ: The most frequently asked questions regarding the bidding process



**Worin besteht der Unterschied zwischen bedingungsfreiem Bieterverfahren und herkömmlicher Ausschreibung?**  
What is the difference between the unconditional bidding process and an ordinary invitation to tender?



Das neue Bieterverfahren kennt nur ein einziges Zuschlagskriterium: das höchste Gebot nebst einer nachweislich belastbaren Finanzierungsbestätigung. Es setzt für jedermann geltende, gleiche Planungsvorgaben voraus. Ansonsten ist es frei von Bedingungen. Der Liegenschaftsfonds verkauft seine Immobilien im Rahmen von Ausschreibungen mindestens zum Verkehrswert. Dieser Verkehrswert wurde bisher durch Gutachten öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger ermittelt. Um den Zuschlag für den Erwerb eines Grundstücks zu erhalten, musste dieser Betrag im Gebot erreicht werden. Allerdings ist der Kaufpreis in diesem Verfahren nicht das alleinige Zuschlagskriterium. Dazu kommen inhaltliche Bedingungen, wie eine Nutzung des Objektes für kulturelle oder sportliche Zwecke. Sie ergeben sich aus den Wünschen des Landes Berlin für den Erhalt bestimmter Standorte.

The new bidding process uses only one criterion to determine who the property will be awarded to: the highest bid in addition to proof of sufficient funds. Planning requirements which apply equally to everybody are stipulated. Other than that, there are no conditions.

The Liegenschaftsfonds sells its properties for no less than their market value by means of bidding processes. To date, the market valuation has always been determined by publicly appointed and certified surveyors. A bid to acquire a property must equal this amount if it is to be successful. However, in this process the purchase price is not the only criterion for a successful bid. There are also conditions regarding the content of the bid, such as the use of the property for cultural or sports purposes. These conditions are the result of requests from the state of Berlin which would like to preserve certain locations.



**Ist der Verkehrswert nicht mehr Grundlage der Kaufpreisermittlung?**  
Is the market valuation no longer used as the basis for the purchase price?



Neben einer herkömmlichen Ausschreibung ist das bedingungsfreie Bieterverfahren ein zweiter, für den Liegenschaftsfonds neuer Weg der Verkehrswert- und Kaufpreisermittlung. Die Erstellung einer hausinternen Verkehrswertaussage begleitet das Verfahren.

Alongside the ordinary invitation to tender, the unconditional bidding process represents a new, alternative means of determining market valuation and purchase price. The process is supplemented by our own, internal market value assessment.



**Was ist eine Verkehrswertaussage?**  
What is a market value assessment?



Die Verkehrswertaussage ist eine hausinterne Einschätzung des Liegenschaftsfonds zum Grundstückswert. Den dort ermittelten Wert müssen die Gebote erreichen. Sie ist kein externes Gutachten eines öffentlich bestellten Gutachters. Die internen Bewertungsexperten des Liegenschaftsfonds verfügen über jahrelange Praxis in der Grundstücksbewertung.

The market value assessment is an internal assessment, made by the Liegenschaftsfonds, of the value of the property. The bids must attain the value thus determined. It is not an external valuation undertaken by a publicly appointed surveyor. The internal assessors working for the Liegenschaftsfonds have many years of experience in the valuation of properties.



**Wie viel muss man bieten?**  
How much should a bid be?



Ein Mindestgebot wäre eine unzulässige Begrenzung der Marktaussage, und das Bieterverfahren wäre nicht mehr bedingungslos. Es gibt daher keine Möglichkeit, einen überschlägigen Grundstückswert zu erfahren. In der Vergangenheit spiegelte sich die Höhe des Gebotes am Ergebnis des Sachverständigengutachtens. Jetzt wird hausintern die Verkehrswertaussage dem Gebot gegenübergestellt. Der Liegenschaftsfonds verkauft das jeweilige Objekt zum höchsten Gebot, das den Wert der internen Verkehrswertaussage erreichen muss. Specifying a lowest bid would mean placing improper restrictions on the market price with the result that the bidding process would no longer be unconditional. Consequently, it is not possible to provide an estimated property value. In the past, the amount bid reflected the conclusion reached by the expert survey. Now bids are compared with the market value assessments undertaken within the Liegenschaftsfonds. The Liegenschaftsfonds sells the respective property to the highest bidder. This winning bid must equal or exceed the value set by the internal market value assessment.



**Wie viele Gebote muss es für jedes Objekt geben?**  
How many bids must there be for a property?



Nach dem neuen Verfahren reicht ein einziges Gebot aus, wenn es in der Höhe plausibel ist. Bei einer herkömmlichen Ausschreibung sind drei Gebote notwendig. Der Markt hat nicht für alle Spezialimmobilien dieses geforderte Interesse gezeigt. In the new process, one single bid is enough, as long as it is plausible. Three bids are required for ordinary invitations to tender. However, the market has not always displayed this amount of interest in some of our more unusual properties.



**Nach welchen Kriterien erfolgt die Zuschlagserteilung?**  
According to which criteria is the property awarded?



Einziges Kriterium ist das Höchstgebot. Nebenleistungen oder Nebenabreden stellen unzulässige Kompensationen dar. So darf beispielsweise die zusätzliche Errichtung öffentlicher Infrastruktur kein Entscheidungskriterium im Bieterverfahren sein. The only criterion is the highest bid. Additional services or understandings represent inadmissible compensations. Thus, for example, the additional setting up of public infrastructure may not constitute a decision criterion in the bidding process.



**Wie wichtig ist das vorgelegte Nutzungskonzept?**  
How important is the utilisation concept?



Das vorgelegte Konzept wird inhaltlich nicht bewertet. Der Liegenschaftsfonds prüft lediglich, welche planungsrechtlichen Konsequenzen seine Umsetzung hat. Der Grund dafür ist einfach: Das Konzept hat Einfluss auf das Baurecht, damit auf die planungsrechtlich mögliche Auslastung und somit auf den Kaufpreis. The concept submitted is not evaluated according to content. The Liegenschaftsfonds merely checks the consequences which its implementation will have with regard to planning law. The reason for this is simple: the concept affects planning and building law considerations. These affect the potential degree of utilisation permitted and thus, in turn, the purchase price.



## LIEGENSCHAFTSFONDS BERLIN



### **Sind Nachgebote zulässig?**

**Are subsequent bids permitted?**



Wenn mehrere Gebote in gleicher Höhe vorliegen oder die Verkehrswertaussage nicht erreicht wird, fordert der Liegenschaftsfonds die Höchstbieter auf, Nachgebote abzugeben. Der Liegenschaftsfonds informiert die Bieter über das Vorliegen von Mitbewerbern oder über die Tatsache, dass die Wertvorstellung noch nicht erreicht wurde. Die Nachgebote müssen innerhalb einer bestimmten Frist eingehen und von einer belastbaren Finanzierungszusage begleitet werden. Der Beleg der gebotenen Kaufpreise durch die Investoren ist von Bedeutung, da nur so „Phantasiepreise“ und Verzerrungen des Wettbewerbs verhindert werden können. Nach Abschluss des Bieterverfahrens erteilt der Liegenschaftsfonds keinen formellen Zuschlag. Der Grundstückskauf ist ein formbedürftiges Rechtsgeschäft, das seinen Abschluss erst mit der unterzeichneten Notarurkunde findet. Bis dahin sind Gebote zulässig.

If several bids for the same amount have been submitted or if the market value assessment has not been attained, the Liegenschaftsfonds will ask the highest bidder to submit subsequent bids. The Liegenschaftsfonds informs the bidders if there are other bidders or if the amount set out by the internal valuation has not yet been attained. Subsequent bids must be received by a certain deadline and must include a solid confirmation of funding. Evidence of funds from investors for the purchase price offered is important as it is the only way to prevent "imaginary prices" from distorting the competition. The Liegenschaftsfonds does not formally award the property once the bidding process has been concluded. The purchase of the property is a legal transaction, requiring adherence to certain forms. It is therefore not concluded until the notary deed has been signed. Subsequent bids are permitted until that time.



### **Gibt es die Möglichkeit ein Objekt zu erwerben, ohne sich an einem Bieterverfahren oder einer Ausschreibung zu beteiligen?**

**Is it possible to buy a property without participating in a bidding process or invitation to tender?**



Der Liegenschaftsfonds verwertet öffentliches Vermögen. Dies stellt besonders hohe Anforderungen an die Transparenz der Verfahren. Direktvergaben sind für Kunden das bevorzugte Verfahren. Für die Marktteilnehmer fehlt es dann jedoch an Transparenz. Deshalb verkauft der Liegenschaftsfonds nur in Ausnahmefällen direkt. Hierzu gehört der Verkauf an Mieter oder Pächter. Eine Direktvergabe ist auch möglich, wenn der Verkauf an einen Kunden erfolgen soll, dessen Projekt für Berlin als Hauptstadt von besonderer Wichtigkeit ist. Dies gilt z. B. für die Ansiedlung von Botschaften, Verbänden oder Institutionen. The Liegenschaftsfonds deals with public property. This sets particularly high standards for the transparency of the processes it uses. Customers prefer direct sales. However, this leads to a lack of transparency for market participants. As a result, the Liegenschaftsfonds only sells directly in exceptional cases. This includes sales to tenants or leaseholders. A direct sale is also possible if the property is to be bought by a customer whose project is of particular importance to Berlin as a capital city. This applies, for instance, to embassies, associations or institutions wishing to locate to Berlin.



**LIEGENSCHAFTSFONDS  
BERLIN**

## **Unser Service** Our service

**Informationen erhalten Sie hier**  
You can get information here

**Liegenschaftsfonds Berlin**  
GmbH & Co. KG  
Vermarktung/ Sales Management:  
Thomas Umland  
Warschauer Str. 41/42  
D-10243 Berlin  
Tel.: +49 · (0)30 · 22 33 - 66 84  
Fax: +49 · (0)30 · 22 33 - 67 05  
E-Mail: [vermarktung@liegenschaftsfonds.de](mailto:vermarktung@liegenschaftsfonds.de)

**Liegenschaftsfonds Berlin**  
GmbH & Co. KG  
Presse- und Öffentlichkeitsarbeit/ Press and Public Relations:  
Irina Dähne  
Warschauer Str. 41/42  
D-10243 Berlin  
Tel.: +49 · (0)30 · 22 33 - 66 90  
Fax: +49 · (0)30 · 22 33 - 68 97  
E-Mail: [irina.daehne@liegenschaftsfonds.de](mailto:irina.daehne@liegenschaftsfonds.de)



## LIEGENSCHAFTSFONDS BERLIN

Liegenschaftsfonds Berlin

GmbH & Co. KG

Warschauer Str. 41/42

D-10243 Berlin

Tel.: +49 · (0)30 · 22 33 - 68 00

Fax: +49 · (0)30 · 22 33 - 68 97

E-Mail: [info@liegenschaftsfonds.de](mailto:info@liegenschaftsfonds.de)

[www.liegenschaftsfonds.de](http://www.liegenschaftsfonds.de)

