

# KONZEPT ZUR BERLINER LIEGENSCHAFTSPOLITIK

BESCHLUSS DER CDU-FRAKTION BERLIN  
VOM 14. DEZEMBER 2012

The logo of the Christian Democratic Union (CDU) of Germany, consisting of the letters 'CDU' in a bold, red, sans-serif font.

FRAKTION  
BERLIN

# 1 Transparente Liegenschaftspolitik für Berlin

## 2 0. Vorbemerkung

3 Der Senat von Berlin verfolgt eine nachhaltige Stadtentwicklungspolitik. Diese berücksich-  
4 tigt nicht nur fiskalische Interessen, sondern auch Umweltschutz, Energieeffizienz und  
5 Klimaschutz sowie wirtschaftliche Entwicklung, soziale Integration und gesellschaftliche  
6 Partizipation. Der Senat von Berlin strebt daher einen zielgerichteten und langfristige-  
7 strategischen Umgang mit landeseigenen Grundstücken an, wozu auch eine Wertschöp-  
8 fung durch die Realisierung wirtschafts-, wohnungs-, kultur- und stadtentwicklungspoliti-  
9 scher Ziele zählt. Dazu gehören die Schaffung und der Erhalt von Arbeitsplätzen, die  
10 Standortsicherung für soziale Infrastruktur (Schulen, Kindertagesstätten), die Verbesse-  
11 rung des Klimaschutzes und der Energieeffizienz sowie insbesondere die Bereitstellung  
12 bezahlbaren Wohnraums für alle Einkommensgruppen.

13 Seit Gründung des Liegenschaftsfonds als zentralen Ansprechpartner für den Verkauf lan-  
14 deseigener Immobilien im Jahr 2000 konnten in den zurückliegenden Jahren rund 2 Mrd.  
15 Euro aus Immobilienverkäufen aktiviert werden.

16 Die Durchführung von Immobilienverkäufen ist ein Beitrag zum Erhalt und zur Stärkung  
17 der eigenen Einnahmenkraft sowie zur Einhaltung der Sanierungsverpflichtungen und der  
18 Schuldenbremse. Vor diesem Hintergrund muss die Weiterentwicklung des Liegenschafts-  
19 konzepts neben den oben aufgeführten Zielen die Sicherung der Einnahmehasis des Lan-  
20 deshaushalts beachten. Dies setzt eine konstante Ergänzung und Erweiterung des Ver-  
21 kaufsportfolios voraus.

22 Neben der Ausschöpfung der fiskalischen Wertpotenziale ist der Liegenschaftsfonds ge-  
23 nau so angehalten, Stadttrenditen zu heben. Beim Einsatz von Liegenschaften sind daher  
24 ausdrücklich auch stadtentwicklungs-, wohnungs-, kultur- und wirtschaftspolitische Ziele  
25 zu beachten. Entsprechende Kriterien sehen die Regierungserklärung vom 3. Dezember  
26 2011 sowie der Beschluss des Abgeordnetenhauses vom 3. Juni 2010 zur Neuausrichtung  
27 der Liegenschaftspolitik vor.

28 Entsprechend der Verpflichtung des Landes zur strikten Haushaltsdisziplin gelten für die  
29 Vergabe von Liegenschaften die allgemeinen Vorgaben zur verantwortungsvollen Ver-  
30 wendung von Haushaltsmitteln. Dazu zählen insbesondere Nachhaltigkeit und Transpa-  
31 renz. Das vorliegende Konzept ist Grundlage dieser transparenten Liegenschaftspolitik des  
32 Senats, deren Umsetzung die besondere Fachverantwortungen der einzelnen Ressorts so-  
33 wie die Haushaltsverantwortung des Parlaments berücksichtigt.

## 34 1. Ausgangslage

### 35 1.1 Portfolio des Landes Berlin

36 Etwa 420 km<sup>2</sup> der Fläche des Landes Berlin befinden sich per 30.06.2011 im Eigentum des  
37 Landes Berlin. Rund 87 % davon dienen ausweislich der Angaben des Automatisierten Lie-  
38 genschaftsbuches (ALB) der Erfüllung von Aufgaben der Daseinsvorsorge und sind als  
39 Fachvermögen gekennzeichnet. 4,9 % sind Grundstücke, die für Fachaufgaben nicht mehr  
40 benötigt werden (Finanzvermögen). Im Portfolio des Treuhandvermögens des Liegen-  
41 schaftsfonds befinden sich rund 5000 Grundstücke. Ohne rechtliche Einschränkungen sind  
42 davon etwa 2900 Grundstücke vermarktbar.

## 43 **1.2 Fachpolitischer Bedarf und Verkaufsverfahren**

44 Zur Realisierung besonderer fachpolitischer Einzelziele begründen die Fachressorts bisher  
45 im Einzelfall formlos einen Bedarf, der eine Vergabe der Liegenschaft außerhalb eines be-  
46 dingungsfreien Bieterverfahrens vorsieht. Nachweise, dass der Fachzweck nicht auch in  
47 Eigenregie oder auf originären Grundstücken des Fachvermögens hätte realisiert werden  
48 können, werden nicht geführt. Auch eine dauerhafte Erfüllung der fachpolitischen Zielset-  
49 zung im Rahmen der Grundstücksnutzung durch den Käufer wird nicht nachgehalten.

50 Der Verkauf der betreffenden Grundstücke erfolgt in Direktvergabe. Der Käufer wird da-  
51 mit von einem konkurrenzbedingten Preiswettbewerb entlastet und kauft in der Regel zum  
52 Gutacherwert (durch Verkehrswertgutachten ermittelt). Tatsächlich liegen bei einem Bie-  
53 terverfahren die Angebote teilweise deutlich über dem Gutacherwert, da die Käufer die  
54 Liegenschaften nach anderen immobilienwirtschaftlichen Kriterien bewerten.

55 Auch kann der erwartete Mehrwert rechtssicher nur zeitlich befristet über eine Nutzungs-  
56 bindung festgeschrieben werden. Eine dauerhafte Sicherung der Stadttrendite erscheint  
57 verbesserungsfähig. Bei Objekten in nachgefragten Lagen ist deshalb mit der Entschei-  
58 dung für eine Direktvergabe vielfach der Verzicht auf die volle Preisausschöpfung des  
59 Grundstücks verbunden. Dies gilt insbesondere angesichts der dynamisch steigenden  
60 Nachfrage nach Grundstücken in Berlin.

61 Insofern bedarf es für die Vergabe solcher Grundstücke im Wege geeigneter Kriterien und  
62 ein geeignetes Controlling der erwarteten Stadttrendite bzw. des Nutzenzuwachses.

## 63 **2. Transparente Liegenschaftspolitik**

64 Die Weiterentwicklung der Liegenschaftspolitik sieht künftig einen langfristige-  
65 strategischen Umgang mit dem Liegenschaftsvermögen des Landes Berlin anhand transpa-  
66 ranter Verfahren vor. Dabei gilt neben den genannten fachpolitischen Zielen weiterhin das  
67 Ziel der Haushaltskonsolidierung. Diese Regelungen gelten nicht für Umlandflächen, für  
68 die es gesonderte Vorgaben gibt.

69 Ebenso gelten sie nicht für das Verkaufsverfahren für die so genannten GRW-Grundstücke  
70 (Grundstücke, die mit GRW-Mitteln erschlossen wurden). Hierfür wird von der Fachver-  
71 waltung dem Senat und dem Abgeordnetenhaus bis zum 30.04.2013 eine eigene Vorlage  
72 zum Beschluss vorgelegt.

### 73 **2.1 Portfolioanalyse des Liegenschaftsvermögens**

74 Eine langfristig-strategische Ausrichtung des Umgangs mit Liegenschaften setzt eine zu-  
75 kunftsorientierte Bestandsaufnahme und preisorientierte Betrachtung des Portfolios vor-  
76 aus. In der Verantwortung aller Bereiche des Landes Berlin - in Bezirken und Senatsverwal-  
77 tungen - ist deshalb eine Portfolioanalyse nach einer vorgegebenen Clusterung unter Fe-  
78 derführung der Senatsverwaltung für Finanzen unter Beachtung von AZG und Verfassung  
79 durchzuführen. Diese folgt vor allem den Notwendigkeiten des Haushalts sowie den be-  
80 stehenden oder zu erwartenden Aufgaben der Daseinsvorsorge. Dazu zählt z.B. die Bereit-  
81 stellung oder das Vorhalten von Flächen für Schulen, Kitas oder Sportflächen.

## 82 2.2 Bestückung des Liegenschaftsfonds

83 Der Bestückungsprozess sieht nach Bestückungsmeldung durch die Vermögensträger eine  
84 Grundstücksidentifikation und inhaltliche Prüfung durch den Fonds vor. Eine aus diesen  
85 Prüfungen resultierende Liste wird der Finanzverwaltung übergeben. Der Prozess ist ope-  
86 rationeller Natur nicht konzeptionell. Die Senatsverwaltung für Finanzen stimmt sich mit  
87 den beteiligten Senatsverwaltungen ab und steuert den Prozess bis zur jeweiligen Senats-  
88 vorlage; mit anschließender Beteiligung des Hauptausschusses des Abgeordnetenhauses.  
89 Wiederum der Liegenschaftsfonds bereitet die Grundstücksübertragungen vor und berei-  
90 tet rechtlich den Nutzen-Lastenwechsel vor.

91 Der Bestückungsprozess ist zu beschleunigen. Derzeit liegt die durchschnittliche Laufzeit  
92 für die Bestückung von Grundstücken bei 9 Monaten. Der Nutzen-Lastenwechsel auf den  
93 Liegenschaftsfonds tritt in der Regel erst 12 Monate nach Beginn des Nachbestückungs-  
94 prozesses ein. Auch zur Absenkung der Zahl der Vollmachtsverkäufe ist eine Straffung des  
95 Prozesses unabdingbar.

### 96 **Portfolioanalyse**

#### 97 **A. Vorbemerkung**

98 Für die Einzelgrundstücke im Landesbesitz werden die Vermögensträger gebeten,  
99 eine konkrete Unterlegung der Bedarfe und Bedarfsentwicklung vorzunehmen.

100 Für Infrastrukturvermögen (Fachvermögen Tiefbau bzw. Grünflächenamt, d.h. Stra-  
101 ßen, Plätze, Parks und parkähnliche Grünanlagen, Seen und ggf. sonstige dauerhaf-  
102 te Wasserflächen), das gemäß seiner Widmung nicht – d.h. auch nicht in Teilen – für  
103 eine Veräußerung perspektivisch in Betracht zu ziehen ist, soll es bei der Erstein-  
104 schätzung des zuständigen Vermögensträgers bleiben können; die Bezirke ent-  
105 scheiden insofern im Rahmen ihrer Autonomie. Es wird keine Einzelaufstellung er-  
106 wartet.

#### 107 **B. Kategorien**

108 Die übrigen Immobilien sollen in die folgenden Kategorien unterteilt werden:

##### 109 **I. Grundstücke des Fachvermögens:**

110 Immobilien, die aktuell vollumfänglich für fachliche Zwecke genutzt und deren  
111 Nutzung dauerhaft beibehalten werden soll. Diese Grundstücke verbleiben  
112 beim Vermögensträger im Fachvermögen.

##### 113 **II. Grundstücke zur Daseinsvorsorge durch das Land (Vorhalteflächen):**

114 a. Immobilien, die im Zeitraum der nächsten 5 Jahre aufgrund z.B. demogra-  
115 phischer Entwicklungen für eine Aufgabe der Daseinsvorsorge als Fachnut-  
116 zung benötigt werden.  
117 Diese Grundstücke verbleiben beim Vermögensträger im Finanzvermögen.

118 b. Immobilien, die in einem Zeitraum von mehr als 15 Jahren für eine Aufgabe  
119 der Daseinsvorsorge durch das Land als Fachnutzung benötigt werden und  
120 gesamtstädtische Bedeutung haben. Diese Grundstücke, wie auch  
121 Grundstücke, die mit längerfristigen Vermietungen verbunden sind und mit  
122 Verwaltungsaufgaben der BIM GmbH als kompatibel angesehen werden,

123 können in das Sondervermögen des Landes Berlin (SILB) zur Zwischenbe-  
124 wirtschaftung (z.B. Vermietung oder Erbpacht) übertragen und von der BIM  
125 GmbH verwaltet werden. Im Übrigen verbleiben die Grundstücke beim  
126 Vermögensträger im Finanzvermögen. Daher trägt dieser dann die Lasten  
127 bzw. erhält die damit verbundenen Einnahmen.

### 128 **III. Grundstücke mit Verkaufsperspektive:**

129 Grundstücke, die keiner der anderen Kategorien zugeordnet sind. Diese  
130 Grundstücke, die weder in die Kategorie I, II, IV fallen werden als Verkaufs-  
131 grundstücke definiert und an den Liegenschaftsfonds mit der abschließenden  
132 Zielsetzung der Vermarktung zur Verfügung gestellt.

### 133 **IV. Grundstücke mit Entwicklungsperspektive:**

134 Immobilien in strategisch relevanter Lage, die ein positives Potenzial im Sinne  
135 eines zu erwartenden Nutzenzuwachses für Berlin besitzen. Die Einstufung ist  
136 anhand der o.g. Punkte darzulegen. Der Nutzenzuwachs ist zu quantifizieren.

## 137 **C. Portfolioausschuss**

138 Neben der Clusterung der Grundstücke sollen alle Vermögensträger des Landes  
139 Berlin künftig verpflichtet sein, die Nutzungserfordernisse - und den möglichen  
140 Wandel dieser Erfordernisse - nachzuweisen. Angesichts sich ändernder Anforde-  
141 rungen an die Daseinsvorsorge handelt es sich um einen regelmäßig zu vollziehen-  
142 den Überprüfungsprozess, der mindestens alle 5 Jahre durchlaufen werden sollte.

143 Operativ wird dieser Prozess übernommen von einem bei der Senatsverwaltung für  
144 Finanzen anzusiedelnden Portfolioausschuss. Der Portfolioausschuss setzt sich zu-  
145 sammen aus gleichberechtigten Vertretern der für Finanzen, für Stadtentwicklung,  
146 für Wirtschaft zuständigen Ressorts und der Senatskanzlei sowie des Vertreters des  
147 jeweiligen Belegheitsbezirks oder der Fachverwaltung. Der Fachvermögensträger  
148 sollte dabei auch die Anforderungen für die Daseinsvorsorge-Grundstücke mit ab-  
149 decken. Die Clusterbildung der Vermögensträger erfolgt auf Grundlage der Ein-  
150 schätzungsprärogative des Portfolioausschusses. Ausgliederungen aus dem Fach-  
151 vermögen und Nicht-Bestückungen in das Vorhaltevermögen, sind nur im Einver-  
152 nehmen mit den jeweiligen Vermögensträgern möglich. Dissensfälle sind dem Se-  
153 nat von Berlin und dem für Vermögensfragen zuständigen Ausschuss des Abgeord-  
154 netenhauses zur Entscheidung vorzulegen. Der Abschluss des Clusterungsprozes-  
155 ses ist im Laufe des Jahres 2014 anzustreben. Das Ergebnis dieser transparenten  
156 Liegenschaftspolitik ist dem Abgeordnetenhaus vorzulegen.

157 Diese Clusterung im Rahmen einer Portfolioanalyse gilt auch für die aktuellen  
158 Grundstücke des Treuhandvermögens des Liegenschaftsfonds analog dem obig be-  
159 schriebenen Verfahren. Soweit Fachverwaltungen aus fachpolitischen Erwägungen  
160 solche Grundstücke übernehmen, bzw. vorhalten wollen, müssen diese in das jewei-  
161 lige Fachvermögen übernommen werden; die Fachverwaltungen tragen etwaige  
162 Unterhaltungskosten. In Dissens- und Zweifelsfällen entscheidet das Abgeordne-  
163 tenhaus. Bei Veränderung der Clusterung ist dieser Prozess analog zu durchlaufen.

164 **2.3 Verfahren zur Clusterung**

165 Das Verfahren wird technisch vom Liegenschaftsfonds gesteuert.

166 Die Identifikation des Fachvermögens wird damit beginnen, den Bezirken und anderen  
167 betroffenen Vermögensträgern eine Tabelle mit sämtlichen ihnen zugeordneten und fach-  
168 lich genutzten Grundstücken zu übermitteln. Mit dieser Tabelle werden die Bezirke und  
169 die anderen betroffenen Vermögensträger gebeten, den aktuellen Fachbedarf zu markie-  
170 ren. Für jedes dieser Grundstücke ist eine fachliche Begründung zu erbringen.

171 **2.4 Steuerungsausschuss**

172 Bei der Veräußerung von Grundstücken wird über Entscheidungen des Steuerungsaus-  
173 schusses sichergestellt, dass fachpolitische Vorgaben und Erfordernisse frühzeitig erkannt  
174 werden. Damit der stadtpolitische Bedarf insgesamt festgestellt werden kann, sollen alle  
175 Fachverwaltungen ihrerseits eine fachpolitische Nutzung zu prüfen. Sollte ein fachpoliti-  
176 scher Bedarf erkannt werden, ist dieser dem Steuerungsausschuss anzuzeigen. Der Steue-  
177 rungsausschuss entscheidet über die vom Liegenschaftsfonds votierten Vergabearten für  
178 einzelne Grundstücke sowie über vom Liegenschaftsfonds votierte Zuschläge zu Grund-  
179 stücksgeschäften. Besetzt ist der Steuerungsausschuss mit gleichberechtigten Vertretern  
180 der für Finanzen, für Stadtentwicklung, für Wirtschaft zuständigen Ressorts und der Se-  
181 natskanzlei sowie einem Vertreter des jeweiligen Belegenheitsbezirks oder der Fachver-  
182 waltung. Ein Vertragsabschluss wird ggf. gemäß § 64 LHO erst wirksam, wenn das Abge-  
183 ordnetenhaus zugestimmt hat. Die Geschäftsordnung des Steuerungsausschusses ist gem.  
184 4. anzupassen.

185 **2.5 Preisbestimmung**

186 Vermögensgegenstände und damit auch landeseigene Immobilien dürfen gemäß § 63 Abs.  
187 3 LHO nur zu ihrem vollen Wert veräußert werden. Ausnahmen können im Haushaltsplan  
188 zugelassen werden. Der volle Wert umfasst mindestens den Verkehrswert, wie er sich aus  
189 einem Gutachten nach § 194 BauGB in Verbindung mit der ImmoWertV ergibt.

190 **2.6 Verkaufsverfahren**

191 Für die Vermarktung von Grundstücken stehen dem Liegenschaftsfonds folgende Instru-  
192 mente zur Verfügung:

- 193 A. Konzeptorientiertes Entwicklungsverfahren
- 194 B. Bedingungsfreies Bieterverfahren
- 195 C. Direktvergaben

196 Eine Direktvergabe kann nur in besonderen Fällen erfolgen, wenn die unten genannten  
197 Prämissen erfüllt werden. Die Instrumente, die zur Verfügung stehen sind abhängig von  
198 dem jeweiligen Cluster dem das Grundstück zugeordnet wurde. Als Erlösarten aus den o.g.  
199 Verfahren kommen Erbpacht, Miete oder Kaufpreis in Frage.

200 **2.6.1 Grundstücke im Cluster Entwicklungsperspektive**

201 Bei diesen Grundstücken erfolgt eine Vermarktung der Grundstücke grundsätzlich unter  
202 Nutzung des konzeptorientierten Entwicklungsverfahrens (Ausnahmen siehe 2.6.3). Dabei  
203 sind im Rahmen des Verfahrens die Stadtentwicklungsziele, die mit dem Grundstück ver-  
204 folgt werden mit Hilfe der unten genannten Kriterien zu definieren und eine damit geplan-

205 te Stadttrendite bzw. der Nutzenzuwachs für Berlin zu ermitteln. Auf Basis dieser Ziele er-  
206 folgt dann eine konzeptorientierte Ausschreibung. Dabei ist auch festzulegen über welche  
207 Erlösart das angestrebte Ziel sowie die angestrebte Vorhabensumsetzung am besten er-  
208 reicht werden kann. Das Konzeptverfahren erarbeitet der Liegenschaftsfonds in Abstim-  
209 mung mit dem Vermögensträger und dem Steuerungsausschuss. Dissensfälle entscheidet  
210 der Senat und der Hauptausschuss des Abgeordnetenhauses. Bei Fällen von besonderer  
211 stadtentwicklungspolitischer Bedeutung ist der Hauptausschuss des Abgeordnetenhauses  
212 zu informieren. Verkäufe unter Verkehrswert sind möglich, erfordern aber die Zustimmung  
213 des Hauptausschusses des Abgeordnetenhauses. Analog ist dies bei Erbpachtverträgen  
214 anzuwenden.

### 215 **2.6.2 Grundstücke im Cluster Verkaufsperspektive**

216 Sind die Grundstücke die vom Portfolioausschuss in das Cluster Verkaufsperspektive ein-  
217 geordnet und zum Verkauf freigegeben wurden. Diese werden im bedingungsreifen Bie-  
218 terverfahren zum Verkauf am Markt angeboten (Ausnahme siehe 2.6.3).

219 Der Kaufpreis folgt im Regelfall aus dieser Marktabfrage, muss aber mindestens den Ver-  
220 kehrswert nach einer gutachterlichen Verkehrswertaussage ausmachen.

### 221 **2.6.3 Regelungen für Direktvergaben**

222 Vom Vorrang der oben genannten Verfahren kann nur in folgenden Fällen abgewichen  
223 werden:

224 Grundstücksimmanente Gründe

225 Ein Grundstücksverkauf außerhalb des bedingungsreifen Bieterverfahrens kann begründet  
226 sein,

- 227       ▪ wenn rechtliche Gründe einer freien Vermarktung entgegen stehen (z.B. wenn  
228 sich das Land Berlin in der Vergangenheit bereits rechtlich zum Verkauf ver-  
229 pflichtet hat, Rechtsansprüche bestehen oder Abgeordnetenhausbeschlüsse  
230 vorliegen wie bspw. Sportgrundstücke nach SPAN, Pflegeeinrichtungen und  
231 Krankenhäuser);
- 232       ▪ der Verkauf an den Erbbaurechtsnehmer sinnvoll erscheint;
- 233       ▪ Das Grundstück als Sacheinlage an ein Unternehmen, das mehrheitlich in Lan-  
234 desbesitz ist, übertragen werden soll; für den bezirklichen Vermögensträger er-  
235 folgt eine anteilige Ausgleichszahlung.
- 236       ▪ ein Verkauf von Arrondierungs- und Splitterflächen an Nachbarn vorgesehen  
237 ist;
- 238       ▪ Enteignungen vermieden werden sollen (Bundesstraßen- und Autobahnbau,  
239 sonstige Infrastruktur);
- 240       ▪ ein Grundstück schwer vermarktbar ist; hierzu muss der Liegenschaftsfonds ei-  
241 nen gesonderten Nachweis führen; dieser Nachweis kann geführt werden  
242 durch:
  - 243           a) ein gescheitertes Bieterverfahren (gilt nur für ein Jahr nach Scheitern des  
244           Verfahrens)

245 b) Überangebot in nicht nachgefragten Lagen (z. B. bei Gewerbegrundstücken in Randlagen, fehlende Vergleichskauffälle abgeleitet aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses beim Land Berlin).

#### 248 **2.6.4 Kriterien für Stadtentwicklungsziele bzw. die Ableitung der Stadttrendite**

249 Bei Verfahren nach 2.6.1 sind die Stadtentwicklungsziele mit dem Grundstück zu definieren und die Stadttrendite bzw. Nutzungszuwachs zu ermitteln. Dies muss unter Beachtung  
250 der unten genannten Elemente für jedes Grundstück gemäß dem im zugewiesenen Cluster  
251 erfolgen und dokumentiert werden.  
252

##### **Bereich Wirtschaftspolitik**

Schaffung von neuen und Sicherung von bestehenden tariflichen und sozialversicherungspflichtigen Dauerarbeitsplätzen, einschließlich Kreativwirtschaft und Verbände im Zusammenhang mit der Hauptstadtfunktion Berlins. Die geschaffenen Dauerarbeitsplätze müssen 5 Jahre am Standort erhalten bleiben.

Schaffung derartiger Arbeitsplätze (s.o.) in den Wirtschaftsbereichen Umwelt-, Medizin-, Bio-, Verkehrs-, Laser-, Werkstoff-, Energie-, Produktions- und Fertigungs-, Informations- und Kommunikationstechnik sowie Medien (Zukunftsbranchen).

Bei planungsrechtlich auch anderer als wirtschaftspolitisch angestrebter Nutzung eine Verwendung des Grundstücks im Zusammenhang mit Programmen der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung (STEP Gewerbe/ EpB).

Vorhaben mit besonderen Struktureffekten, die von der für Wirtschaft zuständigen Senatsverwaltung dokumentiert und evaluiert werden.

Investitionsvolumen:

hier: Steueraufkommen (nur Landesanteil) aus der einmaligen Bruttowertschöpfung

Jahresumsatz:

hier: Steueraufkommen (nur Landesanteil) aus der jährlichen Bruttowertschöpfung  
Sonstiges dringendes Interesse Berlins (z.B. Botschaften).

##### **Bereich Wohnungspolitik**

Schaffung von Wohnraum in allen Bereichen der Stadt gegen anteilige Belegungs- und Mietpreisbindungsrechte – an definierten Orientierungsgrößen:

Mietpreise zwischen 4,50 und 6,50 Euro pro Monat und QM, abhängig von der Laufzeit der Bindungen

Laufzeiten für Belegungs- und Mietbindungsrecht mindestens 10; Laufzeiten können unterschiedlich lange sein

Anteil der Wohnungen, die diese Kriterien erfüllen mindestens 25 % - maximal jedoch 55 %

Die jeweilige konkrete Anforderung ist im Einzelfall vorzugeben oder im Rahmen des Konzeptwettbewerbes als Mindestanforderung zu definieren.



### **Bereich Sozialpolitik**

Nachgewiesene Einsparung von Mitteln des Landeshaushalts dadurch, dass soziale Aufgabe von privatem Träger übernommen wird. Voraussetzung: Nachweis, dass sozialpolitische Aufgabe in diesem Sozialraum erforderlich ist und nicht anderweitig erfüllt werden kann, insbesondere auf einem Grundstück ohne Wertpotenzial. Erhalt der Einrichtung für grundsätzlich 15 Jahre.

Gebäudeinvestitionen, sofern ein sanierungsbedürftiges Gebäude auf dem Vergabegrundstück steht. Die Investition muss spätestens drei Jahre nach Beurkundung des Grundstückskaufvertrages abgeschlossen sein.

Grundstücksvergabe bei ehemals bezirklichen Pflegeeinrichtungen mit Trägerwechseltverträgen nach dem Abgeordnetenhausbeschluss vom 12.07.2001.

### **Bereich Jugend- und Bildungspolitik**

Nachgewiesene Einsparung von Mitteln des Landeshaushalts dadurch, dass Aufgabe von privatem Träger übernommen wird. Voraussetzung: Nachweis, dass bildungs- und jugendpolitische Aufgabe in diesem Sozialraum erforderlich ist und nicht anderweitig erfüllt werden kann, insbesondere auf einem Grundstück ohne Wertpotenzial. Erhalt der Einrichtung für grundsätzlich 15 Jahre.

Gebäudeinvestitionen, sofern ein sanierungsbedürftiges Gebäude auf dem Vergabegrundstück steht. Die Investition muss spätestens drei Jahre nach Beurkundung des Grundstückskaufvertrages abgeschlossen sein.

Vergabe von sanierungsbedürftigen Kita-Grundstücken an Dritte für 1 € gemäß Abgeordnetenhausbeschluss 15.10.2009 (Drucksachen Nr. 16/2490 und 16/2704).

### **Bereich Sportpolitik**

Vergabe an gemeinnützige und förderungswürdige, das Grundstück bereits nutzende Sportvereine gemäß Abgeordnetenhausbeschluss vom 30.11.2000.

### **Bereich Kulturpolitik**

Vergabe an kulturelle Einrichtungen (analog Wirtschaftspolitik bzw. Sozial-, Jugend- und Bildungspolitik).

253 Eine etwaige Modifikation der Kriterien wird von dem Portfolioausschuss erarbeitet. Die  
254 finale Entscheidung trifft der Hauptausschuss des Abgeordnetenhauses von Berlin.

## 255 **2.7 Rückübertragung**

256 Grundstücke können zukünftig –wie bereits für das SILB gemäß § 1 SILBerrichtungsG ge-  
257 regelt – nur noch mit Zustimmung des für Vermögensfragen zuständigen Ausschuss des  
258 Abgeordnetenhauses aus dem Treuhandvermögen des LFB entnommen werden.

## 259 **2.8 Dokumentation und Bestimmung der Stadtrendite bzw. des Nutzungszuwachses**

260 Bei konzeptorientierten Entwicklungsverfahren sind der Liegenschaftsfonds und die betei-  
261 ligten Fachverwaltungen verpflichtet, die Stadtrendite bzw. den Nutzenzuwachs zu do-  
262 kumentieren, die fachpolitisch gewollt sind und zu einer Nutzungsbindung für den Käufer  
263 führt. Nähere Ausführungen siehe 2.6.1 und 2.6.4

## 264 **2.9 Controlling**

265 Die mit fachpolitisch definiertem Nutzenzuwachs / Stadtrenditen vergebenen Liegen-  
266 schaften werden vom Liegenschaftsfonds auf Grundlage eines Votums der veranlassenden  
267 Fachverwaltungen in regelmäßigen Abständen hinsichtlich der von ihnen betriebenen  
268 Nutzungsziele evaluiert. Die Fachverwaltungen erstellen dazu einen Fortschrittsbericht,  
269 der in einen Gesamtbericht an den Senat und das Abgeordnetenhaus zusammengeführt  
270 wird. Jeweils bis zum 1. April eines Jahres übermitteln die Fachverwaltungen ihre Einzelbe-  
271 richte an die für die technische Ausführung verantwortliche Senatsverwaltung für Finan-  
272 zen. Der Bericht wird dem Abgeordnetenhaus bis zum 30.07. eines Jahres vorgelegt.

## 273 **2.10 Verkauf und Erbbaurechte**

274 Werden Grundstücke außerhalb des bedingungsfreien Bieterverfahrens abgegeben, er-  
275 folgt der Verkauf unter der Vereinbarung einer Nutzungsbindung, die rechtlich wirksam in  
276 der Regel für einen Zeitraum von 15 Jahren vereinbart und grundsätzlich dinglich zu si-  
277 chern ist. Eine dauerhafte Nutzung kann auch über eine erstrangige beschränkt persönli-  
278 che Dienstbarkeit oder Rückkaufassungsvormerkung gesichert werden.

279 Besteht das herausragende Interesse des Landes Berlin an der künftigen Nutzung für einen  
280 Zeitraum von mehr als 15 Jahren oder handelt es sich aufgrund der Lage des Grundstückes  
281 um eine Fläche von besonderer Bedeutung für das Land Berlin, sollen Erbbaurechte verge-  
282 ben werden, soweit die dauerhafte Sicherung nicht über Dienstbarkeit möglich ist. Das  
283 Erbbaurecht dient vorrangig der Sicherung von Schlüsselflächen für zukünftige Bedarfe. In  
284 diesem Zusammenhang ist es ein Instrument zur Umsetzung und Qualitätssicherung  
285 stadtentwicklungspolitischer Ziele. Die Laufzeit des Erbbaurechts bestimmt sich nach dem  
286 Gewicht des Interesses an der Nutzung und sollte aufgrund der wirtschaftlichen Rahmen-  
287 daten bei der Finanzierung eines Projektes 30 Jahre nicht überschreiten. Die Bestellung  
288 von Erbbaurechten dient der Sicherung des vom Land Berlin gewollten Nutzungszweckes,  
289 wenn dieser über Nutzungsbindungen eines Kaufvertrages nicht nachhaltig gesichert wer-  
290 den kann.

## 291 **3. Liegenschaftspolitik und Wohnungsbau**

292 Der Senat hat ausgehend von der Koalitionsvereinbarung dem Thema Liegenschaftspolitik  
293 einen hohen Stellenwert eingeräumt. Er setzt dabei einen besonderen Schwerpunkt in der  
294 Mietenpolitik und ist dabei, diese in konkreten Schritten zu gestalten. Die kommunalen  
295 Wohnungsbestände sollen zur Wohnraumversorgung breiter Schichten genutzt werden.

296 Die Wohnungsbaugesellschaften im Eigentum des Landes Berlin spielen dabei als Mittler  
 297 zwischen Wohnen und sozialem Umfeld eine wichtige Rolle. Ihr Wohnungsangebot ist ein  
 298 Element der Daseinsvorsorge.

299 Das Bündnis für soziale Wohnungspolitik ist vom Senat am 04.09.2012 beschlossen wor-  
 300 den. Danach sind u.a. Direktvergaben landeseigener Grundstücke zum Verkehrswert oder  
 301 als Sachwerteinlage an die städtischen Wohnungsbaugesellschaften auf der Grundlage  
 302 überzeugender Wohnungsbaukonzepte vorgesehen. Diese sollen sicherstellen, dass ein  
 303 gewisser Anteil an den übertragenen Wohnungen an sozial Schwächere vermietet wird.

304 Die identifizierten Grundstücke werden als Kategorie IV Grundstück definiert und in dem  
 305 dafür vorgesehenen Verfahren den städtischen Gesellschaften im Rahmen der Direktver-  
 306 gaben vergeben.

307 Es wurden für dieses Projekt 21 Grundstücke identifiziert, von denen nach erster Prüfung  
 308 durch die Wohnungsbaugesellschaften drei ausgeschieden sind, so dass gegenwärtig 18  
 309 Grundstücke Teil des Projekts sind.

310 Diese Grundstücke sind:

Lfd. Nr.	Lieg.-Nr.	Bezirk	Ortsteil	Interne Bezeichnung	Fläche m <sup>2</sup>	mögl. WBG
1.	14244	Spandau	Hakenfelde	Boca-Raton-Str., nördl. 4 (Wasser- stadt)	1.231	WBM od. Gewobag
2.	14229	Lichten- berg	Alt- Hohenschönhausen	Neustrelitzer Str. 65	5.340	Howoge
3.	13543	Pankow	Weißensee	Gäblerstr. hinter 16, 18	1.298	Gesobau
4.	11068	Treptow- Köpenick	Altglienicke	Nelkenweg, Has- soweg neben 13	5.130	Stadt u. Land
5.	10138	Steglitz- Zehlendorf	Steglitz	Steglitzer Damm 62-64	1.528	Degewo prüft
6.	5133	Treptow- Köpenick	Niederschöneweide	Schnellerstr. 46, 47, 48	1.667	Stadt u. Land
7.	3707	Steglitz- Zehlendorf	Lankwitz	Kaiser-Wilhelm- Str. 103	1.193	Degewo
8.	2420	Pankow	Pankow	Mendelstr. 8-12  Bleicheroder Str. 4	3.760	Gesobau
9.	2245	Pankow	Weißensee	Langhansstr. 28	426	Gesobau

10.	2153	Pankow	Niederschönhausen	Schloßallee 4	3.100	Gesobau
11.	2033	Pankow	Weißensee	Langhansstr. 29	667	Gesobau
12.	10894	Lichtenberg	Neu-Hohenschönhausen	Wiecker Str. 8, 10	6.581	Howoge
13.	11445_01	Marzahn-Hellersdorf	Hellersdorf	Lily-Braun-Str. 52a	797	Entfallen, kein Interesse
14.	5883	Marzahn-Hellersdorf	Hellersdorf	Auerbacher Ring 23	2.232	Entfallen, kein Interesse
15.	14283	Mitte	Wedding	Amrumer Str. 36	1.708	Entfallen, kein Interesse
16.	1453	Mitte	Mitte	Fischerinsel	1.406	WBM
17.	11725	Mitte	Mitte	Schmidstr. 13, 15	6.934	WBM od. Howoge
18.	4556	Neukölln	Britz	Bendastr. 11c	3.889	Stadt u. Land
19.	14245_01	Spandau	Hakenfelde	Asnièresstr. , Rauchstr. 36-40(Wasserstadt)	5.255	WBM od. Gewobag
20.	9469	Steglitz-Zehlendorf	Lankwitz	Dessauerstr. 37-39	15.575	Degewo od. Stadt u. Land
21.	5198_02	Treptow-Köpenick	Johannisthal	Sterndamm neben Nr. 82	4.298	Howoge od. Stadt u. Land

311 Für das Jahr 2013 und die Folgejahre sollen bei Bedarf weitere Grundstücke für den Wohnungs-  
312 bau zur Verfügung gestellt werden.

313 Die Wohnungsbaugesellschaften können dort Wohnungsneubauten errichten. Ziel ist die  
314 Schaffung preiswerter Wohnungen und somit die Dämpfung des Mietniveaus, damit Wohn-  
315 en in Berlin weiterhin für alle Berlinerinnen und Berliner möglich bleibt. Die Übertragung  
316 erfolgt gegen die Verpflichtung der Wohnungsbaugesellschaften preiswerten Wohnungs-  
317 bau durchzuführen. Hierfür wird eine Vereinbarung mit den Wohnungsbaugesellschaften  
318 geschlossen, die Inhalte der Neubauprojekte regelt. Die Kriterien gem. 2.6.4 sind anzu-  
319 wenden.

320 Es ist ferner geplant, zur Schaffung preiswerten Wohnraums durch Direktvergabe von  
321 Grundstücke des Liegenschaftsfonds im Wege des Konzeptionsverfahrens auch an Woh-  
322 nungsbaugenossenschaften und private Investoren zu veräußern. Hierzu wird die Senats-  
323 verwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt zeitnah einen Vorschlag mit Bedarfsermitt-  
324 lung vorlegen und mit der Senatsverwaltung für Finanzen abstimmen. Die Kriterien gem.  
325 2.6.4 sind anzuwenden. Die Verfahren können erst nach Zustimmung des Hauptausschus-  
326 ses des Abgeordnetenhauses erfolgen.

327 Einzelheiten der Grundstücksvergabe unter mietenpolitischen Nutzungsaspekten regelt  
328 das Mietenkonzept des Senats.

#### 329 **4. Organisatorische Neuausrichtung**

330 Die Senatsverwaltung für Finanzen wird hierzu einen Vorschlag ausarbeiten und dem  
331 Hauptausschuss zur zustimmenden Kenntnisnahme vorlegen.

332 Berlin, 14. Dezember 2012

