

16. Wahlperiode

Antrag

der Fraktion der SPD und der Linksfraktion

Grundstücksentwicklung mit Augenmaß: Neuausrichtung der Berliner Liegenschaftspolitik

Das Abgeordnetenhaus wolle beschließen:

Der Senat wird aufgefordert, im Ergebnis der seit 2008 geführten Diskussionen die Liegenschaftspolitik des Landes Berlin weiter zu profilieren.

Künftig soll beim Umgang mit landeseigenen Liegenschaften durch die stärkere Berücksichtigung von wirtschafts-, wohnungs- und stadtentwicklungspolitischen Zielen – neben den fiskalischen Interessen - eine nachhaltige und langfristige strategische Wertschöpfung für das Land Berlin angestrebt und erzielt werden.

Dabei sind folgende Kernziele zu berücksichtigen:

- Schaffung und Erhalt von Arbeitsplätzen, insbesondere in den Kompetenzfeldern der Berliner Wirtschaft und der Industrie
- Sicherung von Standorten für soziale Infrastruktur (z.B. von Schulstandorten)
- Förderung gemeinschaftlichen, familiengerechten und generationsübergreifenden Wohnens als Beitrag zur Umkehr von Suburbanisierungsprozessen
- Stärkung des Wohnstandorts Innenstadt
- Förderung Klima verbessernder Maßnahmen

Der Senat soll dazu die Instrumente der Liegenschaftspolitik so anpassen, dass diese Ziele besser umgesetzt werden können.

1. Weitere Ausgestaltung der Ausrichtung der Liegenschaftspolitik

Der Senat wird aufgefordert, dem Abgeordnetenhaus eine Vorlage zur weiteren Ausgestaltung der Ausrichtung der Liegenschaftspolitik mit den o.g. Zielrichtungen zu unterbreiten und den Gesellschaftsvertrag der Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co. KG anzupassen.

Zukünftig sollen Grundstücke, deren Fachnutzung aufgegeben wurde und deren Fachnutzung in den kommenden fünf Jahren nicht wieder aufleben soll, automatisch dem Liegenschaftsfonds zur Vermarktung übertragen werden, außer in begründeten Ausnahmefällen.

Es soll auch die Möglichkeit geschaffen werden, Flächen als Vorhalteflächen für künftige Nutzungen der Daseinsvorsorge auszuweisen. Der Senat wird aufgefordert, geeignete Kriterien zu entwickeln, nach denen eine Einstufung einer Liegenschaft als Vorhaltefläche möglich ist. Es ist ein Verfahren zu entwickeln, wie

Die Drucksachen des Abgeordnetenhauses können über die Internetseite

www.parlament-berlin.de (Startseite>Parlament>Plenum>Drucksachen) eingesehen und abgerufen werden.

identifizierte Vorhalteflächen, z. B. von der BIM GmbH, für einen längerfristigen, begrenzten Zeitraum bewirtschaftet werden können und wie die Bezirke in diesen Fällen, in denen eine Vorhaltung der Flächen nach Prüfung als sinnvoll erachtet wird, von den Kosten zur Hälfte befreit und an der Erträgen der Zwischennutzung hälftig beteiligt werden können. Der UA Vermögen des Hauptausschusses ist in geeigneter Form zu beteiligen und entscheidet im Zweifel. Bauliche Veränderungen, die über das Erhaltungsmaß hinaus gehen, bedürfen des Einvernehmens mit dem Bezirk.

Die Erfahrungen mit der Projekt KG sind auszuwerten und in die strategische Ausrichtung der Arbeit einzubeziehen.

Einer der erweiterten Zielstellung der Tätigkeit des Liegenschaftsfonds folgende Neustrukturierung des Portfolios muss eine entsprechende Strukturierung der Instrumente der Grundstücksvergabe nachfolgen.

Die Kriterien für Vergaben (Direktvergaben, bedingungsfreie Bieterverfahren, beschränkte Ausschreibungen, Festpreisverfahren) sind zu präzisieren und sollen Bestandteil der Vorlage an das Abgeordnetenhaus sein. In diesem Zusammenhang sind wertbeeinflussende Nutzungsbindungen als Faktor der Wertermittlung einheitlich zu definieren.

Die Regelungen zur Erlösbeteiligung der Vermögensträger an Verkäufen des Liegenschaftsfonds sind einheitlich zu gestalten. Es ist sicherzustellen, dass an den Liegenschaftsfonds übertragene Grundstücke nur mit Zustimmung des UA Vermögen des Hauptausschusses rückübertragen werden können.

In Anbetracht der differenzierten Nutzungsbindungen können folgende Vergabeverfahren in Betracht gezogen werden:

- Bedingungsfreie Bieterverfahren:
können angewandt werden, wenn durch Abgeordnetenhaus bzw. Senat formulierte Ziele so gesichert sind (z.B. durch Planungsrecht), dass nur noch der angebotene Kaufpreis als Unterscheidungs- und Wertungskriterium maßgeblich ist.
- Eingeschränkte Bieterverfahren:
mit Auflagen und Bedingungen können dann eingesetzt werden, wenn durch Abgeordnetenhaus bzw. Senat formulierte Ziele nicht durch entsprechende Festsetzungen (z.B. Planungsrecht) ausreichend gesichert sind.
- Festpreisverfahren:
können zum Einsatz kommen, wenn Liegenschaften an selbstnutzende Personen, Unternehmen oder Institutionen vergeben werden sollen, die sich bei der Umsetzung dem Qualitäts- und nicht dem Preiswettbewerb stellen sollen. Dies betrifft neben selbstnutzenden Baugemeinschaften im Wohnungsbau vor allem wirtschaftliche und kulturelle Nutzungen.
- Direktvergaben:
können zukünftig ausnahmsweise in begründeten Einzelfällen zum Einsatz kommen, wenn das geplante Projekt in besonderem Interesse des Landes Berlin liegt, nicht nur in dessen Eigenschaft als Bundeshauptstadt. Diese Fällen sind dem UA Vermögensverwaltung des Hauptausschusses zur Zustimmung vorzulegen.

Als Instrumente der Flächensicherung für zukünftige Bedarfe können in begrenzten Ausnahmefällen auch weiterhin Erbpachtverträge und Zwischennutzungen eingegangen werden.

Neben dem Halten landeseigener Flächen soll zukünftig auch der (Zwischen-) Erwerb von Schlüsselflächen ermöglicht werden.

2. Regelmäßige Analyse des Portfolios

Regelmäßige Portfolio-Analysen dienen einer strategischen Ausrichtung der Liegenschaftspolitik. In die Analyse sind auch die nicht mehr benötigten Liegenschaften insbesondere der Körperschaften, Anstalten und Stiftungen des öffentlichen Rechts einzubeziehen (z.B. Hochschulen, Charité, Stiftung Oper Berlin, ...).

Der Senat wird beauftragt, einen Katalog möglicher Kriterien zur Analyse der Liegenschaften zu erarbeiten und dem Aufsichtsrat sowie dem UA Vermögen zur Verfügung zu stellen. Die Ergebnisse der Portfolioanalyse sind – neben dem Aufsichtsrat des Liegenschaftsfonds – auch dem Steuerungsausschuss sowie dem UA Vermögensverwaltung zur Kenntnis zu geben.

3. Modifizierungen beim Umgang mit notleidenden Erbbaurechten

Die Senatsverwaltung für Finanzen wird aufgefordert, anhand einer vom Liegenschaftsfonds vorzulegenden Clusterung im Einzelfall zu prüfen, welche Liegenschaften mit notleidenden Wohnerbbaurechten veräußert bzw. gehalten werden sollen. Vor der Veräußerung ist die Wirtschaftlichkeit darzulegen.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wird beauftragt, die Möglichkeit des Erwerbs durch landeseigene Wohnungsbaugesellschaften zu prüfen.

4. Weiterer Umgang mit Baugruppen

Der Senat wird aufgefordert, in die Vergabe von Grundstücken an Baugruppen zum Festpreis auch Grundstücke außerhalb des S-Bahn-Ringes einzubeziehen und das Verfahren für weitere Interessentengruppen (z.B. für sich zum Zwecke des Erwerbs neu gründende Genossenschaften) zu öffnen.

5. Behandlung von aus dem Sonderimmobilienvermögen des Landes Berlin (SILB) zu verkaufenden Grundstücken im Steuerungsausschuss Liegenschaftsfonds

Die Senatsverwaltung für Finanzen wird aufgefordert dafür zu sorgen, dass auch SILB-Grundstücke im Steuerungsausschuss Liegenschaftsfonds behandelt werden. Hierzu ist der Geschäftsbesorgungsvertrag zwischen der BIM GmbH und dem Liegenschaftsfonds anzupassen.

Der Senat wird gebeten zu prüfen, inwieweit auch für die Verkäufe von Grundstücken landeseigener Gesellschaften durch den Liegenschaftsfonds und die Verkäufe der Universitäten verbindliche Vorgaben des Steuerungsausschusses Liegenschaftsfonds abgegeben werden können.

6. Erschließung von Synergieeffekten bei der Bewirtschaftung und Vermarktung von Landesgrundstücken

Der Senat wird gebeten zu prüfen, wie die Bewirtschaftung und Vermarktung von Grundstücken des Landes Berlin mittelfristig in eine Richtung entwickelt werden kann, Synergien zwischen den landeseigenen Akteuren der Liegenschaftspolitik zu erschließen.

Dem Abgeordnetenhaus ist bis zum 31. Dezember 2010 zu berichten.

Begründung:

Allgemein:

Der Liegenschaftsfonds hat seit seiner Gründung den Auftrag der bestmöglichen Verwertung von Grundstücken unter Realisierung ihrer Wertpotentiale und gleichzeitiger Beachtung der wirtschafts-, stadtentwicklungs- und wohnungspolitischen Ziele des Landes Berlin. Seit seiner Neukonzeption Ende 2004 hat er zusätzlich den Auftrag, das nicht mehr benötigte Fachvermögen zu vermarkten und bestimmte Grundstücke, die langfristig für Infrastrukturmaßnahmen etc. im Flächennutzungsplan erfasst sind, zu bewirtschaften. Darüber hinaus kann er bei bestehendem Investoreninteresse Grundstücke mit bestimmten Einschränkungen qualifizieren.

Seit 2001 hat der Liegenschaftsfonds mit Erlösabführungen von mehr als 1,5 Mrd. Euro einen maßgeblichen Beitrag zur Konsolidierung des Landeshaushaltes geleistet. So sind in den Haushaltsplanentwurf 2010/2011 und in die mittelfristige Finanzplanung bis 2014 jeweils 100 Mio. € eingestellt, zu denen die Erlösbe-

teiligungen von Bezirken und Hauptverwaltungen hinzukommen. Das Land Berlin wird auch weiterhin Einnahmen aus Grundstücksverkäufen benötigen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Einnahmeerzielung durch Grundstücksverkäufe immer schwieriger wird. Das vorhandene Portfolio ist nach Jahren des Abverkaufs so genannter „Filetgrundstücke“ kleinteiliger und weniger attraktiv. Die Bezirke sind zum Teil bei der Nachbestückung zögerlich, insbesondere weil sie befürchten, künftige Flächenbedarfe für die Daseinsvorsorge nicht befriedigen zu können.

zu 1.:

Der Gesellschaftsvertrag der Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co. KG nennt als deren Gesellschaftszweck insbesondere die am Grundstücksbestand und Grundstücksmarkt sowie an wirtschafts-, stadtentwicklungs- und wohnungspolitischen Zielen orientierte Übernahme von Grundstücken des Landes Berlin in treuhänderische Verwaltung und deren Vermarktung. In welchen Fällen zukünftig eine Übertragung von Grundstücken an den Liegenschaftsfonds zum Zwecke der Vermarktung erfolgen und in welchen Fällen Liegenschaften gehalten und ggf. zwischenvermietet werden sollen, bedarf einer differenzierten Betrachtung.

Gegenwärtig wird mit Blick auf einen möglicherweise später entstehenden Fachbedarf oft eine Nachbestückung von Grundstücken in den Liegenschaftsfonds abgelehnt. Der Verbleib im Fachvermögen ohne angemessene Nutzung ist auf Dauer nicht wirtschaftlich. Die Bewirtschaftungsausgaben für die Vorratshaltung sind regelmäßig nicht gerechtfertigt und häufig unangemessen hoch.

Deshalb sollen zukünftig die Grundstücke, deren Fachnutzung aufgegeben wird, nur in begründeten Fällen nicht automatisch dem Liegenschaftsfonds zur Vermarktung übertragen werden, es sei denn die Fachnutzung soll in den folgenden fünf Jahren wieder aufleben.

Insbesondere in den Innenstadtbezirken, kann es aufgrund vorliegenden Flächenmangels in einigen Fällen aber sinnvoll sein, Flächen auch ohne konkrete Planung für die nächsten 5 Jahre, z.B. für den Neubau von Schulen oder Kindertagesstätten, vorzuhalten. Hierfür muss eine Regelung gefunden werden, die die Bezirke in solchen Fällen von den Bewirtschaftungskosten teilweise befreit. Dazu soll die Bewirtschaftung der Flächen für einen längerfristigen, begrenzten Zeitraum z.B. an die BIM GmbH übertragen werden. Diese kann auch mit der Zwischenvermietung beauftragt werden, wobei Erträge und Kosten aus der Zwischennutzung mit den Bezirken hälftig zu teilen sind. Welche Liegenschaften in diesem Sinne als „Vorhalte-Liegenschaften“ in Frage kommen, bedarf des Einvernehmens mit der Senatsverwaltung für Finanzen. Der UA Vermögen des Hauptausschusses ist in geeigneter Weise in die Entscheidung mit einzubeziehen.

Die Vergabe von Nutzungsbindungen und andere Festlegungen, die den Wert des zu vermarktenden Grundstückes beeinflussen (in aller Regel unter den Wert reduzieren, der nach planerischer Festlegung anzusetzen wäre, oder den Kaufpreis schmälern), sind aufgrund eines noch festzulegenden Kriterien-Kataloges möglich (Kategorien Baugruppen, Sanierungsgruppen etc.). Ein derartiger Kriterienkatalog existiert gegenwärtig nicht. Entsprechend ist die Möglichkeit differenzierter Vergabeverfahren in Betracht zu ziehen.

zu 2.:

Auf Grundlage regelmäßiger Portfolioanalysen der jeweils vermarktbaren Grundstücke soll analysiert werden, welche Parameter der Liegenschaftsfonds bei der Vermarktung ansetzen soll. Der Senat soll über das Ergebnis der Portfolioanalyse beraten und den UA Vermögensverwaltung in Kenntnis setzen.

zu 3.:

Auch der Umgang mit notleidenden Wohnerbbaurechten soll überprüft werden. Eine Zwangsversteigerungsfestigkeit von Erbbauzinsen kann erst seit 1998 vereinbart werden. Problematisch ist insbesondere der Wegfall des Erbbauzinses im Rahmen einer Zwangsversteigerung. Dies hat negative Auswirkungen auf den Verkehrswert der Grundstücke.

zu 4.:

Nach der 2. Stufe der laufenden Regelportfolio-Ausschreibung an Baugruppen im Festpreisverfahren und der Auswertung der Angebote werden die Nachbestückungsgrundstücke für das Folgeportfolio festgelegt. Für die Öffnung weiterer Interessentengruppen sollen auch Grundstücke in Randgebieten einbezogen werden. Die Öffnung für Genossenschaften ist ebenso denkbar.

zu 5.:

Die Grundstücke, die aus dem SILB über den Liegenschaftsfonds verkauft werden, sollen künftig analog dem Treuhandvermögen des Liegenschaftsfonds im Steuerungsausschuss Liegenschaftsfonds behandelt werden. Für die Grundstücke der Geschäftsbesorgungsverträge mit anderen Gesellschaften erfolgt eine Kontaktaufnahme mit den Gesellschaften mit dem Ziel, dass die Gesellschaften freiwillig evtl. Festlegungen des Steuerungsausschusses übernehmen. Bislang wurde der Liegenschaftsfonds von der BIM GmbH unmittelbar beauftragt. Die Grundstücke der landeseigenen Gesellschaften wurden als Gesellschaftsvermögen nicht eingebunden. Eine Befassung im Steuerungsausschuss findet bisher nicht statt.

Die Ziele des Landes Berlin sollten z.B. auch bei dem Verkauf von Grundstücken durch die Universitäten Berücksichtigung finden. Diese Grundstücke sollten zur Abgabe eines Votums im Steuerungsausschuss Liegenschaftsfonds vorgestellt werden.

zu 6.:

Im Hinblick auf die Erschließung möglicher Synergien in der Berliner Liegenschaftspolitik sollen die Verfahren und Akteure in diesem Bereich (Liegenschaftsfonds, BIM und ggf. Berliner Stadtgüter) auch in Zukunft im Sinne einer möglichst reibungslosen Kooperation weiterentwickelt werden.

Berlin, den 22. April 2010

Müller Zackenfels Haußdörfer
und die übrigen Mitglieder der Fraktion der SPD

Wolf Matuschek
und die übrigen Mitglieder der Linksfraktion