

An den

**0199 C**

Vorsitzenden des Hauptausschusses

über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei – G Sen –

**Konzept zur „Transparenten Liegenschaftspolitik“**

**Rote Nummern:** 0199

**Vorgang:** 12. Sitzung des Hauptausschusses vom 16.05.2012

Der Hauptausschuss hat auf Antrag der Fraktionen von SPD und CDU gemäß § 21 (3) der GO des Abgeordnetenhauses in seiner oben bezeichneten Sitzung die Neuausrichtung der Berliner Liegenschaftspolitik diskutiert.

Der Hauptausschuss wird gebeten, folgendes Konzept zustimmend zur Kenntnis zu nehmen:

### **Transparente Liegenschaftspolitik für Berlin**

#### **0. Vorbemerkung**

Der Senat von Berlin verfolgt eine nachhaltige Stadtentwicklungspolitik. Diese berücksichtigt nicht nur fiskalische Interessen, sondern auch Umweltschutz, Energieeffizienz und Klimaschutz sowie wirtschaftliche Entwicklung, soziale Integration und gesellschaftliche Partizipation. Der Senat von Berlin strebt daher einen zielgerichteten und langfristig-strategischen Umgang mit landeseigenen Grundstücken an, wozu auch eine Wertschöpfung durch die Realisierung wirtschafts-, wohnungs-, kultur- und stadtentwicklungspolitischer Ziele zählt. Dazu gehören die Schaffung und der Erhalt von Arbeitsplätzen, die Standortsicherung für soziale Infrastruktur (Schulen, Kindertagesstätten), die Verbesserung des Klimaschutzes und der Energieeffizienz sowie insbesondere die Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums für alle Einkommensgruppen.

Seit Gründung des Liegenschaftsfonds als zentralen Ansprechpartner für den Verkauf landeseigener Immobilien im Jahr 2000 konnten in den zurückliegenden Jahren rund 2 Mrd. € aus Immobilienverkäufen aktiviert werden.

Die Durchführung von Immobilienverkäufen ist ein Beitrag zum Erhalt und zur Stärkung der eigenen Einnahmenkraft sowie zur Einhaltung der Sanierungsverpflichtungen und der Schuldenbremse. Vor diesem Hintergrund muss die Weiterentwicklung des Liegenschaftskonzepts neben den oben aufgeführten Zielen die Sicherung der Einnahmebasis

des Landeshaushalts beachten. Dies setzt eine konstante Ergänzung und Erweiterung des Verkaufsportfolios voraus.

Neben der Ausschöpfung der fiskalischen Wertpotenziale ist der Liegenschaftsfonds genauso angehalten, Stadtrenditen zu heben. Beim Einsatz von Liegenschaften sind daher ausdrücklich auch stadtentwicklungs-, wohnungs-, kultur- und wirtschaftspolitische Ziele zu beachten. Entsprechende Kriterien sehen die Regierungserklärung vom 3. Dezember 2011 sowie der Beschluss des Abgeordnetenhauses vom 3. Juni 2010 über den Antrag der Regierungskoalition zur Neuausrichtung der Liegenschaftspolitik vor.

Entsprechend der Verpflichtung des Landes zur strikten Haushaltsdisziplin gelten für die Vergabe von Liegenschaften die allgemeinen Vorgaben zur verantwortungsvollen Verwendung von Haushaltssmitteln. Dazu zählen insbesondere Nachhaltigkeit und Transparenz. Das vorliegende Konzept ist Grundlage dieser transparenten Liegenschaftspolitik des Senats, deren Umsetzung die besondere Fachverantwortungen der einzelnen Ressorts sowie die Haushaltsverantwortung des Parlaments berücksichtigt.

## 1. Ausgangslage

### 1.1 Portfolio des Landes Berlin und Clusterung

Etwa 420 km<sup>2</sup> der Fläche des Landes Berlin befinden sich per 30.06.2011 im Eigentum des Landes Berlin. Rund 87 % davon dienen ausweislich der Angaben des Automatisierten Liegenschaftsbuches (ALB) der Erfüllung von Aufgaben der Daseinsvorsorge und sind als Fachvermögen gekennzeichnet. 4,9 % sind Grundstücke, die für Fachaufgaben nicht mehr benötigt werden (Finanzvermögen). Im Portfolio des Treuhandvermögens des Liegenschaftsfonds befinden sich rund 5000 Grundstücke. Ohne rechtliche Einschränkungen sind davon etwa 2900 Grundstücke vermarktbar. Sowohl bei der Bestückung des Treuhandvermögens mit Grundstücken als auch bei der konkreten Entscheidung über die Art des Vergabeverfahrens im Steuerungsausschuss Liegenschaftsfonds besteht die Möglichkeit einer inhaltlichen Einflussnahme auf den weiteren Umgang mit der konkreten Liegenschaft. Bei der Bestückung des Fonds geschieht dies über eine Entscheidung des Abgeordnetenhauses, auf welche Grundstückübertragungs- und Treuhandverträge der Senatsverwaltung für Finanzen mit dem Liegenschaftsfonds folgen. Bei der Veräußerung von Grundstücken wird über Entscheidungen des Steuerungsausschusses sichergestellt, dass fachpolitische Vorgaben und Erfordernisse frühzeitig erkannt werden. Der Steuerungsausschuss entscheidet über die vom Liegenschaftsfonds votierten Vergabearten für einzelne Grundstücke sowie über vom Liegenschaftsfonds votierte Zuschläge zu Grundstücksgeschäften. Besetzt ist der Steuerungsausschuss mit ständigen Vertretern der für Finanzen, für Stadtentwicklung und für Wirtschaft zuständigen Ressorts. Ferner ist die Mitgliedschaft eines Vertreters des jeweiligen Belebtheitsbezirks vorgesehen. Ein Vertragsabschluss wird ggf. gemäß § 64 LHO erst wirksam, wenn das Abgeordnetenhaus zugestimmt hat.

Bisher wird diese Gestaltungsmöglichkeit nur unzureichend wahrgenommen. Eine kritische, eigentümergesteuerte Prüfung des Liegenschaftsvermögens sowie eine Bewertung und Strukturierung des Portfolios in immobilienwirtschaftlicher Hinsicht fehlen. Die Vergabe erfolgt einzelfallbezogen ohne nach den veränderten Zielsetzungen befriedigende transparente Kriterien oder strategische Bewertung.

## 1.2 Fachpolitischer Bedarf und Verkaufsverfahren

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

Der Verkauf der betreffenden Grundstücke erfolgt in Direktvergabe. Der Käufer wird damit von einem konkurrenzbedingten Preiswettbewerb entlastet und kauft in der Regel zum Gutacherwert (durch Verkehrswertgutachten ermittelt). Tatsächlich liegen bei einem Bieterverfahren die Angebote teilweise deutlich über dem Gutacherwert, da die Käufer die Liegenschaften nach anderen immobilienwirtschaftlichen Kriterien bewerten. Daraus ergibt sich eine Preiskomponente, die bisher durch Direktvergaben häufig nicht ausgeschöpft wurde.

Eine Gegenüberstellung des durch Direktvergabe entstandenen Erlösverzichts und des „Gegenwerts“ im Sinne einer Stadtrendite wird nicht vorgenommen. Auch kann der erwartete Mehrwert rechtssicher nur zeitlich befristet über eine Nutzungsbindung festgeschrieben werden. Eine dauerhafte Sicherung der Stadtrendite erscheint verbesserungsfähig. Bei Objekten in nachgefragten Lagen ist deshalb mit der Entscheidung für eine Direktvergabe vielfach der Verzicht auf die volle Preisausschöpfung des Grundstücks verbunden. Dies gilt insbesondere angesichts der dynamisch steigenden Nachfrage nach Grundstücken in Berlin.

## 2. Transparente Liegenschaftspolitik

Die Weiterentwicklung der Liegenschaftspolitik sieht künftig einen langfristig-strategischen Umgang mit dem Liegenschaftsvermögen des Landes Berlin anhand transparenter Verfahren vor. Dabei gilt neben den genannten fachpolitischen Zielen weiterhin das Ziel der Haushaltkskonsolidierung. Diese Regelungen gelten nicht für Umlandflächen, für die es gesonderte Vorgaben gibt.

### 2.1 Portfolioanalyse des Liegenschaftsvermögens

Eine langfristig-strategische Ausrichtung des Umgangs mit Liegenschaften setzt eine zukunftsorientierte Bestandsaufnahme und preisorientierte Betrachtung des Portfolios voraus. In der Verantwortung aller Bereiche des Landes Berlin - in Bezirken und Senatsverwaltungen - ist deshalb eine Portfolioanalyse nach einer vorgegebenen Clusterung unter Federführung der Senatsverwaltung für Finanzen unter Beachtung von AZG und Verfassung durchzuführen. Diese folgt vor allem den Notwendigkeiten des Haushalts sowie den bestehenden oder zu erwartenden Aufgaben der Daseinsvorsorge. Dazu zählt z.B. die Bereitstellung oder das Vorhalten von Flächen für Schulen, Kitas oder Sportflächen.

Die Bezirke verwalten das größte Grundvermögen. Sie erhalten dafür Einnahmen, müssen aber auch die Kosten tragen. Da bei Fachnutzungen i.d.R. keine Einnahmen verbucht werden können, ist die ungedeckte Kostenbelastung durch die Grundstücksverwaltung ein großer Faktor im bezirklichen Haushalt. Eine Beteiligung an einer Portfolioanalyse und einem strategischen Umgang mit den Liegenschaften ist daher von bezirklichem Interesse, insbesondere im Rahmen der Konsolidierung der Bezirkshaushalte. Die Bezirke erhalten Gelegenheit, das Grundvermögen auf Einsparungen bzw. Erwirtschaftungspotenziale

zu überprüfen, unterstützt durch das Fachwissen des Liegenschaftsfonds. Daher wird den Bezirken im Rahmen des AZG und der Verfassung mit Blick auf den Beschluss des Abgeordnetenhauses vom 3. Juni 2010 sowie den Beschluss des Hauptausschusses vom 6. Juni 2012 an empfohlen und sie werden im Respekt davor gebeten, aktiv an der Portfolioanalyse mitzuwirken und Grundstücke zu identifizieren, die in den Liegenschaftsfonds eingebracht werden können. Hierfür werden entsprechende Verfahren mit der Senatsverwaltung für Finanzen entwickelt. Die Bezirke werden weiterhin angemessen an den Erlösen beteiligt.

## 2.2 Bestückung des Liegenschaftsfonds

Der Bestückungsprozess sieht nach Bestückungsmeldung durch die Vermögensträger eine Grundstücksidentifikation und inhaltliche Prüfung durch den Fonds vor. Eine aus diesen Prüfungen resultierende Liste wird der Finanzverwaltung übergeben. Der Prozess ist operationeller Natur nicht konzeptionell. Die Senatsverwaltung für Finanzen stimmt sich mit den beteiligten Senatsverwaltungen ab und steuert den Prozess bis zur jeweiligen Senatsvorlage (z. T. mit anschließender Beteiligung des UA Vermögensverwaltung). Wiederum der Liegenschaftsfonds bereitet die Grundstücksübertragungen vor und bereitet rechtlich den Nutzen-Lastenwechsel vor.

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

## Portfolioanalyse

Für die Einzelgrundstücke im Landesbesitz werden die Vermögensträger gebeten, eine konkrete Unterlegung der Bedarfe und Bedarfsentwicklung vorzunehmen. Für Infrastrukturvermögen (Fachvermögen Tiefbau bzw. Grünflächenamt, d.h. Straßen, Plätze, Parks und parkähnliche Grünanlagen, Seen und ggf. sonstige dauerhafte Wasserflächen), das nicht – d.h. auch nicht in Teilen – für eine Veräußerung perspektivisch in Betracht zu ziehen ist, soll es bei der Ersteinschätzung des zuständigen Vermögensträgers bleiben können; die Bezirke entscheiden insofern im Rahmen ihrer Autonomie im Respekt vor dem Ziel des Beschlusses des Abgeordnetenhauses vom 3. Juni 2010 sowie des Beschlusses des Hauptausschusses vom 6. Juni 2012. Die übrigen Immobilien sollen in die folgenden Kategorien unterteilt werden:

### I. Grundstücke mit Verkaufsperspektive:

- Immobilien, die keiner der folgenden Kategorien unterliegen oder nur noch untergeordnet fachlich genutzt werden.

Diese Grundstücke sollen in das Treuhandvermögen des Liegenschaftsfonds zur Vermarktung übertragen werden.

- Immobilien in günstiger Lage mit entsprechend hochwertig planerischer Ausweisung und nachgefragter Marktsituation, die ein positives Wertpotential im Sinne eines zu erwartenden Wertzuwachses besitzen.

Das Grundstück soll deshalb strategisch gehalten oder maximal im Wege eines Erbbaurechts auf Zeit an einen Dritten gegeben werden. Hierzu gehört auch das langfristige Halten von Erbbaurechten im Treuhandvermögen des Liegenschaftsfonds. Zwischennutzungen bleiben möglich.

Diese Grundstücke werden in den Liegenschaftsfonds übertragen.

- c. Grundstücke, die der Daseinsvorsorge dienen sollen, die von Dritten geleast wird, wie z.B. private Träger von Kindertagesstätten etc.

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

- a. Immobilien, die im Zeitraum der nächsten 5 Jahre aufgrund z.B. demografischer Entwicklungen für eine Aufgabe der Daseinsvorsorge als Fachnutzung benötigt werden und deren Absicherung über die Investitionsplanung erfolgt ist.

Diese Grundstücke verbleiben beim Vermögensträger im Finanzvermögen.

- b. Immobilien, die in einem Zeitraum von voraussichtlich 10 Jahren für eine Aufgabe der Daseinsvorsorge durch das Land als Fachnutzung benötigt werden oder überbezirkliche Bedeutung haben.

Diese Grundstücke, wie auch Grundstücke, die mit längerfristigen Vermietungen verbunden sind und mit Verwaltungsaufgaben der BIM GmbH als kompatibel angesehen werden, werden in das Sondervermögen des Landes Berlin (SILB) zur Zwischenbewirtschaftung übertragen und von der BIM GmbH verwaltet. Soweit ein Grundstück, das zur Zwischenbewirtschaftung in das SILB übertragen wurde, nicht unmittelbar kostendeckend im Rahmen des Mieter-Vermieter-Modells vermietet werden kann, hat der abgebende Vermögensträger der BIM GmbH die nicht gedeckten Bewirtschaftungsausgaben zu erstatten.

Im Übrigen verbleiben die Grundstücke beim Vermögensträger im Finanzvermögen.

## **III. Grundstücke des Fachvermögens:**

Immobilien, die aktuell vollumfänglich für fachliche Zwecke genutzt und deren Nutzung dauerhaft beibehalten werden soll.

Diese Grundstücke verbleiben beim Vermögensträger im Fachvermögen.

Neben der Clusterung der Grundstücke sollen alle Vermögensträger des Landes Berlin künftig verpflichtet sein, die Nutzungserfordernisse - und den möglichen Wandel dieser Erfordernisse - nachzuweisen. Angesichts sich ändernder Anforderungen an die Daseinsvorsorge handelt es sich um einen regelmäßig zu vollziehenden Überprüfungsprozess, der mind. alle 5 Jahre durchlaufen werden sollte.

Operativ wird dieser Prozess übernommen von einem bei der Senatsverwaltung für Finanzen anzusiedelnden Portfolioausschuss. In diesem Ausschuss sind die verwaltungsseitigen Mitglieder des Steuerungsausschusses Liegenschaftsfonds gleichberechtigt sowie jeweils ein Vertreter des Fachvermögensträgers vertreten. Der Fachvermögensträger sollte dabei auch die Anforderungen für die Daseinsvorsorge-Grundstücke mit abdecken. Die Festlegungen des Portfolioausschusses sind verbindlich. Dissensfälle sind dem Senat von Berlin und dem für Vermögensfragen zuständigen Ausschuss des Abgeordnetenhauses zur Entscheidung vorzulegen. Korrelierend zur Kostenverantwortung besteht sowohl wegen des Verbleibs als Fachvermögen wie hinsichtlich seiner Sortierung als Vorhaltevermögen eine Einschätzungsprärogative kraft fachpolitischer Verantwortlichkeit und Kompetenz für die Fachverwaltungsträger bzw. der Bezirke. Ausgliederungen aus dem Fachvermögen und Nicht-Bestückungen in das Vorhaltevermögen sind nur im Einvernehmen mit diesen möglich. Angesichts der Kenntnisnahmewünsche des Abgeordnetenhauses für den UA Vermögensverwaltung sowie des Beschlusses des Hauptausschusses

vom 6. Juni 2012 ist ein Abschluss des Clusterungsprozesses im Laufe des Jahres 2014 anzustreben.

Diese Clusterung im Rahmen einer Portfolioanalyse gilt auch für die aktuellen Grundstücke des Treuhandvermögens des Liegenschaftsfonds. Soweit Fachverwaltungen aus fachpolitischen Erwägungen solche Grundstücke übernehmen, bzw. vorhalten wollen, müssen diese in das jeweilige Fachvermögen übernommen werden; die Fachverwaltungen tragen etwaige Unterhaltungskosten. Grundstücke, die für das Bündnis für soziale Wohnungspolitik in Betracht kommen, sind zunächst den städtischen Wohnungsbaugesellschaften anzubieten. Eine Übernahme entscheidet im Zweifel der Senat abschließend.

## 2.3 Verfahren zur Clusterung

Der einzurichtende Portfolioausschuss trifft die Feststellung zur Clusterung, ob und in welcher zeitlichen Perspektive der Fachbedarf besteht. Der Portfolioausschuss stellt außerdem fest, ob es sich um Vorhaltegrundstücke handelt, die aufgrund ihrer Lage oder ihrer künftigen Entwicklung verkauft oder lediglich im Wege der Vergabe eines Erbbaurechts vergeben werden sollen. Zur Straffung des Nachbestückungsprozesses und zur Vermeidung von Vollmachtsverkäufen soll die Entscheidung des Portfolioausschusses von den beteiligten Verwaltungen verbindlich anerkannt werden. Umgehend nach der Entscheidung des Ausschusses werden in kleineren Tranchen die Bestückungslisten dem Senat und ggf. dem Abgeordnetenhaus zur Entscheidung vorgelegt.

Das Verfahren wird technisch vom Liegenschaftsfonds gesteuert. Die Identifikation des Fachvermögens wird damit beginnen, den Bezirken und anderen betroffenen Vermögensträgern eine Tabelle mit sämtlichen ihnen zugeordneten und fachlich genutzten Grundstücken zu übermitteln. Mit dieser Tabelle werden die Bezirke und die anderen betroffenen Vermögensträger gebeten, den aktuellen Fachbedarf zu markieren. Für jedes dieser Cluster sollten sie geeignete Nachweise erbringen. Hierzu gehört z. B. der Nachweis für die demografische Entwicklung im Bezirk zum Vorhalten eines Standortes für eine Grundschulnutzung, sowie die bezirkliche Schulbedarfsplanung, gegebenenfalls der Auszug aus der Investitionsplanung. Nachgewiesen werden sollte auch, dass das Objekt wirtschaftlich voll und flächenoptimiert für die Fachnutzung ausgenutzt wird und eine Verdichtung an anderen Standorten nicht möglich ist. Wäre eine Verdichtung denkbar, wären die hierfür erforderlichen Voraussetzungen zu definieren (z.B. Bereitstellung von Mitteln zur Ertüchtigung anderer Standorte). Mit Blick auf eine Nachbestückung in das Treuhandvermögen des Liegenschaftsfonds hat der Portfolioausschuss ausdrücklich zu bewerten und systematisch festzuhalten und zu evaluieren, ob und inwieweit Grundstücke wie in der Clusterung vorgegeben für Zwecke der Daseinsvorsorge benötigt werden; sie gehen nicht in das Treuhandvermögen des Liegenschaftsfonds ein.

Kann der Nachweis der aktuellen bzw. künftigen Bedarfe nicht erbracht werden, worüber der Portfolioausschuss entscheidet, sind die Vermögensträger gehalten, die identifizierten Grundstücke in das Treuhandvermögen des Liegenschaftsfonds zu übertragen, in dem sie der darin vorgegebenen Clusterung unterzogen werden.

## 2.4 Preisbestimmung

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

Um zwischenzeitlich in der Berliner Praxis mitunter beobachtete und erfahrene, teilweise erhebliche Differenzen zwischen den Gutachterwerten und den tatsächlich erzielten bzw. erzielbaren Käuferlösen nicht zu einem Nachteil für den Landeshaushalt gerieren zu lassen, wird künftig aus haushaltspolitischen Gründen allein für Zwecke der Kaufpreisbestimmung neben den in der ImmoWertV normierten Sach-, Ertrags- und Vergleichswertverfahren für die Verkehrswertermittlung eine ergänzende kaufpreisbezogene Betrachtung durch den Liegenschaftsfonds vorgenommen.

Die Preisbetrachtung samt Berechnung ist in entsprechender Anwendung auch bei der Berechnung von Erbbauzinsen vorzunehmen.

## 2.5 Verkaufsverfahren

### 2.5.1 Bieterverfahren

Sind die Grundstücke vom Portfolioausschuss geprüft und zum Verkauf freigegeben, werden sie im bedingungsfreien Bieterverfahren zum Verkauf am Markt angeboten.

Der Kaufpreis folgt im Regelfall aus dieser Marktabfrage, muss aber mindestens den Verkehrswert nach einer gutachterlichen Verkehrswertaussage ausmachen. Nur auf diesem Weg kann bei Grundstücken eine zusätzliche Preiskomponente volumnfänglich im Interesse des Landeshaushaltes ausgeschöpft werden.

### 2.5.2 Direktvergaben als Ausnahmen vom Normalverfahren

Vom Vorrang des bedingungsfreien Bieterverfahrens kann nur in zwei Fällen abgewichen werden.

#### a. Grundstücksimmanente Gründe

Ein Grundstücksverkauf außerhalb des bedingungsfreien Bieterverfahrens kann begründet sein,

- wenn rechtliche Gründe einer freien Vermarktung entgegen stehen (z.B. wenn sich das Land Berlin in der Vergangenheit bereits rechtlich zum Verkauf verpflichtet hat, Rechtsansprüche bestehen oder Abgeordnetenhausbeschlüsse vorliegen wie bspw. 1 € Kita-Programm; Sportgrundstücke nach SPAN, Pflegeeinrichtungen und Krankenhäuser);
- der Verkauf an den Erbbaurechtsnehmer sinnvoll erscheint;
- ein Verkauf von Arrondierungs- und Splitterflächen an Nachbarn vorgesehen ist;
- Enteignungen vermieden werden sollen (Bundesstraßen- und Autobahnbau, sonstige Infrastruktur);
- ein Grundstück schwer vermarktabar ist; hierzu muss der Liegenschaftsfonds einen gesonderten Nachweis führen; dieser Nachweis kann geführt werden durch:
  - a) ein gescheitertes Bieterverfahren (gilt nur für ein Jahr nach Scheitern des Verfahrens)
  - b) Überangebot in nicht nachgefragten Lagen (z. B. bei Gewerbegrundstücken in Randlagen, fehlende Vergleichskauffälle abgeleitet aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses beim Land Berlin).

## **b. Herausgehobenes Interesse des Landes Berlin**

In besonderen Einzelfällen besteht ein herausgehobenes Interesse des Landes Berlin an einer bestimmten künftigen Nutzung.

Voraussetzung hierbei ist, dass die Feststellung des herausgehobenen Interesses auf Basis objektiver Kriterien gemäß Abgeordnetenhausbeschluss vom 3. Juni 2010 gewährleistet ist.

### 2.5.3 Direktvergabeverfahren

In den Fällen, in denen vom bedingungsfreien Bieterverfahren abgesehen wird, kommt es zur Ausnahme durch Direktvergabe.

Eine Direktvergabe kann nach folgenden Kriterien erfolgen:

#### **a. Direktvergabe zum Preis wie nach einem bedingungsfreien Bieterverfahren**

Deckt das Angebot eines Kaufinteressenten die identifizierten grundstücksimmanenten Gründe oder das herausgehobene Interesse des Landes ab, kann eine Liegenschaft in Direktvergabe zum Preis wie nach einem bedingungsfreien Bieterverfahren verkauft werden. Der Käufer profitiert durch den Wegfall eines u. U. preistreibenden und zeitaufwendigen Konkurrenzverfahrens.

In begründeten Einzelfällen kann eine Direktvergabe unter einem Preis wie nach einem bedingungsfreien Bieterverfahren möglich sein:

#### **b. Direktvergabe mindestens zum Gutachterwert laut § 64 LHO**

Deckt das Angebot eines Kaufinteressenten die identifizierten grundstücksimmanenten Gründe oder das herausgehobene Interesse des Landes ab und rechtfertigt die zu erwartende Stadtrendite eine Förderung, kann eine Liegenschaft in Direktvergabe unter Preis wie nach einem bedingungsfreien Bieterverfahren verkauft werden. Der Mindestkaufpreis entspricht dem Gutachterwert nach § 64 LHO.

#### **c. Direktvergabe zum Festpreisverfahren**

In geeigneten Fällen können Grundstücke in einem Festpreisverfahren vergeben werden, bei dem im Rahmen eines Konzeptwettbewerbs die Qualität der Nutzung - im Sinne der zu erwartenden Stadtrendite - über die Vergabe entscheidet. Der Mindestkaufpreis entspricht dem Gutachterwert nach § 64 Abs. 5 Satz 1 LHO.

## **2.6 Rückübertragung**

Grundstücke können zukünftig –wie bereits für das SILB gemäß § 1 SILBErrichtungsG geregelt – nur noch mit Zustimmung des für Vermögensfragen zuständigen Ausschuss des Abgeordnetenhauses aus dem Treuhandvermögen des LFB entnommen werden.

## **2.7 Dokumentation und Bestimmung der Stadtrendite**

Bei Direktvergaben sind der Liegenschaftsfonds und die beteiligten Fachverwaltungen verpflichtet, in der Begründung auch eine Stadtrendite zu dokumentieren, die fachpolitisch gewollt ist und zu einer Nutzungsbindung für den Käufer führt. Der Unterschied zwischen dem Wert, zu dem das Grundstück in einer Direktvergabe tatsächlich abgegeben werden soll und dem Preis wie in einem Bieterverfahren ist mit der durch das Grundstücksge-

schäft erzielbaren Stadtrendite (siehe nachfolgende Kriterien) in ein Verhältnis zu setzen. Dieses erfolgt in einem zwischen dem jeweiligen Fachverwaltungsträger und der Senatsverwaltung für Finanzen abzustimmenden Verfahren. Die nachfolgende Übersicht benennt die Direktvergabekriterien. Sie kann auf Vorschlag des jeweiligen Fachverwaltungsträgers mit Zustimmung des Senats um weitere erforderliche und geeignete Direktvergabekriterien ergänzt werden.

<p style="text-align: center;"><b>Kriterien für Direktvergabe nach 2.5.3</b></p> <p style="text-align: center;"><b>(mindestens zum Gutachterwert lt. § 64 LHO)</b></p>	
<b>Bereich Wirtschaftspolitik</b>	
<p>Schaffung von neuen tariflichen und sozialversicherungspflichtigen Dauerarbeitsplätzen, einschließlich Kreativwirtschaft und Verbände im Zusammenhang mit der Hauptstadtfunktion Berlins. Die geschaffenen Dauerarbeitsplätze müssen 5 Jahre am Standort erhalten bleiben.</p>	
<p>Schaffung derartiger Arbeitsplätze (s.o.) in den Wirtschaftsbereichen Umwelt-, Medizin-, Bio-, Verkehrs-, Laser-, Werkstoff-, Energie-, Produktions- und Fertigungs-, Informations- und Kommunikationstechnik sowie Medien (Zukunftsbranchen).</p>	
<p>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)</p>	
<p>Vorhaben mit besonderen Struktureffekten, die von der für Wirtschaft zuständigen Senatsverwaltung dokumentiert und evaluiert werden</p>	
<p>Investitionsvolumen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• hier: Steueraufkommen (nur Landesanteil) aus der einmaligen Bruttowertschöpfung</li> </ul>	
<p>Jahresumsatz:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• hier: Steueraufkommen (nur Landesanteil) aus der jährlichen Bruttowertschöpfung</li> </ul>	
<p>Sonstiges dringendes Interesse Berlins (z.B. Botschaften).</p>	
<b>Bereich Wohnungspolitik</b>	
<p>Abschluss eines Projektvertrages, in dem u.a. die Anzahl der zu errichtenden Wohnungen und Wohnungsgrößen sowie der Anteil der Vermietungen an einkommensschwache Haushalte vereinbart wird. Einzelheiten der Grundstücksvergabe unter mietenpolitischen Nutzungsaspekten regelt das Mietenkonzept des Senats.</p>	
<b>Bereich Sozialpolitik</b>	
<p>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 mindestens 10 Jahre.</p>	

<p>Gebäudeinvestitionen, sofern ein sanierungsbedürftiges Gebäude auf dem Vergabegrundstück steht. Die Investition muss spätestens drei Jahre nach Beurkundung des Grundstückskaufvertrages abgeschlossen sein.</p>
<p>Grundstücksvergabe bei ehemals bezirklichen Pflegeeinrichtungen mit Trägerwechselverträgen nach dem Abgeordnetenhausbeschluss vom 12.07.2001.</p>
<p><b>Bereich Jugend- und Bildungspolitik</b></p> <p>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 mindestens 10 Jahre.</p>
<p>Gebäudeinvestitionen, sofern ein sanierungsbedürftiges Gebäude auf dem Vergabegrundstück steht. Die Investition muss spätestens drei Jahre nach Beurkundung des Grundstückskaufvertrages abgeschlossen sein.</p>
<p>Vergabe von sanierungsbedürftigen Kita-Grundstücken an Dritte für 1 € gemäß Abgeordnetenhausbeschluss 16.10.2009 (Drucksachen Nr. 16/2490 und 16/2704).</p>
<p><b>Bereich Sportpolitik</b></p> <p>Vergabe an gemeinnützige und förderungswürdige, das Grundstück bereits nutzende Sportvereine gemäß Abgeordnetenhausbeschluss vom 30.11.2000.</p>
<p><b>Bereich Kulturpolitik</b></p> <p>Vergabe an kulturelle Einrichtungen (analog Wirtschaftspolitik bzw. Sozial-, Jugend- und Bildungspolitik).</p>

Die Senatsverwaltung für Finanzen kann im Einvernehmen mit den jeweiligen Fachverwaltungen die Kriterien zeitnah detailliert ergänzen. Dies betrifft hinsichtlich des Bereichs Wirtschaftspolitik auch die Berücksichtigung der Standortsicherung und des Erhalts von Arbeitsplätzen sowie Synergieeffekte durch Bildung von Netzwerken.

## 2.8 Controlling

Die durch Direktvergaben mit fachpolitischer Motivation/Stadtrenditen vergebenen Liegenschaften werden vom Liegenschaftsfonds auf Grundlage eines Votums der veranlassenden Fachverwaltung in regelmäßigen Abständen hinsichtlich der von ihnen betriebenen Nutzungsziele evaluiert. Die Fachverwaltungen erstellen dazu einen Fortschrittsbericht, der in einen Gesamtbericht an den Senat zusammengeführt wird. Jeweils bis zum 1. April d. J. übermitteln die Fachverwaltungen ihre Einzelberichte an die für die technische Ausführung verantwortliche Senatsverwaltung für Finanzen.

## 2.9 Verkauf und Erbbaurechte

Werden Grundstücke außerhalb des bedingungsfreien Bieterverfahrens im Wege der Direktvergabe abgegeben, sollen sie grundsätzlich verkauft werden. Der Verkauf erfolgt unter der Vereinbarung einer Nutzungsbindung, die rechtlich wirksam in der Regel für einen Zeitraum von 15 Jahren vereinbart und im Einzelfall dinglich gesichert werden

kann. Eine dauerhafte Nutzung kann auch über eine erstrangige beschränkt persönliche Dienstbarkeit gesichert werden.

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

### 3. Liegenschaftspolitik und Wohnungsbau

Der Senat hat ausgehend von der Koalitionsvereinbarung dem Thema Liegenschaftspolitik einen hohen Stellenwert eingeräumt. Er setzt dabei einen besonderen Schwerpunkt in der Mietenpolitik und ist dabei, diese in konkreten Schritten zu gestalten. Die kommunalen Wohnungsbestände sollen zur Wohnraumversorgung breiter Schichten genutzt werden. Die Wohnungsbaugesellschaften im Eigentum des Landes Berlin spielen dabei als Mittler zwischen Wohnen und sozialem Umfeld eine wichtige Rolle. Ihr Wohnungsangebot ist ein Element der Daseinsvorsorge.

Das Bündnis für soziale Wohnungspolitik ist vom Senat am 04.09.2012 beschlossen worden. Danach sind u.a. Direktvergaben landeseigener Grundstücke zum Verkehrswert oder als Sachwerteinlage an die städtischen Wohnungsbaugesellschaften auf der Grundlage überzeugender Wohnungsbaukonzepte vorgesehen. Diese sollen sicherstellen, dass ein gewisser Anteil an den übertragenen Wohnungen an sozial Schwächere vermietet wird. Es wurden für dieses Projekt 21 Grundstücke identifiziert, von denen nach erster Prüfung durch die Wohnungsbaugesellschaften drei ausgeschieden sind, so dass gegenwärtig 18 Grundstücke Teil des Projekts sind.

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 (Wasserstadt)	1.231	WBM od. Gewobag
2.	14229	Lichtenberg	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, Hassoweg 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

Lfd. Nr.	Lieg.-Nr.	Bezirk	Ortsteil	Interne Bezeichnung	Fläche m <sup>2</sup>	mögl. WBG
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-Hohnschönhausen	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

Für das Jahr 2013 und die Folgejahre sollen bei Bedarf weitere Grundstücke für den Wohnungsbau zur Verfügung gestellt werden.

Die Wohnungsbaugesellschaften können dort Wohnungsneubauten errichten. Ziel ist die Schaffung preiswerter Wohnungen und somit die Dämpfung des Mietniveaus, damit Wohnen in Berlin weiterhin für alle Berlinerinnen und Berliner möglich bleibt. Die Übertragung erfolgt gegen die Verpflichtung der Wohnungsbaugesellschaften preiswerten Wohnungsbau durchzuführen. Hierfür wird eine Vereinbarung mit den Wohnungsbaugesellschaften geschlossen, die Inhalte der Neubauprojekte regelt.

Es ist ferner geplant, Grundstücke zur Schaffung preiswerten Wohnraums durch Direktvergabe von Grundstücken des Liegenschaftsfonds auch an Wohnungsbaugenossenschaften zu veräußern. Hierzu wird die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt zeitnah einen Vorschlag mit Bedarfsermittlung vorlegen und mit der Senatsverwaltung für Finanzen abstimmen.

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

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

Mit Blick auf die Erneuerung der Liegenschaftspolitik des Landes Berlin müssen auch die Gremien und die Verfahren des Liegenschaftsfonds angepasst werden. Die Senatsverwaltung für Finanzen wird hierzu einen Vorschlag ausarbeiten.

Auch über die Einsetzung und personelle Besetzung eines Portfolioausschusses wird der Senat auf Vorlage der Senatsverwaltung für Finanzen entscheiden.

Der Senat von Berlin

*Klaus Wowereit*

.....  
Regierender Bürgermeister

*Dr. Ulrich Nußbaum*

.....  
Senator für Finanzen