

An den  
Vorsitzenden des Hauptausschusses

**1792 B**

über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei – G Sen –

**Fortschrittsbericht zum Konzept zur Transparenten Liegenschaftspolitik und zur  
Zusammenführung von BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH und  
Liegenschaftsfonds**

**Rote Nummern:** 1577 A, 1616, 1616 A, 1740, 1371 E

**Vorgang:** 66. Sitzung des Hauptausschusses vom 1. Oktober 2014

**Ansätze:** entfällt

**Gesamtkosten:** entfällt

Der Hauptausschuss hat in seiner 65. Sitzung vom 17.09.2014 Folgendes beschlossen:

„Der Senat wird gebeten, dem Hauptausschuss spätestens zur Sitzung am 15.10.2014 zum Komplex Umgang mit der Entwicklung von problematischen Grundstücken im Rahmen der Konzeptverfahren zu berichten. Das vom Senat vorgesehene Verfahren und seine Umsetzung, insbesondere wer entscheide, wer frage vor und wer bezahle, ist darzustellen. Welchen Maßstab stellt der Bodenwert dar? Wie gestalten sich die Beteiligungsverpflichtungen der Exekutive hinsichtlich der Legislative?“

Der Hauptausschuss hat in seiner 66. Sitzung vom 1.10.2014 Folgendes beschlossen:

„Der Senat wird gebeten, dem Hauptausschuss zum 28.02.2015 einen Fortschrittsbericht zum Konzept zur Transparenten Liegenschaftspolitik vorzulegen, der insbesondere den aktuellen Verfahrensstand und aktuelle Abläufe sowie den konkreten Umgang mit dem Bereich Stadtrendite (u.a. Wer ermittelt diese? Nach welchen Kriterien ?) darstellt.“

In seiner 72. Sitzung vom 28.01.2015 hat der Hauptausschuss Folgendes beschlossen:  
„Sen Fin wird gebeten, dem Hauptausschuss erstmalig zur Sitzung am 22.04.2015 und dann vierteljährlich einen Folgebericht aufzuliefern.“

Mit Schreiben vom 02.10.2014 und 12.02.2015, rote Nummern 1577 A, 1616 und 1616 A hat die Senatsverwaltung für Finanzen für die Berichtsaufträge zum Konzept zur Transparenten Liegenschaftspolitik um Fristverlängerung bis zum 22.04.2015 gebeten, da alle Berichtsaufträge in einem engen inhaltlichen Zusammenhang stehen.

Hierzu wird berichtet:

## **1. a) Umsetzung der Transparenten Liegenschaftspolitik**

Senat und Abgeordnetenhaus von Berlin haben die Neuausrichtung der Berliner Liegenschaftspolitik beschlossen.

Nachfolgende Beschlüsse bilden den konzeptionellen und verfahrensmäßigen Rahmen für die Umsetzung der Transparenten Liegenschaftspolitik im Land Berlin:

- „Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“ vom 04.09.2012
- Senatsbeschluss zum „Konzept der Transparenten Liegenschaftspolitik“ vom 04.12.2012
- Beschluss des Hauptausschusses des Berliner Abgeordnetenhauses zum „Konzept der Transparenten Liegenschaftspolitik“ vom 30.01.2013
- Gesetz vom 04.11.2013 zur Änderung von §§ 63, 64 LHO, in Kraft getreten am 17.11.2013
- Beschluss des AGH vom 24.10.2013 „Wohnungsbau und Liegenschaftspolitik“
- Senatsbeschluss zur „Umsetzung des Konzeptes zur Transparenten Liegenschaftspolitik zur Einsetzung und personellen Besetzung eines Portfolioausschusses und Verfahrensregelungen“ vom 01.07.2014.
- Genehmigung des Entwurfs einer Geschäftsordnung für den Portfolioausschuss durch das Berliner Abgeordnetenhaus am 16.10.2014.

Auf dieser Grundlage hat die Clusterung des Berliner Grundvermögens begonnen. Sie wurde über das Jahr 2014 durch eine gemeinsame Arbeitsgruppe von BIM, Liegenschaftsfonds und Senatsverwaltung für Finanzen vorbereitet.

Die Konzeption sieht vor, dass die Entscheidung über die Clusterzugehörigkeit einer landeseigenen Immobilie der ressortübergreifende Portfolioausschuss (PFA) trifft. Den Vorsitz im PFA übernimmt die Senatsverwaltung für Finanzen. Die technische Steuerung des Clusterungsprozesses, sowie die Schulung aller am Prozess beteiligten Personen aus den Bezirken und Hauptverwaltungen obliegt der BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH.

In der Auftaktveranstaltung vom 25. Februar 2015 hatten BIM und Senatsverwaltung für Finanzen die Vertreter und Vertreterinnen der Bezirke und Hauptverwaltungen zu den Details der Clusterung sowie zu den nächsten geplanten Schritten informiert.

Am 1. März 2015 wurde der erste Clusterungszyklus gestartet.

Es wurde mit den Grundstücken im Bezirk Mitte begonnen, der sich als „Pilotbezirk“ zur Verfügung gestellt hatte.

Die Clusterung erfolgt mit einer Web-Applikation (CLiB – Clusterung der Liegenschaften des Landes Berlin).

CLiB bietet eine internetbasierte Plattform für den Austausch von Informationen und Entscheidungen aller am Clusterungsprozess Beteiligten und wurde am 01.03.2015 freigeschaltet. Im Zuge der praktischen Umsetzung der Clusterung führt die BIM gegenwärtig Schulungen zur Anwendung des Programms durch.

## 1 b.) Stadttrendite

Bei Direktvergaben sind die BIM und die beteiligten Fachverwaltungen verpflichtet, in der Begründung die Stadttrendite zu dokumentieren, die fachpolitisch gewollt ist und zu einer Nutzungsbindung für den Käufer führt. Es wird dabei wie folgt unterschieden:

- Stadttrendite dem Grunde nach ist der konkrete Direktvergabegrund. Dieser konkrete Grund muss sich unter einen im Konzept zur Transparenten Liegenschaftspolitik abstrakt aufgeführten Gründe subsumieren lassen.
- Stadttrendite der Höhe nach betrifft den Unterschied zwischen dem Wert, zu dem das Grundstück in einer Direktvergabe tatsächlich abgegeben werden soll und dem Preis wie in einem Bieterverfahren. Der Stadttrendite ist damit stets die Festlegung eines oberen und eines unteren Wertes immanent.

Oberer Eckpunkt ist der Preis wie nach einem Bieterverfahren.

Unterer Eckpunkt ist der gutachterliche Verkehrswert.

Damit wird zugunsten von fachpolitischen Vorgaben auf die Differenz zwischen Verkehrswert und tatsächlich am Markt erzielbaren Preis verzichtet. Die Begründung für diesen „stadtpolitischen Mehrwert“ wird dokumentiert.

## 1 c.) Konzeptverfahren

Die Clusterung im Portfolioausschuss erfolgt nach vier Kategorien:

- a) Fachvermögen,
- b) Daseinsvorsorge,
- c) Vermarktungsperspektive,
- d) Entwicklungsperspektive.

Sind Grundstücke geclustert mit Vermarktungs- oder Entwicklungsperspektive, können sie unter Nutzung eines Konzeptverfahrens vermarktet werden.

Für Grundstücke mit Vermarktungsperspektive sowie für Grundstücke mit Entwicklungsperspektive, für die kein Konzeptverfahren geeignet erscheint, das Land Berlin aber dennoch einzelne Verkaufsbedingungen im Sinne stadtentwicklungspolitischer Ziele definieren möchte, werden Bieterverfahren mit Eingangskriterien durchgeführt.

Von einer Entwicklungsperspektive wird dann ausgegangen, wenn ein öffentliches Interesse an der künftigen Nutzung oder an weitergehenden stadtentwicklungspolitischen Zielen besteht, das Land Berlin diese mitbestimmen will, dafür aber keine unbedingte Notwendigkeit einer Eigentümer-Stellung sieht. Das bedeutet jedoch keine Pflicht zum Verkauf derartiger Grundstücke. Die Bestellung von Erbbaurechten im Rahmen von Konzeptverfahren ist ebenfalls möglich.

Bei der Vermarktung einer Immobilie auf der Grundlage eines Konzeptverfahrens haben die Anforderungen des Landes Berlin an einen künftigen Erwerber in der Regel vergaberechtliche Relevanz. Um im Verfahren die notwendige Transparenz zu erreichen und den Anforderungen an Vergaberechtsgrundsätzen zu genügen, orientiert sich das Konzeptverfahren an den Regelungen der förmlichen

Vergabeverfahren auf der Grundlage eines Verhandlungsverfahrens (i.d.R. mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb) oder eines wettbewerblichen Dialogs (stets mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb). Ein Verhandlungsverfahren kommt in den Fällen in Betracht, in denen bereits eine konkrete, jedoch noch nicht eindeutig und erschöpfend beschreibbare Vorstellung für eine Bauverpflichtung und/oder Nutzungsvorgabe besteht. Das Verhandlungsverfahren ist der Regelfall. Das Konzeptverfahren kann außerdem im Rahmen eines wettbewerblichen Dialogs geführt werden. Diese Verfahrensart kommt ausnahmsweise zur Anwendung, wenn keine konkrete Nutzungsart vorgegeben ist. Hierbei handelt es sich um ein dreistufiges Verfahren: Zunächst findet ein Teilnahmewettbewerb statt; darauf folgt die Dialogphase zur Erarbeitung der Lösungen und schließlich die Angebotsphase. Die inhaltlichen Kriterien formuliert der Steuerungsausschuss. Er holt erforderlichenfalls über die zuständige Fachverwaltung eine Expertise ein.

Das Konzeptverfahren ist ein Vermarktungsverfahren. Es dient der Durchsetzung wirtschafts-, kultur- oder stadtentwicklungspolitischer Ziele. Bezogen auf den Grundstückswert findet es auf der Basis eines gutachterlich ermittelten Verkehrswertes statt. Die Vermarktung erfolgt nach der Bewertung des durch das Angebot erzielbaren Erlöses einerseits und eines vorgelegten Nutzungskonzeptes entsprechend einer zuvor in der Auslobung vorgegebenen Bewertungsmatrix andererseits. Die Bewertungsmatrix weist dabei auch das Gewichtungsverhältnis von Erlös und Nutzungskonzept zueinander aus, wobei bei einem Verkauf der Kaufpreis dem Verkehrswert entsprechen soll. Das heißt: Der Erlös stellt nur ein Kriterium des Verfahrens dar.

Kosten, die mit dem Verfahren verbunden sind und welche nicht von Dritten, d.h. Teilnehmern am konzeptorientierten Entwicklungsverfahren, etwa durch Festlegungen im Ausschreibungsverfahren getragen werden, trägt die BIM GmbH. Aus haushalterischen Gründen vermeidet die BIM GmbH dabei die Beauftragung externer Dienstleister. Der Verwaltungsträger, der das Konzeptverfahren bei der BIM GmbH auslöst, wird ihr gegenüber die zur Durchführung des Verfahrens erforderlichen Auskünfte erteilen.

In der Praxis bedeutet das: die BIM GmbH trägt nur die Kosten, die die Gestaltung des Vergabeverfahrens erfordert. Dies gilt auch für die Hinzuziehung weiterer externer Berater, über die der Steuerungsausschuss beschließt. Darüber hinaus gilt das sog. Bestellerprinzip: wer die Hinzuziehung von Beratern wünscht, trägt dafür die entstehenden Kosten.

Über die erfolgreiche Abwicklung von diversen Konzeptverfahren durch den Liegenschaftsfonds in den Jahren 2013/2014 hat die Senatsverwaltung für Finanzen dem HA bereits berichtet (HA-Sitzung am 01.10.2014, rote Nummer 1616 A). Zwischenzeitlich hat die BIM (früher Liegenschaftsfonds) das Konzeptverfahren für das Hubertusbad in Berlin Lichtenberg gestartet. Ein Verkaufsexposé für alle Interessenten veröffentlichte die BIM auf ihrer Internetseite. Der Teilnahmewettbewerb und damit die Frist zur Abgabe eines Angebots zum Hubertusbad war bis zum 31. März 2015, 15.00 Uhr, verlängert worden. Damit hatten alle Bewerber ausreichend Zeit, sich an diesem Ausschreibungsverfahren zu beteiligen.

Für die Zukunft sind nach entsprechender Entscheidung im Portfolioausschuss weitere Konzeptverfahren zu erwarten.

## 2. Zusammenführung von BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH und Liegenschaftsfonds

Die Zusammenführung der Gesellschaften ist mit Wirkung zum 1.3.2015 abgeschlossen worden. Voraussetzung waren die Beurkundungen eines Kaufvertrages zwischen BIM und Liegenschaftsfonds über die operativen Geschäftsbetriebe der Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co. KG und der Liegenschaftsfonds Berlin Projektgesellschaft mbH & Co. KG und des zu ändernden Gesellschaftsvertrages der BIM, beide notariellen Beurkundungen erfolgten am 25.2.2015.

Mit dem Kaufvertrag hat der Liegenschaftsfonds seine Geschäftsbereiche auf die BIM übertragen. Zum 1.3.2015 sind auch die Arbeitsverhältnisse der Arbeitnehmer des Liegenschaftsfonds nach § 613a BGB auf die BIM übergegangen.

Geschäftsführung und Betriebsrat des Liegenschaftsfonds schlossen am 19.1.2015 sowohl einen Sozialplan als auch eine Vereinbarung zum Interessenausgleich mit folgenden Eckpunkten ab:

- Kündigungen wegen des Betriebsübergangs sind unzulässig.
- Erdiente Beschäftigungszeiten gehen auf die BIM über.
- Regelungen zum Überstundenausgleich wurden getroffen.
- Vom Liegenschaftsfonds gewährte betriebliche Sozialleistungen bleiben erhalten.
- Am Instrument von Zielvereinbarungen mit den Arbeitnehmern wird festgehalten.
- Betriebsvereinbarungen wirken weiter, sie dürfen nicht vor Ablauf eines Jahres geändert werden (Änderungssperre). Die Sperre gilt nur dann nicht, wenn die BIM als neuer Arbeitgeber die beim Liegenschaftsfonds vereinbarten Rechte und Pflichten durch andere Betriebsvereinbarungen bereits geregelt hat. In diesem Fall sind die Regelungen der BIM anzuwenden.
- Individuell bestehende, arbeitsvertraglich vereinbarte Bedingungen und Regelungen, insbesondere auch zum Gehalt und zu sonstigen geldlichen Leistungen, dürfen nicht vor dem 31.12.2017 zum Nachteil der Arbeitnehmer geändert werden. Betriebsbedingte Änderungskündigungen aufgrund eines geänderten Beschäftigungsprofils bleiben hiervon unberührt.

Zwischen der Geschäftsführung der BIM und dem Betriebsrat der BIM wurde gleichermaßen eine Interessenausgleichsvereinbarung geschlossen und ein Sozialplan aufgestellt; beide Parteien orientierten sich an dem zuvor im Liegenschaftsfonds geschlossenen Interessenausgleich nebst Sozialplan.

Im Gesellschaftsvertrag wurde § 2, die Darstellung des Gegenstands des Unternehmens, erweitert. Zu den bisherigen Aufgaben der BIM sind die bisherigen Aufgaben des Liegenschaftsfonds hinzugetreten. Als neuer Geschäftszweig wurden Portfolioanalyse und Clusterung aufgenommen.

Der Aufsichtsrat der BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH hat die Geschäftsführerin der Liegenschaftsfonds Berlin Verwaltungsgesellschaft mbH als zweite Geschäftsführerin bestellt. Sie bleibt weiterhin Geschäftsführerin der Liegenschaftsfonds Berlin Verwaltungsgesellschaft mbH und vertritt somit die Gesellschaft auch im weiterhin notwendigen rechtsgeschäftlichen Verkehr mit der BIM.

Umgekehrt soll der Geschäftsführer der BIM als weiterer Geschäftsführer der Liegenschaftsfonds Berlin Verwaltungsgesellschaft mbH bestellt werden.

In der Sitzung des Hauptausschuss am 28.1.2015 wurde ein Organigramm der zusammengeführten Gesellschaften angekündigt, es ist als Anlage beigefügt.

In Vertretung

Dr. Margaretha Sudhof  
Senatsverwaltung für Finanzen

