

**1702**

An die

Vorsitzende des Hauptausschusses

über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei – G Sen –

**Konzept zur „Bodenpolitischen Strategie und Ergänzung des bestehenden Regelwerks für die Liegenschaftspolitik“**

Der Senat hat in seiner Sitzung am 19.02.2019 das von der Senatsverwaltung für Finanzen im Entwurf vorgelegte Konzept zur „Bodenpolitischen Strategie und Ergänzung des bestehenden Regelwerks für die Liegenschaftspolitik“ beschlossen.

Der Hauptausschuss wird gebeten, dieses Konzept zur Kenntnis zu nehmen:

**Vorbemerkung: Entwicklung der Liegenschaftspolitik für Berlin bis 2015/16**

• **Konzept zur Transparenten Liegenschaftspolitik**

Seit der Gründung des Liegenschaftsfonds im Jahr 2001 hat Berlin die nicht betriebsnotwendigen landeseigenen Grundstücke primär verkauft, um so Einnahmen zur Konsolidierung des Landeshaushalts zu generieren. Bis Anfang 2013 wurden Einnahmen von insgesamt rd. 2 Mrd. € erzielt, aber auch Grundstücke verkauft, die das Land Berlin vor dem Hintergrund der wachsenden Stadt nun wieder benötigt.

Ein Umdenken in der Liegenschaftspolitik begann mit dem „Konzept zur Transparenten Liegenschaftspolitik“, das vom Hauptausschuss am 30.01.2013 zustimmend zur Kenntnis genommen wurde.

Mit dieser Weiterentwicklung der Liegenschaftspolitik wurde ein langfristig-strategischer Umgang mit dem Liegenschaftsvermögen des Landes Berlin anhand transparenter Verfahren angestrebt. Dazu gehört auch eine Wertschöpfung durch die Realisierung wirtschafts-, wohnungs-, kultur- und stadtentwicklungspolitischer Ziele. Weitere Ziele sind die Schaffung und der Erhalt von Arbeitsplätzen, die Standortsicherung für soziale Infrastruktur (Schulen, Kindertagesstätten u. a.), die Verbesserung des Klimaschutzes und der Energieeffizienz sowie insbesondere die Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums für alle Einkommensgruppen.

Dennoch ging man grundsätzlich weiterhin von einem Verkauf nicht betriebsnotwendiger landeseigener Grundstücke aus. Dabei wurden Bieterverfahren als Regelver-

fahren definiert. Für Direktvergaben wurde der Begriff der Stadtrendite eingeführt und damit soziale Ziele sowie die sozialen Folgeerträge von Investitionen berücksichtigt. Für Grundstücke mit Entwicklungsperspektive wurden Konzeptverfahren mit dem Ziel des Verkaufs zur Durchsetzung stadtentwicklungspolitischer Ziele eingeführt.

- **Bündnis für soziale Wohnungspolitik**

Der Senat hat am 04.09.2012 das Bündnis für soziale Wohnungspolitik beschlossen, wonach u.a. Direktvergaben landeseigener Grundstücke zum Verkehrswert oder als Sachwerteinlage an die städtischen Wohnungsbaugesellschaften vorgesehen sind. Bisher wurden insgesamt 157 Grundstücke aus dem Treuhandvermögen des Liegenschaftsfonds (LF) und 16 Grundstücke aus dem Sondervermögen für Daseinsvorsorge- und nicht betriebsnotwendige Bestandsgrundstücke des Landes Berlin (SODA) in sieben Tranchen als Sachwerteinlage bereitgestellt (Stand November 2018). Hinzu kommen 17 Grundstücke der Bezirke.

- **Einführung der Clusterung**

Nach der Vorlage „Umsetzung des Konzepts zur transparenten Liegenschaftspolitik“ (Senatsbeschluss vom 01.07.2014) müssen alle landeseigenen Grundstücke analysiert und in vier Kategorien (Cluster) unterteilt werden:

- I. Grundstücke des Fachvermögens
- II. Grundstücke zur Daseinsvorsorge durch das Land (Vorhalteflächen)
- III. Grundstücke mit Vermarktungsperspektive
- IV. Grundstücke mit Entwicklungsperspektive (Vergabe im Konzeptverfahren)

Mit der Vorlage „Geschäftsordnung für den Portfolioausschuss“ (Abgeordnetenhaus-Beschluss vom 16.10.2014) wurde der organisatorische Rahmen für die Clusterung festgelegt. Der ressortübergreifende Portfolioausschuss trifft die finale Entscheidung über die Clusterzugehörigkeit und ist wie folgt besetzt (jeweils eine Stimme bei Teilnahme):

- SenFin (Vorsitz)
- SenStadtWohn
- SenWiEnBe
- Senatskanzlei
- weitere Senatsverwaltungen (bei Betroffenheit)
- Belegenheitsbezirk
- BIM GmbH (beratend)

Entscheidungen werden einstimmig getroffen. Über Dissensfälle entscheidet das Abgeordnetenhaus. Bislang ist es noch zu keinem Dissens gekommen.

Die BIM GmbH führt diese wichtige Aufgabe operativ für das Land Berlin durch und hat hierfür die spezielle Internet-Anwendung CLiB (Clusterung der Liegenschaften des Landes Berlin) bereitgestellt.

- **LHO-Änderung zur Stärkung der Rolle des Abgeordnetenhauses bei Grundstücksgeschäften**

Das Berliner Abgeordnetenhaus hat mit Gesetz vom 04.11.2013 eine Änderung der Landeshaushaltsordnung (LHO) beschlossen. Danach sind ab sofort gemäß § 64 Abs. 2, Satz 1, Nr. 8 in Verbindung mit Abs. 9 LHO dem Unterausschuss Vermögensverwaltung alle den Erwerb, die Belastung oder die Veräußerung von Grundstücken betreffende Geschäfte in geeigneter Weise zur Unterrichtung vorzulegen. Dieser kann somit prüfen, ob ein Grundstücksgeschäft wegen seiner besonderen politischen Bedeutung gemäß § 64 Abs. 2, Satz 1, Nr. 8 LHO dem Hauptausschuss zur Beschlussfassung vorgelegt werden soll. Liegt ein Fall von besonderer politischer Bedeutung vor, kann der Hauptausschuss einen entsprechenden Beschluss fassen. In diesen Fällen bedarf das jeweilige Geschäft der Einwilligung des Abgeordnetenhauses.

Gleiches gilt auf der Grundlage des § 112 Abs. 2 LHO nunmehr auch für Verkäufe von Grundstücken, die sich im Eigentum von Anstalten, Körperschaften und Stiftungen des öffentlichen und privaten Rechts sowie Unternehmen in der Rechtsform einer juristischen Person des öffentlich oder privaten Rechts – ab einer mehrheitlichen Beteiligung Berlins – befinden.

Seit dieser LHO-Änderung hat der Senat dem Unterausschuss Vermögensverwaltung fast 200 Listen (Stand November 2018) mit anstehenden Grundstücksgeschäften zur Kenntnisnahme vorgelegt.

## 1. **Schwerpunkte der Liegenschaftspolitik in der 18. Wahlperiode**

Auf der Basis des Konzepts der Transparenten Liegenschaftspolitik werden die o.g. Elemente im neuen Senat konsequent weiter umgesetzt und es werden folgende neue Schwerpunkte gesetzt:

- Schaffung eines „Bodenfonds“ durch die Einführung eines gesonderten Vermögens für Grundstücke, die aus Gründen der Daseinsvorsorge bzw. aus strategischen oder wirtschaftlichen Überlegungen im Eigentum des Landes Berlin verbleiben sollen (Sondervermögen für Daseinsvorsorge- und nicht betriebsnotwendige Bestandsgrundstücke des Landes Berlin - SODA Errichtungsgesetz vom 17.03.2017).
- Abkehr vom Vorrang des Verkaufs und insbesondere vom Instrument des Bieterverfahrens. Stattdessen verstärkte Vermarktung durch die Bestellung von Erbbaurechten zur Sicherung von Schlüsselflächen für zukünftige Bedarfe und zur Sicherung des vom Land Berlin gewollten Nutzungszwecks. Verkäufe in Ausnahmefällen, insbesondere von Arrondierungs- und Splitterflächen sowie Miteigentumsanteilen.
- Überarbeitung der bestehenden Konditionen für die Vergabe von Erbbaurechten.
- Erste vollständige Bestandsaufnahme der Landesimmobilien mit dem Instrument der Clusterung wird zum 31.12.2019 abgeschlossen.
- Clusterung wird um Flächen ergänzt, so auch die Hochschulen und Flächen, die sich nicht im unmittelbaren Landeseigentum befinden (Vivantes-Grundstücke u. a.).
- Grundsätzliche Geltung für landeseigene Unternehmen und Gesellschaften. Nicht mehr betriebsnotwendige oder für fachliche Zwecke nicht mehr benötigte

Grundstücke sollen zum gutachterlichen Verkehrswert von Landesgesellschaften an das Land oder an andere Landesgesellschaften zügig übertragen werden. Soweit erforderlich werden bestehende Regelungen entsprechend angepasst.

- Weitere Übertragung des Eigentums durch Sachwerteinbringungen an Wohnungsbaugesellschaften zur Schaffung preiswerten Wohnraums. Zugleich aber auch Stärkung der Vergabe von Grundstücken an Wohnungsbaugenossenschaften durch die Bestellung von Erbbaurechten.
- Aktivere Ankäufe zur Deckung konkreter Bedarfe, aber auch aus Gründen der künftigen Daseinsvorsorge. Dies schließt die Grüne Infrastruktur ein, die nach dem Ankauf dem entsprechenden Fachvermögen zugeordnet wird.
- Verstärkte Nutzung von kommunalen und vertraglichen Vorkaufsrechten.
- Den Konzeptverfahren wird größere Bedeutung eingeräumt. Straffung dieser Verfahren zur Beschleunigung. Sie werden zudem künftig nur noch mit dem Ziel der Vergabe von Erbbaurechten durchgeführt. Es gibt keinen Verkauf dieser Grundstücke mehr.
- Einheitliche strategische Regelung des Umgangs mit Erholungs- und Einfamilienhausgrundstücken.
- Einheitliche strategische Regelung des Umgangs mit Umlandgrundstücken.
- Stärkung der Transparenz der Liegenschaftspolitik und stärkere Einbeziehung der Zivilgesellschaft in die Liegenschaftspolitik.
- Entwicklung und Bereitstellung zielgruppengerechter Gewerbeflächen für KMU

Die Liegenschaftspolitik gilt auch für juristische Personen des öffentlichen Rechts, also Körperschaften, Anstalten und Stiftungen des Landes Berlin als mittelbare Staatsverwaltung, soweit nicht spezielle Regelungen gelten.

## **2. Ergänzung der bestehenden Regularien zur Liegenschaftspolitik**

Zur Umsetzung dieser Elemente sind Anpassungen in der Liegenschaftspolitik erforderlich:

### **a) Stärkung des SODA**

Seit seiner Einführung sind dem SODA inzwischen Grundstücke im Wert von über 1 Mrd. € zugewiesen worden. Bisher wurden in 3 Tranchen Grundstücke aus dem Treuhandvermögen des Liegenschaftsfonds in das SODA übertragen. Es handelt sich um Grundstücke für die Daseinsvorsorge durch Dritte und um Vorhalteflächen für einen späteren Bedarf der Daseinsvorsorge (z.B. Kita, Schule und Bedarfe an weiterer gesundheitlicher, sozialer und sonstiger Infrastruktur). Des Weiteren wurden und werden Grundstücke übertragen, die aus strategischen Erwägungen gehalten werden sollen und solche, die mit einem Erbbaurecht belastet sind. Auch in Zukunft soll das SODA als Bodenfonds durch die Übertragung weiterer Tranchen gestärkt werden.

Es wird zudem geprüft, wie das SODA zukünftig als strategisches bodenpolitisches Instrument weiterentwickelt werden kann.

**b) Grundsätzlicher Abkehr vom Verkauf**

Es wird künftig nur noch wenige Fälle geben, in denen das Land Berlin Grundstücke vermarktet:

- Die Vermarktung von Grundstücken erfolgt grundsätzlich in Form des Erbbaurechts. Dies betrifft auch Grundstücke zur Gewerbe- und Industrieansiedlung auf Basis entsprechender Direktvergabeempfehlungen der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe (Schaffung von Arbeitsplätzen).
- Auch die künftig stärkere Vermarktung von Grundstücken an Wohnungsbaugenossenschaften soll vorrangig in Form von Erbbaurechten erfolgen. Dabei sollen insgesamt mehr Grundstücke für die Wohnungsbauingenossenschaften zur Verfügung gestellt werden. Der Senat hat dies mit Beschluss vom 04.09.2018 klargestellt. Danach soll bis Ende 2018 in einem ersten Schritt ein Paket von 20 Grundstücken zur Vergabe am Wohnungsbauingenossenschaften identifiziert werden. Die Vergaben sollen ab Anfang 2019 zum Festpreis im Konzeptverfahren oder per Direktvergabe erfolgen.
- Verkauf von unwirtschaftlichen Rest- und Arrondierungsflächen. Im Treuhandvermögen des Liegenschaftsfonds gibt es weit über 1.000 Splitterflächen von oft nur wenigen Quadratmetern, die selbständig nicht bebaubar sind. Hier soll die Vermarktung insbesondere an die Nachbarn erfolgen, um so Kosten zu senken und (moderate) Einnahmen zu erzielen. Die BIM GmbH wird mit diesem Ziel das Portfolio des Treuhandvermögens weiter bereinigen.
- Erholungsgrundstücke werden nicht mehr verkauft. Einfamilienhausgrundstücke werden nur noch verkauft, wenn sie sich in Streulage und in Gebieten befinden, in denen es keine erkennbaren Interessen Berlins gibt. Bei einer sog. kritischen Masse von Grundstücken (mehrere zusammenhängende) oder Interesse an der Lage im Einzelfall, werden sie nicht verkauft. Gleicher gilt für Grundstücke über 1.000 m<sup>2</sup>, es sei denn diese sind besonders schlecht zugeschnitten, so dass ein Verkauf an Anrainer als einzige sinnvolle Option bleibt. Im konkreten Einzelfall können Grundstücke in Streulagen als Tauschmöglichkeiten für Konfliktlösungen (z. B. Blankenburger Süden) zur Verfügung gestellt werden. Sollte es sich dabei um Wohngrundstücke handeln, wird die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen die Übertragung dieser Wohngrundstücke an städtische Wohnungsbaugesellschaften prüfen.
- Im Einzelfall sollte der Verkauf von anderen Grundstücken möglich bleiben, sofern das Land Berlin auch perspektivisch selbst keinen Bedarf hat. Angeichts der wachsenden Stadt gibt es jedoch solche Fälle inzwischen nur noch höchst ausnahmsweise.
- Die neue Liegenschaftspolitik dient auch der Umsetzung der Ziele des Berliner Energie- und Klimaschutzprogramms und Naturschutzbelangen auf den Flächen im Landeseigentum und bei der Vergabe von Flächen.

c) **Temporäre schuldrechtliche Absenkung der Erbbauzinssätze im Land Berlin**

Das Instrument des Erbbaurechts soll stärker dazu genutzt werden, Nutzungsbindungen langfristig zu sichern. Der Senat hält es nicht für angezeigt die Erbbauzinsen dauerhaft über die gesamte (jahrzehntelange) Vertragslaufzeit aufgrund aktuell niedriger Kapitalmarktzinssätze und hoher Bodenwerte zu senken. Aber er hat eine Reduzierung auf temporärer Basis beschlossen. Diese soll nunmehr durch die schuldrechtliche Absenkung der Erbbauzinssätze für 20 Jahre ab Vertragsschluss auf jeweils 50 % der momentan geltenden Regelerbbauzinssätze erreicht werden.

| <b>Erbbauzinssätze</b>                                | <b>geltende</b> | <b>abgesenkte</b> |
|---|-----------------|-------------------|
| Gewerbe (Dienstleistung usw.)                         | 6,5 %           | 3,25 %            |
| Gewerbe (förderungswürdiges produzierendes Gewerbe)   | 3- 5 %          | 1,5- 2,5 %        |
| Wohnen  | 4,5 %           | 2,25 %            |
| Nutzung für soziale, kulturelle und sportliche Zwecke | 3 %             | 1,5 %             |

Nach diesem Zeitraum lebt der o.g. Regelerbbauzinssatz für den Rest der Vertragslaufzeit wieder auf. Diese Regelung soll zunächst für einen Zeitraum von 5 Jahren gelten. Danach ist eine Überprüfung der Konditionen durchzuführen. Für den Nutzungszweck Wohnen, insbesondere soziales Wohnen, werden weitergehende, differenzierte Regelungen erarbeitet.

d) **Neuregelung der Erbbaurechtsvergabekonditionen für im Sinne des Sportförderungsgesetzes förderungswürdige Sportvereine**

Für im Sinne des Sportförderungsgesetzes förderungswürdige Sportvereine sollen über das Regelverfahren des Abschlusses langfristiger Pacht- und Nutzungsverträge nach den Sportanlagen-Nutzungsvorschriften (SPAN) hinaus, bei nachgewiesenem und gesichertem Investitionsvorhaben auch die Möglichkeit bestehen, Erbbaurechtsverträge nach den Konditionen der SPAN abzuschließen. Wegen der langfristigen Vergabe der Erbbaurechte wird es zwingend erforderlich, die Prüfung durch die Fachverwaltung auf der Grundlage von Kriterien in jedem Einzelfall vorzunehmen. Sollten Sportvereine die Kriterien nicht erfüllen, steht ihnen die Möglichkeit des Abschlusses eines Erbbaurechtsvertrages zu den bisher möglichen Konditionen weiterhin offen.

e) **Weiterentwicklung der Clusterung**

Mit der Festlegung des Rahmenterminplans für den Portfolioausschuss für 2019 wäre ein Abschluss der Clusterung bis Dezember 2019 möglich. Zur Zielerreichung sind in einigen Bezirken stärkere Anstrengungen erforderlich. Der Hauptausschuss wird – neben der turnusmäßigen Berichterstattung – künftig (ab Herbst 2018) nach jeder Sitzung des Portfolioausschusses über den Stand der Clusterung in den jeweiligen Bezirken unterrichtet. Im Clusterungsverfahren sollen die Belange der sozialen Infrastruktur verstärkt Berücksichtigung finden. Daher werden die betroffenen Ressorts gemeinsam mit der Senatsverwaltung für Finanzen / BIM ein Identifikationsverfahren für geeignete Liegenschaften definieren.

Noch nicht geclusterte Grundstücke werden mit ausreichendem zeitlichen Vorlauf in die dafür verwendete Software CliB eingepflegt. Damit erhalten die Mitglieder des Portfolioausschusses rechtzeitig den Zugang zu allen die jeweiligen Grundstücke betreffenden Informationen.

Das Verfahren der Clusterung und die Strukturen des Portfolioausschusses haben sich seit seiner Einführung bewährt und sollen kurzfristig mit veränderter und erweiterter Zielsetzung auch in Form einer vermehrten qualitativen Portfolioanalyse weiter betrieben werden. Hinzu kommen eine- Bedarfs-/und Veränderungsclusterung zur Deckung von Fachbedarf.

- Clusterung von Hochschulgrundstücken nach Maßgabe der aktuellen Hochschulverträge.
- Clusterung von Grundstücken der Landesbeteiligungen, aber zugleich auch Clusterung von Grundstücken zur Deckung von Bedarfen der Landesbeteiligungen.
- Clusterung von in Frage kommenden BImA-Flächen.
- Clusterung von in Frage kommenden Bahnflächen und sonstigen Bundesflächen.

Die Senatsverwaltung für Finanzen berichtet dem Senat laufend über Flächenpotentiale im Portfolio der Landesbeteiligungen. Damit wird die Entscheidungsfähigkeit des Senats hinsichtlich Flächenmanagements und -vorsorge sichergestellt.

#### **f) Strategischer Flächenankauf**

Vermehrt tritt die Situation auf, dass für bestehende Fachbedarfe der Hauptverwaltung, der Bezirke und der Beteiligungsunternehmen des Landes Berlin keine geeigneten landeseigenen Grundstücke zur Verfügung stehen. Bereits die Richtlinien der Regierungspolitik tragen dem dadurch Rechnung, dass eine aktive Ankaufspolitik festgelegt wurde. Diese schließt die Vorsorge Berlins für die Grüne Infrastruktur und die Berücksichtigung umweltpolitischer Ziele ausdrücklich mit ein. Die Voraussetzungen für die Umsetzung wurden u.a. durch die Einrichtung des Ankaufsfonds im SI-WANA IV geschaffen. Da die dort verfügbaren Mittel bereits jetzt überwiegend reserviert bzw. verausgabt wurden, setzt sich die Senatsverwaltung für Finanzen für eine Aufstockung der Mittel ein.

Voraussetzung für Ankäufe ist neben der wirtschaftlichen Vertretbarkeit der begründete Fachbedarf; bei Ankäufen für künftige Fachnutzung ist ein belastbares Konzept der Fachverwaltung unverzichtbar. Dabei ist § 63 Abs. 1 LHO zu beachten.

Der Senat misst Flächen, die sich im öffentlichen Eigentum (z.B. Bund, BImA, DB AG, Bundesseisenbahnvermögen) befinden, eine besondere Bedeutung für die kommunale Daseinsvorsorge sowie langfristige strategische Stadtentwicklung bei. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen wird dazu eine systematische Prüfung von Flächen vornehmen. Die Senatsverwaltung für Finanzen wird mit den jeweiligen Eigentümern spezifische Verfahren vereinbaren und umsetzen. Ziel ist ein Ankauf für die mittelbare sowie für die langfristigen strategischen Aufgaben der Stadt.

Um den Zielsetzungen der Koalition einer aktiven Ankaufspolitik Rechnung zu tragen, diese nachhaltig und tragfähig für zukünftige Generationen zu gestalten und eine effektive und kostensparende Bewältigung der herausragenden stadtentwicklungspoli-

tischen Aufgaben in Bereichen wie Wohnungsneubau, Daseins-, Gewerbe- und Grünflächenversorgung zu ermöglichen, soll die Berliner Boden- und Liegenschaftspolitik eine langfristige Bevorratung für ein umfassendes zukünftiges Spektrum der unterschiedlichen Flächenbedarfe verfolgen.

#### **h) Verstärkte Nutzung von kommunalen und vertraglichen Vorkaufsrechten**

Vertragliche Vorkaufsrechte, die bei früheren Grundstücksveräußerungen durch Berlin vielfach in die Kaufverträge aufgenommen und dinglich im Grundbuch gesichert wurden, können bei anstehenden Verkäufen Anlass sein, Grundstücke für aktuelle oder künftige Fachbedarfe zu sichern. Die BIM GmbH ist beauftragt, in jedem dieser Fälle eine entsprechende Prüfung vorzunehmen. Dies soll auch in Zukunft konsequent mit dem Ziel erfolgen, das Vorkaufsrecht stärker wahrzunehmen. Sollte ein Grundstück nicht für den unmittelbaren Fachbedarf des landeseitig zuständigen Fachbedarfsträgers benötigt werden, sind weitere Bedarfe abzuprüfen.

Das gesetzliche kommunale Vorkaufsrecht nach § 24 BauGB tritt immer stärker ins Blickfeld. War dies früher vor allem ein Instrument, um zu Gunsten der Bezirklichen Tiefbauämter Verkehrsflächen zu erwerben, richtet sich der Fokus nunmehr insbesondere auf den Erwerb von Wohnhäusern in Erhaltungsgebieten, ist jedoch nicht darauf begrenzt.

Nach seinen Grundsatzbeschlüssen im Jahr 2017, begleitet der Senat die Bezirke hierbei aktiv bei der Umsetzung. Zielrichtung ist zunächst, eine Abwendungsvereinbarung nach § 27 BauGB mit dem Käufer zu erreichen und wenn dies nicht erreichbar ist, nach Möglichkeit die Ausübung des Vorkaufsrechts - und zwar zu Gunsten eines Dritten, meist einer landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft. Um die finanzielle Ausstattung der Wohnungsbaugesellschaften zu verbessern stehen im SIWANA III ergänzende Mittel zur Verfügung. Begleitend verfolgen Bezirke und Senat die Strategie, die Zahl der Erhaltungsgebiete auszuweiten. Die Handhabung von vertraglichen Vorkaufsrechten zur Sicherung von Standorten der Verwaltung sowie von gesetzlichen Vorkaufsrechten zur Verringerung der Verdrängung angestammter Bevölkerungskreise in Erhaltungsgebieten soll konsequent weitergeführt werden.

Auch wenn das Vorkaufsrecht nicht zur allgemeinen Bodenbevorratung genutzt werden kann, ist seine verstärkte Ausübung auch aus wirtschaftspolitischen Gründen erforderlich, da die wachsende Stadt auch Anstrengungen zum Erhalt und der Schaffung von Arbeitsplätzen erfordert, weshalb eine engagierte Gewerbe- und Flächenpolitik u.a. zur Sicherung bestehender Gewerbe- und Flächen vor Umnutzungen notwendig ist. Aus diesem Grund sollen Vorkaufsrechte für Grundstücke sowie der Rückkauf von Erbbaurechten innerhalb der Flächenkulisse des Entwicklungskonzepts für den produktionsgeprägten Bereich (EpB-Gebiete) stärker wahrgenommen werden, um über ein ausreichendes Angebot an landeseigenen Immobilien boden- und mietpreisdämpfend zu wirken und eine Verdrängung der vorhandenen, häufig jahrzehntelang ansässigen Gewerbebetriebe zu verhindern. Hierfür wurden im SIWANA IV Mittel für einen Ankaufsfonds zur Verfügung gestellt.

### i) Umland-Grundstücke

Die Transparente Liegenschaftspolitik sieht für Umlandgrundstücke keine Clusterung vor. Stattdessen werden Grundstücke zunächst durch die Senatskanzlei zur Vermarktung freigegeben. Dann werden sie im sog. „Umlaufverfahren Umlandgrundstücke“ der Senatsverwaltung für Finanzen, der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen und der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe zur Prüfung und Zustimmung zur Vermarktung vorgelegt. Schließlich erfolgt eine Befassung im Unterausschuss Vermögen gem. § 64 Abs. 2, Satz 1 Nr. 8 LHO. Zur Vermarktung werden nur Umlandgrundstücke vorgelegt, die keine möglichen Arrondierungsflächen für Grundstücke der Berliner Stadtgüter darstellen und nicht als Einzelfall für die Realisierung landeseigenen Wohnungsbaus in Betracht kommen.

Beim Umgang mit Grundstücken im Umland und in anderen Bundesländern verhält sich Berlin inzwischen so, wie Berlin es auch vom Bund beim Umgang mit seinen in Berlin gelegenen Grundstücken erwartet. So gibt es im Umland grundsätzlich keine Bieterverfahren mehr. Sämtliche Objekte werden zunächst den betreffenden Gemeinden angeboten, welche diese bei Bedarf zum Verkehrswert (Direktvergabe) erwerben können. Im Fall, dass die Gemeinden keinen Bedarf geltend machen, wird geprüft, ob Erwerbsinteressen von Mietern, Miteigentümern, Nachbarn, Nutzern, Miternern vorliegen und eine Veräußerung zum Verkehrswert (Direktvergabe) erfolgen.

Die Situation im Umland kann überdies nicht allgemein mit der in Berlin verglichen werden. So handelt es sich bei vielen der hier in Rede stehenden Grundstücke um wenig werthaltige, stadtferne Immobilien mit einem größeren Instandhaltungsbedarf. Oft gelingt es über Jahre nicht, die Belegeneheitskommune oder andere Interessenten zum Kauf zu bewegen.

Bieterverfahren bleiben nur dann eine Vermarktungsoption, wenn die Belegeneheitskommune und die anderen oben genannten Erwerbsinteressenten nicht zu einem Kauf zu bewegen sind oder wenn es mehrere Interessenten für ein Objekt gibt (bspw. bei unbebauten Grundstücken oder leerstehenden Liegenschaften).

Zudem handelt es sich bei einer Vielzahl der zu vermarktenden Grundstücke um Fiskalerbschaften, die Berlin erhalten hat, da kein anderer Erbe ermittelt werden konnte oder dieser das Erbe ausgeschlagen hat. Für diverse dieser Objekte besteht häufig nur ein sog. Miteigentumsanteile, welcher fast ausschließlich nur an die anderen Erben oder gemeinsam mit diesen an Dritte veräußert werden kann. Durch den Verkauf sollen bei vielen Fiskalerbschaften die Schulden im Grundbuch abgelöst oder zumindest laufende Kosten gedeckt werden. Hier gilt es auch künftig, Einzelfallbetrachtungen vorzunehmen.

Für die Grundstücke der Berliner Stadtgüter (BSG) (Betriebszweck insbesondere Freiflächensicherung und Siedlungsbegrenzung im Umfeld des Ballungsraums Berlin) gilt überdies der Senatsbeschluss S- 1086/2018 vom 20.03.2018. Mit diesem hatten sich die Senatsverwaltungen für Finanzen / Wirtschaft, Energie und Betriebe / Stadtentwicklung und Wohnen sowie die Senatskanzlei für Einzelfälle auf ein Vorgehen zur Auflösung von Konflikten zwischen dem Auftrag der BSG und der kommunalen Planungen der jeweiligen Gemeinde geeinigt.

Mit dem vorgenannten Verfahren wird Berlin die kommunale Umlandentwicklung punktuell durch die Bereitstellung von Potenzialflächen unterstützen und so auch die

Voraussetzungen für weitere Kooperationen zwischen Berlin und Brandenburger Gemeinden des Berliner Umlandes schaffen. Berlin kann über diesen Weg verstärkt auch seine Interessen innerhalb der Region verankern und sich als zuverlässiger Partner im interkommunalen Dialog (wie bereits im Kommunalen Nachbarschaftsforum praktiziert) erweisen.

**j) Stärkung der Transparenz in der Liegenschaftspolitik und Einbeziehung der Zivilgesellschaft**

Dem Senat ist die Einbeziehung der Stadtgesellschaft in die Liegenschaftspolitik ein wichtiges Anliegen. So hat er den Runden Tisch Liegenschaftspolitik materiell qualifiziert und beteiligt sich auf Arbeitsebene an dessen Sitzungen und den dabei vereinbarten Werkstattverfahren. Ein derartiges Verfahren wurde bereits für Erbbaurechte durchgeführt. Aktuell hat ein zweites zum Thema Konzeptverfahren begonnen.

Zudem begrüßt der Senat, dass die mit der Clusterung der Grundstücke des Landes Berlin beauftragte BIM GmbH gemeinsam mit dem Runden Tisch Liegenschaftspolitik und der Stiftung Zukunft inzwischen zwei erfolgreiche Workshops durchgeführt hat. Dabei ist anhand von beispielgebenden Einzelfällen „die Expertise der Zivilgesellschaft eingeholt“ worden. Im Zuge der Diskussion wurde auch der Wunsch geäußert, die Öffentlichkeit möglichst bereits während der Clusterung einzubeziehen. Dies steht jedoch in einem Spannungsverhältnis zum ambitionierten Terminplan, den ersten Clusterungsprozess bis zum 31.12.2019 abzuschließen. Auch erscheint die proaktive Einbeziehung nicht immer sinnvoll, offenkundig nicht im Fall von Verwaltungsdienststellen (Fachvermögen oder „Daseinsvorsorge I“ (in bis zu 5 Jahren bevorstehende Zuordnung eines Grundstücks in ein Fachvermögen)). Anders sieht es bei Konzeptverfahren aus, Geeignete Grundstücke werden nach der Clusterung im Portfolioausschuss veröffentlicht und der Zivilgesellschaft bekannt gegeben, bevor sie im Steuerungsausschuss besprochen werden. Zudem werden auch in der Vergangenheit mit Entwicklungsperspektive geclusterte Grundstücke veröffentlicht. Zur Erhöhung der Transparenz wird eine Veröffentlichung weiterer Grundstücke des Landesportfolios geprüft. Hierzu sind in den kommenden Monaten weitere Abstimmungen vorgesehen, zu denen die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen sowie die Koordinierungsstelle des Runden Tisches Liegenschaftspolitik hinzugezogen werden.

Der Senat wird künftig den für den Hauptausschuss erstellten halbjährigen Fortschrittsbericht über die Ergebnisse der Clusterung auch dem Runden Tisch Liegenschaftspolitik vorlegen.

**k) Bundespolitische Initiativen**

Berlin wird auf bundespolitischer Ebene zu bodenpolitischen Themen aktiv werden, z.B. zur Umsetzung eines grundsätzlichen, umfassenden und preislimitierten Vorkaufsrechts für Länder und Gemeinden.

## **I) Entwicklung und Bereitstellung zielgruppengerechter Gewerbeflächen für KMU**

Zur Aufrechterhaltung der Funktionsfähigkeit der Stadt und ihrer Teilläume gehört auch die Bereitstellung bezahlbarer Gewerbeflächen. Die wachstumsbedingt hohe Nachfrage, verbunden mit der sich zusätzlichen Flächenknappheit, führt zu massiv steigenden Preisen auf dem Immobilienmarkt. Mit den vorhandenen Mitteln im Planungsrecht lässt sich hier nur bedingt gegensteuern. Ein wirksames Instrument ist das Angebot landeseigener Flächenangebote zu preisdämpfenden Konditionen.

Das sinkende landeseigene Gewerbeflächenpotential soll zukünftig durch zielgerichtete Ankäufe stabilisiert werden. Hinzu kommt, dass ein großer Teil der vorhandenen Gewerbeflächenpotentiale aktuell nicht nutzbar ist und erst aktiviert werden müsste. Wie diese Entwicklungsaufgabe bestmöglich geleistet werden kann, ist aktuell Gegenstand vertiefter Prüfungen.

Um über landeseigene Grundstücke nicht nur auf dem Grundstücks- sondern auch auf dem Mietflächenmarkt preisdämpfend einwirken zu können, müssen landeseigene Vermietungskapazitäten geschaffen werden. Diese sollen vor allem für kleinere Produktions- und Handwerksbetriebe, produktionsorientierte Dienstleister produzierende Künstlerinnen und Künstler sowie Unternehmensneugründungen in diesen Bereichen vorgehalten werden. Dies lässt sich am besten über die Errichtung und Ertüchtigung von landeseigenen Handwerker- bzw. Gewerbehöfen bewerkstelligen. Das Vermietungsangebot muss dabei bezahlbar, kleinteilig und flexibel sein. Den Gewerbemietern kann darüber hinaus die Unsicherheit einer möglichen Verdrängung durch zahlungskräftigere Mieterinnen und Mieter genommen, wodurch Investitionen in Personal und Maschinen erleichtert werden.

Der Senat von Berlin

Michael Müller

---

Regierender Bürgermeister

Dr. Matthias Kollatz

---

Senator für Finanzen