

Senatsverwaltung für Finanzen  
Fin I D 25 VV 2000-4/2020-13-4

Berlin, den 03.08.2022  
Tel.: 9020 3511 / 2042  
roxana.karow@senfin.berlin.de/  
felix.frenzel@senfin.berlin.de

An die

**0069 D**

Vorsitzende des Hauptausschusses

über den

Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

**Gesamtstädtische Steuerung der Unterbringung der Verwaltung (GSUV)  
FM-Reporting 2 / 2022 sowie Berichtsauftrag zur Berücksichtigung von non-  
territorialem Arbeiten im Anmietungsprozess**

**rote Nummern:** 18/ 1167 F, H, I, L, N, O, P, Q  
19/0069, 0069 B, C

**Vorgänge:** 3. Sitzung des Hauptausschusses vom 19.01.2022  
14. Sitzung des Hauptausschusses vom 4.5.2022  
79. Sitzung des Hauptausschusses vom 23.9.2020  
46. Sitzung des Hauptausschusses vom 27.3.2019

Der Hauptausschuss hat in seiner 46. Sitzung vom 27.3.2019 Folgendes beschlossen:

„SenFin wird gebeten, dem Hauptausschuss quartalsweise über die zu erwartenden Anmietvorlagen der Verwaltungen, die dem Hauptausschuss vorgelegt werden sollen, zu berichten.“

Der Hauptausschuss hat in seiner 79. Sitzung vom 23.9.2020 Folgendes beschlossen:

„Auf Vorschlag der Senatsverwaltung für Finanzen beschließt der Hauptausschuss, dass der Bericht zur gesamtstädtischen Steuerung der Unterbringung der Verwaltung nur noch dreimal im Jahr (vor und nach der parlamentarischen Sommerpause sowie jeweils zum 31.12.) vorgelegt werden soll. Die Berichtsaufträge zur gesamtstädtischen Steuerung werden dann mit dem jeweils folgenden Bericht beantwortet.“

Der Hauptausschuss hat in seiner 3. Sitzung vom 19.1.2022 Folgendes beschlossen:

„Der Übernahme der in den Beschlussprotokollen des Hauptausschusses und seiner Unterausschüsse aufgeführten Beschlüsse, insbesondere der Berichtsaufträge (s. roten Nummer 0015), in die 19. Wahlperiode wird unter Berücksichtigung der zuvor beschlossenen Änderungen (s. rote Nr. 0015 A) zugestimmt.“

Der Hauptausschuss hat in seiner 14. Sitzung vom 04.5.2022 Folgendes beschlossen:

„Die Senatsverwaltung für Finanzen wird gebeten, dem Hauptausschuss einen Vorschlag zu unterbreiten, wie künftig Homeoffice und mobiles Arbeiten bei der Prüfung und Bemessung von Flächenbedarfen Berücksichtigung finden können, um Flächeneinsparpotenziale zu ermitteln und zu realisieren.“

Der Hauptausschuss wird gebeten, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Das FM-Reporting 2 / 2022 wird zur Kenntnis genommen.
2. Der Hauptausschuss nimmt die Vorschläge der Senatsverwaltung für Finanzen zur Berücksichtigung von non-territorialem Arbeiten im Rahmen des Anmietungsprozesses zustimmend zur Kenntnis.

Hierzu wird berichtet:

### **1. FM Reporting 2/2022**

Die anstehenden Anmietungsvorlagen sind bei der Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) für die Hauptverwaltung sowie bei den bezirklichen Serviceeinheiten Facility Management (SE FM) für die Bezirke in einem vereinheitlichten Schema abgefragt worden und als Anlage beigefügt.

Im Portfoliomanagement der Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) und bei den bezirklichen Serviceeinheiten Facility Management (SE FM) werden derzeit 40 als entscheidungsreif eingeschätzte Anmietungen und Portfolioprojekte über den Schwellenwerten zur Zustimmung im Hauptausschuss gem. Auflagenbeschluss Nr. II zum Haushaltsplan 2022/23 bearbeitet. 18 Projekte dienen der Bedarfsdeckung bezirklicher Dienststellen, 22 Projekte sind zur Bedarfsdeckung auf der Ebene der Hauptverwaltung vorgesehen. In 29 Fällen werden Markt-Anmietungen bzw. eine Verlängerung bestehender

Markt-Anmietungen geplant. 11 Projekte sollen im landeseigenen Bestand bzw. mit dem Bund oder anderen landeseigenen Unternehmungen realisiert werden.

Mit dieser Liste legt die Senatsverwaltung für Finanzen dem Hauptausschuss die Planungen der BIM GmbH und der Bezirke zur Kenntnisnahme vor. Mit der Auflistung gehen keine Vorentscheidungen oder Festlegungen seitens der Senatsverwaltung für Finanzen einher, weil die abschließende Prüfung der Maßnahmen im Rahmen des definierten Anmietprozesses erst noch erfolgt. Die Projektplanung kann zudem noch Änderungen unterliegen. Weitere Berichtsaufträge, bis auf den nachfolgenden Berichtsauftrag zur Berücksichtigung von non-territorialem Arbeiten, bestehen im Rahmen der gesamtstädtischen Steuerung der Unterbringung der Verwaltung (GSUV) derzeit nicht.

## 2. Berücksichtigung von non-territorialem Arbeiten im Anmietungsprozess

In den Richtlinien der Regierungspolitik hat der Senat von Berlin eine Weiterentwicklung der Gesamtstädtischen Steuerung der Unterbringung der Verwaltung (GSUV) als Ziel benannt und eine Anpassung der GSUV-Strategie in Bezug auf zukünftige Raumbedarfe vor dem Hintergrund von Home-Office, digitalem und mobilem Arbeiten vorgesehen.

Für die Implementierung in die GSUV sind folgende Begriffsfelder abzugrenzen:

- **Flexibler Arbeitsplatz:** Dieser Begriff wird künftig im Anmietungsprozess gewählt, um zu beschreiben, dass Arbeitsplätze innerhalb einer Mietfläche nicht mehr personengebunden sind, sondern durch verschiedene Dienstkräfte genutzt werden können. Ausstattungsmäßig zusätzlich erforderlich sind dafür u.a. Roll-Container, Spinde, Notebooks, Mobiltelefone. Die Dienstkräfte können die Arbeitsplätze, oftmals orientiert nach „Team-Zonen“, nutzen. Diese Arbeitsorganisation wird auch „Desk-Sharing“ genannt.

Das Konzept ermöglicht, dass je nach Arbeitserfordernis auch unterschiedliche Arbeitsmöglichkeiten genutzt werden können (Kommunikationszonen, Kollaborationsräume, Stillarbeitszonen, etc.). Darüber hinaus können sogenannte systemische Abwesenheiten (Urlaub, Krankheit, Fortbildung, etc.) für Flächeneinsparung aktiviert werden, da nicht für die volle Anzahl an Beschäftigten Arbeitsplätze vorgehalten werden müssen.

- **Ortsunabhängiges Arbeiten:** Home-Office, Telearbeit, mobiles Arbeiten sind keine im Rahmen der GSUV zentral steuerbaren Themen, sondern arbeitsorganisatorische Fragen, die durch die Dienststellen im Rahmen von Dienstvereinbarungen u.ä. jeweils nach den dienstlichen Erfordernissen geregelt werden.

- **Non-territoriales Arbeiten:** Hierunter wird die Verbindung aus der Flexibilisierung des Arbeitsplatzes und des Arbeitsortes verstanden. Als Ziel-Vision kann - bei vollständiger Digitalisierung - hier sogar eine Entkopplung von Dienststelle und Dienstgebäude angedacht werden. Damit einhergehend würden dann dezentral im Stadtgebiet Verwaltungshubs entstehen, die Arbeitsplätze zur Verfügung stellen und zugleich kurze Arbeitswege für die Beschäftigten ermöglichen. Bei einer Abkopplung von Front- und Back-Office kann dies auch für Dienststellen mit einem mittleren Publikumsverkehr angedacht werden. Non-territoriales Arbeiten, also die Addition von flexiblen Arbeitsplätzen und ortsunabhängigem Arbeiten, ermöglicht immobilienseitig die größten Effizienzgewinne.
- **Flexible Arbeitsorte (FAO):** Hierbei handelt es sich um ein neues Vermietungsmodell im SILB. Dabei vermietet die Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) in einem modernen Bürokonzept voll möblierte und eingepasste Flächen an die Landesnutzer. Dadurch steigt die Flächeneffizienz, weil die Nutzung stärker von den jeweiligen Mietern entkoppelt wird und effiziente Einpassungen durch die BIM als Immobilienunternehmen vorgegeben werden. Im FAO-Modell sollen flexible Arbeitsplätze die Regel sein. Es eignet sich am ehesten für Dienststellen, die auch eine Form des ortsunabhängigen Arbeitens anbieten. Moderne Bürokonzepte inklusive Möblierungslösungen unterstützen das non-territoriale Arbeiten.

Beschleunigt durch die Pandemie kann angenommen werden, dass manche Büros unter Berücksichtigung von Home-Office, Urlaub, Krankheiten, Fortbildungen usw. nur noch in knapp der Hälfte der üblichen Büro-Zeiten genutzt werden und ansonsten leer stehen, wenn nicht umgestellt wird. Genaue Zahlen liegen dazu bisher nicht vor.

Die Erzielung von Effizienzgewinnen durch flexible Arbeitsplätze ist neben einer immobilienwirtschaftlichen Frage insbesondere ein Thema der Arbeitsorganisation der Dienststellen, so dass nicht flächendeckend auf eine Umstellung hingewirkt werden kann. Jedoch müssen im Rahmen der GSUV bei neuen Flächenbedarfen bzw. bei der Verlängerung bestehender Mietverhältnisse die Möglichkeiten ortsunabhängigen Arbeitens und flexibler Arbeitsplätze berücksichtigt werden, da die Notwendigkeit einer Voll-Ausstattung mit einem festen Arbeitsplatz pro Dienstkraft heute nicht mehr gegeben ist. Insbesondere für die Beendigung von Markt-Anmietungen oder der Vermeidung zusätzlicher Flächenbedarfe wird hierauf bei Bedarfsprüfung künftig verstärkt Bezug genommen.

Um die Dienststellen bei der Umstellung auf flexible Arbeitsplätze zu unterstützen, wird das Modell der Flexiblen Arbeitsorte (FAO) ausgebaut, etwa durch die weitere Umstellung von Flächenvermietung auf Arbeitsplatz-Vermietung sowie die Schaffung mindestens eines weiteren nutzerneutralen FAO-Standortes.

Mit der Roten Nummer 0069 C wurde dem Hauptausschuss bereits ein weiterer FAO-Standort, Alt-Moabit 59-61, benannt. Der derzeit im Sondervermögen Daseinsvorsorge (SODA) befindliche Standort soll im 4. Quartal 2022 dem Sondervermögen Immobilien des Landes Berlin (SILB) zugewiesen werden.

Neben der Schaffung von FAO-Standorten ist das non-territoriale Arbeiten auch im Bestand soweit wie möglich bei der Bedarfsermittlung einzubeziehen, da die seit der Pandemie deutlich veränderten Arbeitsweisen andere Flächenbedarfe mit sich gebracht haben und die dadurch entstandene Effizienzreserve gehoben werden muss.

Mit dem Bedarfsszenario 2021 (Rote Nummer 0069) wurde auf Basis einer Modellrechnung die „Bürodienstgebäude-Effizienzreserve“ 15 Prozent ermittelt. Immobilienwirtschaftlich liegen mit dem FAO-Konzept in der Klosterstr. 71 ein entsprechender Ansatz und erste Erfahrungen vor, wodurch die angenommene BDG-Effizienzreserve plausibilisiert wurde. Bringt man diese Annahmen in Ansatz, ergibt sich eine Effizienzreserve von ca. 242.000 m<sup>2</sup> NRF, die sich jedoch auf viele, zum Teil stark dezentrale Portfolios verteilt.

Aus diesen Annahmen ergeben sich folgende Anpassungsbedarfe für den GSUV-Anmietungsprozess:

- Die Gliederung der Anmietungsvorlagen wird um den Unterpunkt flexible Arbeitsplätze ergänzt. Dabei sollen die Dienststellen künftig darstellen, wie sie flexible Arbeitsplätze nutzen, welche Auswirkungen dies auf die Flächeneffizienz hat und welche Hindernisse ggf. noch bestehen. Ebenfalls zu erläutern ist, in welchem Umfang ortsunabhängiges Arbeiten im Dienstgebäude genutzt wird.
- Im Rahmen der Bedarfsprüfungen kann die Senatsverwaltung für Finanzen Auflagen erteilen. Sollten erstens keine flexiblen Arbeitsplätze bestehen und zweitens eine anhand von Benchmarks ermittelte geringe Flächeneffizienz bestehen, kann die Auflage erteilt werden, dass Mietflächen im FAO-Modell betrieben werden, sofern dies wirtschaftlich darstellbar und für die BIM betrieblich umsetzbar ist. So könnte bei diesen Standorten zumindest eine neue Einpassung und eine bessere Flächeneffizienz erreicht werden.
- Die Darstellung der Flächenbilanzen wird angepasst. Darin wird künftig neben der Zahl der Diensträume und der Zahl der Einzelzimmer auch abgefragt, ob flexible Arbeitsplätze und ortsunabhängiges Arbeiten umgesetzt sind. Es soll ebenfalls abgefragt werden, wie viele Dienstkräfte von Möglichkeiten zur Telearbeit / mobilen Arbeitens u.ä. Gebrauch machen (Anteil der Beschäftigten mit entsprechenden Dienstvereinbarungen; Anteil der durchschnittlichen Präsenztage).
- Neben den Flächenbilanzen zeigen die Bedarfsprofile den zusätzlichen Flächenbedarf an. Auch die Bedarfsprofile müssen künftig ausweisen, ob die geplanten Arbeitsplätze flexibel genutzt werden und welche Auswirkungen dies auf

die Flächeneffizienz (Quotient Arbeitsplätze zu Personal, bspw. 1,3 Beschäftigte auf 1 AP) hat.

- Künftig wird bei der Prüfung von Flächenbedarfen angenommen, dass durch die Nutzung von flexiblem Arbeiten 15 Prozent der Fläche als Effizienzreserve besteht. Bezogen auf Arbeitsplätze wird davon ausgegangen, dass diese in der Regel nur zu 70 Prozent ausgelastet sind.

Auf Basis der neustrukturierten Abfragen soll mit der Gesamtflächenbilanz 2022 dem Hauptausschuss eine erste Auswertung über die Flächennutzung vorgelegt und die Modellrechnung für die o.g. „BDG-Effizienzreserve“ angepasst werden.

Die neuen Vorgaben und Muster für den Anmietungsprozess werden den Verwaltungen per Rundschreiben übermittelt. Die Senatsverwaltung für Finanzen prüft, ob anlässlich der Auswertung der Gesamtflächenbilanz 2022 dem Hauptausschuss vorgeschlagen wird, für einzelne SILB-Bestandsobjekte mit besonders niedriger Flächeneffizienz vorzugeben, dass der Anmietungsprozess auf Beschluss des Hauptausschusses neu durchlaufen werden muss.

In Vertretung

Jana Borkamp

Senatsverwaltung für Finanzen

lfd.Nr.	Verwaltung	Dienststelle*	Adresse**	vss. Mietfläche	Kategorie
1	BA Tempelhof-Schöneberg	Bürgeramt, Jugendamt	Briesingstr. 6, 12307 Berlin	2.672,36 m <sup>2</sup>	Markt-Anmietung (Verlängerung)
2	BA Lichtenberg	BzBm, StD Katastrophenschutz	Alt-Friedrichsfelde 60, Hs. 1, 10315 B. Erweiterung Mietfläche UG, Lager Kats ab 01.01.2023	101,87 m <sup>2</sup>	SILB-Anmietung (Ausübung Option)
3	BA Spandau	Gesundheitsstandort	Askaniering 106 und 108	3.622,52 m <sup>2</sup> aufgeteilt auf Hausnummer 106 und 108	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
4	BA Spandau	Bibliothek Hakenfelde	Rauchstr. 34/35	1.380 m <sup>2</sup>	Markt-Anmietung
5	BA Mitte	SE FM	Kapweg 3-5, 13405 Berlin	961,8 m <sup>2</sup>	Markt-Anmietung (Verlängerung)
6	BA Steglitz-Zehlendorf	Gesundheitsamt	Robert-Lück-Str. 5	1.065 m <sup>2</sup>	Markt-Anmietung (Verlängerung)
7	BA Charlottenburg-Wilmersdorf	Jugendamt Regional-team 3	Region: Heerstraße, 14052 Berlin	312 m <sup>2</sup>	Markt-Anmietung
8	BA Marzahn-Hellersdorf	Gesundheitsamt	in Verhandlung	950 m <sup>2</sup>	Markt-Anmietung

<b>9</b>	BA Pankow	Verwaltungs-standort diverse Drehscheibe	Fröbelstraße 15	5.500 m <sup>2</sup>	Portfolioprojekt (SILB)
<b>10</b>	BA Pankow	Sanierung Fröbelstraße 17 Haus 2 und 3	in Verhandlung	ca 3.544 m <sup>2</sup>	Markt-Anmietung
<b>11</b>	BA Pankow	SE FM FB ID Möbellager	in Verhandlung	ca 400 m <sup>2</sup>	Markt-Anmietung
<b>12</b>	BA Pankow	GB 1 Vergabestelle	in Verhandlung	ca 200 m <sup>2</sup>	Markt-Anmietung
<b>13</b>	BA Pankow	SE FM FB Hochbau	Storkower Straße 113	2.285 m <sup>2</sup>	Markt-Anmietung (Ausübung Option)
<b>14</b>	BA Pankow	Umwelt u. Natur	Storkower Straße 115	1.444 m <sup>2</sup>	Markt-Anmietung (Ausübung Option)
<b>15</b>	BA Pankow	Amt für Weiterbildung und Kultur	Danziger Straße 101-105	ca. 1.000 m <sup>2</sup>	Ausweich-Anmietung Büros bei Sanierung ETP
<b>16</b>	BA Pankow	Amt für Weiterbildung und Kultur	Schönhauser Allee 75	ca. 3.000 m <sup>2</sup>	Neuanmietung aufgrund gestiegener Flächenbedarfe bei Bibliothek



<b>17</b>	BA Friedrichshai n-Kreuzberg	Verschiedene	Frankfurter Allee 35/37, 10245 Berlin	16.399,34 m <sup>2</sup>	Markt-Anmietung (Ausübung Option)
<b>18</b>	SenBJF	Referat STEPS & UMF	Dorotheenstr. 30, 18. OG	771 m <sup>2</sup>	Markt-Anmietung (Ausübung Option)
<b>19</b>	SenBJF	13. SIBUZ & Klärungsstelle	Frankfurter Allee 71-77	870 m <sup>2</sup>	Markt-Anmietung (Ausübung Option)
<b>20</b>	SenFin	Neues FA Berlin International	Thiemannstr. 1	18.400 m <sup>2</sup>	Markt-Anmietung
<b>21</b>	SenInnDS	Berliner Feuerwehr	Flughafenfeuerwehr Tegel	3.100 m <sup>2</sup>	Anmietung Landesunternehmen/Bund
<b>22</b>	SenInn	LEA	Fasanenstraße 85	330 m <sup>2</sup>	Markt-Anmietung (Ausübung Option)
<b>23</b>	SenBJF	2. Landeszentrale für politische Bildung	Revaler Str. 28-31	434 m <sup>2</sup>	Markt-Anmietung
<b>24</b>	SenIAS	LAGeSo	Ringsfr. 44-66, Halle 14	3.760 m <sup>2</sup>	Markt-Anmietung (Ausübung Option)
<b>25</b>	N.N.	N.N.	FAO-West, Alt-Moabit 59-61	9.500 m <sup>2</sup>	Portfolioprojekt (SILB)

<b>26</b>	SenJustVA	ZBV		Fehrbelliner Platz 1	530 m <sup>2</sup>	SILB-Anmietung
<b>27</b>	Polizei	ZEE		Riedemannweg 57-60	1.000 m <sup>2</sup>	Markt-Anmietung
<b>28</b>	RBm-Skzl.	Deutsche Film- und Fernseh-akademie (DFFB)		Potsdamer Platz 2	7.555 m <sup>2</sup>	Markt-Anmietung
<b>29</b>	SenBJF	Erweiterung der Personalstelle		Flottenstr. 28	739 m <sup>2</sup>	Markt-Anmietung (Erweiterung)
<b>30</b>	SenIAS	LAF		Oranienburger Str. 285	6.493 m <sup>2</sup>	SILB-Anmietung
<b>31</b>	SenJustVA	Verwaltungs-gericht Berlin, Amtsgericht Tiergarten, Staatsanwalt-schaft Berlin-Haupt-abtlg. 8, Amtsanwalt-		Kirchstr. 6,7	29.750 m <sup>2</sup>	Markt-Anmietung (Ausübung Option)
<b>32</b>	SenUMVK	Luftgütelabore		Rubensstr. 111	1.500 m <sup>2</sup>	Portfolioprojekt (SILB)
<b>33</b>	BA Mitte	Gesundheits- amt,Zahnärzt- licher Dienst		Turmstr. 21, Haus M	500 m <sup>2</sup>	SILB-Anmietung
<b>34</b>	SenIAS	Beauftragte für Integration und Migration		Potsdamer Str. 61-65	444 m <sup>2</sup>	Portfolioprojekt (SILB)
<b>35</b>	SenJustVA	Staatsanwaltschaft Berlin		Riedemannweg 57-60	5.670 m <sup>2</sup>	Markt-Anmietung (Ausübung Option)

<b>36</b>	SenBJF	Leadership.lab	in Verhandlung / vss. Franz-Jacob-Str. 4b	215 m <sup>2</sup>	Markt-Anmietung (Erweiterung)
<b>37</b>	SenBJF	SIBUZ FriedrichshainKreuzberg	Ritterstraße 3	1.512 m <sup>2</sup>	Markt-Anmietung
<b>38</b>	SenBJF	proSchul	Franz-Jacob-Str. 4b	605 m <sup>2</sup>	Markt-Anmietung (Ausübung Option)
<b>39</b>	SenSBW	Abt. V - Hochbau	Fehrbelliner Platz 2 / Fehrbelliner Platz 4	12.100 m <sup>2</sup>	SILB-Anmietung
<b>40</b>	SenIAS	LAGeSo	Darwinstr. 13-17	2.327 m <sup>2</sup>	Markt-Anmietung

\* konkrete Dienststelle, bspw. "Finanzamt Charlottenburg" oder "Gesundheitsamt"

\*\* Angabe von Privatliegenschaften nur bei endverhandeltem MV, sonst "in Verhandlung"