

An den

Vorsitzenden des Hauptausschusses

über die

Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin

über die

Senatskanzlei – G Sen –

**0176 F**

**Abrechnung von Anmietungs- und Flächenoptimierungsprojekten im Sondervermögen Immobilien des Landes Berlin (SILB) zum Berichtszeitraum 2025 und Rückfluss nicht verwendeter Rücklagen**

**rote Nummern:** 1822 (16. WP), 0076 und 0076 A (17. WP), 530, 3052 und 3052 A (18. WP), 0176 und 0176 A und 0176 B und 0176 C (19. WP), 0176 D (19. WP), 0176 E (19. WP)

**Vorgang:** 73. Sitzung des Hauptausschusses am 25.11.2009  
2. Sitzung des Hauptausschusses am 11.01.2012  
62. Sitzung des Hauptausschusses am 04.06.2014  
11. Sitzung des Hauptausschusses am 06.09.2017  
78. Sitzung des Hauptausschusses am 09.09.2020  
85. Sitzung des Hauptausschusses am 17.02.2021  
6. Sitzung des Hauptausschusses am 18.03.2022  
14. Sitzung des Hauptausschusses am 04.05.2022  
38. Sitzung des Hauptausschusses am 21.06.2023  
47. Sitzung des Hauptausschusses am 18.10.2023  
66. Sitzung des Hauptausschusses am 09.10.2024  
81. Sitzung des Hauptausschusses am 17.09.2025

**Ansätze:** Kapitel 2991 – Immobilienbezogene Sondervermögen

|                             |      | <b>Titel 12121</b> |
|-----------------------------|------|--------------------|
| abgelaufenes Haushaltsjahr: | 2025 | 195.340.000 €      |
| laufendes Haushaltsjahr:    | 2026 | 194.030.000 €      |
| kommendes Haushaltsjahr     | 2027 | 202.450.000 €      |

|                                       |      |               |
|---------------------------------------|------|---------------|
| Ist des abgelaufenen Haushaltsjahres: | 2025 | 170.075.000 € |
| Verfügungsbeschränkungen:             | -    | - €           |
| Aktuelles Ist (Stand 31.07.2026)      | 2026 | 85.314.000 €  |

**Gesamteinnahmen** 1.839.834 €

Der Hauptausschuss wird gebeten, Kenntnis zu nehmen von der:

- Abrechnung der im SILB bis zum 31.12.2025 erfolgten und abgeschlossenen Anmietungs- und Flächenoptimierungsprojekte und der dafür gebildeten Rücklagen im SILB.

Zudem wird der Hauptausschuss gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

- Zustimmung zur Auflösung der nicht verwendeten Rücklage in Höhe von 1.839.834 € und Auskehr an den Landeshaushalt (Kapitel/Titel 2991/12121 Rückfluss aus dem SILB).

Hierzu wird berichtet:

Gemäß § 3 Abs. 2 des Gesetzes über die Errichtung eines Sondervermögens Immobilien des Landes Berlin (SILB ErrichtungsG) gilt:

„Ein aus der Bewirtschaftung des Sondervermögens sich ergebender Überschuss wird dem Sondervermögen in angemessener Höhe in Form einer Rücklage zugeführt. Die Rücklage dient dem systematischen Abbau des Sanierungsstaus des Sondervermögens sowie der Durchführung von baulichen Maßnahmen, die eine Optimierung der Nutzung der Flächen der Grundstücke und Gebäude des Sondervermögens zum Ziel haben, sofern diese Maßnahmen für die Realisierung einer anschließenden Vermietung nach Art und Umfang notwendig sind und ausschließlich aus Mitteln der Rücklage realisiert werden können. Über die Angemessenheit entscheidet der Hauptausschuss des Abgeordnetenhauses von Berlin.“

Über die Verwendung der Rücklagen wird dem Hauptausschuss regelmäßig berichtet, zuletzt am 17.09.2025 (Rote Nr. 0176 E). Die aktuelle Abrechnungsvorlage zum Berichtszeitraum 2025 umfasst die bis zum 31.12.2024 fertiggestellten und im Folgejahr 2025 abrechnungsreifen Anmietungs- bzw. Flächenoptimierungsprojekte.

Darüber hinaus soll die nicht verwendete Rücklage an den Landeshaushalt zurückfließen.

## Abrechnung genehmigter Rücklagen

Per 31.12.2025 wurden von der BIM GmbH nachfolgend dargestellte Projekte abgeschlossen und abgerechnet.

| Nr.        | Projekt                                                                                                                        | HA-Beschluss                                                                                                                                                                                      | Umsetzung geplant bis | Gebildete Rücklagen                                                    |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------|
| <u>1.)</u> | Unterbringung des Ausbildungszentrums der Senatsverwaltung für Justiz und Verbraucherschutz in der Turmstr. 21, Häuser C und D | 18. Wahlperiode, 11. Sitzung am 06.09.2017 (Rote Nr. 0530) sowie<br>18. Wahlperiode, 70. Sitzung am 26.02.2020 (Rote Nr. 2699) sowie<br>19. Wahlperiode, 6. Sitzung am 18.03.2022 (Rote Nr. 0176) | 01.10.2022            | 5,80 Mio. €<br>+ 4,91 Mio. €<br>+ 0,90 Mio. €<br>= <u>11,61 Mio. €</u> |
| <u>2.)</u> | Dach- und Fassadensanierung, Austausch Wassererwärmungsanlage etc., Niedstr. 2 in Berlin Tempelhof-Schöneberg                  | 18. Wahlperiode, 11. Sitzung am 06.09.2017 (Rote Nr. 0530) sowie<br>19. Wahlperiode, 66. Sitzung am 09.10.2024 (Rote Nr. 0176 D)                                                                  | 31.12.2020            | 7,84 Mio. €<br>+ 1,63 Mio. €<br>= <u>9,47 Mio. €</u>                   |

Das folgende Projekt wurden abgeschlossen, die finale Abrechnung kann jedoch noch nicht abschließend erfolgen:

| Nr.        | Projekt                                                                                                                                    | HA-Beschluss                                                                                                                     | Umsetzung geplant bis | Gebildete Rücklagen                               |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------------------------------------------|
| <u>3.)</u> | Sanierung und Herrichtung des Gebäudes Marktstr. 13 Haus 1 zur Unterbringung des Landesbetriebs für Gebäudebewirtschaftung, Teil A (LfG A) | 18. Wahlperiode, 90. Sitzung am 12.05.2021 (Rote Nr. 3473) sowie<br>19. Wahlperiode, 38. Sitzung am 21.06.2023 (Rote Nr. 0176 B) | 31.03.2024            | 5,2 Mio. €<br>+ 0,7 Mio. €<br>= <u>5,9 Mio. €</u> |

Dazu wird nachfolgend erläutert:

Zu 1.) Ausbildungszentrum der Senatsverwaltung für Justiz und Verbraucherschutz in der Turmstr. 21, Häuser C und D

| Umsetzung<br>(geplant) | Umsetzung  | Gebildete Rücklagen                                                  | Abgerechnete<br>Kosten<br>(Ist) | Differenz         |
|------------------------|------------|----------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| 01.10.2022             | 30.09.2025 | 5.800.000 €<br>+ 4.910.000 €<br>+ 898.707 €<br>= <u>11.608.707 €</u> | <u>10.646.056 €</u>             | <u>-962.651 €</u> |

Auf dem Areal Turmstr. 21 wurde das ehemalige Küchengebäude des Krankenhaus Moabit nach langem Leerstand denkmalgerecht für die 2019 neugegründete und inzwischen als Justizakademie Berlin benannte Ausbildungsstätte hergerichtet. Provisorien in den SILB-Liegenschaften Klosterstr. 71 und Littenstr. 12-17 konnten damit aufgegeben werden. In zwei Gebäuden mit insgesamt ca. 3.500 m<sup>2</sup> Mietfläche stehen nun zeitgemäße Ausbildungs- bzw. Schulungsräume mit 258 Ausbildungsplätzen in 14 modernen Seminarräumen mit moderner IT-Schulungsinfrastruktur zur Verfügung.

Die Fertigstellung und Übergabe sollte ursprünglich bis Oktober 2022 erfolgen. Während der Bauausführung kam es zu verschiedenen Schwierigkeiten und Hindernissen, bis hin zu den vorher nicht absehbaren Ereignissen der Pandemie und des Ukrainekrieges, welche insbesondere zu hohen Krankenständen und Lieferengpässen führten. Es traten insbesondere bauliche Herausforderungen auf, die zu Störungen im Bauablauf geführt haben. So waren u. a. die Tiefbauarbeiten zur Herstellung der Schmutz- und Regenwasserableitung aufwändiger als erwartet, da zuvor dicke Betonschichten aufzubrechen waren. Dies führte zur Verzögerung der Baufreiheit für den Abbruch im Inneren des Gebäudes. Des Weiteren gab es eine Insolvenz der Rohbaufirma und die Notwendigkeit zur Neuvergabe.

Trotz aller Widrigkeiten konnten die wesentlichen Flächen im September 2025 übergeben werden. Das Gesamtbudget war auskömmlich, es verbleibt ein Restbetrag von 962.651 €.

Zu 2.) Dach- und Fassadensanierung, Austausch Wassererwärmungsanlage etc., Niedstr. 2 in Berlin-Tempelhof-Schöneberg

| Umsetzung (geplant) | Umsetzung  | Gebildete Rücklage                           | Abgerechnete Kosten (Ist) | Differenz  |
|---------------------|------------|----------------------------------------------|---------------------------|------------|
| 31.12.2020          | 31.12.2023 | 7.844.741 €<br>+1.629.000 €<br>= 9.473.741 € | 9.300.252 €               | -173.489 € |

Das Projekt wurde bereits in der Abrechnungsvorlage für den Berichtszeitraum 2023 (rote Nummer 0176 D) behandelt. Im Nachgang konnten jedoch noch Kostenreduzierungen in Höhe von 173.489 € realisiert werden.

Zu 3.) Sanierung und Herrichtung des Gebäudes Marktstr. 13 Haus 1 zur Unterbringung des Landesbetriebs für Gebäudebewirtschaftung, Teil A (LfG A)

| Umsetzung (geplant) | Umsetzung  | Gebildete Rücklage                                 | Prognostizierte Kosten | Prognostizierte Differenz |
|---------------------|------------|----------------------------------------------------|------------------------|---------------------------|
| 31.03.2024          | 31.12.2024 | 5.200.000 €<br>+ 700.000 €<br>= <u>5.900.000 €</u> | 5.196.306 €            | -703.694 €                |

Das Projekt ist abgeschlossen, jedoch aufgrund andauernder Verhandlungen zu Nachträgen und Schlussrechnungen noch nicht abgerechnet. Bei Annahme der maximalen Kostenforderung werden Gesamtkosten von rund 5,2 Mio. € prognostiziert. Es verbleibt ein Restbetrag von mindestens 703.694 €, der sich ggf. in der Schlussabrechnung noch erhöhen kann. Zu den final abgerechneten Kosten wird in einer künftigen Abrechnungsvorlage erneut berichtet.

## **Zusammenfassung**

Im Ergebnis der (vorläufigen) Abrechnung stehen aus den beschlossenen Rücklagen noch Mittel wie folgt zur Verfügung:

| Nr.        | Projekt                                                             | Gebildete Rücklage | Kosten insgesamt (Ist bzw. Prognose*) | Differenz  |
|------------|---------------------------------------------------------------------|--------------------|---------------------------------------|------------|
| <u>1.)</u> | Unterbringung Ausbildungszentrum in der Turmstr. 21, Häuser C und D | 11.608.707 €       | 10.646.056 €                          | -962.651 € |

|            |                                     |             |                                        |                                   |
|------------|-------------------------------------|-------------|----------------------------------------|-----------------------------------|
| <u>2.)</u> | Sanierung Niedstr. 2                | 9.473.741 € | 9.300.252 €                            | -173.489 €                        |
| <u>3.)</u> | Sanierung Marktstr.<br>13 für LfG A | 5.900.000 € | 5.196.306 €*<br><b>Noch verfügbar:</b> | -703.694 €<br><b>-1.839.834 €</b> |

Die nicht verbrauchte SILB-Rücklage in Höhe von 1.839.834 € fließt zurück an den Landeshaushalt (Kapitel/Titel 2991/12121 - Rückfluss aus dem SILB).

In Vertretung  
Wolfgang Schyrocki  
Senatsverwaltung für Finanzen

## Anlage

Stand: 26.03.2026

| Flächenoptimierungs- u. Sanierungsprojekte<br>(ohne bereits ggü. dem HA abgerechnete Projekte) | 2003-2015<br>in T€ | 2016<br>in T€ | 2017<br>in T€ | 2018<br>in T€ | 2019<br>in T€ | 2020<br>in T€ | 2021<br>in T€ | 2022<br>in T€ | 2023<br>in T€ | 2024<br>in T€ | 2025<br>in T€ | 2026<br>in T€ | 2027<br>in T€ | 2028<br>in T€ | 2029<br>in T€ | Gesamt<br>in T€ |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-----------------|
| <b>bereits ggü. dem HA abgerechnete Projekte (1.-8. Abrechnungsvorlage)</b>                    |                    |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |                 |
| Rücklagenbildung in:                                                                           | 150.464            | 6.278         | 9.862         | 13.647        | 2.572         | 0             | 2.822         | 0             | 6.100         | 5.029         | 10.388        | 0             | 0             | 0             | 0             | 207.162         |
| <b>Anmietung neuer Flächen für das Bezirksamt Pankow von Berlin, Fröbelstr. 17</b>             |                    |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |                 |
| Rücklagenbildung in:                                                                           |                    | 4.000         | 5.000         | 5.000         | 5.000         | 3.965         |               |               |               |               |               |               |               |               |               | 22.965          |
| <b>Anmietung neuer Flächen zur Unterbringung des TFA, Conrad-Blenkle-Str. 34</b>               |                    |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |                 |
| Rücklagenbildung in:                                                                           |                    |               | 2.000         | 16.500        | 10.000        | 2.000         |               |               |               |               |               |               |               |               |               | 30.500          |
| <b>Rücklagenbildung für IT Verkabelung Bezirksamt Pankow von Berlin, Fröbelstr. 17</b>         |                    |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |                 |
| Rücklagenbildung in:                                                                           |                    |               |               | 2.900         |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               | 2.900           |
| <b>Flächenoptimierungsprojekt "Abschnittsfusion Polizeidirektion 4"</b>                        |                    |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |                 |
| Rücklagenbildung in:                                                                           |                    |               |               | 10.199        | 10.230        | 10.230        | 10.231        |               |               |               |               |               |               |               |               | 40.890          |
| <b>Sanierung Bürodienstgebäude Württembergische Str. 6</b>                                     |                    |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |                 |
| Rücklagenbildung in:                                                                           |                    |               |               |               |               | 6.009         | 25.563        | 17.042        | 8.521         |               |               |               |               |               |               | 57.135          |
| <b>Unterbringung Verwaltungsgericht Potsdamer Str. 186</b>                                     |                    |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |                 |
| Rücklagenbildung in:                                                                           |                    |               |               |               | 2.000         | 2.000         | 6.000         | 10.000        | 10.000        | 13.140        |               |               |               |               |               | 43.140          |
| <b>Zusätzliche Flächen für das Technische Finanzamt in der Conrad-Blenkle-Str. 34</b>          |                    |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |                 |
| Rücklagenbildung in:                                                                           |                    |               |               |               | 5.000         | 10.000        | 2.000         | 600           |               |               |               |               |               |               |               | 17.600          |
| <b>Oranienstr. 106 / Flächenoptimierung und Dachgeschossausbau</b>                             |                    |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |                 |
| Rücklagenbildung in:                                                                           |                    |               |               |               |               | 944           | 2.279         | 3.067         |               |               |               |               |               |               |               | 6.290           |
| <b>Unterbringung Ausbildungszentrum SenJustVA in die Turmstr. 21, Häuser C und D</b>           |                    |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |                 |
| Rücklagenbildung in:                                                                           |                    |               |               |               | 2.000         | 2.910         |               |               |               |               |               |               |               |               |               | 4.910           |
| <b>Unterbringung Gesundheitsamt Mitte in der Turmstr. 21 Haus M</b>                            |                    |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |                 |
| Rücklagenbildung in:                                                                           |                    |               |               |               |               |               | 1.150         | 3.000         | 6.000         | 3.500         | 3.500         | 2.000         |               |               |               | 19.150          |
| <b>Marktstr. 13, Haus A</b>                                                                    |                    |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |                 |
| Rücklagenbildung in:                                                                           |                    |               |               |               |               |               | 650           | 2.000         | 2.200         | 350           |               |               |               |               |               | 5.200           |
| <b>Fehrbelliner Platz 1, Flächenoptimierung LVwA</b>                                           |                    |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |                 |
| Rücklagenbildung in:                                                                           |                    |               |               |               |               |               | 1.700         | 3.100         | 3.400         | 1.700         |               |               |               |               |               | 9.900           |
| <b>Dominicusstr. 12-14, Nachnutzung Polizei LKA 2</b>                                          |                    |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |                 |
| Rücklagenbildung in:                                                                           |                    |               |               |               |               |               | 2.000         | 4.000         | 4.000         | 4.000         | 2.650         |               |               |               |               | 16.650          |
| <b>Fröbelstr. 15, Unterbringung Bezirksamt Pankow</b>                                          |                    |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |                 |
| Rücklagenbildung in:                                                                           |                    |               |               |               |               |               | 10.000        | 13.600        | 21.000        | 8.000         | 2.500         |               |               |               |               | 55.100          |
| <b>Alt-Moabit 59-61 / Umnutzung als FAO-Standort</b>                                           |                    |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |                 |
| Rücklagenbildung in:                                                                           |                    |               |               |               |               |               |               |               | 4.780         |               | 2.390         | 6.420         |               | 2.850         |               | 16.440          |
| <b>Rubensstr. 111 / Neubau Luftgütelabore SenUVK</b>                                           |                    |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |                 |
| Rücklagenbildung in:                                                                           |                    |               |               |               |               |               |               |               | 1.360         | 2.520         | 2.520         | 7.350         | 7.350         |               |               | 21.100          |
| <b>Potsdamer Str. 61-64, Unterbringung Beauftragter für Migration und Integration</b>          |                    |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |                 |
| Rücklagenbildung in:                                                                           |                    |               |               |               |               |               |               |               | 1.407         |               |               |               |               |               |               | 1.407           |
| <b>Umwidmung gebundener Mittel im SILB zur Beschleunigung von Flächenoptimierungsmaßnahmen</b> |                    |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |                 |
| Rücklagenbildung in:                                                                           |                    |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               | -16.130       | -41.230       | 43.564        | 13.796        | 0               |
| <b>Klosterstr. 59. Herrichtung und Ausstattung moderne Arbeitswelten SenFin</b>                |                    |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |                 |
| Rücklagenbildung in:                                                                           |                    |               |               |               |               |               |               |               |               |               | 500           | 5.430         | 5.430         | 5.440         |               | 16.800          |
| <b>Brunnenstr. 188-190, Grundsanierung und Flächenoptimierung im FAO-Konzept</b>               |                    |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |                 |
| Rücklagenbildung in:                                                                           |                    |               |               |               |               |               |               |               |               |               | 5.200         | 10.700        | 35.800        | 46.400        | 34.600        | 132.700         |
| <b>Summe Rücklagen</b>                                                                         | <b>150.464</b>     | <b>10.278</b> | <b>16.862</b> | <b>48.246</b> | <b>34.802</b> | <b>37.148</b> | <b>67.305</b> | <b>56.409</b> | <b>68.768</b> | <b>38.239</b> | <b>29.648</b> | <b>15.770</b> | <b>7.350</b>  | <b>98.254</b> | <b>48.396</b> | <b>727.939</b>  |