

Eine transparente Liegenschaftspolitik für Berlin

**Senator Dr. Matthias Kollatz
Stadtforum 18.09.2018**

„Berlin befördert den Abverkauf“ – stimmt nicht!

1. Bereits 2012 wurde die Liegenschaftspolitik grundlegend neu ausgerichtet!

Hauptausschuss
vom 30.01.2013

„Konzept zur Transparenten Liegenschaftspolitik“

Nicht nur fiskalische Interessen, sondern auch Umwelt- und Klimaschutz, Energieeffizienz, wirtschaftliche Entwicklung, soziale Integration und gesellschaftliche Partizipation:

- Abkehr vom Vorrang des Verkaufs und Bieterverfahren
- Durchführung von Konzeptverfahren und Direktvergaben
- Verstärkte Vermarktung durch Bestellung von Erbbaurechten
- Schaffung preiswerten Wohnraums

Senat vom 01.07.2014

„Umsetzung des Konzepts zur transparenten Liegenschaftspolitik“

Clusterung des Fach-, Finanz-, Sonder- und Treuhand-vermögens des Landes Berlin in die vier Kategorien:

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

AGH vom 16.10.2014

„Geschäftsordnung für den Portfolioausschuss“

Der Portfolioausschuss ist wie folgt besetzt (jeweils eine Stimme bei Teilnahme):

- SenFin (Vorsitz)
- SenStadtUm
- SenWTF
- Senatskanzlei
- weitere Senatsverwaltungen (bei Betroffenheit)
- Belegenheitsbezirk
- BIM (beratend)

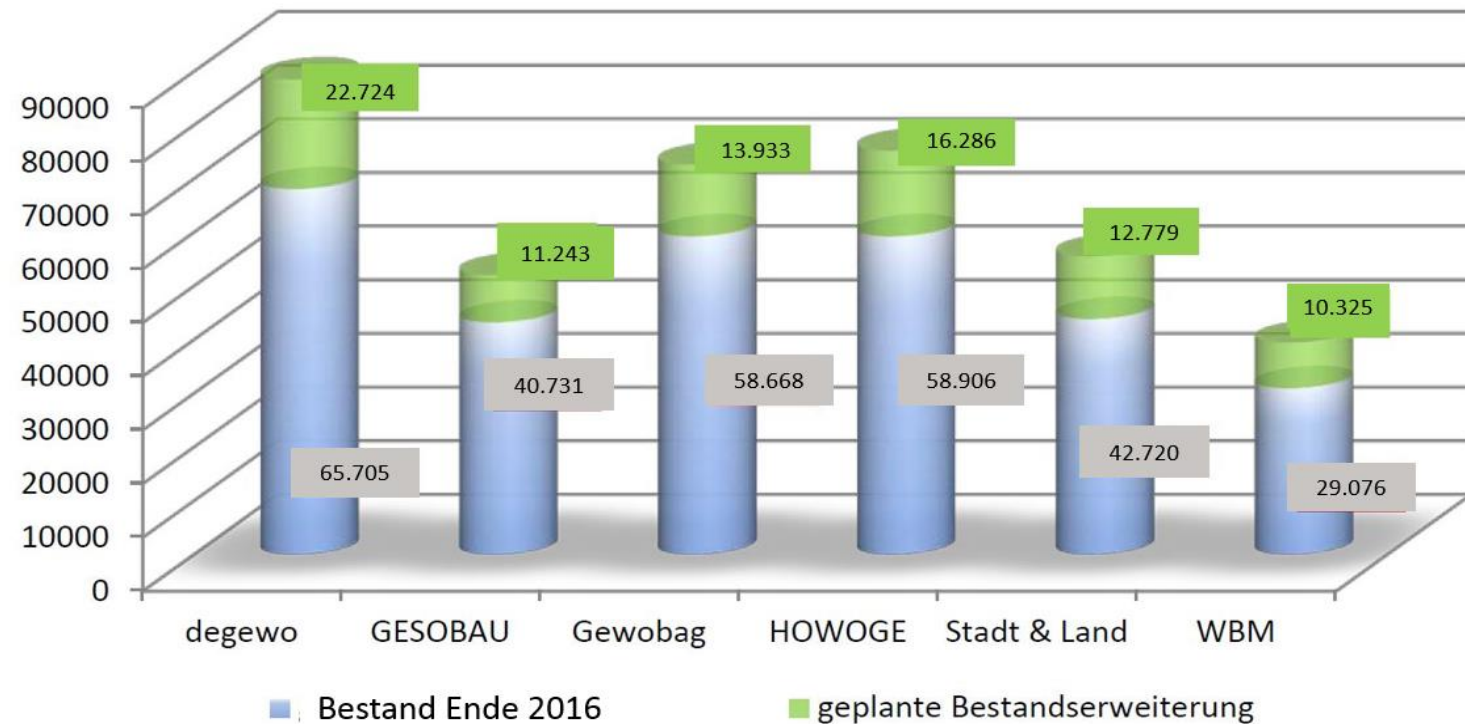
Entscheidungen werden einstimmig getroffen. Über Dissensfälle entscheidet das Abgeordnetenhaus.

Mit der Regierung kam 2016 eine neue Stufe der Weiterentwicklung hinzu: 2. Handlungsoptionen nicht aus der Hand geben und für das Gemeinwohl nutzen!

Wohnen:
Ziel ist die **Bestandserweiterung** bei gleichzeitiger Anwendung mietendämpfender Instrumente;
Der Weg: Vergabe von Grundstücken an landeseigene Wohnungsbaugesellschaften zur Schaffung preiswerten Wohnraums (seit 2013: 6 ha)

Bestandsentwicklung der landeseigenen Wohnungsunternehmen bis 2026

Bestand 2016: rund 300.000 WE, geplante Erweiterung auf ca. 380.000 Wohnungen



Darüber hinaus wird die landeseigene **Berlinovo** 20.000 WE aus der Badbank dauerhaft für Berlin sichern.

2. Handlungsoptionen nicht aus der Hand geben und für das Gemeinwohl nutzen!

- ABER: Es gibt andere Themen. Die wachsende Stadt braucht Flächen für:
 - U- und Straßenbahnen,
 - Verwaltungsgebäude,
 - Kitas und Schulen,
 - soziale Einrichtungen, ect.

- ✓ Clusterverfahren abschließen
- ✓ Stärkerer Fokus auf Erbbaurechte
- ✓ Zunehmende Ankäufe z.B. durch Nutzung vertraglich vereinbarter Vorkaufsrechten
(bspw. Verwaltungsgebäude)
- ✓ Konzeptverfahren (Deutschlandweit neue Vergabeform) es geht um den Wert für die Stadt!

2. Handlungsoptionen nicht aus der Hand geben und für das Gemeinwohl nutzen! SODA: Sondervermögen Daseinsvorsorge für strategisch wichtige Grundstücke

Strategische Vorhaltung

- Die Einführung des SODA war Teil der Koa-Vereinbarung.
- Ziel: nicht betriebsnotwendige Grundstücke für die künftige Daseinsvorsorge oder aus strategischen Gründen halten - und nicht verkaufen.
 - Bspw. nicht benötigte Schulen
 - „Alte Münze“ am Molkenmarkt, „Amerika Haus“ (in dem sich C/O-Berlin befindet) und das „Palais am Festungsgraben“

→ Stärkere Nutzung des Erbbaurechtes: Nutzungsbindungen

Das SODA ist dafür die organisatorische Grundlage. Dabei wird die Vermietung von Gebäuden und Grundstücken sowie die effiziente Durchführung von Baumaßnahmen zum Werterhalt ermöglicht.



Alte Münze



Amerika Haus



Palais am Festungsgraben

3. Handlungsoptionen ausweiten und für die wachsende Stadt nutzen!

Derzeit werden folgende Instrumente umgesetzt:

- **Erbbaurechte attraktiver machen:**

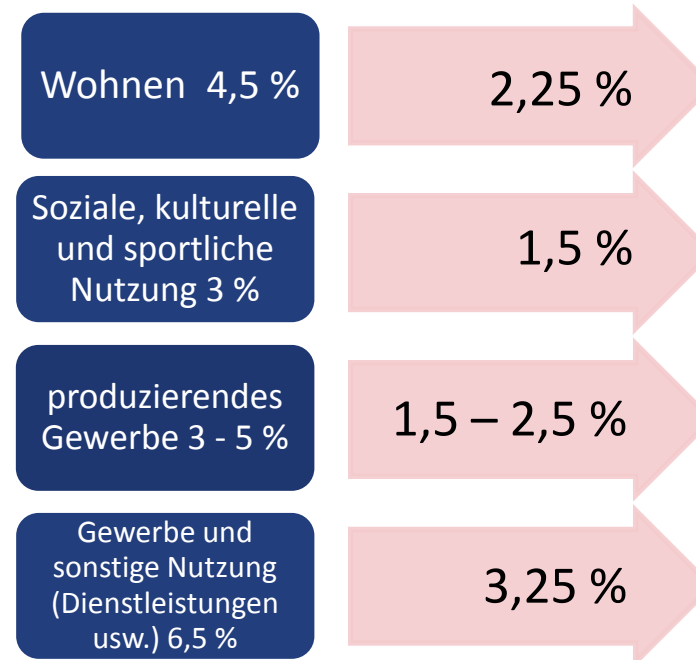
schuldrechtliche Absenkung der Erbbauzinssätze
für 20 Jahre um 50%

u.a. wegen der aktuellen Niedrigzinsphase sollen mehr
Anreize geschaffen werden: Nur elf Erbbaurechtsverträge
wurden im Jahr 2017 abgeschlossen.

→ zentral um die Politik der Nichtverkäufe zu unterstreichen

→ Private sollen weiterhin auf landeseigenen Flächen zur
Entwicklung der Stadt beitragen.

→ Erbbaurecht ist geeignetes Instrument



3. Handlungsoptionen ausweiten und für die wachsende Stadt nutzen! **Zielgerichteter Ankaufsfond für eine gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung**

Senatsbeschluss vom 30.01.2018: Selektiv Flächen anzukaufen
Errichtung Grundstücksankaufsfonds im SIWANA mit einem
Gesamtvolumen i. H. v. 150 Mio. €

- 70 Mio. € für Infrastrukturgrundstücke
- 50 Mio. € für Gewerbegrundstücke
- 20 Mio. € für Kulturgrundstücke
- 10 Mio. € für Grünflächen

→ für Infrastrukturen, Wohnungen, Verwaltungen und kommunalen Grundbesitz
an Infrastruktur, soziales Wohnen, Kultur und Gewerbe.

Aktuell: Fachpolitische Kriterien für Liegenschaftsankäufe (z.B. Milieuschutz,
Gewerbe, Kultur, Infrastruktur) Denn: Es braucht klare Verfahren, die
Landeshaushaltsordnung erfordert ein klares Ziel



Haus der Statistik



Dragoner Areal



Radialsystem

3. Handlungsoptionen ausweiten und für die wachsende Stadt nutzen!

1. Nachhaltige Liegenschaftspolitik

- ✓ Clusterprozess
- ✓ Gemeinwohlorientierte Vergabe
- ✓ Grundstücksfonds SILB und SODA
- ✓ Ankaufsfonds

2. Planungsrechtliche „Steuerungsmechanismen“:

- ✓ Nutzung von Vorkaufsrechten (Weiterentwicklung denkbar: Preislimitierung im Bundesrecht, Ausweitung des Milieuschutzes)
- ✓ Wohnungsbaugenossenschaften über Erbbaurechte einbeziehen
- Bauverpflichtung mit Fristsetzung

3. Institutionelle Rahmenbedingungen:

- Grundsteuer C / Bodenwert- und Bodenflächensteuer
- Intensivere interkommunale Zusammenarbeit, Landes- und Regionalplanung
- BIMA: Öffentliche Flächen für öffentliche Belange nutzen

4. konsequente und zielorientierte Anwendung von bestehenden Instrumenten

- Zweckentfremdungsverbot (illegale Vermietung, Leerstand, Spekulation)
- Effiziente Partizipationsprozesse für Nachverdichtung
- stärkere Gewichtung der Baulandmobilisierung bei Zielkonflikten mit anderen Politikfeldern

Ansätze außerhalb der Liegenschaftspolitik: Verschärfte Mietpreisbremse (Mietenstopp), Share-deals: Erste Erfolge haben wir erreicht.