

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten **Katalin Gennburg und Steffen Zillich (LINKE)**

vom 06. September 2018 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 07. September 2018)

zum Thema:

Clusterung von Liegenschaften

und **Antwort** vom 20. September 2018 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 26. Sep. 2018)

Frau Abgeordnete Katalin Gennburg und Herrn Abgeordneten Steffen Zillich
(LINKE)

über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

Antwort

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18 / 16 391

vom 06.09.2018

über Clusterung von Liegenschaften

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

Vorbemerkung: Die Schriftliche Anfrage betrifft zum Teil Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort zukommen zu lassen und greift daher auf Aussagen der mit der Clusterung beauftragten BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM GmbH) zurück.

Soweit von dort Angaben erstellt und übermittelt wurden, werden diese nachfolgend in ihren maßgeblichen Teilen wiedergegeben.

1. Bezugnehmend auf Drucksache 18/0892 „Bericht über den Bestand und den Stand der Clusterung im Liegenschaftskataster der Landes- und bezirklichen Immobilien und Liegenschaften auf Grundlage der Ergebnisse der Portfolioanalyse“: Haben mittlerweile alle Bezirke eine vollumfängliche Clusterung vorgenommen haben bzw. wann ist diese zu erwarten?

Zu 1.: Alle Bezirke nehmen vollumfänglich an der Clusterung teil.

2. Wie viele der Liegenschaften sind in die Kategorien „Vermarktungsperspektive“ I bis III eingeordnet, wie viele in „Daseinsvorsorge“ I bis II?

Zu 2.: Hier kann nur die Anzahl der bisherigen Beschlüsse benannt werden. Weitere Liegenschaften werden im Prozess der Votierung kategorisiert.

Cluster	Anzahl der Beschlüsse
Vermarktungsperspektive I	481
Vermarktungsperspektive II	235
Vermarktungsperspektive III	94
Daseinsvorsorge I	204
Daseinsvorsorge II	190

3. Was folgt aus der Clusterung in die Kategorien „Daseinsvorsorge“ I bis II bezüglich des Abgleichs mit den bezirklichen Soziale Infrastruktur-Konzepten (SIKo)?

Zu 3.: Grundstücke, die mit der Kategorie Daseinsvorsorge I votiert werden, setzen einen kurzfristigen (innerhalb der nächsten 5 Jahre) Fachbedarf voraus. Grundstücke mit der Kategorie Daseinsvorsorge II werden in einem Zeitraum von voraussichtlich 10 Jahren zur Erfüllung von bezirklichen oder überbezirklichen Aufgaben des Landes Berlin benötigt. Aus den bezirklichen Soziale Infrastruktur-Konzepten (SIKo) lässt sich ein entsprechender Fachbedarf ableiten.

4. Was bedeutet die Kategorie „Vermarktungsperspektive“: Welcher Anteil ist davon für Wohnungsbau geeignet, welcher für Büro, welcher für Gewerbe, welcher für sonstige Zwecke?

Zu 4.: Die Kategorie „Vermarktungsperspektive“ unterteilt sich in

Vermarktungsperspektive I

Grundstück, die vom Land Berlin nicht mehr benötigt werden - Verkauf an Dritte, in der Regel nur noch Arrondierungs- und Splitterfläche sowie Einzelfallprüfung für Wohnen und Gewerbe.

Vermarktungsperspektive II

Grundstücke, die aufgrund der Lage oder eines positiven Wertpotenzials strategisch gehalten werden; Vermarktung über Erbbaurecht, Vermietung/Verpachtung (Wohnen, Gewerbebetriebe, Kitas, sozio-kulturelle Einrichtungen, sozial ausgerichtete Vereine und Träger).

Vermarktungsperspektive III

Dient der Daseinsvorsorge, die von Dritten geleistet wird (z.B. Einbringungen in städtische Wohnungsbaugesellschaften, soziale Träger- Kita u.ä.).

Der Portfolioausschuss entscheidet lediglich über das Cluster, nicht über die zukünftige Nutzung des Grundstücks.

5. Inwieweit geht mit der Kategorie Vermarktungsperspektive stets eine Prüfung „Verkauf oder Erbbaurecht“ einher?

Zu 5.: Die Prüfung erfolgt im Vorfeld der Beschlussfassung. (Siehe Antwort zu 2. und 4.)

6. Wie hoch ist der Anteil von geplantem Verkauf zu Vergabe in Erbbaurechtsverträgen in den drei Kategorien der „Vermarktungsperspektive“?

Zu 6.: Siehe Antwort zu 2.

7. Warum wird zwischen einer Bebaubarkeit mit Ein- und Zweifamilienhäusern und Geschosswohnungsbau unterschieden; hängt dies damit zusammen, dass städtische Wohnungsbaugesellschaften keine Ein- und Zweifamilienhäuser vermieten sollen, und wenn ja, warum erfolgt diese Einschränkung?

Zu 7.: Die Unterscheidung nach Bebaubarkeit mit Ein- und Zweifamilienhäusern einerseits und Geschosswohnungsbau andererseits beruht auf der bauplanungsrechtlich zulässigen Ausnutzbarkeit von Grundstücken. Die Wohnungsbaugesellschaften benötigen für einen wirtschaftlich darstellbaren Geschosswohnungsbau ein Mindestmaß an baulicher Ausnutzbarkeit. Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke kommen für die Wohnungsbaugesellschaften daher in der Regel nicht in Betracht.

8. Werden Grundstücke, die mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut werden können, mit Erbbaurechten oder durch Verkauf an Baugruppen oder soziale Träger vergeben; wenn ja, findet ein Konzeptverfahren statt; wenn nein, warum werden landeseigene Grundstücke an private, gewinnorientierte Entwicklungsträger verkauft?

Zu 8.: Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke werden üblicherweise an Einzelkäufer bzw. Erbbauberechtigte zur Selbstnutzung vergeben. Konzeptverfahren erscheinen hierfür ungeeignet. Baugruppen und soziale Träger benötigen eine höhere bauliche Ausnutzbarkeit, so dass Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke für diese in der Regel nicht in Betracht kommen. Ein Verkauf von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken an private Entwicklungsträger erfolgt in der Regel nicht mehr.

9. Werden Grundstücke, die für den Geschosswohnungsbau geeignet sind, ausschließlich vorrangig städtischen Wohnungsbaugesellschaften angeboten? Wenn ja, warum werden sie nicht auch Genossenschaften und sonstigen sozialen Bauträgern angeboten? Wenn nein, werden die Grundstücke dann ausschließlich mit Erbbaurechten vergeben?

Zu 9.: Grundstücke, die für Geschosswohnungsbau geeignet sind, wurden bisher vorrangig den städtischen Wohnungsbaugesellschaften angeboten und übertragen. Grundstücke, die für die Wohnungsbaugesellschaften nicht in Betracht kommen, aber gleichwohl für Geschosswohnungsbau geeignet sind, werden zunehmend im Rahmen von Konzeptverfahren, aber auch in begründeten Einzelfällen im Wege von Direktvergaben an Genossenschaften und soziale Träger vergeben. Dem Erbbaurecht wird hier der Vorrang gegeben.

10. Was bedeutet der aktuell erreichte Stand der Clusterung für die vereinbarte Umsetzung der „Transparenten Liegenschaftspolitik“?

Zu 10.: Die Senatsverwaltung für Finanzen hat das Ziel, den Clusterungsprozess bis zum 31.12.2019 abzuschließen.

11. Was bedeutet der aktuell erreichte Stand der Clusterung für die Vereinbarung, die Vergabeart des Konzeptverfahrens zu stärken?

Zu 11.: Die Stärkung der Vergabeart des Konzeptverfahrens ist bislang vor allem inhaltlich geschehen. So wird zur Sicherung der Nutzung dem Erbbaurecht gegenüber dem Verkauf der Vorrang gegeben und die Verfahren sind zeitlich gestrafft worden. Die Zahl der Grundstücke mit Entwicklungsperspektive – jene Grundstücke, die im Konzeptverfahren vermarktet werden sollen – beträgt bislang 43. Sie soll in den nächsten Monaten weiter erhöht werden.

12. Wann wird der Fortschrittsbericht über die Ergebnisse der Clusterung auch dem Runden Tisch Liegenschaftspolitik vorgelegt?

Zu 12.: Der Senat legt den Fortschrittsbericht regelmäßig dem Hauptausschuss des Abgeordnetenhauses vor. Er wird ihn künftig auch an den Runden Tisch Liegenschaftspolitik zur Kenntnisnahme leiten.

Berlin, den 20.09.2018

In Vertretung

Dr. Margaretha Sudhof
Senatsverwaltung für Finanzen