

Der Senat von Berlin
SenFin II F-HB 2331-2/2012
Telefon: 9020 (920)2270

An das
Abgeordnetenhaus von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

Mitteilung

- zur Kenntnisnahme –

über

„Wohnungsneubau, bezahlbares Wohnen und Liegenschaftspolitik“

- Drucksachen Nr. 17/1153, 17/1320, 17/1494; 17/1613- Schlussbericht

Das Abgeordnetenhaus hat in seiner Sitzung am 24.10.2013 Folgendes beschlossen:

„Zur Unterstützung schnellen Wohnungsneubaus und bezahlbaren Wohnens sowie zu den Grundsätzen der Berliner Liegenschaftspolitik wird der Senat aufgefordert, ein Maßnahmenpaket umzusetzen:

I. Verantwortung städtischer Wohnungsbaugesellschaften wahrnehmen

Der Senat von Berlin wird aufgefordert, den Wohnungsneubau durch die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften zu unterstützen und durch entsprechende Weisungen voranzutreiben. Dazu werden mindestens 775 Mio. € Euro haushaltsneutral eingesetzt.

II. Wohnungsbaufonds einsetzen

Das Abgeordnetenhaus von Berlin beauftragt den Senat von Berlin, einen Wohnungsbaufonds in Höhe von 320 Mio. € bei der Investitionsbank Berlin für die nächsten fünf Jahre einzurichten und dem Abgeordnetenhaus zur Genehmigung vorzulegen. Gespeist wird der Fonds durch die vom Bund für die Wohnungsbauförderung bereitgestellten Kompensationsmittel sowie aus den zu erwartenden Rückflüssen der Aufwendungsdarlehen. Der Fonds kann, nach erfolgreicher Evaluation, um zwei Jahre verlängert werden. Aus den Mitteln des allen städtischen und privaten Bauherrn zur Verfügung stehenden Wohnungsbaufonds wird zu mindestens 75 % der Neubau von Wohnungen zu sozialverträglichen Mieten (z. B. durch Belegungsrechte) in Berlin gefördert. Auf jede der etwa 7.000 geförderten Wohnungen kommen zwei bis maximal vier nicht geförderte, so dass ein Neubauvolumen von etwa 28.000 Wohnungen erreicht werden kann. Zudem werden auch im Bestand mietpreisdämpfende Maßnahmen ergriffen sowie familien- und altersgerechtes Wohnen, z. B. durch Pro-

grammerweiterung bei der IBB, unterstützt. Das wohnungspolitische Instrument Ankauf von Belegungsrechten wird in einem Pilotprojekt getestet.

III. Sozial gerechte Bodennutzung

Der Senat legt dem Abgeordnetenhaus ein Konzept zur Genehmigung vor, wie zukünftig Wertsteigerungen bei Bauplanungsänderungen (insbesondere Wohnbauflächen im Außenbereich) bis zu 2/3 abgeschöpft werden. Die Mittel sollen im Rahmen städtebaulicher Verträge für naheliegende öffentliche Zwecke, insbesondere zur Mietpreisdämpfung z.B. durch Ankauf von Belegungsbindungen, und sozialer Infrastruktur verwendet werden.

IV. Verlängerter Schutz vor Eigenbedarfskündigungen

Der Senat wird aufgefordert, Mieter vor Eigenbedarfskündigungen zu schützen. Hierzu soll für Gebiete, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, ein zehnjähriger Kündigungsschutz nach den Vorgaben des § 577 a Abs. 2 BGB definiert werden.

V. Mehr Personal für Baugenehmigungen in den Bezirken

Der Senat wird aufgefordert, eine Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsverfahren für die Erteilung von Baugenehmigungen herbeizuführen und dafür die bezirklichen Bauplanungs- und Bauaufsichtsbehörden in Abhängigkeit vom Genehmigungsumfang jeweils bis zu sechs Mitarbeiter je Bezirk befristet einzustellen. Hierzu sind den Bezirken aus dem Landeshaushalt entsprechende Mittel zur Verfügung zu stellen.

VI. Bezirksprämien für schnelle Baugenehmigungen

Der Senat wird aufgefordert, darauf hinzuwirken, dass Berlinweit eine einheitliche Verfahrensweise festgelegt wird, wonach Baugenehmigungen spätestens sechs Monate nach vollständigem Antragseingang erteilt werden. Als Anreiz für die zügige Erteilung von Baugenehmigungen wird für die Bezirke eine Prämie in Höhe von 500,00 Euro pro errichteter Wohnung ausgelobt werden. Die Prämie wird unter der Voraussetzung gezahlt, dass die erteilte Baugenehmigung auch bestandssicher ist.

VII. Entscheidungsübergang auf den Senat bei größeren Bauvorhaben

Bei Bauvorhaben mit mehr als 500 Wohneinheiten, in Entwicklungsgebieten oder bei Dissensen zu Landeszentrenkonzepten, wird der Senat die Kann-Vorschrift des § 7 Nr. 5 – 7 AGBauGB stringenter anwenden mit der Folge, dass die Zuständigkeit für Bauvorhaben vom Bezirk auf den Senat übergeht. Unabhängig davon sollen AGBauGB und BauNutZVO novelliert werden.

VIII. Grundsätze der Liegenschaftspolitik

Die Berliner Liegenschaftspolitik wird zu einem strategischen Umgang mit Flächen verändert. Die Liegenschaften des Landes Berlin werden in vier Kategorien nach fachlichen Kriterien geclustert (Grundstücke des Fachvermögens, Grundstücke zur Daseinsvorsorge, Grundstücke mit Entwicklungsperspektive und Grundstücke mit

Verkaufsperspektive). Die Grundstücke des Fachvermögens und der Daseinsvorsorge werden gehalten und stehen allenfalls für eine Zwischennutzung zur Verfügung. Grundstücke mit Entwicklungsperspektive können in einem Konzeptverfahren veräußert werden. Im Rahmen dieses Verkaufsverfahrens legt der Steuerungsausschuss die Erlösart für das Grundstücksgeschäft aus dem Wettbewerbsverfahren fest und zwar: Kaufpreis, Erbbaupacht und Miete/Pacht bzw. ob eine Direktvergabe sinnvoll ist. Dies erfolgt auch unter Beachtung der angestrebten fachpolitischen Ziele und ist insbesondere bei Grundstücken mit Entwicklungsperspektive vor dem Hintergrund der langfristig und rechtssicher zu vereinbarenden Entwicklungsziele festzulegen. Bei Grundstücken mit Verkaufsperspektive wird der höchste Verkaufspreis angestrebt.

IX. Neue Struktur von Liegenschaftsfonds und BIM

Die Berliner Immobilienmanagement (BIM) und der Liegenschaftsfonds Berlin (LFB) werden zusammengeführt und verschmolzen. Aufnehmende Gesellschaft ist der Liegenschaftsfonds. Die Neuausrichtung der Berliner Liegenschaftspolitik mit ihren Clustern wird dadurch abgebildet, gleichzeitig bleibt das Know-How der Mitarbeiter des Liegenschaftsfonds für Berlin erhalten. Der Senat legt dem Abgeordnetenhaus unverzüglich ein entsprechendes Konzept zur Genehmigung vor. Dabei ist sicherzustellen, dass die aktuelle Neuausrichtung die notwendige Entwicklung Berlins im Bereich der Grundstücksvergabe nicht einschränkt. Die laufenden Grundstücksgeschäfte werden unter Beachtung der definierten Grundsätze für Clusterung und Erlösart zügig zum Abschluss gebracht.

Dem Abgeordnetenhaus ist bis zum 30. November 2013 Bericht zu erstatten.“

Hierzu wird berichtet:

Zu I. Verantwortung städtischer Wohnungsbaugesellschaften wahrnehmen

Die Konsolidierung der sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften degewo AG, GESOBAU AG, GEWOBAG AG, HOWOGE GmbH, STADT und LAND GmbH sowie WBM GmbH wurde in den letzten Jahren kontinuierlich verfolgt und erfolgreich umgesetzt. Aufgrund der konsequenten Teilentschuldung, günstiger Kapitalmarktsituation, betriebswirtschaftlicher Effizienzsteigerungen, verringerten Wohnungsleerstandes bei gleichzeitig steigenden Nettokaltmieten verbesserte sich die wirtschaftliche Situation der städtischen Wohnungsbaugesellschaften. Ihre wirtschaftliche Lage ermöglicht es ihnen, aus eigener Kraft und haushaltsneutral in der laufenden Legislaturperiode bis zum Herbst 2016 mit dem Neubau von rund 7.000 Wohnungen zu beginnen. Entsprechende Festlegungen sind in den Wirtschaftsplänen der Gesellschaften getroffen. Das Investitionsvolumen für die städtischen Wohnungsbaugesellschaften beträgt dafür insgesamt ca. 1 Milliarde Euro. Die Investitionen stehen unter dem Vorbehalt des in vielen Neubauprojekten erst noch zu schaffenden Baurechtes, das durch die Berliner Bezirke herzustellen ist. Die Verantwortung für die Neubauinvestitionen liegt bei den als Kapitalgesellschaften - in den Rechtsformen der Aktiengesellschaft bzw. der Gesellschaft mit beschränkter Haftung - firmierenden städtischen Wohnungsbaugesellschaften. Der Senat fordert und fördert eine partnerschaftlich orientierte Unternehmenskultur, bei der die unternehmerische Eigenständigkeit der Gesellschaften gestärkt wird. Dies ermöglicht die Beeinflussung des Berliner Wohnungsmarktes im Sinne einer auf sozialen Ausgleich ausgerichteten Mieten- und Wohnungspolitik. Exemplarisch steht dafür das gemeinsame „Bündnis für Soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“, das vom Senat mit den sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften und dem BBU im September 2012 abgeschlossen wur-

de und in dem der Neubau als Bestandteil einer offensiven Bestandserweiterung der kommunalen Wohnungswirtschaft verabredet worden ist.

Auch nach 2016 planen die städtischen Wohnungsbaugesellschaften in erheblichem Umfang den Neubau von Wohnungen. Derzeit ist der Neubau von weiteren rund 8.000 Wohnungen geplant.

Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften finanzieren diesen Wohnungsneubau in eigener Verantwortung mittels Eigen- und Fremdkapital und unter Inanspruchnahme unterschiedlicher Förderungsmöglichkeiten. Durch den Neubau von Wohnungen kann dabei auch die Verschuldung insgesamt je Quadratmeter Wohnnutzfläche bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften steigen. Da die sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften nur wirtschaftlich tragfähige Investitionen durchführen werden, ist die Neuaufnahme von Krediten zu diesem Zweck gerechtfertigt. Die Kredite werden - wie bei wohnungswirtschaftlichen Investitionen üblich - über langfristige Zeiträume verzinst und getilgt. Die Wirtschaftlichkeit jeder einzelnen Investition der Gesellschaften sowie die Berücksichtigung ihrer besonderen sozialen Verpflichtung bildet dabei die Grundlage jeder einzelnen Investitionsentscheidung. Die Umsetzung der konkreten Vorhaben liegt deshalb in der Verantwortung der städtischen Wohnungsbaugesellschaften. Das Land Berlin definiert Rahmenbedingungen, die eine Umsetzung des Wohnungsneubaus in diesem Sinne ermöglichen. So hat z.B. das Land Berlin Grundstücke zur Bebauung mit Wohnungen durch die städtischen Wohnungsbaugesellschaften als Sachwerteinlage eingebracht. Weitere Grundstückseinbringungen sind zeitnah geplant.

Darüber hinaus wird das Land mit den Gesellschaften ein Kennzahlensystem auf Projekt- und Unternehmensebene vereinbaren, mit dem die Wirtschaftlichkeit auch von Neubauprojekten gemessen werden kann. Die Kennzahlen sollen Auskunft über die Schuldendienstfähigkeit und Verschuldungsgrad geben, um die Unternehmenswerte der Gesellschaft nicht zu beeinträchtigen. So soll u.a. das Verhältnis von Verschuldung und Wert des Unternehmens definiert werden. Der aus dem operativen Geschäft eingehende Cash Flow soll in einer festzulegenden Größenordnung über den Zins- und Tilgungszahlungen liegen. Damit beim Neubau sozialverträgliche Mieten erreicht werden können, sollen die Gesamtinvestitionen einen bestimmten Wert von €/qm nicht übersteigen.

Zu II. Wohnungsbaufonds einsetzen

In 2014 wird ein Wohnungsneubaufonds aus Mitteln des Landeshaushalts eingerichtet. Der Hauptausschuss des Abgeordnetenhauses von Berlin hat in seiner Sitzung vom 09. April 2014 die ihm mit Bericht des Senats – SenStadtUm IV A 21 vom 01.04.2014 – Rote Nr. 1482 – über die soziale Wohnraumförderung unter Verwendung des Wohnungsneubaufonds vorgelegten Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2014 nach Aussprache zur Kenntnis genommen und dem Fachausschuss für Bauen, Wohnen und Verkehr zur Verfügung gestellt. Zu Einzelheiten der Wohnungsbauförderung wird auf das genannte Dokument verwiesen.

Es wird geprüft, die von der IBB bereits heute angebotenen Finanzierungen von Maßnahmen des altersgerechten Wohnens und der energetischen Gebäudesanierung um ein Darlehensangebot zum Neubau von familiengerechtem Wohneigentum zu ergänzen. Die IBB hat hierzu einen Vorschlag unterbreitet, der ebenso wie die genannten Programme die Durchleitung von KfW-Darlehen mit Förderleistungen aus

dem Berlin-Beitrag ergänzt.

Ebenfalls aus dem Berlin-Beitrag der IBB wird ein Pilotprojekt zur Erprobung des Instruments des Ankaufs von Belegungsrechten finanziert. Ab dem 01. August und längstens bis zum 08. November 2014 können Eigentümerinnen und Eigentümer von freien und frei werdenden Wohnungen in der inneren Stadt diese der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt zum Ankauf von Belegungsrechten zugunsten von Familien mit dringlichem Wohnbedarf anbieten. Der Senat wird dem Abgeordnetenhaus über die Ergebnisse des Pilotprojektes zu gegebener Zeit berichten.

Zu III. Sozial gerechte Bodennutzung

Wie bereits im Rahmen der Vorlage der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt dem Hauptausschuss mit der roten Nummer 0888 B berichtet, setzen Städte wie München mit ihrem Modell der „Sozialgerechten Bodennutzung“ oder Hamburg mit der Globalrichtlinie „Kostenbeteiligung in der Bauleitplanung“ den städtebaulichen Vertrag nicht nur zur privaten Mitfinanzierung der für das Neubaugebiet erforderlichen Infrastruktur, sondern auch in der Form ein, dass sich der Investor dazu verpflichtet, für einen bestimmten Anteil der im Neubaugebiet geplanten Bebauung Wohnungsbaufördermittel in Anspruch zu nehmen und die damit verbundenen Mietpreis- und Belegungsbindungen einzuhalten, soweit es den gesamten Umständen nach angemessen ist.

Der Berliner Senat erarbeitet gegenwärtig ein „Modell der kooperativen Baulandentwicklung“, das von allen Bezirken und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt angewandt werden soll und eine Gleichbehandlung von Investoren, Projektentwicklern und Eigentümern in allen Berliner Bezirken gewährleistet sowie durch ein Höchstmaß an Transparenz die Planungs- und Kostensicherheit für die Vorhabenträger erhöht.

Dieses Modell bezieht sich nur auf Flächen, auf denen ein Baurecht für Wohnungsneubau durch einen neuen oder geänderten Bebauungsplan geschaffen wird. In diesen Fällen fehlen häufig eine ausreichende verkehrliche Erschließung der Flächen sowie ein bedarfsgerechtes Angebot an sozialer Infrastruktur. Abhängig von den Erfordernissen der jeweiligen Flächen sind somit erhebliche Investitionen für den Neubau oder die Erweiterung der Erschließung sowie von Kitas und Grundschulen erforderlich. Das Land Berlin kann die daraus resultierenden Kosten, die Voraussetzung oder Folge der geplanten Wohnungsbauvorhaben sind, nicht alleine aufbringen. Um einen abwägungsfehlerfreien Bebauungsplan aufstellen zu können, ist die Entwicklung daher davon abhängig, dass die Vorhabenträger sich an diesen Kosten in angemessener Höhe beteiligen. Grundlegend für die Kostenbeteiligung der Vorhabenträger ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrags gemäß §11 BauGB.

Zusätzlich zur Kostenbeteiligung sollen Bindungen zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit Wohnraumversorgungsproblemen vereinbart werden. Soweit ausreichend Mittel im Rahmen des Berliner Wohnraumförderprogramms zur Verfügung stehen, soll sich der Vorhabenträger im städtebaulichen Vertrag verpflichten, einen bestimmten Anteil der in dem zur Realisierung anstehenden neuen Wohngebiet vorgesehenen Wohnungen mit Mitteln aus diesem Förderprogramm zu errichten, die geförderten Wohnungen entsprechend den Bedingungen des Förderprogramms nur an danach berechnete Personen zu vermieten und die sich aus dem Förderprogramm ergebende Beschränkung des Mietpreises zu

beachten. Möchte der Vorhabenträger die Wohnraumförderung nicht selbst in Anspruch nehmen, kann er diese Verpflichtung auch an Dritte weiterreichen, beispielsweise an städtische Wohnungsbaugesellschaften.

Daneben soll auch im frei finanzierten Wohnungsbau die Möglichkeit genutzt werden, einen bestimmten Anteil der Wohnungen im Standard und zu den Kostenansätzen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus zu errichten und Mietpreis- und Belegungsbindungen für die Wohnungen in Anlehnung an die Bestimmungen des Berliner Wohnungsbauförderprogramms zu vereinbaren. Eine solche Vereinbarung ist nur unter der Voraussetzung und in dem Umfang möglich, dass bei Anrechnung sämtlicher aus dem Vertrag den Vorhabenträger treffenden Belastungen der städtebauliche Vertrag den gesamten Umständen nach angemessen ist.

Da eine Vereinbarung zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit Wohnraumversorgungsproblemen im Rahmen von städtebaulichen Verträgen seit geraumer Zeit in Berlin nicht mehr erfolgte, arbeitet der Senat im Rahmen des Kooperativen Baulandmodells Berlin u.a. an einem aktualisierten Leitfaden zum Abschluss von städtebaulichen Verträgen. Das Kooperative Baulandmodell wird mit den relevanten Senatsverwaltungen, allen Bezirksämtern und den wohnungswirtschaftlichen Verbänden abgestimmt, bevor es den Akteuren auf dem Wohnungsmarkt zur Verfügung gestellt wird.

Vor diesem Hintergrund kann das vom Abgeordnetenhaus erbetene Konzept erst im Verlauf des zweiten Halbjahres 2014 von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt vorgelegt werden.

Zu IV. Verlängerter Schutz von Eigenbedarfskündigungen

Als Reaktion auf die sich verändernden Wohnungsmarktverhältnisse hat der Senat mit der „Verordnung im Sinne des § 577a Abs. 2 BGB über den verlängerten Kündigungsschutz bei Umwandlung einer Mietwohnung in eine Eigentumswohnung (Kündigungsschutzklausel-Verordnung“) die gesetzlichen Wartefristen bei Eigenbedarfskündigungen neu geregelt.

Mit Wirkung vom 1. Oktober 2013 gilt in ganz Berlin ein zehnjähriger Kündigungsschutz für Mieterinnen und Mieter im Falle der Umwandlung ihrer Mietwohnung in eine Eigentumswohnung und anschließendem Verkauf. Die früheren "Kündigungsschutzklausel-Verordnungen" aus 2004 und 2011 umfassten nur einen siebenjährigen Schutz und galten nur in vier bzw. sechs Bezirken Berlins. Die neue Verordnung hat eine Laufzeit von zehn Jahren.

Das Abgeordnetenhaus hat von der Kündigungsschutzklausel-Verordnung in seiner 34. Sitzung am 29.8.2013 Kenntnis genommen (Verordnung Nr. 17/106). Die Kündigungsschutzklausel-Verordnung wurde am 30.8.2013 im GVBL (Seite 488) veröffentlicht.

Zu V. Mehr Personal für Baugenehmigungen in den Bezirken

Angesichts der anwachsenden Bevölkerung ergibt sich für Berlin die Herausforderung, den Wohnungsneubau in erheblichem Maße zu fördern und zu steigern. Für den Wohnungsneubau muss Baurecht geschaffen und die soziale und technische Infrastruktur als Folge neuer Wohnquartiere gebaut werden. Der im Entwurf fertigege-

stellte Stadtentwicklungsplan Wohnen kalkuliert den Wohnungsneubaubedarf in Berlin bis 2025 auf ca. 137.000 Wohnungen. Die Zahlen von 6.641 fertiggestellten und 12.518 genehmigten Wohnungen in Berlin im Jahr 2013 zeigen zwar, dass der Neubau gegenüber den Vorjahren deutlich angezogen hat, aber noch gesteigert und auf hohem Niveau über die nächsten Jahre verstetigt werden muss.

Um die die Voraussetzungen für Wohnungsneubauvorhaben in ganz Berlin zu verbessern, sind im Haushaltsplan 2014/15 Mittel eingestellt worden. Im Kapitel 1240, Titel 42811 sind Ausgaben von 4.320.000 € für die Finanzierung von zusätzlichen befristeten Beschäftigungspositionen in den bezirklichen Stadtplanungs- und Bauaufsichtsämtern veranschlagt, die zweckgebunden zur Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsverfahren für die Erteilung von Baugenehmigungen vorgesehen sind.

Im Übrigen wird verwiesen auf die Hauptausschussvorlage „Kapitel 1240, Titel 42811, Entgelte der nichtplanmäßigen Beschäftigten“ vom 30.04.2014 mit der roten Nr. 1435 A.

Zu VI. Bezirksprämien für schnelle Baugenehmigungen

Die Bezirke erhalten eine Prämie als Anreiz für die zügige Erteilung von Baugenehmigungen. Die Prämie in Höhe von 500 € je genehmigter Wohneinheit wird unter der Voraussetzung gezahlt, dass die Baugenehmigung spätestens sechs Monate nach dem Eingang vollständiger Antragsunterlagen erteilt wurde und die erteilte Baugenehmigung rechtlich bestandssicher ist.

Im am 20. Juni 2014 unterzeichneten Bündnis für den Wohnungsneubau in Berlin zwischen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt und den 12 Bezirksämtern von Berlin werden sowohl quantitative als auch qualitative Ziele zum Wohnungsneubau vereinbart. Die Bezirksämter sind zuständig für die Baugenehmigungen und die weit überwiegende Anzahl von Bebauungsplänen. Die „Sonderzuweisung Wohnungsbau“ ist als Anreiz für zusätzliches Bemühen des jeweiligen Bezirksamts um möglichst viel Wohnungsneubau in Berlin zu verstehen.

Die Bezirksämter können die „Sonderzuweisung“ für den Wohnungsneubau unterstützende Zwecke, wie beispielsweise zur Beauftragung von Architektur- und Planungsbüros für die Begleitung von Bebauungsplan-Verfahren, die Erarbeitung von städtebaulichen Konzepten oder die Durchführung von Wettbewerben verwenden.

Für die Gewährung der „Sonderzuweisung“ sind im Doppelhaushaltsplan 2014/15 bei Kapitel 1240, Titel 97109 Ausgaben in Höhe von 5.000.000 € veranschlagt. Hierbei wurde eine Zielgröße von 10.000 genehmigten Wohnungen pro Jahr zugrunde gelegt. Die „Sonderzuweisungen“ werden den Bezirksämtern in Halbjahresraten in Form von Abschlagszahlungen zur Verfügung gestellt. Die erste Abschlagszahlung für 2014 haben die Bezirke am 25.03.2014 – schon vor dem Abschluss des Neubaubündnisses – erhalten. Die Auszahlungssummen für 2014 ergeben sich aus den tatsächlich genehmigten Wohnungen der jeweils letzten beiden Jahre, heruntergerechnet auf 10.000 Wohnungen sowie der aktuellen Entwicklung in den Jahren 2014 und 2015. Abweichungen zu der tatsächlichen Anzahl genehmigter Wohnungen werden mit der nächsten Abschlagszahlung verrechnet.

Werden mehr als 10.000 Wohnungen pro Jahr durch die Bezirksämter genehmigt, vermindert sich die „Sonderzuweisung“ pro genehmigter Wohnung proportional, so

dass die Gesamtsumme von 5.000.000 € pro Jahr eingehalten wird. Im Neubaubündnis werden 12.000 zu genehmigende Wohnungen pro Jahr als Ziel formuliert. Haushaltstechnisch wird die „Sonderzuweisung“ über die Basiskorrektur umgesetzt. Die Bezirke lassen sich in Höhe der „Sonderzuweisung“ über- oder außerplanmäßige Ausgaben zu. Als Ausgleich dienen die bei Kapitel 1240, Titel 971 09 veranschlagten Mittel.

Zu VII. Entscheidungsübergang auf den Senat bei größeren Bauvorhaben

§ 7 AGBauGB regelt das sogenannte „Dringende Gesamtinteresse Berlins bei Bebauungsplänen“. Bestimmte Wohnungsbauvorhaben sind nach bereits geltendem Recht von einem dringenden Gesamtinteresse. So kann ein dringendes Gesamtinteresse Berlins insbesondere vorliegen bei u. a.:

- Wohnungsbauvorhaben über 500 Wohneinheiten (Nr. 5),
- städtebaulichen Entwicklungsbereichen (Nr. 6),
- Vorhaben, die die Zentrenstruktur des Flächennutzungsplans berühren (Nr. 7)

Im Falle einer „Beeinträchtigung“ eines dringenden Gesamtinteresses kann das zuständige Mitglied des Senats nach § 7 Abs. 1 AGBauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 sowie § 8 Abs. 3 AZG einen Eingriff gegenüber dem Bezirk (Informations-, Weisungs- und ggf. Eintrittsrecht) ausüben und das Bebauungsplanverfahren (einschließlich der Festsetzung des Bebauungsplans) an sich ziehen, wenn mit dem Bezirk keine Verständigung zu erzielen ist bzw. eine Weisung nicht befolgt wird. Ob eine solche „Beeinträchtigung“ gegeben ist, bedarf der Prüfung im Einzelfall. Hier ist eine stringente Anwendung der Vorschrift also gar nicht im Voraus zu bestimmen. Beeinträchtigte der Entwurf eines Bebauungsplans ein dringendes Gesamtinteresse hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt bereits in der Vergangenheit regelmäßig von ihrem Eingriffsrecht Gebrauch gemacht (so auch bei Beeinträchtigungen im Zusammenhang mit städtebaulichen Entwicklungsbereichen und „Dissensen“ bei Vorhaben, die „Landeszentrenkonzepte“ berühren).

Zur besseren Steuerung des Wohnungsbaus plant der Senat eine Senatsvorlage zur Änderung des AGBauGB in das Gesetzgebungsverfahren zu geben. § 7 Absatz 1 Satz 3 Nr. 5 AGBauGB soll zukünftig wie folgt lauten:

„Ein dringendes Gesamtinteresse Berlins kann insbesondere vorliegen bei Nr. 5 Wohnungsbauvorhaben, die wegen ihrer Größe (ab 100 Wohneinheiten) oder Eigenart von besonderer Bedeutung für den Berliner Wohnungsmarkt sind“.

Hierdurch sollen eine gezielte Steuerung von Wohnungsbauprojekten sowie eine bessere Sicherung der Umsetzung der wohnungsbaupolitischen Ziele der Landesregierung ermöglicht werden.

Die Baunutzungsverordnung kann von Berlin nicht geändert werden, weil dies in der bundesrechtlichen Zuständigkeit liegt.

Zu VIII. Grundsätze der Liegenschaftspolitik

Die neue Berliner Liegenschaftspolitik basiert auf dem vom Senat beschlossenen und vom Hauptausschuss mit Maßgaben zustimmend zur Kenntnis genommenen Konzept zur Transparenten Liegenschaftspolitik, das die Vorgaben für einen strategi-

schen Umgang mit dem Grundvermögen des Landes formuliert. Bei der weiteren Umsetzung der neuen Liegenschaftspolitik werden die am 17.11.2013 in Kraft getretene Änderung der Landeshaushaltsordnung (LHO) ebenso berücksichtigt wie der Beschluss des Abgeordnetenhauses vom 24.10.2013 zu Wohnungsneubau, bezahlbares Wohnen und Liegenschaftspolitik (Dr. 17/1153). Bei Grundstücken mit Verkaufs- bzw. Vermarktungsperspektive wird der Kaufpreis unter Berücksichtigung der Vorgaben des Konzepts zur Transparenten Liegenschaftspolitik gebildet.

Dabei wird der Senat die im Konzept zur Transparenten Liegenschaftspolitik genannten Kategorien unter Berücksichtigung der Maßgabe des Hauptausschusses vom 30.01.2013, somit wie in dem Beschluss vom 24.10.2013 angesprochen, zugrunde legen. Der Senat wird dem Abgeordnetenhaus gemäß § 63 Abs. 2 S. 2 LHO eine Geschäftsordnung für den Portfolioausschuss zur Genehmigung vorgelegen. Ferner wird der Steuerungsausschuss zum vermarktungsbegleitenden Gremium bei der Vergabe von Grundstücken mit Entwicklungsperspektive durch konzeptorientierte Entwicklungsverfahren transformiert.

Zu IX. Neue Struktur von Liegenschaftsfonds und BIM

Der Senat hat mit dem Konzept zur Transparenten Liegenschaftspolitik, das der Hauptausschuss des Abgeordnetenhauses zur Kenntnis genommen hat, die Grundlagen für einen langfristig-strategischen Umgang mit dem Liegenschaftsvermögen des Landes Berlin anhand transparenter Verfahren beschlossen. Dabei gilt neben fachpolitischen Zielen auch weiterhin das Ziel der Haushaltskonsolidierung.

Ein Werkzeug für die Erreichung dieser Ziele ist eine Neuausrichtung der mit der Verwertung und Verwaltung der Landesimmobilien betrauten Beteiligungsunternehmen, insbesondere der Berliner Immobilienmanagement Gesellschaft mbH (BIM) und des Liegenschaftsfonds Berlin. Für beide Unternehmen sind Bestandsaufnahmen und Analysen notwendig, um den jeweiligen Geschäftszweck der neuen Liegenschaftspolitik anpassen zu können.

Eine Option zur Straffung der Berliner Liegenschaftspolitik stellt eine intensivere Zusammenarbeit der beiden Beteiligungsunternehmen dar. Inhalt und Form bedürfen aber einer vertieften Betrachtung.

Zu diesem Zweck fanden bereits im vergangenen Jahr erste Abstimmungen zwischen den beiden Landesgesellschaften auf unterschiedlichen Ebenen statt, in deren Rahmen eine stärkere Zusammenarbeit bei spezifischen Fragestellungen (wie z. B. rechtlichen Themen) geprüft wurde. Anfang des laufenden Jahres wurden diese Abstimmungen gebündelt und koordiniert fortgesetzt, indem sämtliche Kern- und unterstützende Tätigkeiten beider Unternehmen analysiert wurden. Auf diese Weise wurden „Überschneidungen“ sowie „Alleinstellungsmerkmale“ festgestellt. Während die originären Aufgaben wie z. B. die Immobilienbewertung und -vermarktung auf der Seite des Liegenschaftsfonds bzw. die Vermietung an Landesmieter auf Seiten der BIM keine augenscheinlichen Möglichkeiten einer Zusammenarbeit bieten, wurden diverse Tätigkeitsfelder identifiziert, die nach Einschätzung beider Landesgesellschaften Synergiepotenziale bergen.

Um diese Potenziale einer eingehenden Prüfung zu unterziehen, wurden die entsprechenden Tätigkeiten thematisch zusammengefasst. In der Folge werden die einzelnen Themenkomplexe unter Einbeziehung der jeweiligen Beteiligten beider Unter-

nehmen systematisch untersucht. Die Aufgabenstellung aller eigens hierfür gebildeten Arbeitsgruppen besteht darin, Vorschläge für eine kurz- und mittelfristige Intensivierung der Zusammenarbeit von BIM und LFB zu entwickeln. Die zu konzipierende Lösung soll effizienter als der Status quo sein, eine weitere Qualitätssteigerung soll erreicht werden. Dazu sind konkrete Maßnahmen zu benennen und anschließend umzusetzen.

Zu den durchzuführenden Aufgaben gehören:

Informationstechnologie/Daten- und Systemmanagement

In diesem Bereich wurde ein großes Potenzial zur Zusammenarbeit identifiziert. Gegenwärtig läuft ein Abstimmungsprozess zwischen den Verantwortlichen und es wurden erste Festlegungen getroffen. Kurzfristige Maßnahmen und Ergebnisse sind zu erwarten.

Recht

Auch hier wurde Bedarf für eine stärkere Zusammenarbeit erkannt. Bereits im vergangenen Jahr wurde vereinbart, dass der Liegenschaftsfonds und die BIM in rechtlichen Fragestellungen stärker kooperieren.

Clusterung/Analyse aller Landesimmobilien

Im Zuge der politischen Diskussion um die transparente Liegenschaftspolitik wurde zwischen der BIM und dem Liegenschaftsfonds ein zentrales und einheitliches Vorgehen bei der Untersuchung des landesweiten Immobilienbestandes abgestimmt. Der konzipierte Prozess gliedert sich in eine Clusterung (Stufe 1) des gesamten Portfolios sowie eine qualitative Portfolioanalyse (Stufe 2) ausgewählter Immobilien. Gegenwärtig werden Detailfragen zur systemtechnischen Umsetzbarkeit geklärt.

Bewirtschaftung

Beide Unternehmen koordinieren und steuern die Bewirtschaftung der Immobilien und kategorisieren in einer ersten Analyse die Aufgaben- und Leistungsbereiche in den jeweiligen Portfoliosegmenten. In einem ersten Arbeitsschritt werden Überschneidungen und Unterschiede in den Prozessen, wie dem Dienstleister- und Störungsmanagement und der Wahrnehmung der Betreiberverantwortung, bewertet. Zielstellung ist ein strategischer Ansatz zur zeitnahen Umsetzung von zu ermittelnden Optimierungspotenzialen.

Kommunikation/Presse/Marketing

Um die Belegschaft beider Unternehmen über den laufenden Prozess zu informieren, wurde auf Ebene der Kommunikationsbereiche eine stärkere Zusammenarbeit angestoßen. Gegenwärtig wird als Sofortmaßnahme die Erstellung eines gemeinsamen Newsletters vorbereitet, Initiativen für ein gegenseitiges Kennenlernen der Mitarbeiter werden ergriffen.

Korrespondierend hierzu wird in 2014 von der BIM erwartet, einen konkreten Vorschlag für einen gemeinsamen Standort für beide Landesgesellschaften sowie den Landesbetrieb für Gebäudebewirtschaftung (LfG) zu entwickeln. Dabei gilt die Maß-

gabe, dass die Unterbringung in einer landeseigenen Immobilie erfolgt und wirtschaftlicher als der Status quo sein wird. Ergebnisse werden Anfang des vierten Quartals erwartet.

Ob eine über „shared services“ hinausgehende, ggf. auch gesellschaftsrechtliche Verbindung der beiden Beteiligungsunternehmen möglich und sinnvoll ist, bedarf einer vertieften juristischen und wirtschaftlichen Prüfung. Hierbei ist zu beachten, dass die Grundstücke des Liegenschaftsfonds in zwei Treuhandvermögen (GmbH & Co. KG und Projekt GmbH & Co. KG) geführt werden, während die BIM als Geschäftsführer eines Sondervermögens agiert. Das mit den meisten Liegenschaften bestückte Treuhandvermögen führt die Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co. KG, die nicht auf Gewinnerzielung ausgerichtet ist. Vor einer Verschmelzung der beiden Beteiligungsunternehmen sind vertiefte ertragssteuerrechtliche Fragen zu klären.

Eine Verschmelzung der beiden Beteiligungsunternehmen kann erfolgen, wenn sie wirtschaftlich sinnvoll, juristisch umsetzbar und steuerrechtlich zumindest unschädlich ist. Die hierfür notwendigen Prüfungen finden statt bzw. werden zeitnah durchgeführt. Nach Vorliegen der Ergebnisse wird über das Ob und Wie einer gesellschaftsrechtlichen Zusammenführung der beiden Unternehmen zu entscheiden sein.

Wir bitten, den Beschluss damit als erledigt anzusehen. Zum Punkt III. wird der Senat über den Fortgang der Angelegenheit gesondert berichten.

Berlin, den 26. August 2014

Der Senat von Berlin

Klaus Wowereit
Regierender Bürgermeister

Dr. Ulrich Nußbaum
Senator für Finanzen