

Der Senat von Berlin
Fin ID-VV 9100-9/2015
Tel.: 9020 - 2468

An das
Abgeordnetenhaus von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

V o r b l a t t

Vorlage - zur Beschlussfassung –

über das Gesetz über die Errichtung eines Sondervermögens für Daseinsvorsorge- und nicht betriebsnotwendige Bestandsgrundstücke des Landes Berlin (SODA ErrichtungsG)

A. Problem

Nach der Zusammenführung der Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co KG mit der BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM GmbH) in 2015 gilt es nun, die Vermögensstruktur der beiden Gesellschaften an die Prämissen der Transparenten Liegenschaftspolitik anzupassen.

Dazu gehört bei der Betrachtung der Immobilien im Land Berlin eine Trennung zwischen jenen Grundstücken, die für die Verwaltung im Land Berlin weiterhin betriebsnotwendig sind, jenen die verkauft werden sollen und solchen, die zwar nicht unmittelbar für die Verwaltungstätigkeit betriebsnotwendig sind, die aber nicht veräußert, sondern aus strategischen oder wirtschaftlichen Überlegungen im Eigentum des Landes Berlin verbleiben sollen, sog. „Halten-Grundstücke“, vorzunehmen. Weiterhin besteht ein Regelungsbedarf für Grundstücke, die mit einem Erbbaurecht belastet sind.

Für die ersten beiden Kategorien existieren im Land Berlin bereits bewährte Organisationsformen: Die betriebsnotwendigen Immobilien sind im Sondervermögen Immobilien des Landes Berlin (SILB) zusammengefasst. Die zu veräußernden Grundstücke befinden sich im Treuhandvermögen des Liegenschaftsfonds.

Für die sog. „Halten-Grundstücke“ existieren bisher keine abschließenden Regelungen im Land Berlin. Sie sollen deshalb in einem „Sondervermögen für Daseinsvorsorge- und nicht betriebsnotwendige Bestandsgrundstücke des Landes Berlin“, dem sog. SODA, zusammengefasst und verwaltet werden. Auch der Umgang mit den Grundstücken, die mit einem Erbbaurecht belastet sind, ist neu zu regeln. Sie sollen ebenfalls vom Regelungsgegenstand des neuen Sondervermögens erfasst werden. Hierzu ist ein Sondervermögen gem. § 26 LHO zu gründen.

B. Lösung

Das Abgeordnetenhaus von Berlin beschließt die Gründung eines Sondervermögens gem. § 26 LHO für die sog. „Halten-Grundstücke“ und für Grundstücke, die mit einem Erbbaurechtebelastet sind und gegenwärtig vom Liegenschaftsfonds verwaltet werden. Die Einzelheiten werden in dem dazu zu erlassenen Gesetz über die Errichtung eines Sondervermögens für Daseinsvorsorge- und nicht betriebsnotwendige Bestandsgrundstücke des Landes Berlin (SODA ErrichtungsG) geregelt.

C. Den Gesetzentwurf, die Begründung, die Rechtsgrundlagen, die Auswirkungen auf die Gleichstellung der Geschlechter, die Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und/oder Wirtschaftsunternehmen, die Gesamtkosten, die Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg sowie Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

bitte ich der beiliegenden Vorlage an das Abgeordnetenhaus zu entnehmen.

D. Zuständigkeit

Der Beschluss ist von der Senatsverwaltung für Finanzen zu bearbeiten.

Der Senat von Berlin
Fin – ID-VV 9100-9/2015
Tel.: 920 - 2468

An das
Abgeordnetenhaus von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

V o r l a g e
- zur Beschlussfassung –

über das Gesetz über die Errichtung eines Sondervermögens für Daseinsvorsorge- und nicht betriebsnotwendige Bestandsgrundstücke des Landes Berlin (SODA ErrichtungsG)

Das Abgeordnetenhaus wolle beschließen:

Gesetz
über die Errichtung eines Sondervermögens für Daseinsvorsorge- und nicht be-
triebsnotwendige Bestandsgrundstücke des Landes Berlin SODA Errichtungsge-
setz (SODA ErrichtungsG)

Vom ...

Das Abgeordnetenhaus hat das folgende Gesetz beschlossen:

Inhaltsübersicht

- § 1 Errichtung
- § 2 Umfang und Zweck
- § 3 Stellung im Rechtsverkehr
- § 4 Finanzierung von Baumaßnahmen
- § 5 Vermögenstrennung
- § 6 Geschäftsführung, Aufsicht
- § 7 Wirtschaftsführung und Rechnungswesen des SODA
- § 8 Haushaltsrechtliche Prüfungen
- § 9 Inkrafttreten

§ 1 Errichtung

(1) Das Land Berlin errichtet unter dem Namen „Sondervermögen für Daseinsvorsorge- und nicht betriebsnotwendige Bestandsgrundstücke des Landes Berlin (SODA)“ ein nicht rechtsfähiges Sondervermögen nach § 26 Absatz 2 der Landeshaushaltsordnung mit eigener Wirtschafts- und Rechnungsführung.

(2) Das SODA umfasst Grundstücke des Landes Berlin, die dem Umfang und Zweck nach § 2 entsprechen und aus diesem Grund im Eigentum des Landes Berlin verbleiben.

(3) Die Senatsverwaltung für Finanzen entscheidet über Zuweisungen und Entnahmen und führt ein Verzeichnis über die Grundstücke des SODA. Das Verzeichnis ist dem Unterausschuss Vermögensverwaltung des Hauptausschusses jeweils zum Jahresende zur Kenntnisnahme vorzulegen.

§ 2 Umfang und Zweck

(1) Dem SODA können zugewiesen werden:

- a) Grundstücke, die in einem Zeitraum von voraussichtlich 10 Jahren zur künftigen Daseinsvorsorge durch das Land benötigt werden,
- b) für die unmittelbare Verwaltungstätigkeit nicht betriebsnotwendige Grundstücke, insbesondere solche, die nicht veräußert, sondern aus strategischen oder wirtschaftlichen Überlegungen im Eigentum des Landes Berlin verbleiben sollen sowie
- c) Grundstücke, die mit einem Erbbaurecht belastet sind.

(2) Darüber hinaus können dem SODA weitere nicht betriebsnotwendige Grundstücke zugewiesen werden.

(3) Das SODA hat die Aufgabe, die Verwaltung und Bewirtschaftung der ihm übertragenen Grundstücke zu übernehmen. Dies umfasst insbesondere den Abschluss von Miet- und Pacht- und allen für die Bewirtschaftung notwendigen Verträgen sowie deren Verwaltung, das Controlling, das Portfoliomanagement, die Durchführung von Bauunterhaltungs- und Investitionsmaßnahmen einschließlich der Objektvorbereitung und -planung, Datenhaltung, Datencontrolling und -analyse, Qualitätsmanagement, Energie- und Medienmanagement sowie die Verwaltung von Erbbaurechten. Das SODA übernimmt für die ihm nach Absatz 1 übertragenen Grundstücke die Bauherreneigenschaft. § 24 Landeshaushaltsordnung findet keine Anwendung.

(4) Bestehende Forderungen oder Verbindlichkeiten der abgebenden Vermögensträger aus der Bewirtschaftung und Verwaltung der dem SODA zugewiesenen Grundstücke gehen mit der Zuweisung zum SODA auf dieses über. Im Fall einer Entnahme von Grundstücken aus dem SODA gehen bestehende Forderungen und Verbindlichkeiten des SODA auf den annehmenden Vermögensträger über. Im Rahmen der Zuweisung

zum oder der Entnahme aus dem SODA können davon abweichende Regelungen getroffen werden.

(5) Das SODA trägt die öffentlichen Lasten der ihm zugewiesenen Grundstücke.

§ 3 Stellung im Rechtsverkehr

(1) Das SODA ist nicht rechtsfähig und verfügt über kein eigenes Personal. Die Geschäfte des SODA führt die BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH. Auf § 6 wird verwiesen.

(2) Zu Lasten des SODA dürfen keine Kredite oder Darlehen aufgenommen werden.

(3) Für gegebenenfalls bestehende Verbindlichkeiten des SODA haftet das Land Berlin unbeschränkt.

§ 4 Finanzierung von Baumaßnahmen

Ein aus der Bewirtschaftung des SODA sich ergebender Überschuss wird diesem in angemessener Höhe in Form einer Rücklage zugeführt. Die Rücklage dient der Durchführung von Baumaßnahmen, die zu einer Werterhaltung oder Herstellung der Vermietbarkeit der Grundstücke und Gebäude führen und die ausschließlich aus Mitteln der Rücklage realisiert werden können. Über die Angemessenheit der Rücklage entscheidet die Senatsverwaltung für Finanzen. Über die in diesem Zusammenhang durchzuführenden investiven Einzelmaßnahmen mit einem Volumen über eine Million Euro entscheidet der Hauptausschuss des Abgeordnetenhauses von Berlin.

§ 5 Vermögensstrennung

Das SODA ist von dem übrigen Vermögen des Landes Berlin, seinen Rechten und Verbindlichkeiten, getrennt zu halten.

§ 6 Geschäftsführung, Aufsicht

(1) Die Geschäftsführung für das SODA wird der BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH übertragen. Die Finanzierung der Geschäftsführung erfolgt zu Lasten des SODA aus dem Haushaltsplan von Berlin.

(2) Die Rechtmäßigkeit, Zweckmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung und die ihr obliegende Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsleiters sowie alle weiteren wesentlichen Angelegenheiten des SODA werden vom Aufsichtsrat der BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH überwacht.

(3) Die Senatsverwaltung für Finanzen führt die Aufsicht über das SODA.

§ 7

Wirtschaftsführung und Rechnungswesen des SODA

(1) Die Geschäftsführung hat innerhalb der durch § 264 Absatz 1 Satz 3 des Handelsgesetzbuches bestimmten Frist für das vergangene Geschäftsjahr den Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang) und den Lagebericht aufzustellen und zusammen mit dem Vorschlag für die Verwendung des Jahresergebnisses unverzüglich dem Aufsichtsrat der BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH vorzulegen. Den Gesellschaftern der BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH sind die genannten Unterlagen spätestens gleichzeitig mit der Zuleitung an den Aufsichtsrat zu übermitteln.

(2) Der Jahresabschluss ist unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichts entsprechend den für große Kapitalgesellschaften geltenden Bestimmungen des Dritten Buches des Handelsgesetzbuches durch einen Abschlussprüfer zu prüfen.

(3) Der Abschlussprüfer ist zu beauftragen, seine Prüfung auch nach den Vorschriften des § 53 des Haushaltsgrundsätzegesetzes vorzunehmen. Der Prüfbericht des Abschlussprüfers über den Jahresabschluss ist der für die Beteiligungsverwaltung zuständigen Stelle unverzüglich nach Eingang zuzuleiten.

(4) Der Aufsichtsrat der BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH hat den Jahresabschluss, den Lagebericht und den Vorschlag für die Verwendung des Jahresergebnisses zu prüfen und der Gesellschafterversammlung der BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH über das Ergebnis seiner Prüfung schriftlich zu berichten. Er hat ferner zu dem Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses durch den Abschlussprüfer Stellung zu nehmen.

(5) Die Gesellschafterversammlung der BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH hat in den ersten acht Monaten des neuen Geschäftsjahres über die Feststellung des Jahresabschlusses und über die Verwendung des Jahresergebnisses zu beschließen.

(6) Die §§ 170 und 171 des Aktiengesetzes gelten entsprechend.

§ 8

Haushaltsrechtliche Prüfungen

Der Rechnungshof von Berlin hat die Befugnisse aus § 54 des Haushaltsgrundsätzegesetzes. Die BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH hat mit dem Rechnungshof von Berlin eine Vereinbarung gemäß § 104 Absatz 1 Nummer 3 der Landeshaushaltsordnung zu treffen.

§ 9

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am 1. Oktober 2016 in Kraft.

A. Begründung

a) Allgemeines

Die Zusammenführung der Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co KG mit der BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM GmbH) im März 2015 macht es erforderlich, die Vermögensstruktur der beiden Gesellschaften an die Prämissen der Transparenten Liegenschaftspolitik anzupassen. Diese beinhaltet die Abkehr von einer Veräußerung des landeseigenen Immobilienvermögens zu Höchstpreisen hin zu einer strategischen Betrachtung der Grundstücke hinsichtlich ihrer zukünftigen Verwendbarkeit für die Zwecke des Landes Berlin.

Hierzu ist es erforderlich, eine Trennung zwischen jenen Grundstücken, die für die Verwaltung im Land Berlin weiterhin betriebsnotwendig sind, jenen die verkauft werden sollen und solchen, die zwar nicht unmittelbar für die Verwaltungstätigkeit betriebsnotwendig sind, die aber nicht veräußert, sondern aus strategischen oder wirtschaftlichen Überlegungen im Eigentum des Landes Berlin verbleiben sollen, sog. „Halten-Grundstücke“, zu vollziehen. Zudem besteht ein Regelungsbedarf für Grundstücke, die mit einem Erbbaurecht belastet sind.

Für die ersten beiden Kategorien existieren im Land Berlin bereits bewährte Organisationsformen: Die betriebsnotwendigen Immobilien sind im Sondervermögen Immobilien des Landes Berlin (SILB) zusammengefasst. Für diese hat sich das SILB als Grundlage für die Verwaltung und Bewirtschaftung bewährt und soll auch zukünftig in der bestehenden Form erhalten bleiben.

Die zu veräußernden Grundstücke befinden sich im Treuhandvermögen des Liegenschaftsfonds und sollen von dort auch weiter einer Veräußerung zugeführt werden.

Für die sog. „Halten-Grundstücke“ existieren bisher keine abschließenden Regelungen im Land Berlin. Sie sollen deshalb in einem „Sondervermögen für Daseinsvorsorge- und nicht betriebsnotwendige Bestandsgrundstücke des Landes Berlin“, den sog. SODA zusammengefasst und verwaltet werden. Auch die mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücke sollen vom Regelungsgegenstand des neuen Sondervermögens erfasst werden. Hierzu soll ein Sondervermögen gem. § 26 LHO gegründet werden.

Mit dem SODA wird ein Sondervermögen für sog. „Halten-Grundstücke“ und für jene mit Erbbaurechten belastete Grundstücke geschaffen, die sich zuvor im Treuhandvermögen des Liegenschaftsfonds befanden. Dies ist notwendig, da die Grundstücke, die der künftigen Daseinsvorsorge dienen, nicht wie die betriebsnotwendigen Grundstücke dem SILB zugewiesen werden können. Hierfür sind die Voraussetzungen nach dem SILB ErrichtungsG nicht gegeben.

Durch die Kategorisierung der Immobilien in die o.a. drei Bereiche wird insbesondere mit Blick auf das bestehende SILB erreicht, dass durch die Erfassung der sog. „Halten“-Grundstücke im künftigen SODA, die im Eigentum des Landes Berlin verbleiben sollen, keine „Verwässerung“ im Immobilienbestand des SILB entsteht, was ande-

renfalls dort eine Steuerung nach dem Mieter-Vermieter-Modell des SILB erschweren und zu Intransparenz führen könnte.

Dem SODA sollen nur Grundstücke zugeordnet werden, die in einem Zeitraum von voraussichtlich 10 Jahren zur künftigen Daseinsvorsorge durch das Land Berlin benötigt werden sowie nicht betriebsnotwendige Grundstücke, die nicht veräußert, sondern aus strategischen oder wirtschaftlichen Überlegungen im Eigentum des Landes Berlin verbleiben sollen. Darüber hinaus werden dem SODA solche Grundstücke zugeordnet, die mit einem Erbbaurecht belastet sind.

Mit dem SODA ErrichtungsgG wird hierzu der rechtliche Rahmen geschaffen. Gegenstand des Gesetzes ist ferner die rechtliche Ausgestaltung sowie die Funktionsweise, die Aufgaben und die Finanzierung des SODA zu definieren.

b) Einzelbegründung

§ 1 (Errichtung)

Mit dem vorliegenden Errichtungsgesetz errichtet das Land Berlin ein nichtrechtsfähiges Sondervermögen mit einem Bestand an landeseigenen Daseinsvorsorge- und nicht unmittelbar betriebsnotwendigen Grundstücken (SODA) nach § 26 Abs. 2 der LHO.

Dem SODA werden Grundstücke zugewiesen, die den Zweck und Umfang des § 2 dieses SODA ErrichtungsgG entsprechen. Diese verbleiben dann mit der Zuweisung zum SODA weiterhin im Eigentum des Landes Berlin.

Dabei handelt es sich weder um betriebsnotwendige Grundstücke (wie beim SILB) noch um Grundstücke, die das Land Berlin vermarkten wird (wie beim treuhandvermögen Liegenschaftsfonds). Es geht vielmehr um einen Vielzahl von Grundstücken, deren Zuordnung ins SODA zuvor eine Clusterung im Portfolioausschuss vorgegangen ist.

Über die Zuweisungen und Entnahmen von Grundstücken in und aus dem Bestand des SODA soll die Senatsverwaltung für Finanzen entscheiden. Zum Nachweis des Bestandes wird bei der Senatsverwaltung für Finanzen ein Verzeichnis über die Grundstücke geführt. Um die parlamentarische Kontrolle des Bestandes sowie über die Zuweisungen und Entnahmen zu gewährleisten, ist das Verzeichnis dem Unterausschuss Vermögensverwaltung des Hauptausschusses jeweils zum Jahresende zur Kenntnisnahme vorzulegen. Im Gegensatz zu den Regelungen im SILB ErrichtungsgG – hier erfolgen die Zuweisungen und Entnahmen mittels Beschluss des Abgeordnetenhauses - sollte hier ein vereinfachtes Verfahren hinsichtlich der Erweiterung bzw. Verringerung des Bestandes an den betroffenen Grundstücken installiert werden. Soweit der Bestand des SODA aus dem Treuhandvermögen des Liegenschaftsfonds oder des SILB gespeist wird, wird das Abgeordnetenhaus bereits über die dafür geltenden Transferregeln beteiligt.

§ 2 (Umfang und Zweck)

Diese Bestimmung charakterisiert, welche Grundstücke dem SODA zugewiesen werden können und ist insoweit die Ergänzung zu § 1. Weiter werden hier die Aufgaben des neu zu gründenden Sondervermögens bzw. die Aufgaben der Geschäftsführung des SODA benannt.

Dem SODA können grundsätzlich sämtliche nicht betriebsnotwendige Grundstücke zugewiesen werden. Insbesondere können dem SODA zugewiesen werden:

- Grundstücke, die in einem Zeitraum von voraussichtlich 10 Jahren zur künftigen Daseinsvorsorge (Daseinsvorsorge II) durch das Land benötigt werden,
- nicht betriebsnotwendige Grundstücke, die nicht veräußert, sondern aus strategischen oder wirtschaftlichen Überlegungen im Eigentum des Landes verbleiben sollen sowie
- Grundstücke, die mit einem Erbbaurecht belastet sind.

Grundstücke der Daseinsvorsorge I, die lediglich für den Zeitraum von fünf Jahren für eine Fachnutzung vorgehalten werden, sollen somit nicht in das SODA überführt werden.

Das SODA hat die Aufgabe, die Verwaltung und die Bewirtschaftung der ihm übertragenen Grundstücke zu übernehmen. Dies umfasst insbesondere, aber nicht abschließend, den Abschluss von Miet- und Pachtverträgen, den Abschluss aller für die Bewirtschaftung notwendigen Verträgen, die Verwaltung, das Controlling, das Portfoliomanagement, die Durchführung von Bauunterhaltungs- und Investitionsmaßnahmen einschließlich der Objektvorbereitung und -planung, der Datenhaltung, des Datencontrolling, der Datenanalyse, das Qualitätsmanagement, das Energie- und Medienmanagement sowie die Verwaltung von Erbbaurechten.

Dem SODA fällt darüber hinaus die alleinige Bauherreneigenschaft für die ihm zugewiesenen Grundstücke zu. § 24 LHO findet insoweit keine Anwendung. Mit dieser Regelung wird erreicht, dass alle Baumaßnahmen, die im SODA-Bestand i.S. des § 4 SODA ErrichtungsG erforderlich sind, von der Geschäftsführung durchgeführt werden. Das SODA ErrichtungsG regelt somit die Bauherreneigenschaft eindeutig und abschließend.

An Grundstücken bestehende Forderungen oder Verbindlichkeiten gehen mit der Zuweisung der Grundstücke zum SODA auf dieses über. Werden Grundstücke aus dem SODA entnommen, so verbleiben auch evtl. bestehende Forderungen und Verbindlichkeiten nicht im SODA. Diese gehen mit dem Grundstück auf den Vermögensträger über, in dessen Vermögen Grundstücke aus dem Bestand des SODA übertragen werden. Von diesem Grundsatz können bei Zuweisungen zum und Entnahmen vom SODA abweichende Regelungen getroffen werden.

§ 3 (Stellung im Rechtsverkehr)

Da das nach § 26 LHO gegründete Sondervermögen nicht rechtsfähig ist und auch über kein eigenes Personal verfügt, wird hier geregelt, wer die Geschäfte des SODA führt. Hierzu wird die landeseigene Gesellschaft BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH bestimmt. Näheres zur Geschäftsführung regelt der § 6 des SODA Er richtungsG.

Mit Absatz 2 wird festgelegt, dass zu Lasten des Sondervermögens keine Kredite oder Darlehen aufgenommen werden dürfen. Für bereits bestehende Verbindlichkeiten des Sondervermögens wird weiter das Land Berlin haften (Absatz 3).

§ 4 (Finanzierung von Baumaßnahmen)

In Ergänzung zu § 2 Absatz 3 erfolgt mit § 4 die Beschreibung der Baumaßnahmen, die im SODA umgesetzt werden können und wie diese zu finanzieren sind. Die Finanzierung soll aus dem sich aus der Bewirtschaftung des SODA ergebenden Überschuss erfolgen. Hierzu wird aus diesem eine Rücklage gebildet. Diese Rücklage soll zur Durchführung von Baumaßnahmen dienen, die zu einer Werterhaltung oder Herstellung der Vermietbarkeit der jeweiligen Grundstücke und/ oder Gebäude führen. Um sowohl die parlamentarische Kontrolle über die einzelnen Baumaßnahmen sowie deren Finanzierung zu gewährleisten, soll der Hauptausschuss des Abgeordnetenhaus von Berlin über die investiven Einzelmaßnahmen in Höhe von mehr als 1 Mio. entscheiden. Über die Angemessenheit der Höhe der Rücklage und die investiven Einzelmaßnahmen unter dem Wert von 1. Mio € entscheidet die Senatsverwaltung für Finanzen.

§ 5 (Vermögensstrennung)

Das Vermögen des Landes Berlin, das im Bestand des SODA zusammengefasst ist, ist strikt von dem übrigen Vermögen des Landes Berlin, insbesondere von dem Sondervermögen „SILB“ zu trennen. Dies bezieht sich auch auf seine Rechte und Verbindlichkeiten.

§ 6 (Geschäftsführung, Aufsicht)

In Ergänzung zu § 3 wird in dieser Bestimmung geregelt, wer die Geschäfte des SODA führt. Diese obliegen der BIM GmbH kraft Gesetz. Die Finanzierung der Geschäftsführung erfolgt zu Lasten des SODA aus dem Haushaltsplan von Berlin in Form einer Managementvergütung.

Der Aufsichtsrat der BIM GmbH überwacht die Geschäftsführung des SODA in all ihren wesentlichen Aufgaben. Insbesondere findet eine Aufsicht über die Rechtmäßigkeit, Zweckmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung sowie über die ihr obliegenden Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsleiters statt. Die Fachaufsicht über das SODA führt die Senatsverwaltung für Finanzen.

§ 7 (Wirtschaftsführung und Rechnungswesen des SODA)

Der § 7 trifft Regelungen hinsichtlich der Wirtschaftsführung und des Rechnungswesens des SODA. Für die Geschäftsführung des SODA durch die BIM GmbH, gilt der § 264 Abs. 1 Satz 3 des Handelsgesetzbuches. Demnach muss innerhalb der im § 264 Abs. 1 Satz 3 Handelsgesetzbuch bestimmten Frist der Jahresabschluss für das vergangene Geschäftsjahr und der Lagebericht aufgestellt und zusammen mit dem Vorschlag für die Verwendung des Jahresergebnisses unverzüglich dem Aufsichtsrat der BIM vorgelegt werden. Der Jahresabschluss umfasst die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung.

Darüber hinaus sind nach § 7 Absatz 1 die o.g. Unterlagen den Gesellschaftern der BIM spätestens gleichzeitig mit der Zuleitung an den Aufsichtsrat zu übermitteln.

Weiterhin ist der Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichts durch den Abschlussprüfer zu prüfen. Dies erfolgt entsprechend den für große Kapitalgesellschaften geltenden Bestimmungen des Dritten Buches des Handelsgesetzbuches.

Der Abschlussprüfer ist darüber hinaus auch zu beauftragen, seine Prüfung nach den Vorschriften des § 53 Abs. 1 und 2 des Haushaltsgrundsätzegesetzes vorzunehmen. Demnach ist im Rahmen der Abschlussprüfung auch die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung zu prüfen. Weiterhin sind die Abschlussprüfer durch § 53 Abs. 2 Haushaltsgrundsätzegesetz beauftragt in ihrem Bericht die Entwicklung der Vermögens- und Ertragslage sowie die Liquidität und Rentabilität der Gesellschaft, verlustbringende Geschäfte und die Ursachen der Verluste, wenn diese Geschäfte und die Ursachen für die Vermögens- und Ertragslage von Bedeutung waren als auch die Ursachen eines in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Jahresfehlbetrages darzustellen.

Der Prüfbericht des Abschlussprüfers über den Jahresabschluss ist der für die Beteiligungsverwaltung zuständigen Stelle unverzüglich nach Eingang zuzuleiten.

Der Aufsichtsrat der BIM GmbH wird verpflichtet, den Jahresabschluss sowie den Lagebericht und den Vorschlag für die Verwendung des Jahresergebnisses zu prüfen. Über das Ergebnis der Prüfung wird die Gesellschafterversammlung der BIM GmbH durch einen schriftlichen Bericht des Aufsichtsrats informiert. Zu dem Prüfergebnis nimmt der Aufsichtsrat durch den Abschlussprüfer Stellung.

Die Gesellschafterversammlung der BIM GmbH hat in den ersten 8 Monaten eines neuen Geschäftsjahres jeweils über die Feststellung des Jahresabschlusses und über die Verwendung des Jahresergebnisses zu beschließen.

Letztlich regelt der § 7 dass die Anwendung der §§ 170 und 171 des Aktiengesetzes entsprechend gilt.

§ 8 (Haushaltsrechtliche Prüfungen)

Die Haushaltsrechtliche Prüfung erfolgt durch den Rechnungshof. Der Rechnungshof ist § 54 des Haushaltsgrundsätzegesetzes zur haushaltsrechtlichen Prüfung befugt. Darüber hinaus liegt eine dem § 104 Abs. 1 Nr. 3 der Landeshaushaltsordnung von Berlin entsprechende Vereinbarung des Rechnungshofes mit der BIM vor.

B. Rechtsgrundlagen:

§ 10 Nr. 3 GO Sen, § 21 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Buchstabe a und § 45 GGO II, Artikel 59 Abs. 2 der Verfassung von Berlin

C. Auswirkungen auf die Gleichstellung der Geschlechter:

Die Vorlage betrifft Männer und Frauen gleichermaßen. Eine Genderrelevanz liegt daher nicht vor.

E. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und/oder Wirtschaftsunternehmen:

keine

F. Gesamtkosten

keine

G. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg:

keine

H. Auswirkungen auf die Finanzplanung und den Haushaltsplan

a) Auswirkungen auf die Einnahmen und Ausgaben

keine

Grundsätzlich wird das SODA keine Auswirkungen auf den Haushaltsplan haben.

Das SODA finanziert sich insbesondere aus Bewirtschaftungseinnahmen der zuvor im Treuhandvermögen des Liegenschaftsfonds befindlichen Grundstücke z. B. aus Erbbaurechtsgrundstücken. Für die Abführung der Einnahmen an den Haushalt ist ein neuer Titel im Kapitel ... (z.B. Titel ... – Rückfluss aus dem Sondervermögen für Daseinsvorsorge) zu schaffen.

Gemäß § 4 wird ein sich aus der Bewirtschaftung des SODA ergebender Überschuss, der über den Haushaltsansatz für Abführungen hinausgeht, diesem in angemessener Höhe in Form einer Rücklage zugeführt. Die Rücklage dient der Durchführung von Baumaßnahmen, die zu einer Werterhaltung oder Herstellung der Vermietbarkeit der Grundstücke und Gebäude führen und die ausschließlich aus Mitteln der Rücklage realisiert werden können.

Die Gründung des SODA-Vermögens, mit Ausnahme der beschlossenen Investitionen ist haushaltsneutral. Dies bedeutet, dass die zusätzlichen Ausgaben für

- den notwendigen Bauunterhalt
- die Notarkosten (ca. 70.000 € einmalig)

- die Managementvergütung der BIM GmbH für die zusätzlichen Grundstücke (derzeit nicht bezifferbar) und
- die anfallenden Steuern

ebenso wie die Bewirtschaftung über die Einnahmen aus den weiteren SODA-Grundstücken zu finanzieren sind.

Das SODA wird nur aus Grundstücken bestehen, die zuvor entweder im Treuhandvermögen Liegenschaftsfonds oder im SILB-Bestand waren bzw. die im Zuge der Clusterung im Portfolioausschuss einem von diesen beiden Vermögen zugeführt worden wären.

Unter dem Titel 2990/13101 „Abführungen aus dem Liegenschaftsfonds“ sind im Haushaltsjahr 2015 50 Mio. € angesetzt worden, dieser Betrag ist vom Liegenschaftsfonds auch an den Haushalt abgeführt worden. Der Betrag setzt sich aus Verkäufen und Bewirtschaftungsüberschüssen (insbesondere Einnahmen aus Erbbaurechtsverträgen und sonstigen Mieteinnahmen) zusammen. Für 2016 sind bei diesem Titel 61 Mio. € veranschlagt worden. Nach Bildung des SODA werden sich die Abführungen aus dem Treuhandvermögen des Liegenschaftsfonds an diesen Titel verringern. Insbesondere die mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücke werden dann im SODA geführt. Die hier erzielten Erbbauzinsen fließen dann auch nicht mehr den Treuhandvermögen des Liegenschaftsfonds zu und stehen für Abführungen auf diesen Titel nicht mehr zur Verfügung. Tatsächlich sollen Einnahmen aus künftigen SODA-Grundstücken weiterhin an den Landeshaushalt abgeführt werden. Ggf. müsste für Abführungen aus dem SODA ein neuer Titel gebildet werden. In der Summe sollten die beiden Titel Abführungen aus Treuhandvermögen Liegenschaftsfonds und aus SODA dem bisherigen Titel 2990/13101 entsprechen.

Die BIM GmbH wird als Geschäftsbesorgerin des SODA eine Vergütung erhalten. Die bestehende Managementvergütung mit der BIM GmbH wird bei Einrichtung des SODA analog auch auf dieses angewendet. Die aktuelle Vergütung der BIM GmbH bezieht sich auf die Geschäftsführung des SILB (im Rahmen des Mieter-Vermieter-Modells) und die Bewirtschaftung des Treuhandvermögens des Liegenschaftsfonds. Letzteres erfolgt aus dem Haushalt.

Da das SODA nur aus Grundstücken bestehen wird, die zuvor entweder im Treuhandvermögen Liegenschaftsfonds oder im Bestand des SILB waren bzw. die im Zuge der Clusterung im Portfolioausschuss einem von diesen beiden Vermögen zugeführt worden wären, wird in der Summe keine Änderung der Managementvergütung erwartet.

Grunderwerbsteuer fällt bei der Übertragung der Treuhandgrundstücke auf das Land Berlin nicht an. Zu tragen sind allerdings die Notarkosten, die bei Übertragung in einer Urkunde mit ca. 70 T€ zu veranschlagen sind.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

keine

Berlin, den 14. Juni 2016

Der Senat von Berlin

Michael Müller
Regierender Bürgermeister

Dr. Matthias Kollatz-Ahnen
Senator für Finanzen

Der Senat von Berlin
Fin ID-VV 9100-9/2015
Tel.: 9020 - 2468

An das
Abgeordnetenhaus von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

V o r b l a t t

Vorlage - zur Beschlussfassung –

über das Gesetz über die Errichtung eines Sondervermögens für Daseinsvorsorge- und nicht betriebsnotwendige Bestandsgrundstücke des Landes Berlin (SODA ErrichtungsG)

A. Problem

Nach der Zusammenführung der Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co KG mit der BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM GmbH) in 2015 gilt es nun, die Vermögensstruktur der beiden Gesellschaften an die Prämissen der Transparenten Liegenschaftspolitik anzupassen.

Dazu gehört bei der Betrachtung der Immobilien im Land Berlin eine Trennung zwischen jenen Grundstücken, die für die Verwaltung im Land Berlin weiterhin betriebsnotwendig sind, jenen die verkauft werden sollen und solchen, die zwar nicht unmittelbar für die Verwaltungstätigkeit betriebsnotwendig sind, die aber nicht veräußert, sondern aus strategischen oder wirtschaftlichen Überlegungen im Eigentum des Landes Berlin verbleiben sollen, sog. „Halten-Grundstücke“, vorzunehmen. Weiterhin besteht ein Regelungsbedarf für Grundstücke, die mit einem Erbbaurecht belastet sind.

Für die ersten beiden Kategorien existieren im Land Berlin bereits bewährte Organisationsformen: Die betriebsnotwendigen Immobilien sind im Sondervermögen Immobilien des Landes Berlin (SILB) zusammengefasst. Die zu veräußernden Grundstücke befinden sich im Treuhandvermögen des Liegenschaftsfonds.

Für die sog. „Halten-Grundstücke“ existieren bisher keine abschließenden Regelungen im Land Berlin. Sie sollen deshalb in einem „Sondervermögen für Daseinsvorsorge- und nicht betriebsnotwendige Bestandsgrundstücke des Landes Berlin“, dem sog. SODA, zusammengefasst und verwaltet werden. Auch der Umgang mit den Grundstücken, die mit einem Erbbaurecht belastet sind, ist neu zu regeln. Sie sollen ebenfalls vom Regelungsgegenstand des neuen Sondervermögens erfasst werden. Hierzu ist ein Sondervermögen gem. § 26 LHO zu gründen.

B. Lösung

Das Abgeordnetenhaus von Berlin beschließt die Gründung eines Sondervermögens gem. § 26 LHO für die sog. „Halten-Grundstücke“ und für Grundstücke, die mit einem Erbbaurechtebelastet sind und gegenwärtig vom Liegenschaftsfonds verwaltet werden. Die Einzelheiten werden in dem dazu zu erlassenen Gesetz über die Errichtung eines Sondervermögens für Daseinsvorsorge- und nicht betriebsnotwendige Bestandsgrundstücke des Landes Berlin (SODA ErrichtungsG) geregelt.

C. Den Gesetzentwurf, die Begründung, die Rechtsgrundlagen, die Auswirkungen auf die Gleichstellung der Geschlechter, die Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und/oder Wirtschaftsunternehmen, die Gesamtkosten, die Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg sowie Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

bitte ich der beiliegenden Vorlage an das Abgeordnetenhaus zu entnehmen.

D. Zuständigkeit

Der Beschluss ist von der Senatsverwaltung für Finanzen zu bearbeiten.

Der Senat von Berlin
Fin – ID-VV 9100-9/2015
Tel.: 920 - 2468

An das
Abgeordnetenhaus von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

V o r l a g e
- zur Beschlussfassung –

über das Gesetz über die Errichtung eines Sondervermögens für Daseinsvorsorge- und nicht betriebsnotwendige Bestandsgrundstücke des Landes Berlin (SODA ErrichtungsG)

Das Abgeordnetenhaus wolle beschließen:

Gesetz
über die Errichtung eines Sondervermögens für Daseinsvorsorge- und nicht be-
triebsnotwendige Bestandsgrundstücke des Landes Berlin SODA Errichtungsge-
setz (SODA ErrichtungsG)

Vom ...

Das Abgeordnetenhaus hat das folgende Gesetz beschlossen:

Inhaltsübersicht

- § 1 Errichtung
- § 2 Umfang und Zweck
- § 3 Stellung im Rechtsverkehr
- § 4 Finanzierung von Baumaßnahmen
- § 5 Vermögenstrennung
- § 6 Geschäftsführung, Aufsicht
- § 7 Wirtschaftsführung und Rechnungswesen des SODA
- § 8 Haushaltsrechtliche Prüfungen
- § 9 Inkrafttreten

§ 1 Errichtung

(1) Das Land Berlin errichtet unter dem Namen „Sondervermögen für Daseinsvorsorge- und nicht betriebsnotwendige Bestandsgrundstücke des Landes Berlin (SODA)“ ein nicht rechtsfähiges Sondervermögen nach § 26 Absatz 2 der Landeshaushaltsordnung mit eigener Wirtschafts- und Rechnungsführung.

(2) Das SODA umfasst Grundstücke des Landes Berlin, die dem Umfang und Zweck nach § 2 entsprechen und aus diesem Grund im Eigentum des Landes Berlin verbleiben.

(3) Die Senatsverwaltung für Finanzen entscheidet über Zuweisungen und Entnahmen und führt ein Verzeichnis über die Grundstücke des SODA. Das Verzeichnis ist dem Unterausschuss Vermögensverwaltung des Hauptausschusses jeweils zum Jahresende zur Kenntnisnahme vorzulegen.

§ 2 Umfang und Zweck

(1) Dem SODA können zugewiesen werden:

- a) Grundstücke, die in einem Zeitraum von voraussichtlich 10 Jahren zur künftigen Daseinsvorsorge durch das Land benötigt werden,
- b) für die unmittelbare Verwaltungstätigkeit nicht betriebsnotwendige Grundstücke, insbesondere solche, die nicht veräußert, sondern aus strategischen oder wirtschaftlichen Überlegungen im Eigentum des Landes Berlin verbleiben sollen sowie
- c) Grundstücke, die mit einem Erbbaurecht belastet sind.

(2) Darüber hinaus können dem SODA weitere nicht betriebsnotwendige Grundstücke zugewiesen werden.

(3) Das SODA hat die Aufgabe, die Verwaltung und Bewirtschaftung der ihm übertragenen Grundstücke zu übernehmen. Dies umfasst insbesondere den Abschluss von Miet- und Pacht- und allen für die Bewirtschaftung notwendigen Verträgen sowie deren Verwaltung, das Controlling, das Portfoliomanagement, die Durchführung von Bauunterhaltungs- und Investitionsmaßnahmen einschließlich der Objektvorbereitung und -planung, Datenhaltung, Datencontrolling und -analyse, Qualitätsmanagement, Energie- und Medienmanagement sowie die Verwaltung von Erbbaurechten. Das SODA übernimmt für die ihm nach Absatz 1 übertragenen Grundstücke die Bauherreneigenschaft. § 24 Landeshaushaltsordnung findet keine Anwendung.

(4) Bestehende Forderungen oder Verbindlichkeiten der abgebenden Vermögensträger aus der Bewirtschaftung und Verwaltung der dem SODA zugewiesenen Grundstücke gehen mit der Zuweisung zum SODA auf dieses über. Im Fall einer Entnahme von Grundstücken aus dem SODA gehen bestehende Forderungen und Verbindlichkeiten des SODA auf den annehmenden Vermögensträger über. Im Rahmen der Zuweisung

zum oder der Entnahme aus dem SODA können davon abweichende Regelungen getroffen werden.

(5) Das SODA trägt die öffentlichen Lasten der ihm zugewiesenen Grundstücke.

§ 3 Stellung im Rechtsverkehr

(1) Das SODA ist nicht rechtsfähig und verfügt über kein eigenes Personal. Die Geschäfte des SODA führt die BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH. Auf § 6 wird verwiesen.

(2) Zu Lasten des SODA dürfen keine Kredite oder Darlehen aufgenommen werden.

(3) Für gegebenenfalls bestehende Verbindlichkeiten des SODA haftet das Land Berlin unbeschränkt.

§ 4 Finanzierung von Baumaßnahmen

Ein aus der Bewirtschaftung des SODA sich ergebender Überschuss wird diesem in angemessener Höhe in Form einer Rücklage zugeführt. Die Rücklage dient der Durchführung von Baumaßnahmen, die zu einer Werterhaltung oder Herstellung der Vermietbarkeit der Grundstücke und Gebäude führen und die ausschließlich aus Mitteln der Rücklage realisiert werden können. Über die Angemessenheit der Rücklage entscheidet die Senatsverwaltung für Finanzen. Über die in diesem Zusammenhang durchzuführenden investiven Einzelmaßnahmen mit einem Volumen über eine Million Euro entscheidet der Hauptausschuss des Abgeordnetenhauses von Berlin.

§ 5 Vermögensstrennung

Das SODA ist von dem übrigen Vermögen des Landes Berlin, seinen Rechten und Verbindlichkeiten, getrennt zu halten.

§ 6 Geschäftsführung, Aufsicht

(1) Die Geschäftsführung für das SODA wird der BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH übertragen. Die Finanzierung der Geschäftsführung erfolgt zu Lasten des SODA aus dem Haushaltsplan von Berlin.

(2) Die Rechtmäßigkeit, Zweckmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung und die ihr obliegende Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsleiters sowie alle weiteren wesentlichen Angelegenheiten des SODA werden vom Aufsichtsrat der BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH überwacht.

(3) Die Senatsverwaltung für Finanzen führt die Aufsicht über das SODA.

§ 7

Wirtschaftsführung und Rechnungswesen des SODA

(1) Die Geschäftsführung hat innerhalb der durch § 264 Absatz 1 Satz 3 des Handelsgesetzbuches bestimmten Frist für das vergangene Geschäftsjahr den Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang) und den Lagebericht aufzustellen und zusammen mit dem Vorschlag für die Verwendung des Jahresergebnisses unverzüglich dem Aufsichtsrat der BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH vorzulegen. Den Gesellschaftern der BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH sind die genannten Unterlagen spätestens gleichzeitig mit der Zuleitung an den Aufsichtsrat zu übermitteln.

(2) Der Jahresabschluss ist unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichts entsprechend den für große Kapitalgesellschaften geltenden Bestimmungen des Dritten Buches des Handelsgesetzbuches durch einen Abschlussprüfer zu prüfen.

(3) Der Abschlussprüfer ist zu beauftragen, seine Prüfung auch nach den Vorschriften des § 53 des Haushaltsgrundsätzegesetzes vorzunehmen. Der Prüfbericht des Abschlussprüfers über den Jahresabschluss ist der für die Beteiligungsverwaltung zuständigen Stelle unverzüglich nach Eingang zuzuleiten.

(4) Der Aufsichtsrat der BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH hat den Jahresabschluss, den Lagebericht und den Vorschlag für die Verwendung des Jahresergebnisses zu prüfen und der Gesellschafterversammlung der BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH über das Ergebnis seiner Prüfung schriftlich zu berichten. Er hat ferner zu dem Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses durch den Abschlussprüfer Stellung zu nehmen.

(5) Die Gesellschafterversammlung der BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH hat in den ersten acht Monaten des neuen Geschäftsjahres über die Feststellung des Jahresabschlusses und über die Verwendung des Jahresergebnisses zu beschließen.

(6) Die §§ 170 und 171 des Aktiengesetzes gelten entsprechend.

§ 8

Haushaltsrechtliche Prüfungen

Der Rechnungshof von Berlin hat die Befugnisse aus § 54 des Haushaltsgrundsätzegesetzes. Die BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH hat mit dem Rechnungshof von Berlin eine Vereinbarung gemäß § 104 Absatz 1 Nummer 3 der Landeshaushaltsordnung zu treffen.

§ 9

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am 1. Oktober 2016 in Kraft.

A. Begründung

a) Allgemeines

Die Zusammenführung der Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co KG mit der BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM GmbH) im März 2015 macht es erforderlich, die Vermögensstruktur der beiden Gesellschaften an die Prämissen der Transparenten Liegenschaftspolitik anzupassen. Diese beinhaltet die Abkehr von einer Veräußerung des landeseigenen Immobilienvermögens zu Höchstpreisen hin zu einer strategischen Betrachtung der Grundstücke hinsichtlich ihrer zukünftigen Verwendbarkeit für die Zwecke des Landes Berlin.

Hierzu ist es erforderlich, eine Trennung zwischen jenen Grundstücken, die für die Verwaltung im Land Berlin weiterhin betriebsnotwendig sind, jenen die verkauft werden sollen und solchen, die zwar nicht unmittelbar für die Verwaltungstätigkeit betriebsnotwendig sind, die aber nicht veräußert, sondern aus strategischen oder wirtschaftlichen Überlegungen im Eigentum des Landes Berlin verbleiben sollen, sog. „Halten-Grundstücke“, zu vollziehen. Zudem besteht ein Regelungsbedarf für Grundstücke, die mit einem Erbbaurecht belastet sind.

Für die ersten beiden Kategorien existieren im Land Berlin bereits bewährte Organisationsformen: Die betriebsnotwendigen Immobilien sind im Sondervermögen Immobilien des Landes Berlin (SILB) zusammengefasst. Für diese hat sich das SILB als Grundlage für die Verwaltung und Bewirtschaftung bewährt und soll auch zukünftig in der bestehenden Form erhalten bleiben.

Die zu veräußernden Grundstücke befinden sich im Treuhandvermögen des Liegenschaftsfonds und sollen von dort auch weiter einer Veräußerung zugeführt werden.

Für die sog. „Halten-Grundstücke“ existieren bisher keine abschließenden Regelungen im Land Berlin. Sie sollen deshalb in einem „Sondervermögen für Daseinsvorsorge- und nicht betriebsnotwendige Bestandsgrundstücke des Landes Berlin“, den sog. SODA zusammengefasst und verwaltet werden. Auch die mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücke sollen vom Regelungsgegenstand des neuen Sondervermögens erfasst werden. Hierzu soll ein Sondervermögen gem. § 26 LHO gegründet werden.

Mit dem SODA wird ein Sondervermögen für sog. „Halten-Grundstücke“ und für jene mit Erbbaurechten belastete Grundstücke geschaffen, die sich zuvor im Treuhandvermögen des Liegenschaftsfonds befanden. Dies ist notwendig, da die Grundstücke, die der künftigen Daseinsvorsorge dienen, nicht wie die betriebsnotwendigen Grundstücke dem SILB zugewiesen werden können. Hierfür sind die Voraussetzungen nach dem SILB ErrichtungsG nicht gegeben.

Durch die Kategorisierung der Immobilien in die o.a. drei Bereiche wird insbesondere mit Blick auf das bestehende SILB erreicht, dass durch die Erfassung der sog. „Halten“-Grundstücke im künftigen SODA, die im Eigentum des Landes Berlin verbleiben sollen, keine „Verwässerung“ im Immobilienbestand des SILB entsteht, was ande-

renfalls dort eine Steuerung nach dem Mieter-Vermieter-Modell des SILB erschweren und zu Intransparenz führen könnte.

Dem SODA sollen nur Grundstücke zugeordnet werden, die in einem Zeitraum von voraussichtlich 10 Jahren zur künftigen Daseinsvorsorge durch das Land Berlin benötigt werden sowie nicht betriebsnotwendige Grundstücke, die nicht veräußert, sondern aus strategischen oder wirtschaftlichen Überlegungen im Eigentum des Landes Berlin verbleiben sollen. Darüber hinaus werden dem SODA solche Grundstücke zugeordnet, die mit einem Erbbaurecht belastet sind.

Mit dem SODA ErrichtungsgG wird hierzu der rechtliche Rahmen geschaffen. Gegenstand des Gesetzes ist ferner die rechtliche Ausgestaltung sowie die Funktionsweise, die Aufgaben und die Finanzierung des SODA zu definieren.

b) Einzelbegründung

§ 1 (Errichtung)

Mit dem vorliegenden Errichtungsgesetz errichtet das Land Berlin ein nichtrechtsfähiges Sondervermögen mit einem Bestand an landeseigenen Daseinsvorsorge- und nicht unmittelbar betriebsnotwendigen Grundstücken (SODA) nach § 26 Abs. 2 der LHO.

Dem SODA werden Grundstücke zugewiesen, die den Zweck und Umfang des § 2 dieses SODA ErrichtungsgG entsprechen. Diese verbleiben dann mit der Zuweisung zum SODA weiterhin im Eigentum des Landes Berlin.

Dabei handelt es sich weder um betriebsnotwendige Grundstücke (wie beim SILB) noch um Grundstücke, die das Land Berlin vermarkten wird (wie beim treuhandvermögen Liegenschaftsfonds). Es geht vielmehr um einen Vielzahl von Grundstücken, deren Zuordnung ins SODA zuvor eine Clusterung im Portfolioausschuss vorgegangen ist.

Über die Zuweisungen und Entnahmen von Grundstücken in und aus dem Bestand des SODA soll die Senatsverwaltung für Finanzen entscheiden. Zum Nachweis des Bestandes wird bei der Senatsverwaltung für Finanzen ein Verzeichnis über die Grundstücke geführt. Um die parlamentarische Kontrolle des Bestandes sowie über die Zuweisungen und Entnahmen zu gewährleisten, ist das Verzeichnis dem Unterausschuss Vermögensverwaltung des Hauptausschusses jeweils zum Jahresende zur Kenntnisnahme vorzulegen. Im Gegensatz zu den Regelungen im SILB ErrichtungsgG – hier erfolgen die Zuweisungen und Entnahmen mittels Beschluss des Abgeordnetenhauses - sollte hier ein vereinfachtes Verfahren hinsichtlich der Erweiterung bzw. Verringerung des Bestandes an den betroffenen Grundstücken installiert werden. Soweit der Bestand des SODA aus dem Treuhandvermögen des Liegenschaftsfonds oder des SILB gespeist wird, wird das Abgeordnetenhaus bereits über die dafür geltenden Transferregeln beteiligt.

§ 2 (Umfang und Zweck)

Diese Bestimmung charakterisiert, welche Grundstücke dem SODA zugewiesen werden können und ist insoweit die Ergänzung zu § 1. Weiter werden hier die Aufgaben des neu zu gründenden Sondervermögens bzw. die Aufgaben der Geschäftsführung des SODA benannt.

Dem SODA können grundsätzlich sämtliche nicht betriebsnotwendige Grundstücke zugewiesen werden. Insbesondere können dem SODA zugewiesen werden:

- Grundstücke, die in einem Zeitraum von voraussichtlich 10 Jahren zur künftigen Daseinsvorsorge (Daseinsvorsorge II) durch das Land benötigt werden,
- nicht betriebsnotwendige Grundstücke, die nicht veräußert, sondern aus strategischen oder wirtschaftlichen Überlegungen im Eigentum des Landes verbleiben sollen sowie
- Grundstücke, die mit einem Erbbaurecht belastet sind.

Grundstücke der Daseinsvorsorge I, die lediglich für den Zeitraum von fünf Jahren für eine Fachnutzung vorgehalten werden, sollen somit nicht in das SODA überführt werden.

Das SODA hat die Aufgabe, die Verwaltung und die Bewirtschaftung der ihm übertragenen Grundstücke zu übernehmen. Dies umfasst insbesondere, aber nicht abschließend, den Abschluss von Miet- und Pachtverträgen, den Abschluss aller für die Bewirtschaftung notwendigen Verträgen, die Verwaltung, das Controlling, das Portfoliomanagement, die Durchführung von Bauunterhaltungs- und Investitionsmaßnahmen einschließlich der Objektvorbereitung und -planung, der Datenhaltung, des Datencontrolling, der Datenanalyse, das Qualitätsmanagement, das Energie- und Medienmanagement sowie die Verwaltung von Erbbaurechten.

Dem SODA fällt darüber hinaus die alleinige Bauherreneigenschaft für die ihm zugewiesenen Grundstücke zu. § 24 LHO findet insoweit keine Anwendung. Mit dieser Regelung wird erreicht, dass alle Baumaßnahmen, die im SODA-Bestand i.S. des § 4 SODA ErrichtungsG erforderlich sind, von der Geschäftsführung durchgeführt werden. Das SODA ErrichtungsG regelt somit die Bauherreneigenschaft eindeutig und abschließend.

An Grundstücken bestehende Forderungen oder Verbindlichkeiten gehen mit der Zuweisung der Grundstücke zum SODA auf dieses über. Werden Grundstücke aus dem SODA entnommen, so verbleiben auch evtl. bestehende Forderungen und Verbindlichkeiten nicht im SODA. Diese gehen mit dem Grundstück auf den Vermögensträger über, in dessen Vermögen Grundstücke aus dem Bestand des SODA übertragen werden. Von diesem Grundsatz können bei Zuweisungen zum und Entnahmen vom SODA abweichende Regelungen getroffen werden.

§ 3 (Stellung im Rechtsverkehr)

Da das nach § 26 LHO gegründete Sondervermögen nicht rechtsfähig ist und auch über kein eigenes Personal verfügt, wird hier geregelt, wer die Geschäfte des SODA führt. Hierzu wird die landeseigene Gesellschaft BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH bestimmt. Näheres zur Geschäftsführung regelt der § 6 des SODA Er richtungsG.

Mit Absatz 2 wird festgelegt, dass zu Lasten des Sondervermögens keine Kredite oder Darlehen aufgenommen werden dürfen. Für bereits bestehende Verbindlichkeiten des Sondervermögens wird weiter das Land Berlin haften (Absatz 3).

§ 4 (Finanzierung von Baumaßnahmen)

In Ergänzung zu § 2 Absatz 3 erfolgt mit § 4 die Beschreibung der Baumaßnahmen, die im SODA umgesetzt werden können und wie diese zu finanzieren sind. Die Finanzierung soll aus dem sich aus der Bewirtschaftung des SODA ergebenden Überschuss erfolgen. Hierzu wird aus diesem eine Rücklage gebildet. Diese Rücklage soll zur Durchführung von Baumaßnahmen dienen, die zu einer Werterhaltung oder Herstellung der Vermietbarkeit der jeweiligen Grundstücke und/ oder Gebäude führen. Um sowohl die parlamentarische Kontrolle über die einzelnen Baumaßnahmen sowie deren Finanzierung zu gewährleisten, soll der Hauptausschuss des Abgeordnetenhaus von Berlin über die investiven Einzelmaßnahmen in Höhe von mehr als 1 Mio. entscheiden. Über die Angemessenheit der Höhe der Rücklage und die investiven Einzelmaßnahmen unter dem Wert von 1. Mio € entscheidet die Senatsverwaltung für Finanzen.

§ 5 (Vermögensstrennung)

Das Vermögen des Landes Berlin, das im Bestand des SODA zusammengefasst ist, ist strikt von dem übrigen Vermögen des Landes Berlin, insbesondere von dem Sondervermögen „SILB“ zu trennen. Dies bezieht sich auch auf seine Rechte und Verbindlichkeiten.

§ 6 (Geschäftsführung, Aufsicht)

In Ergänzung zu § 3 wird in dieser Bestimmung geregelt, wer die Geschäfte des SODA führt. Diese obliegen der BIM GmbH kraft Gesetz. Die Finanzierung der Geschäftsführung erfolgt zu Lasten des SODA aus dem Haushaltsplan von Berlin in Form einer Managementvergütung.

Der Aufsichtsrat der BIM GmbH überwacht die Geschäftsführung des SODA in all ihren wesentlichen Aufgaben. Insbesondere findet eine Aufsicht über die Rechtmäßigkeit, Zweckmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung sowie über die ihr obliegenden Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsleiters statt. Die Fachaufsicht über das SODA führt die Senatsverwaltung für Finanzen.

§ 7 (Wirtschaftsführung und Rechnungswesen des SODA)

Der § 7 trifft Regelungen hinsichtlich der Wirtschaftsführung und des Rechnungswesens des SODA. Für die Geschäftsführung des SODA durch die BIM GmbH, gilt der § 264 Abs. 1 Satz 3 des Handelsgesetzbuches. Demnach muss innerhalb der im § 264 Abs. 1 Satz 3 Handelsgesetzbuch bestimmten Frist der Jahresabschluss für das vergangene Geschäftsjahr und der Lagebericht aufgestellt und zusammen mit dem Vorschlag für die Verwendung des Jahresergebnisses unverzüglich dem Aufsichtsrat der BIM vorgelegt werden. Der Jahresabschluss umfasst die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung.

Darüber hinaus sind nach § 7 Absatz 1 die o.g. Unterlagen den Gesellschaftern der BIM spätestens gleichzeitig mit der Zuleitung an den Aufsichtsrat zu übermitteln.

Weiterhin ist der Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichts durch den Abschlussprüfer zu prüfen. Dies erfolgt entsprechend den für große Kapitalgesellschaften geltenden Bestimmungen des Dritten Buches des Handelsgesetzbuches.

Der Abschlussprüfer ist darüber hinaus auch zu beauftragen, seine Prüfung nach den Vorschriften des § 53 Abs. 1 und 2 des Haushaltsgrundsätzegesetzes vorzunehmen. Demnach ist im Rahmen der Abschlussprüfung auch die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung zu prüfen. Weiterhin sind die Abschlussprüfer durch § 53 Abs. 2 Haushaltsgrundsätzegesetz beauftragt in ihrem Bericht die Entwicklung der Vermögens- und Ertragslage sowie die Liquidität und Rentabilität der Gesellschaft, verlustbringende Geschäfte und die Ursachen der Verluste, wenn diese Geschäfte und die Ursachen für die Vermögens- und Ertragslage von Bedeutung waren als auch die Ursachen eines in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Jahresfehlbetrages darzustellen.

Der Prüfbericht des Abschlussprüfers über den Jahresabschluss ist der für die Beteiligungsverwaltung zuständigen Stelle unverzüglich nach Eingang zuzuleiten.

Der Aufsichtsrat der BIM GmbH wird verpflichtet, den Jahresabschluss sowie den Lagebericht und den Vorschlag für die Verwendung des Jahresergebnisses zu prüfen. Über das Ergebnis der Prüfung wird die Gesellschafterversammlung der BIM GmbH durch einen schriftlichen Bericht des Aufsichtsrats informiert. Zu dem Prüfergebnis nimmt der Aufsichtsrat durch den Abschlussprüfer Stellung.

Die Gesellschafterversammlung der BIM GmbH hat in den ersten 8 Monaten eines neuen Geschäftsjahres jeweils über die Feststellung des Jahresabschlusses und über die Verwendung des Jahresergebnisses zu beschließen.

Letztlich regelt der § 7 dass die Anwendung der §§ 170 und 171 des Aktiengesetzes entsprechend gilt.

§ 8 (Haushaltsrechtliche Prüfungen)

Die Haushaltsrechtliche Prüfung erfolgt durch den Rechnungshof. Der Rechnungshof ist § 54 des Haushaltsgrundsätzegesetzes zur haushaltsrechtlichen Prüfung befugt. Darüber hinaus liegt eine dem § 104 Abs. 1 Nr. 3 der Landeshaushaltsordnung von Berlin entsprechende Vereinbarung des Rechnungshofes mit der BIM vor.

B. Rechtsgrundlagen:

§ 10 Nr. 3 GO Sen, § 21 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Buchstabe a und § 45 GGO II, Artikel 59 Abs. 2 der Verfassung von Berlin

C. Auswirkungen auf die Gleichstellung der Geschlechter:

Die Vorlage betrifft Männer und Frauen gleichermaßen. Eine Genderrelevanz liegt daher nicht vor.

E. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und/oder Wirtschaftsunternehmen:

keine

F. Gesamtkosten

keine

G. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg:

keine

H. Auswirkungen auf die Finanzplanung und den Haushaltsplan

a) Auswirkungen auf die Einnahmen und Ausgaben

keine

Grundsätzlich wird das SODA keine Auswirkungen auf den Haushaltsplan haben.

Das SODA finanziert sich insbesondere aus Bewirtschaftungseinnahmen der zuvor im Treuhandvermögen des Liegenschaftsfonds befindlichen Grundstücke z. B. aus Erbbaurechtsgrundstücken. Für die Abführung der Einnahmen an den Haushalt ist ein neuer Titel im Kapitel ... (z.B. Titel ... – Rückfluss aus dem Sondervermögen für Daseinsvorsorge) zu schaffen.

Gemäß § 4 wird ein sich aus der Bewirtschaftung des SODA ergebender Überschuss, der über den Haushaltsansatz für Abführungen hinausgeht, diesem in angemessener Höhe in Form einer Rücklage zugeführt. Die Rücklage dient der Durchführung von Baumaßnahmen, die zu einer Werterhaltung oder Herstellung der Vermietbarkeit der Grundstücke und Gebäude führen und die ausschließlich aus Mitteln der Rücklage realisiert werden können.

Die Gründung des SODA-Vermögens, mit Ausnahme der beschlossenen Investitionen ist haushaltsneutral. Dies bedeutet, dass die zusätzlichen Ausgaben für

- den notwendigen Bauunterhalt
- die Notarkosten (ca. 70.000 € einmalig)

- die Managementvergütung der BIM GmbH für die zusätzlichen Grundstücke (derzeit nicht bezifferbar) und
- die anfallenden Steuern

ebenso wie die Bewirtschaftung über die Einnahmen aus den weiteren SODA-Grundstücken zu finanzieren sind.

Das SODA wird nur aus Grundstücken bestehen, die zuvor entweder im Treuhandvermögen Liegenschaftsfonds oder im SILB-Bestand waren bzw. die im Zuge der Clusterung im Portfolioausschuss einem von diesen beiden Vermögen zugeführt worden wären.

Unter dem Titel 2990/13101 „Abführungen aus dem Liegenschaftsfonds“ sind im Haushaltsjahr 2015 50 Mio. € angesetzt worden, dieser Betrag ist vom Liegenschaftsfonds auch an den Haushalt abgeführt worden. Der Betrag setzt sich aus Verkäufen und Bewirtschaftungsüberschüssen (insbesondere Einnahmen aus Erbbaurechtsverträgen und sonstigen Mieteinnahmen) zusammen. Für 2016 sind bei diesem Titel 61 Mio. € veranschlagt worden. Nach Bildung des SODA werden sich die Abführungen aus dem Treuhandvermögen des Liegenschaftsfonds an diesen Titel verringern. Insbesondere die mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücke werden dann im SODA geführt. Die hier erzielten Erbbauzinsen fließen dann auch nicht mehr den Treuhandvermögen des Liegenschaftsfonds zu und stehen für Abführungen auf diesen Titel nicht mehr zur Verfügung. Tatsächlich sollen Einnahmen aus künftigen SODA-Grundstücken weiterhin an den Landeshaushalt abgeführt werden. Ggf. müsste für Abführungen aus dem SODA ein neuer Titel gebildet werden. In der Summe sollten die beiden Titel Abführungen aus Treuhandvermögen Liegenschaftsfonds und aus SODA dem bisherigen Titel 2990/13101 entsprechen.

Die BIM GmbH wird als Geschäftsbesorgerin des SODA eine Vergütung erhalten. Die bestehende Managementvergütung mit der BIM GmbH wird bei Einrichtung des SODA analog auch auf dieses angewendet. Die aktuelle Vergütung der BIM GmbH bezieht sich auf die Geschäftsführung des SILB (im Rahmen des Mieter-Vermieter-Modells) und die Bewirtschaftung des Treuhandvermögens des Liegenschaftsfonds. Letzteres erfolgt aus dem Haushalt.

Da das SODA nur aus Grundstücken bestehen wird, die zuvor entweder im Treuhandvermögen Liegenschaftsfonds oder im Bestand des SILB waren bzw. die im Zuge der Clusterung im Portfolioausschuss einem von diesen beiden Vermögen zugeführt worden wären, wird in der Summe keine Änderung der Managementvergütung erwartet.

Grunderwerbsteuer fällt bei der Übertragung der Treuhandgrundstücke auf das Land Berlin nicht an. Zu tragen sind allerdings die Notarkosten, die bei Übertragung in einer Urkunde mit ca. 70 T€ zu veranschlagen sind.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

keine

Berlin, den 14. Juni 2016

Der Senat von Berlin

Michael Müller
Regierender Bürgermeister

Dr. Matthias Kollatz-Ahnen
Senator für Finanzen

Der Senat von Berlin
Fin ID-VV 9100-9/2015
Tel.: 9020 - 2468

An das
Abgeordnetenhaus von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

V o r b l a t t

Vorlage - zur Beschlussfassung –

über das Gesetz über die Errichtung eines Sondervermögens für Daseinsvorsorge- und nicht betriebsnotwendige Bestandsgrundstücke des Landes Berlin (SODA ErrichtungsG)

A. Problem

Nach der Zusammenführung der Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co KG mit der BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM GmbH) in 2015 gilt es nun, die Vermögensstruktur der beiden Gesellschaften an die Prämissen der Transparenten Liegenschaftspolitik anzupassen.

Dazu gehört bei der Betrachtung der Immobilien im Land Berlin eine Trennung zwischen jenen Grundstücken, die für die Verwaltung im Land Berlin weiterhin betriebsnotwendig sind, jenen die verkauft werden sollen und solchen, die zwar nicht unmittelbar für die Verwaltungstätigkeit betriebsnotwendig sind, die aber nicht veräußert, sondern aus strategischen oder wirtschaftlichen Überlegungen im Eigentum des Landes Berlin verbleiben sollen, sog. „Halten-Grundstücke“, vorzunehmen. Weiterhin besteht ein Regelungsbedarf für Grundstücke, die mit einem Erbbaurecht belastet sind.

Für die ersten beiden Kategorien existieren im Land Berlin bereits bewährte Organisationsformen: Die betriebsnotwendigen Immobilien sind im Sondervermögen Immobilien des Landes Berlin (SILB) zusammengefasst. Die zu veräußernden Grundstücke befinden sich im Treuhandvermögen des Liegenschaftsfonds.

Für die sog. „Halten-Grundstücke“ existieren bisher keine abschließenden Regelungen im Land Berlin. Sie sollen deshalb in einem „Sondervermögen für Daseinsvorsorge- und nicht betriebsnotwendige Bestandsgrundstücke des Landes Berlin“, dem sog. SODA, zusammengefasst und verwaltet werden. Auch der Umgang mit den Grundstücken, die mit einem Erbbaurecht belastet sind, ist neu zu regeln. Sie sollen ebenfalls vom Regelungsgegenstand des neuen Sondervermögens erfasst werden. Hierzu ist ein Sondervermögen gem. § 26 LHO zu gründen.

B. Lösung

Das Abgeordnetenhaus von Berlin beschließt die Gründung eines Sondervermögens gem. § 26 LHO für die sog. „Halten-Grundstücke“ und für Grundstücke, die mit einem Erbbaurechtebelastet sind und gegenwärtig vom Liegenschaftsfonds verwaltet werden. Die Einzelheiten werden in dem dazu zu erlassenen Gesetz über die Errichtung eines Sondervermögens für Daseinsvorsorge- und nicht betriebsnotwendige Bestandsgrundstücke des Landes Berlin (SODA ErrichtungsG) geregelt.

C. Den Gesetzentwurf, die Begründung, die Rechtsgrundlagen, die Auswirkungen auf die Gleichstellung der Geschlechter, die Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und/oder Wirtschaftsunternehmen, die Gesamtkosten, die Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg sowie Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

bitte ich der beiliegenden Vorlage an das Abgeordnetenhaus zu entnehmen.

D. Zuständigkeit

Der Beschluss ist von der Senatsverwaltung für Finanzen zu bearbeiten.

Der Senat von Berlin
Fin – ID-VV 9100-9/2015
Tel.: 920 - 2468

An das
Abgeordnetenhaus von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

V o r l a g e
- zur Beschlussfassung –

über das Gesetz über die Errichtung eines Sondervermögens für Daseinsvorsorge- und nicht betriebsnotwendige Bestandsgrundstücke des Landes Berlin (SODA ErrichtungsG)

Das Abgeordnetenhaus wolle beschließen:

Gesetz
über die Errichtung eines Sondervermögens für Daseinsvorsorge- und nicht betriebsnotwendige Bestandsgrundstücke des Landes Berlin SODA Errichtungsgesetz (SODA ErrichtungsG)

Vom ...

Das Abgeordnetenhaus hat das folgende Gesetz beschlossen:

Inhaltsübersicht

- § 1 Errichtung
- § 2 Umfang und Zweck
- § 3 Stellung im Rechtsverkehr
- § 4 Finanzierung von Baumaßnahmen
- § 5 Vermögenstrennung
- § 6 Geschäftsführung, Aufsicht
- § 7 Wirtschaftsführung und Rechnungswesen des SODA
- § 8 Haushaltsrechtliche Prüfungen
- § 9 Inkrafttreten

§ 1 Errichtung

(1) Das Land Berlin errichtet unter dem Namen „Sondervermögen für Daseinsvorsorge- und nicht betriebsnotwendige Bestandsgrundstücke des Landes Berlin (SODA)“ ein nicht rechtsfähiges Sondervermögen nach § 26 Absatz 2 der Landeshaushaltsordnung mit eigener Wirtschafts- und Rechnungsführung.

(2) Das SODA umfasst Grundstücke des Landes Berlin, die dem Umfang und Zweck nach § 2 entsprechen und aus diesem Grund im Eigentum des Landes Berlin verbleiben.

(3) Die Senatsverwaltung für Finanzen entscheidet über Zuweisungen und Entnahmen und führt ein Verzeichnis über die Grundstücke des SODA. Das Verzeichnis ist dem Unterausschuss Vermögensverwaltung des Hauptausschusses jeweils zum Jahresende zur Kenntnisnahme vorzulegen.

§ 2 Umfang und Zweck

(1) Dem SODA können zugewiesen werden:

- a) Grundstücke, die in einem Zeitraum von voraussichtlich 10 Jahren zur künftigen Daseinsvorsorge durch das Land benötigt werden,
- b) für die unmittelbare Verwaltungstätigkeit nicht betriebsnotwendige Grundstücke, insbesondere solche, die nicht veräußert, sondern aus strategischen oder wirtschaftlichen Überlegungen im Eigentum des Landes Berlin verbleiben sollen sowie
- c) Grundstücke, die mit einem Erbbaurecht belastet sind.

(2) Darüber hinaus können dem SODA weitere nicht betriebsnotwendige Grundstücke zugewiesen werden.

(3) Das SODA hat die Aufgabe, die Verwaltung und Bewirtschaftung der ihm übertragenen Grundstücke zu übernehmen. Dies umfasst insbesondere den Abschluss von Miet- und Pacht- und allen für die Bewirtschaftung notwendigen Verträgen sowie deren Verwaltung, das Controlling, das Portfoliomanagement, die Durchführung von Bauunterhaltungs- und Investitionsmaßnahmen einschließlich der Objektvorbereitung und -planung, Datenhaltung, Datencontrolling und -analyse, Qualitätsmanagement, Energie- und Medienmanagement sowie die Verwaltung von Erbbaurechten. Das SODA übernimmt für die ihm nach Absatz 1 übertragenen Grundstücke die Bauherreneigenschaft. § 24 Landeshaushaltsordnung findet keine Anwendung.

(4) Bestehende Forderungen oder Verbindlichkeiten der abgebenden Vermögensträger aus der Bewirtschaftung und Verwaltung der dem SODA zugewiesenen Grundstücke gehen mit der Zuweisung zum SODA auf dieses über. Im Fall einer Entnahme von Grundstücken aus dem SODA gehen bestehende Forderungen und Verbindlichkeiten des SODA auf den annehmenden Vermögensträger über. Im Rahmen der Zuweisung

zum oder der Entnahme aus dem SODA können davon abweichende Regelungen getroffen werden.

(5) Das SODA trägt die öffentlichen Lasten der ihm zugewiesenen Grundstücke.

§ 3 Stellung im Rechtsverkehr

(1) Das SODA ist nicht rechtsfähig und verfügt über kein eigenes Personal. Die Geschäfte des SODA führt die BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH. Auf § 6 wird verwiesen.

(2) Zu Lasten des SODA dürfen keine Kredite oder Darlehen aufgenommen werden.

(3) Für gegebenenfalls bestehende Verbindlichkeiten des SODA haftet das Land Berlin unbeschränkt.

§ 4 Finanzierung von Baumaßnahmen

Ein aus der Bewirtschaftung des SODA sich ergebender Überschuss wird diesem in angemessener Höhe in Form einer Rücklage zugeführt. Die Rücklage dient der Durchführung von Baumaßnahmen, die zu einer Werterhaltung oder Herstellung der Vermietbarkeit der Grundstücke und Gebäude führen und die ausschließlich aus Mitteln der Rücklage realisiert werden können. Über die Angemessenheit der Rücklage entscheidet die Senatsverwaltung für Finanzen. Über die in diesem Zusammenhang durchzuführenden investiven Einzelmaßnahmen mit einem Volumen über eine Million Euro entscheidet der Hauptausschuss des Abgeordnetenhauses von Berlin.

§ 5 Vermögensstrennung

Das SODA ist von dem übrigen Vermögen des Landes Berlin, seinen Rechten und Verbindlichkeiten, getrennt zu halten.

§ 6 Geschäftsführung, Aufsicht

(1) Die Geschäftsführung für das SODA wird der BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH übertragen. Die Finanzierung der Geschäftsführung erfolgt zu Lasten des SODA aus dem Haushaltsplan von Berlin.

(2) Die Rechtmäßigkeit, Zweckmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung und die ihr obliegende Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsleiters sowie alle weiteren wesentlichen Angelegenheiten des SODA werden vom Aufsichtsrat der BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH überwacht.

(3) Die Senatsverwaltung für Finanzen führt die Aufsicht über das SODA.

§ 7

Wirtschaftsführung und Rechnungswesen des SODA

(1) Die Geschäftsführung hat innerhalb der durch § 264 Absatz 1 Satz 3 des Handelsgesetzbuches bestimmten Frist für das vergangene Geschäftsjahr den Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang) und den Lagebericht aufzustellen und zusammen mit dem Vorschlag für die Verwendung des Jahresergebnisses unverzüglich dem Aufsichtsrat der BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH vorzulegen. Den Gesellschaftern der BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH sind die genannten Unterlagen spätestens gleichzeitig mit der Zuleitung an den Aufsichtsrat zu übermitteln.

(2) Der Jahresabschluss ist unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichts entsprechend den für große Kapitalgesellschaften geltenden Bestimmungen des Dritten Buches des Handelsgesetzbuches durch einen Abschlussprüfer zu prüfen.

(3) Der Abschlussprüfer ist zu beauftragen, seine Prüfung auch nach den Vorschriften des § 53 des Haushaltsgrundsätzegesetzes vorzunehmen. Der Prüfbericht des Abschlussprüfers über den Jahresabschluss ist der für die Beteiligungsverwaltung zuständigen Stelle unverzüglich nach Eingang zuzuleiten.

(4) Der Aufsichtsrat der BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH hat den Jahresabschluss, den Lagebericht und den Vorschlag für die Verwendung des Jahresergebnisses zu prüfen und der Gesellschafterversammlung der BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH über das Ergebnis seiner Prüfung schriftlich zu berichten. Er hat ferner zu dem Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses durch den Abschlussprüfer Stellung zu nehmen.

(5) Die Gesellschafterversammlung der BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH hat in den ersten acht Monaten des neuen Geschäftsjahres über die Feststellung des Jahresabschlusses und über die Verwendung des Jahresergebnisses zu beschließen.

(6) Die §§ 170 und 171 des Aktiengesetzes gelten entsprechend.

§ 8

Haushaltsrechtliche Prüfungen

Der Rechnungshof von Berlin hat die Befugnisse aus § 54 des Haushaltsgrundsätzegesetzes. Die BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH hat mit dem Rechnungshof von Berlin eine Vereinbarung gemäß § 104 Absatz 1 Nummer 3 der Landeshaushaltsordnung zu treffen.

§ 9

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am 1. Oktober 2016 in Kraft.

A. Begründung

a) Allgemeines

Die Zusammenführung der Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co KG mit der BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM GmbH) im März 2015 macht es erforderlich, die Vermögensstruktur der beiden Gesellschaften an die Prämissen der Transparenten Liegenschaftspolitik anzupassen. Diese beinhaltet die Abkehr von einer Veräußerung des landeseigenen Immobilienvermögens zu Höchstpreisen hin zu einer strategischen Betrachtung der Grundstücke hinsichtlich ihrer zukünftigen Verwendbarkeit für die Zwecke des Landes Berlin.

Hierzu ist es erforderlich, eine Trennung zwischen jenen Grundstücken, die für die Verwaltung im Land Berlin weiterhin betriebsnotwendig sind, jenen die verkauft werden sollen und solchen, die zwar nicht unmittelbar für die Verwaltungstätigkeit betriebsnotwendig sind, die aber nicht veräußert, sondern aus strategischen oder wirtschaftlichen Überlegungen im Eigentum des Landes Berlin verbleiben sollen, sog. „Halten-Grundstücke“, zu vollziehen. Zudem besteht ein Regelungsbedarf für Grundstücke, die mit einem Erbbaurecht belastet sind.

Für die ersten beiden Kategorien existieren im Land Berlin bereits bewährte Organisationsformen: Die betriebsnotwendigen Immobilien sind im Sondervermögen Immobilien des Landes Berlin (SILB) zusammengefasst. Für diese hat sich das SILB als Grundlage für die Verwaltung und Bewirtschaftung bewährt und soll auch zukünftig in der bestehenden Form erhalten bleiben.

Die zu veräußernden Grundstücke befinden sich im Treuhandvermögen des Liegenschaftsfonds und sollen von dort auch weiter einer Veräußerung zugeführt werden.

Für die sog. „Halten-Grundstücke“ existieren bisher keine abschließenden Regelungen im Land Berlin. Sie sollen deshalb in einem „Sondervermögen für Daseinsvorsorge- und nicht betriebsnotwendige Bestandsgrundstücke des Landes Berlin“, den sog. SODA zusammengefasst und verwaltet werden. Auch die mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücke sollen vom Regelungsgegenstand des neuen Sondervermögens erfasst werden. Hierzu soll ein Sondervermögen gem. § 26 LHO gegründet werden.

Mit dem SODA wird ein Sondervermögen für sog. „Halten-Grundstücke“ und für jene mit Erbbaurechten belastete Grundstücke geschaffen, die sich zuvor im Treuhandvermögen des Liegenschaftsfonds befanden. Dies ist notwendig, da die Grundstücke, die der künftigen Daseinsvorsorge dienen, nicht wie die betriebsnotwendigen Grundstücke dem SILB zugewiesen werden können. Hierfür sind die Voraussetzungen nach dem SILB ErrichtungsG nicht gegeben.

Durch die Kategorisierung der Immobilien in die o.a. drei Bereiche wird insbesondere mit Blick auf das bestehende SILB erreicht, dass durch die Erfassung der sog. „Halten“-Grundstücke im künftigen SODA, die im Eigentum des Landes Berlin verbleiben sollen, keine „Verwässerung“ im Immobilienbestand des SILB entsteht, was ande-

renfalls dort eine Steuerung nach dem Mieter-Vermieter-Modell des SILB erschweren und zu Intransparenz führen könnte.

Dem SODA sollen nur Grundstücke zugeordnet werden, die in einem Zeitraum von voraussichtlich 10 Jahren zur künftigen Daseinsvorsorge durch das Land Berlin benötigt werden sowie nicht betriebsnotwendige Grundstücke, die nicht veräußert, sondern aus strategischen oder wirtschaftlichen Überlegungen im Eigentum des Landes Berlin verbleiben sollen. Darüber hinaus werden dem SODA solche Grundstücke zugeordnet, die mit einem Erbbaurecht belastet sind.

Mit dem SODA ErrichtungsgG wird hierzu der rechtliche Rahmen geschaffen. Gegenstand des Gesetzes ist ferner die rechtliche Ausgestaltung sowie die Funktionsweise, die Aufgaben und die Finanzierung des SODA zu definieren.

b) Einzelbegründung

§ 1 (Errichtung)

Mit dem vorliegenden Errichtungsgesetz errichtet das Land Berlin ein nichtrechtsfähiges Sondervermögen mit einem Bestand an landeseigenen Daseinsvorsorge- und nicht unmittelbar betriebsnotwendigen Grundstücken (SODA) nach § 26 Abs. 2 der LHO.

Dem SODA werden Grundstücke zugewiesen, die den Zweck und Umfang des § 2 dieses SODA ErrichtungsgG entsprechen. Diese verbleiben dann mit der Zuweisung zum SODA weiterhin im Eigentum des Landes Berlin.

Dabei handelt es sich weder um betriebsnotwendige Grundstücke (wie beim SILB) noch um Grundstücke, die das Land Berlin vermarkten wird (wie beim treuhandvermögen Liegenschaftsfonds). Es geht vielmehr um einen Vielzahl von Grundstücken, deren Zuordnung ins SODA zuvor eine Clusterung im Portfolioausschuss vorgegangen ist.

Über die Zuweisungen und Entnahmen von Grundstücken in und aus dem Bestand des SODA soll die Senatsverwaltung für Finanzen entscheiden. Zum Nachweis des Bestandes wird bei der Senatsverwaltung für Finanzen ein Verzeichnis über die Grundstücke geführt. Um die parlamentarische Kontrolle des Bestandes sowie über die Zuweisungen und Entnahmen zu gewährleisten, ist das Verzeichnis dem Unterausschuss Vermögensverwaltung des Hauptausschusses jeweils zum Jahresende zur Kenntnisnahme vorzulegen. Im Gegensatz zu den Regelungen im SILB ErrichtungsgG – hier erfolgen die Zuweisungen und Entnahmen mittels Beschluss des Abgeordnetenhauses - sollte hier ein vereinfachtes Verfahren hinsichtlich der Erweiterung bzw. Verringerung des Bestandes an den betroffenen Grundstücken installiert werden. Soweit der Bestand des SODA aus dem Treuhandvermögen des Liegenschaftsfonds oder des SILB gespeist wird, wird das Abgeordnetenhaus bereits über die dafür geltenden Transferregeln beteiligt.

§ 2 (Umfang und Zweck)

Diese Bestimmung charakterisiert, welche Grundstücke dem SODA zugewiesen werden können und ist insoweit die Ergänzung zu § 1. Weiter werden hier die Aufgaben des neu zu gründenden Sondervermögens bzw. die Aufgaben der Geschäftsführung des SODA benannt.

Dem SODA können grundsätzlich sämtliche nicht betriebsnotwendige Grundstücke zugewiesen werden. Insbesondere können dem SODA zugewiesen werden:

- Grundstücke, die in einem Zeitraum von voraussichtlich 10 Jahren zur künftigen Daseinsvorsorge (Daseinsvorsorge II) durch das Land benötigt werden,
- nicht betriebsnotwendige Grundstücke, die nicht veräußert, sondern aus strategischen oder wirtschaftlichen Überlegungen im Eigentum des Landes verbleiben sollen sowie
- Grundstücke, die mit einem Erbbaurecht belastet sind.

Grundstücke der Daseinsvorsorge I, die lediglich für den Zeitraum von fünf Jahren für eine Fachnutzung vorgehalten werden, sollen somit nicht in das SODA überführt werden.

Das SODA hat die Aufgabe, die Verwaltung und die Bewirtschaftung der ihm übertragenen Grundstücke zu übernehmen. Dies umfasst insbesondere, aber nicht abschließend, den Abschluss von Miet- und Pachtverträgen, den Abschluss aller für die Bewirtschaftung notwendigen Verträgen, die Verwaltung, das Controlling, das Portfoliomanagement, die Durchführung von Bauunterhaltungs- und Investitionsmaßnahmen einschließlich der Objektvorbereitung und -planung, der Datenhaltung, des Datencontrolling, der Datenanalyse, das Qualitätsmanagement, das Energie- und Medienmanagement sowie die Verwaltung von Erbbaurechten.

Dem SODA fällt darüber hinaus die alleinige Bauherreneigenschaft für die ihm zugewiesenen Grundstücke zu. § 24 LHO findet insoweit keine Anwendung. Mit dieser Regelung wird erreicht, dass alle Baumaßnahmen, die im SODA-Bestand i.S. des § 4 SODA ErrichtungsG erforderlich sind, von der Geschäftsführung durchgeführt werden. Das SODA ErrichtungsG regelt somit die Bauherreneigenschaft eindeutig und abschließend.

An Grundstücken bestehende Forderungen oder Verbindlichkeiten gehen mit der Zuweisung der Grundstücke zum SODA auf dieses über. Werden Grundstücke aus dem SODA entnommen, so verbleiben auch evtl. bestehende Forderungen und Verbindlichkeiten nicht im SODA. Diese gehen mit dem Grundstück auf den Vermögensträger über, in dessen Vermögen Grundstücke aus dem Bestand des SODA übertragen werden. Von diesem Grundsatz können bei Zuweisungen zum und Entnahmen vom SODA abweichende Regelungen getroffen werden.

§ 3 (Stellung im Rechtsverkehr)

Da das nach § 26 LHO gegründete Sondervermögen nicht rechtsfähig ist und auch über kein eigenes Personal verfügt, wird hier geregelt, wer die Geschäfte des SODA führt. Hierzu wird die landeseigene Gesellschaft BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH bestimmt. Näheres zur Geschäftsführung regelt der § 6 des SODA Er richtungsG.

Mit Absatz 2 wird festgelegt, dass zu Lasten des Sondervermögens keine Kredite oder Darlehen aufgenommen werden dürfen. Für bereits bestehende Verbindlichkeiten des Sondervermögens wird weiter das Land Berlin haften (Absatz 3).

§ 4 (Finanzierung von Baumaßnahmen)

In Ergänzung zu § 2 Absatz 3 erfolgt mit § 4 die Beschreibung der Baumaßnahmen, die im SODA umgesetzt werden können und wie diese zu finanzieren sind. Die Finanzierung soll aus dem sich aus der Bewirtschaftung des SODA ergebenden Überschuss erfolgen. Hierzu wird aus diesem eine Rücklage gebildet. Diese Rücklage soll zur Durchführung von Baumaßnahmen dienen, die zu einer Werterhaltung oder Herstellung der Vermietbarkeit der jeweiligen Grundstücke und/ oder Gebäude führen. Um sowohl die parlamentarische Kontrolle über die einzelnen Baumaßnahmen sowie deren Finanzierung zu gewährleisten, soll der Hauptausschuss des Abgeordnetenhaus von Berlin über die investiven Einzelmaßnahmen in Höhe von mehr als 1 Mio. entscheiden. Über die Angemessenheit der Höhe der Rücklage und die investiven Einzelmaßnahmen unter dem Wert von 1. Mio € entscheidet die Senatsverwaltung für Finanzen.

§ 5 (Vermögensstrennung)

Das Vermögen des Landes Berlin, das im Bestand des SODA zusammengefasst ist, ist strikt von dem übrigen Vermögen des Landes Berlin, insbesondere von dem Sondervermögen „SILB“ zu trennen. Dies bezieht sich auch auf seine Rechte und Verbindlichkeiten.

§ 6 (Geschäftsführung, Aufsicht)

In Ergänzung zu § 3 wird in dieser Bestimmung geregelt, wer die Geschäfte des SODA führt. Diese obliegen der BIM GmbH kraft Gesetz. Die Finanzierung der Geschäftsführung erfolgt zu Lasten des SODA aus dem Haushaltsplan von Berlin in Form einer Managementvergütung.

Der Aufsichtsrat der BIM GmbH überwacht die Geschäftsführung des SODA in all ihren wesentlichen Aufgaben. Insbesondere findet eine Aufsicht über die Rechtmäßigkeit, Zweckmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung sowie über die ihr obliegenden Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsleiters statt. Die Fachaufsicht über das SODA führt die Senatsverwaltung für Finanzen.

§ 7 (Wirtschaftsführung und Rechnungswesen des SODA)

Der § 7 trifft Regelungen hinsichtlich der Wirtschaftsführung und des Rechnungswesens des SODA. Für die Geschäftsführung des SODA durch die BIM GmbH, gilt der § 264 Abs. 1 Satz 3 des Handelsgesetzbuches. Demnach muss innerhalb der im § 264 Abs. 1 Satz 3 Handelsgesetzbuch bestimmten Frist der Jahresabschluss für das vergangene Geschäftsjahr und der Lagebericht aufgestellt und zusammen mit dem Vorschlag für die Verwendung des Jahresergebnisses unverzüglich dem Aufsichtsrat der BIM vorgelegt werden. Der Jahresabschluss umfasst die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung.

Darüber hinaus sind nach § 7 Absatz 1 die o.g. Unterlagen den Gesellschaftern der BIM spätestens gleichzeitig mit der Zuleitung an den Aufsichtsrat zu übermitteln.

Weiterhin ist der Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichts durch den Abschlussprüfer zu prüfen. Dies erfolgt entsprechend den für große Kapitalgesellschaften geltenden Bestimmungen des Dritten Buches des Handelsgesetzbuches.

Der Abschlussprüfer ist darüber hinaus auch zu beauftragen, seine Prüfung nach den Vorschriften des § 53 Abs. 1 und 2 des Haushaltsgrundsätzegesetzes vorzunehmen. Demnach ist im Rahmen der Abschlussprüfung auch die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung zu prüfen. Weiterhin sind die Abschlussprüfer durch § 53 Abs. 2 Haushaltsgrundsätzegesetz beauftragt in ihrem Bericht die Entwicklung der Vermögens- und Ertragslage sowie die Liquidität und Rentabilität der Gesellschaft, verlustbringende Geschäfte und die Ursachen der Verluste, wenn diese Geschäfte und die Ursachen für die Vermögens- und Ertragslage von Bedeutung waren als auch die Ursachen eines in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Jahresfehlbetrages darzustellen.

Der Prüfbericht des Abschlussprüfers über den Jahresabschluss ist der für die Beteiligungsverwaltung zuständigen Stelle unverzüglich nach Eingang zuzuleiten.

Der Aufsichtsrat der BIM GmbH wird verpflichtet, den Jahresabschluss sowie den Lagebericht und den Vorschlag für die Verwendung des Jahresergebnisses zu prüfen. Über das Ergebnis der Prüfung wird die Gesellschafterversammlung der BIM GmbH durch einen schriftlichen Bericht des Aufsichtsrats informiert. Zu dem Prüfergebnis nimmt der Aufsichtsrat durch den Abschlussprüfer Stellung.

Die Gesellschafterversammlung der BIM GmbH hat in den ersten 8 Monaten eines neuen Geschäftsjahres jeweils über die Feststellung des Jahresabschlusses und über die Verwendung des Jahresergebnisses zu beschließen.

Letztlich regelt der § 7 dass die Anwendung der §§ 170 und 171 des Aktiengesetzes entsprechend gilt.

§ 8 (Haushaltsrechtliche Prüfungen)

Die Haushaltsrechtliche Prüfung erfolgt durch den Rechnungshof. Der Rechnungshof ist § 54 des Haushaltsgrundsätzegesetzes zur haushaltsrechtlichen Prüfung befugt. Darüber hinaus liegt eine dem § 104 Abs. 1 Nr. 3 der Landeshaushaltsordnung von Berlin entsprechende Vereinbarung des Rechnungshofes mit der BIM vor.

B. Rechtsgrundlagen:

§ 10 Nr. 3 GO Sen, § 21 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Buchstabe a und § 45 GGO II, Artikel 59 Abs. 2 der Verfassung von Berlin

C. Auswirkungen auf die Gleichstellung der Geschlechter:

Die Vorlage betrifft Männer und Frauen gleichermaßen. Eine Genderrelevanz liegt daher nicht vor.

E. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und/oder Wirtschaftsunternehmen:

keine

F. Gesamtkosten

keine

G. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg:

keine

H. Auswirkungen auf die Finanzplanung und den Haushaltsplan

a) Auswirkungen auf die Einnahmen und Ausgaben

keine

Grundsätzlich wird das SODA keine Auswirkungen auf den Haushaltsplan haben.

Das SODA finanziert sich insbesondere aus Bewirtschaftungseinnahmen der zuvor im Treuhandvermögen des Liegenschaftsfonds befindlichen Grundstücke z. B. aus Erbbaurechtsgrundstücken. Für die Abführung der Einnahmen an den Haushalt ist ein neuer Titel im Kapitel ... (z.B. Titel ... – Rückfluss aus dem Sondervermögen für Daseinsvorsorge) zu schaffen.

Gemäß § 4 wird ein sich aus der Bewirtschaftung des SODA ergebender Überschuss, der über den Haushaltsansatz für Abführungen hinausgeht, diesem in angemessener Höhe in Form einer Rücklage zugeführt. Die Rücklage dient der Durchführung von Baumaßnahmen, die zu einer Werterhaltung oder Herstellung der Vermietbarkeit der Grundstücke und Gebäude führen und die ausschließlich aus Mitteln der Rücklage realisiert werden können.

Die Gründung des SODA-Vermögens, mit Ausnahme der beschlossenen Investitionen ist haushaltsneutral. Dies bedeutet, dass die zusätzlichen Ausgaben für

- den notwendigen Bauunterhalt
- die Notarkosten (ca. 70.000 € einmalig)

- die Managementvergütung der BIM GmbH für die zusätzlichen Grundstücke (derzeit nicht bezifferbar) und
- die anfallenden Steuern

ebenso wie die Bewirtschaftung über die Einnahmen aus den weiteren SODA-Grundstücken zu finanzieren sind.

Das SODA wird nur aus Grundstücken bestehen, die zuvor entweder im Treuhandvermögen Liegenschaftsfonds oder im SILB-Bestand waren bzw. die im Zuge der Clusterung im Portfolioausschuss einem von diesen beiden Vermögen zugeführt worden wären.

Unter dem Titel 2990/13101 „Abführungen aus dem Liegenschaftsfonds“ sind im Haushaltsjahr 2015 50 Mio. € angesetzt worden, dieser Betrag ist vom Liegenschaftsfonds auch an den Haushalt abgeführt worden. Der Betrag setzt sich aus Verkäufen und Bewirtschaftungsüberschüssen (insbesondere Einnahmen aus Erbbaurechtsverträgen und sonstigen Mieteinnahmen) zusammen. Für 2016 sind bei diesem Titel 61 Mio. € veranschlagt worden. Nach Bildung des SODA werden sich die Abführungen aus dem Treuhandvermögen des Liegenschaftsfonds an diesen Titel verringern. Insbesondere die mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücke werden dann im SODA geführt. Die hier erzielten Erbbauzinsen fließen dann auch nicht mehr den Treuhandvermögen des Liegenschaftsfonds zu und stehen für Abführungen auf diesen Titel nicht mehr zur Verfügung. Tatsächlich sollen Einnahmen aus künftigen SODA-Grundstücken weiterhin an den Landeshaushalt abgeführt werden. Ggf. müsste für Abführungen aus dem SODA ein neuer Titel gebildet werden. In der Summe sollten die beiden Titel Abführungen aus Treuhandvermögen Liegenschaftsfonds und aus SODA dem bisherigen Titel 2990/13101 entsprechen.

Die BIM GmbH wird als Geschäftsbesorgerin des SODA eine Vergütung erhalten. Die bestehende Managementvergütung mit der BIM GmbH wird bei Einrichtung des SODA analog auch auf dieses angewendet. Die aktuelle Vergütung der BIM GmbH bezieht sich auf die Geschäftsführung des SILB (im Rahmen des Mieter-Vermieter-Modells) und die Bewirtschaftung des Treuhandvermögens des Liegenschaftsfonds. Letzteres erfolgt aus dem Haushalt.

Da das SODA nur aus Grundstücken bestehen wird, die zuvor entweder im Treuhandvermögen Liegenschaftsfonds oder im Bestand des SILB waren bzw. die im Zuge der Clusterung im Portfolioausschuss einem von diesen beiden Vermögen zugeführt worden wären, wird in der Summe keine Änderung der Managementvergütung erwartet.

Grunderwerbsteuer fällt bei der Übertragung der Treuhandgrundstücke auf das Land Berlin nicht an. Zu tragen sind allerdings die Notarkosten, die bei Übertragung in einer Urkunde mit ca. 70 T€ zu veranschlagen sind.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

keine

Berlin, den 14. Juni 2016

Der Senat von Berlin

Michael Müller
Regierender Bürgermeister

Dr. Matthias Kollatz-Ahnen
Senator für Finanzen

Der Senat von Berlin
Fin ID-VV 9100-9/2015
Tel.: 9020 - 2468

An das
Abgeordnetenhaus von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

V o r b l a t t

Vorlage - zur Beschlussfassung –

über das Gesetz über die Errichtung eines Sondervermögens für Daseinsvorsorge- und nicht betriebsnotwendige Bestandsgrundstücke des Landes Berlin (SODA ErrichtungsG)

A. Problem

Nach der Zusammenführung der Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co KG mit der BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM GmbH) in 2015 gilt es nun, die Vermögensstruktur der beiden Gesellschaften an die Prämissen der Transparenten Liegenschaftspolitik anzupassen.

Dazu gehört bei der Betrachtung der Immobilien im Land Berlin eine Trennung zwischen jenen Grundstücken, die für die Verwaltung im Land Berlin weiterhin betriebsnotwendig sind, jenen die verkauft werden sollen und solchen, die zwar nicht unmittelbar für die Verwaltungstätigkeit betriebsnotwendig sind, die aber nicht veräußert, sondern aus strategischen oder wirtschaftlichen Überlegungen im Eigentum des Landes Berlin verbleiben sollen, sog. „Halten-Grundstücke“, vorzunehmen. Weiterhin besteht ein Regelungsbedarf für Grundstücke, die mit einem Erbbaurecht belastet sind.

Für die ersten beiden Kategorien existieren im Land Berlin bereits bewährte Organisationsformen: Die betriebsnotwendigen Immobilien sind im Sondervermögen Immobilien des Landes Berlin (SILB) zusammengefasst. Die zu veräußernden Grundstücke befinden sich im Treuhandvermögen des Liegenschaftsfonds.

Für die sog. „Halten-Grundstücke“ existieren bisher keine abschließenden Regelungen im Land Berlin. Sie sollen deshalb in einem „Sondervermögen für Daseinsvorsorge- und nicht betriebsnotwendige Bestandsgrundstücke des Landes Berlin“, dem sog. SODA, zusammengefasst und verwaltet werden. Auch der Umgang mit den Grundstücken, die mit einem Erbbaurecht belastet sind, ist neu zu regeln. Sie sollen ebenfalls vom Regelungsgegenstand des neuen Sondervermögens erfasst werden. Hierzu ist ein Sondervermögen gem. § 26 LHO zu gründen.

B. Lösung

Das Abgeordnetenhaus von Berlin beschließt die Gründung eines Sondervermögens gem. § 26 LHO für die sog. „Halten-Grundstücke“ und für Grundstücke, die mit einem Erbbaurechtebelastet sind und gegenwärtig vom Liegenschaftsfonds verwaltet werden. Die Einzelheiten werden in dem dazu zu erlassenen Gesetz über die Errichtung eines Sondervermögens für Daseinsvorsorge- und nicht betriebsnotwendige Bestandsgrundstücke des Landes Berlin (SODA ErrichtungsG) geregelt.

C. Den Gesetzentwurf, die Begründung, die Rechtsgrundlagen, die Auswirkungen auf die Gleichstellung der Geschlechter, die Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und/oder Wirtschaftsunternehmen, die Gesamtkosten, die Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg sowie Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

bitte ich der beiliegenden Vorlage an das Abgeordnetenhaus zu entnehmen.

D. Zuständigkeit

Der Beschluss ist von der Senatsverwaltung für Finanzen zu bearbeiten.

Der Senat von Berlin
Fin – ID-VV 9100-9/2015
Tel.: 920 - 2468

An das
Abgeordnetenhaus von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

V o r l a g e
- zur Beschlussfassung –

über das Gesetz über die Errichtung eines Sondervermögens für Daseinsvorsorge- und nicht betriebsnotwendige Bestandsgrundstücke des Landes Berlin (SODA ErrichtungsG)

Das Abgeordnetenhaus wolle beschließen:

Gesetz
über die Errichtung eines Sondervermögens für Daseinsvorsorge- und nicht be-
triebsnotwendige Bestandsgrundstücke des Landes Berlin SODA Errichtungsge-
setz (SODA ErrichtungsG)

Vom ...

Das Abgeordnetenhaus hat das folgende Gesetz beschlossen:

Inhaltsübersicht

- § 1 Errichtung
- § 2 Umfang und Zweck
- § 3 Stellung im Rechtsverkehr
- § 4 Finanzierung von Baumaßnahmen
- § 5 Vermögenstrennung
- § 6 Geschäftsführung, Aufsicht
- § 7 Wirtschaftsführung und Rechnungswesen des SODA
- § 8 Haushaltsrechtliche Prüfungen
- § 9 Inkrafttreten

§ 1 Errichtung

(1) Das Land Berlin errichtet unter dem Namen „Sondervermögen für Daseinsvorsorge- und nicht betriebsnotwendige Bestandsgrundstücke des Landes Berlin (SODA)“ ein nicht rechtsfähiges Sondervermögen nach § 26 Absatz 2 der Landeshaushaltsordnung mit eigener Wirtschafts- und Rechnungsführung.

(2) Das SODA umfasst Grundstücke des Landes Berlin, die dem Umfang und Zweck nach § 2 entsprechen und aus diesem Grund im Eigentum des Landes Berlin verbleiben.

(3) Die Senatsverwaltung für Finanzen entscheidet über Zuweisungen und Entnahmen und führt ein Verzeichnis über die Grundstücke des SODA. Das Verzeichnis ist dem Unterausschuss Vermögensverwaltung des Hauptausschusses jeweils zum Jahresende zur Kenntnisnahme vorzulegen.

§ 2 Umfang und Zweck

(1) Dem SODA können zugewiesen werden:

- a) Grundstücke, die in einem Zeitraum von voraussichtlich 10 Jahren zur künftigen Daseinsvorsorge durch das Land benötigt werden,
- b) für die unmittelbare Verwaltungstätigkeit nicht betriebsnotwendige Grundstücke, insbesondere solche, die nicht veräußert, sondern aus strategischen oder wirtschaftlichen Überlegungen im Eigentum des Landes Berlin verbleiben sollen sowie
- c) Grundstücke, die mit einem Erbbaurecht belastet sind.

(2) Darüber hinaus können dem SODA weitere nicht betriebsnotwendige Grundstücke zugewiesen werden.

(3) Das SODA hat die Aufgabe, die Verwaltung und Bewirtschaftung der ihm übertragenen Grundstücke zu übernehmen. Dies umfasst insbesondere den Abschluss von Miet- und Pacht- und allen für die Bewirtschaftung notwendigen Verträgen sowie deren Verwaltung, das Controlling, das Portfoliomanagement, die Durchführung von Bauunterhaltungs- und Investitionsmaßnahmen einschließlich der Objektvorbereitung und -planung, Datenhaltung, Datencontrolling und -analyse, Qualitätsmanagement, Energie- und Medienmanagement sowie die Verwaltung von Erbbaurechten. Das SODA übernimmt für die ihm nach Absatz 1 übertragenen Grundstücke die Bauherreneigenschaft. § 24 Landeshaushaltsordnung findet keine Anwendung.

(4) Bestehende Forderungen oder Verbindlichkeiten der abgebenden Vermögensträger aus der Bewirtschaftung und Verwaltung der dem SODA zugewiesenen Grundstücke gehen mit der Zuweisung zum SODA auf dieses über. Im Fall einer Entnahme von Grundstücken aus dem SODA gehen bestehende Forderungen und Verbindlichkeiten des SODA auf den annehmenden Vermögensträger über. Im Rahmen der Zuweisung

zum oder der Entnahme aus dem SODA können davon abweichende Regelungen getroffen werden.

(5) Das SODA trägt die öffentlichen Lasten der ihm zugewiesenen Grundstücke.

§ 3 Stellung im Rechtsverkehr

(1) Das SODA ist nicht rechtsfähig und verfügt über kein eigenes Personal. Die Geschäfte des SODA führt die BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH. Auf § 6 wird verwiesen.

(2) Zu Lasten des SODA dürfen keine Kredite oder Darlehen aufgenommen werden.

(3) Für gegebenenfalls bestehende Verbindlichkeiten des SODA haftet das Land Berlin unbeschränkt.

§ 4 Finanzierung von Baumaßnahmen

Ein aus der Bewirtschaftung des SODA sich ergebender Überschuss wird diesem in angemessener Höhe in Form einer Rücklage zugeführt. Die Rücklage dient der Durchführung von Baumaßnahmen, die zu einer Werterhaltung oder Herstellung der Vermietbarkeit der Grundstücke und Gebäude führen und die ausschließlich aus Mitteln der Rücklage realisiert werden können. Über die Angemessenheit der Rücklage entscheidet die Senatsverwaltung für Finanzen. Über die in diesem Zusammenhang durchzuführenden investiven Einzelmaßnahmen mit einem Volumen über eine Million Euro entscheidet der Hauptausschuss des Abgeordnetenhauses von Berlin.

§ 5 Vermögensstrennung

Das SODA ist von dem übrigen Vermögen des Landes Berlin, seinen Rechten und Verbindlichkeiten, getrennt zu halten.

§ 6 Geschäftsführung, Aufsicht

(1) Die Geschäftsführung für das SODA wird der BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH übertragen. Die Finanzierung der Geschäftsführung erfolgt zu Lasten des SODA aus dem Haushaltsplan von Berlin.

(2) Die Rechtmäßigkeit, Zweckmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung und die ihr obliegende Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsleiters sowie alle weiteren wesentlichen Angelegenheiten des SODA werden vom Aufsichtsrat der BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH überwacht.

(3) Die Senatsverwaltung für Finanzen führt die Aufsicht über das SODA.

§ 7

Wirtschaftsführung und Rechnungswesen des SODA

(1) Die Geschäftsführung hat innerhalb der durch § 264 Absatz 1 Satz 3 des Handelsgesetzbuches bestimmten Frist für das vergangene Geschäftsjahr den Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang) und den Lagebericht aufzustellen und zusammen mit dem Vorschlag für die Verwendung des Jahresergebnisses unverzüglich dem Aufsichtsrat der BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH vorzulegen. Den Gesellschaftern der BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH sind die genannten Unterlagen spätestens gleichzeitig mit der Zuleitung an den Aufsichtsrat zu übermitteln.

(2) Der Jahresabschluss ist unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichts entsprechend den für große Kapitalgesellschaften geltenden Bestimmungen des Dritten Buches des Handelsgesetzbuches durch einen Abschlussprüfer zu prüfen.

(3) Der Abschlussprüfer ist zu beauftragen, seine Prüfung auch nach den Vorschriften des § 53 des Haushaltsgrundsätzegesetzes vorzunehmen. Der Prüfbericht des Abschlussprüfers über den Jahresabschluss ist der für die Beteiligungsverwaltung zuständigen Stelle unverzüglich nach Eingang zuzuleiten.

(4) Der Aufsichtsrat der BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH hat den Jahresabschluss, den Lagebericht und den Vorschlag für die Verwendung des Jahresergebnisses zu prüfen und der Gesellschafterversammlung der BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH über das Ergebnis seiner Prüfung schriftlich zu berichten. Er hat ferner zu dem Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses durch den Abschlussprüfer Stellung zu nehmen.

(5) Die Gesellschafterversammlung der BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH hat in den ersten acht Monaten des neuen Geschäftsjahres über die Feststellung des Jahresabschlusses und über die Verwendung des Jahresergebnisses zu beschließen.

(6) Die §§ 170 und 171 des Aktiengesetzes gelten entsprechend.

§ 8

Haushaltsrechtliche Prüfungen

Der Rechnungshof von Berlin hat die Befugnisse aus § 54 des Haushaltsgrundsätzegesetzes. Die BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH hat mit dem Rechnungshof von Berlin eine Vereinbarung gemäß § 104 Absatz 1 Nummer 3 der Landeshaushaltsordnung zu treffen.

§ 9

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am 1. Oktober 2016 in Kraft.

A. Begründung

a) Allgemeines

Die Zusammenführung der Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co KG mit der BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM GmbH) im März 2015 macht es erforderlich, die Vermögensstruktur der beiden Gesellschaften an die Prämissen der Transparenten Liegenschaftspolitik anzupassen. Diese beinhaltet die Abkehr von einer Veräußerung des landeseigenen Immobilienvermögens zu Höchstpreisen hin zu einer strategischen Betrachtung der Grundstücke hinsichtlich ihrer zukünftigen Verwendbarkeit für die Zwecke des Landes Berlin.

Hierzu ist es erforderlich, eine Trennung zwischen jenen Grundstücken, die für die Verwaltung im Land Berlin weiterhin betriebsnotwendig sind, jenen die verkauft werden sollen und solchen, die zwar nicht unmittelbar für die Verwaltungstätigkeit betriebsnotwendig sind, die aber nicht veräußert, sondern aus strategischen oder wirtschaftlichen Überlegungen im Eigentum des Landes Berlin verbleiben sollen, sog. „Halten-Grundstücke“, zu vollziehen. Zudem besteht ein Regelungsbedarf für Grundstücke, die mit einem Erbbaurecht belastet sind.

Für die ersten beiden Kategorien existieren im Land Berlin bereits bewährte Organisationsformen: Die betriebsnotwendigen Immobilien sind im Sondervermögen Immobilien des Landes Berlin (SILB) zusammengefasst. Für diese hat sich das SILB als Grundlage für die Verwaltung und Bewirtschaftung bewährt und soll auch zukünftig in der bestehenden Form erhalten bleiben.

Die zu veräußernden Grundstücke befinden sich im Treuhandvermögen des Liegenschaftsfonds und sollen von dort auch weiter einer Veräußerung zugeführt werden.

Für die sog. „Halten-Grundstücke“ existieren bisher keine abschließenden Regelungen im Land Berlin. Sie sollen deshalb in einem „Sondervermögen für Daseinsvorsorge- und nicht betriebsnotwendige Bestandsgrundstücke des Landes Berlin“, den sog. SODA zusammengefasst und verwaltet werden. Auch die mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücke sollen vom Regelungsgegenstand des neuen Sondervermögens erfasst werden. Hierzu soll ein Sondervermögen gem. § 26 LHO gegründet werden.

Mit dem SODA wird ein Sondervermögen für sog. „Halten-Grundstücke“ und für jene mit Erbbaurechten belastete Grundstücke geschaffen, die sich zuvor im Treuhandvermögen des Liegenschaftsfonds befanden. Dies ist notwendig, da die Grundstücke, die der künftigen Daseinsvorsorge dienen, nicht wie die betriebsnotwendigen Grundstücke dem SILB zugewiesen werden können. Hierfür sind die Voraussetzungen nach dem SILB ErrichtungsG nicht gegeben.

Durch die Kategorisierung der Immobilien in die o.a. drei Bereiche wird insbesondere mit Blick auf das bestehende SILB erreicht, dass durch die Erfassung der sog. „Halten“-Grundstücke im künftigen SODA, die im Eigentum des Landes Berlin verbleiben sollen, keine „Verwässerung“ im Immobilienbestand des SILB entsteht, was ande-

renfalls dort eine Steuerung nach dem Mieter-Vermieter-Modell des SILB erschweren und zu Intransparenz führen könnte.

Dem SODA sollen nur Grundstücke zugeordnet werden, die in einem Zeitraum von voraussichtlich 10 Jahren zur künftigen Daseinsvorsorge durch das Land Berlin benötigt werden sowie nicht betriebsnotwendige Grundstücke, die nicht veräußert, sondern aus strategischen oder wirtschaftlichen Überlegungen im Eigentum des Landes Berlin verbleiben sollen. Darüber hinaus werden dem SODA solche Grundstücke zugeordnet, die mit einem Erbbaurecht belastet sind.

Mit dem SODA ErrichtungsgG wird hierzu der rechtliche Rahmen geschaffen. Gegenstand des Gesetzes ist ferner die rechtliche Ausgestaltung sowie die Funktionsweise, die Aufgaben und die Finanzierung des SODA zu definieren.

b) Einzelbegründung

§ 1 (Errichtung)

Mit dem vorliegenden Errichtungsgesetz errichtet das Land Berlin ein nichtrechtsfähiges Sondervermögen mit einem Bestand an landeseigenen Daseinsvorsorge- und nicht unmittelbar betriebsnotwendigen Grundstücken (SODA) nach § 26 Abs. 2 der LHO.

Dem SODA werden Grundstücke zugewiesen, die den Zweck und Umfang des § 2 dieses SODA ErrichtungsgG entsprechen. Diese verbleiben dann mit der Zuweisung zum SODA weiterhin im Eigentum des Landes Berlin.

Dabei handelt es sich weder um betriebsnotwendige Grundstücke (wie beim SILB) noch um Grundstücke, die das Land Berlin vermarkten wird (wie beim treuhandvermögen Liegenschaftsfonds). Es geht vielmehr um einen Vielzahl von Grundstücken, deren Zuordnung ins SODA zuvor eine Clusterung im Portfolioausschuss vorgegangen ist.

Über die Zuweisungen und Entnahmen von Grundstücken in und aus dem Bestand des SODA soll die Senatsverwaltung für Finanzen entscheiden. Zum Nachweis des Bestandes wird bei der Senatsverwaltung für Finanzen ein Verzeichnis über die Grundstücke geführt. Um die parlamentarische Kontrolle des Bestandes sowie über die Zuweisungen und Entnahmen zu gewährleisten, ist das Verzeichnis dem Unterausschuss Vermögensverwaltung des Hauptausschusses jeweils zum Jahresende zur Kenntnisnahme vorzulegen. Im Gegensatz zu den Regelungen im SILB ErrichtungsgG – hier erfolgen die Zuweisungen und Entnahmen mittels Beschluss des Abgeordnetenhauses - sollte hier ein vereinfachtes Verfahren hinsichtlich der Erweiterung bzw. Verringerung des Bestandes an den betroffenen Grundstücken installiert werden. Soweit der Bestand des SODA aus dem Treuhandvermögen des Liegenschaftsfonds oder des SILB gespeist wird, wird das Abgeordnetenhaus bereits über die dafür geltenden Transferregeln beteiligt.

§ 2 (Umfang und Zweck)

Diese Bestimmung charakterisiert, welche Grundstücke dem SODA zugewiesen werden können und ist insoweit die Ergänzung zu § 1. Weiter werden hier die Aufgaben des neu zu gründenden Sondervermögens bzw. die Aufgaben der Geschäftsführung des SODA benannt.

Dem SODA können grundsätzlich sämtliche nicht betriebsnotwendige Grundstücke zugewiesen werden. Insbesondere können dem SODA zugewiesen werden:

- Grundstücke, die in einem Zeitraum von voraussichtlich 10 Jahren zur künftigen Daseinsvorsorge (Daseinsvorsorge II) durch das Land benötigt werden,
- nicht betriebsnotwendige Grundstücke, die nicht veräußert, sondern aus strategischen oder wirtschaftlichen Überlegungen im Eigentum des Landes verbleiben sollen sowie
- Grundstücke, die mit einem Erbbaurecht belastet sind.

Grundstücke der Daseinsvorsorge I, die lediglich für den Zeitraum von fünf Jahren für eine Fachnutzung vorgehalten werden, sollen somit nicht in das SODA überführt werden.

Das SODA hat die Aufgabe, die Verwaltung und die Bewirtschaftung der ihm übertragenen Grundstücke zu übernehmen. Dies umfasst insbesondere, aber nicht abschließend, den Abschluss von Miet- und Pachtverträgen, den Abschluss aller für die Bewirtschaftung notwendigen Verträgen, die Verwaltung, das Controlling, das Portfoliomanagement, die Durchführung von Bauunterhaltungs- und Investitionsmaßnahmen einschließlich der Objektvorbereitung und -planung, der Datenhaltung, des Datencontrolling, der Datenanalyse, das Qualitätsmanagement, das Energie- und Medienmanagement sowie die Verwaltung von Erbbaurechten.

Dem SODA fällt darüber hinaus die alleinige Bauherreneigenschaft für die ihm zugewiesenen Grundstücke zu. § 24 LHO findet insoweit keine Anwendung. Mit dieser Regelung wird erreicht, dass alle Baumaßnahmen, die im SODA-Bestand i.S. des § 4 SODA ErrichtungsG erforderlich sind, von der Geschäftsführung durchgeführt werden. Das SODA ErrichtungsG regelt somit die Bauherreneigenschaft eindeutig und abschließend.

An Grundstücken bestehende Forderungen oder Verbindlichkeiten gehen mit der Zuweisung der Grundstücke zum SODA auf dieses über. Werden Grundstücke aus dem SODA entnommen, so verbleiben auch evtl. bestehende Forderungen und Verbindlichkeiten nicht im SODA. Diese gehen mit dem Grundstück auf den Vermögensträger über, in dessen Vermögen Grundstücke aus dem Bestand des SODA übertragen werden. Von diesem Grundsatz können bei Zuweisungen zum und Entnahmen vom SODA abweichende Regelungen getroffen werden.

§ 3 (Stellung im Rechtsverkehr)

Da das nach § 26 LHO gegründete Sondervermögen nicht rechtsfähig ist und auch über kein eigenes Personal verfügt, wird hier geregelt, wer die Geschäfte des SODA führt. Hierzu wird die landeseigene Gesellschaft BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH bestimmt. Näheres zur Geschäftsführung regelt der § 6 des SODA Er richtungsG.

Mit Absatz 2 wird festgelegt, dass zu Lasten des Sondervermögens keine Kredite oder Darlehen aufgenommen werden dürfen. Für bereits bestehende Verbindlichkeiten des Sondervermögens wird weiter das Land Berlin haften (Absatz 3).

§ 4 (Finanzierung von Baumaßnahmen)

In Ergänzung zu § 2 Absatz 3 erfolgt mit § 4 die Beschreibung der Baumaßnahmen, die im SODA umgesetzt werden können und wie diese zu finanzieren sind. Die Finanzierung soll aus dem sich aus der Bewirtschaftung des SODA ergebenden Überschuss erfolgen. Hierzu wird aus diesem eine Rücklage gebildet. Diese Rücklage soll zur Durchführung von Baumaßnahmen dienen, die zu einer Werterhaltung oder Herstellung der Vermietbarkeit der jeweiligen Grundstücke und/ oder Gebäude führen. Um sowohl die parlamentarische Kontrolle über die einzelnen Baumaßnahmen sowie deren Finanzierung zu gewährleisten, soll der Hauptausschuss des Abgeordnetenhaus von Berlin über die investiven Einzelmaßnahmen in Höhe von mehr als 1 Mio. entscheiden. Über die Angemessenheit der Höhe der Rücklage und die investiven Einzelmaßnahmen unter dem Wert von 1. Mio € entscheidet die Senatsverwaltung für Finanzen.

§ 5 (Vermögensstrennung)

Das Vermögen des Landes Berlin, das im Bestand des SODA zusammengefasst ist, ist strikt von dem übrigen Vermögen des Landes Berlin, insbesondere von dem Sondervermögen „SILB“ zu trennen. Dies bezieht sich auch auf seine Rechte und Verbindlichkeiten.

§ 6 (Geschäftsführung, Aufsicht)

In Ergänzung zu § 3 wird in dieser Bestimmung geregelt, wer die Geschäfte des SODA führt. Diese obliegen der BIM GmbH kraft Gesetz. Die Finanzierung der Geschäftsführung erfolgt zu Lasten des SODA aus dem Haushaltsplan von Berlin in Form einer Managementvergütung.

Der Aufsichtsrat der BIM GmbH überwacht die Geschäftsführung des SODA in all ihren wesentlichen Aufgaben. Insbesondere findet eine Aufsicht über die Rechtmäßigkeit, Zweckmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung sowie über die ihr obliegenden Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsleiters statt. Die Fachaufsicht über das SODA führt die Senatsverwaltung für Finanzen.

§ 7 (Wirtschaftsführung und Rechnungswesen des SODA)

Der § 7 trifft Regelungen hinsichtlich der Wirtschaftsführung und des Rechnungswesens des SODA. Für die Geschäftsführung des SODA durch die BIM GmbH, gilt der § 264 Abs. 1 Satz 3 des Handelsgesetzbuches. Demnach muss innerhalb der im § 264 Abs. 1 Satz 3 Handelsgesetzbuch bestimmten Frist der Jahresabschluss für das vergangene Geschäftsjahr und der Lagebericht aufgestellt und zusammen mit dem Vorschlag für die Verwendung des Jahresergebnisses unverzüglich dem Aufsichtsrat der BIM vorgelegt werden. Der Jahresabschluss umfasst die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung.

Darüber hinaus sind nach § 7 Absatz 1 die o.g. Unterlagen den Gesellschaftern der BIM spätestens gleichzeitig mit der Zuleitung an den Aufsichtsrat zu übermitteln.

Weiterhin ist der Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichts durch den Abschlussprüfer zu prüfen. Dies erfolgt entsprechend den für große Kapitalgesellschaften geltenden Bestimmungen des Dritten Buches des Handelsgesetzbuches.

Der Abschlussprüfer ist darüber hinaus auch zu beauftragen, seine Prüfung nach den Vorschriften des § 53 Abs. 1 und 2 des Haushaltsgrundsätzegesetzes vorzunehmen. Demnach ist im Rahmen der Abschlussprüfung auch die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung zu prüfen. Weiterhin sind die Abschlussprüfer durch § 53 Abs. 2 Haushaltsgrundsätzegesetz beauftragt in ihrem Bericht die Entwicklung der Vermögens- und Ertragslage sowie die Liquidität und Rentabilität der Gesellschaft, verlustbringende Geschäfte und die Ursachen der Verluste, wenn diese Geschäfte und die Ursachen für die Vermögens- und Ertragslage von Bedeutung waren als auch die Ursachen eines in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Jahresfehlbetrages darzustellen.

Der Prüfbericht des Abschlussprüfers über den Jahresabschluss ist der für die Beteiligungsverwaltung zuständigen Stelle unverzüglich nach Eingang zuzuleiten.

Der Aufsichtsrat der BIM GmbH wird verpflichtet, den Jahresabschluss sowie den Lagebericht und den Vorschlag für die Verwendung des Jahresergebnisses zu prüfen. Über das Ergebnis der Prüfung wird die Gesellschafterversammlung der BIM GmbH durch einen schriftlichen Bericht des Aufsichtsrats informiert. Zu dem Prüfergebnis nimmt der Aufsichtsrat durch den Abschlussprüfer Stellung.

Die Gesellschafterversammlung der BIM GmbH hat in den ersten 8 Monaten eines neuen Geschäftsjahres jeweils über die Feststellung des Jahresabschlusses und über die Verwendung des Jahresergebnisses zu beschließen.

Letztlich regelt der § 7 dass die Anwendung der §§ 170 und 171 des Aktiengesetzes entsprechend gilt.

§ 8 (Haushaltsrechtliche Prüfungen)

Die Haushaltsrechtliche Prüfung erfolgt durch den Rechnungshof. Der Rechnungshof ist § 54 des Haushaltsgrundsätzegesetzes zur haushaltsrechtlichen Prüfung befugt. Darüber hinaus liegt eine dem § 104 Abs. 1 Nr. 3 der Landeshaushaltsordnung von Berlin entsprechende Vereinbarung des Rechnungshofes mit der BIM vor.

B. Rechtsgrundlagen:

§ 10 Nr. 3 GO Sen, § 21 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Buchstabe a und § 45 GGO II, Artikel 59 Abs. 2 der Verfassung von Berlin

C. Auswirkungen auf die Gleichstellung der Geschlechter:

Die Vorlage betrifft Männer und Frauen gleichermaßen. Eine Genderrelevanz liegt daher nicht vor.

E. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und/oder Wirtschaftsunternehmen:

keine

F. Gesamtkosten

keine

G. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg:

keine

H. Auswirkungen auf die Finanzplanung und den Haushaltsplan

a) Auswirkungen auf die Einnahmen und Ausgaben

keine

Grundsätzlich wird das SODA keine Auswirkungen auf den Haushaltsplan haben.

Das SODA finanziert sich insbesondere aus Bewirtschaftungseinnahmen der zuvor im Treuhandvermögen des Liegenschaftsfonds befindlichen Grundstücke z. B. aus Erbbaurechtsgrundstücken. Für die Abführung der Einnahmen an den Haushalt ist ein neuer Titel im Kapitel ... (z.B. Titel ... – Rückfluss aus dem Sondervermögen für Daseinsvorsorge) zu schaffen.

Gemäß § 4 wird ein sich aus der Bewirtschaftung des SODA ergebender Überschuss, der über den Haushaltsansatz für Abführungen hinausgeht, diesem in angemessener Höhe in Form einer Rücklage zugeführt. Die Rücklage dient der Durchführung von Baumaßnahmen, die zu einer Werterhaltung oder Herstellung der Vermietbarkeit der Grundstücke und Gebäude führen und die ausschließlich aus Mitteln der Rücklage realisiert werden können.

Die Gründung des SODA-Vermögens, mit Ausnahme der beschlossenen Investitionen ist haushaltsneutral. Dies bedeutet, dass die zusätzlichen Ausgaben für

- den notwendigen Bauunterhalt
- die Notarkosten (ca. 70.000 € einmalig)

- die Managementvergütung der BIM GmbH für die zusätzlichen Grundstücke (derzeit nicht bezifferbar) und
- die anfallenden Steuern

ebenso wie die Bewirtschaftung über die Einnahmen aus den weiteren SODA-Grundstücken zu finanzieren sind.

Das SODA wird nur aus Grundstücken bestehen, die zuvor entweder im Treuhandvermögen Liegenschaftsfonds oder im SILB-Bestand waren bzw. die im Zuge der Clusterung im Portfolioausschuss einem von diesen beiden Vermögen zugeführt worden wären.

Unter dem Titel 2990/13101 „Abführungen aus dem Liegenschaftsfonds“ sind im Haushaltsjahr 2015 50 Mio. € angesetzt worden, dieser Betrag ist vom Liegenschaftsfonds auch an den Haushalt abgeführt worden. Der Betrag setzt sich aus Verkäufen und Bewirtschaftungsüberschüssen (insbesondere Einnahmen aus Erbbaurechtsverträgen und sonstigen Mieteinnahmen) zusammen. Für 2016 sind bei diesem Titel 61 Mio. € veranschlagt worden. Nach Bildung des SODA werden sich die Abführungen aus dem Treuhandvermögen des Liegenschaftsfonds an diesen Titel verringern. Insbesondere die mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücke werden dann im SODA geführt. Die hier erzielten Erbbauzinsen fließen dann auch nicht mehr den Treuhandvermögen des Liegenschaftsfonds zu und stehen für Abführungen auf diesen Titel nicht mehr zur Verfügung. Tatsächlich sollen Einnahmen aus künftigen SODA-Grundstücken weiterhin an den Landeshaushalt abgeführt werden. Ggf. müsste für Abführungen aus dem SODA ein neuer Titel gebildet werden. In der Summe sollten die beiden Titel Abführungen aus Treuhandvermögen Liegenschaftsfonds und aus SODA dem bisherigen Titel 2990/13101 entsprechen.

Die BIM GmbH wird als Geschäftsbesorgerin des SODA eine Vergütung erhalten. Die bestehende Managementvergütung mit der BIM GmbH wird bei Einrichtung des SODA analog auch auf dieses angewendet. Die aktuelle Vergütung der BIM GmbH bezieht sich auf die Geschäftsführung des SILB (im Rahmen des Mieter-Vermieter-Modells) und die Bewirtschaftung des Treuhandvermögens des Liegenschaftsfonds. Letzteres erfolgt aus dem Haushalt.

Da das SODA nur aus Grundstücken bestehen wird, die zuvor entweder im Treuhandvermögen Liegenschaftsfonds oder im Bestand des SILB waren bzw. die im Zuge der Clusterung im Portfolioausschuss einem von diesen beiden Vermögen zugeführt worden wären, wird in der Summe keine Änderung der Managementvergütung erwartet.

Grunderwerbsteuer fällt bei der Übertragung der Treuhandgrundstücke auf das Land Berlin nicht an. Zu tragen sind allerdings die Notarkosten, die bei Übertragung in einer Urkunde mit ca. 70 T€ zu veranschlagen sind.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

keine

Berlin, den 14. Juni 2016

Der Senat von Berlin

Michael Müller
Regierender Bürgermeister

Dr. Matthias Kollatz-Ahnen
Senator für Finanzen

Der Senat von Berlin
Fin ID-VV 9100-9/2015
Tel.: 9020 - 2468

An das
Abgeordnetenhaus von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

V o r b l a t t

Vorlage - zur Beschlussfassung –

über das Gesetz über die Errichtung eines Sondervermögens für Daseinsvorsorge- und nicht betriebsnotwendige Bestandsgrundstücke des Landes Berlin (SODA ErrichtungsG)

A. Problem

Nach der Zusammenführung der Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co KG mit der BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM GmbH) in 2015 gilt es nun, die Vermögensstruktur der beiden Gesellschaften an die Prämissen der Transparenten Liegenschaftspolitik anzupassen.

Dazu gehört bei der Betrachtung der Immobilien im Land Berlin eine Trennung zwischen jenen Grundstücken, die für die Verwaltung im Land Berlin weiterhin betriebsnotwendig sind, jenen die verkauft werden sollen und solchen, die zwar nicht unmittelbar für die Verwaltungstätigkeit betriebsnotwendig sind, die aber nicht veräußert, sondern aus strategischen oder wirtschaftlichen Überlegungen im Eigentum des Landes Berlin verbleiben sollen, sog. „Halten-Grundstücke“, vorzunehmen. Weiterhin besteht ein Regelungsbedarf für Grundstücke, die mit einem Erbbaurecht belastet sind.

Für die ersten beiden Kategorien existieren im Land Berlin bereits bewährte Organisationsformen: Die betriebsnotwendigen Immobilien sind im Sondervermögen Immobilien des Landes Berlin (SILB) zusammengefasst. Die zu veräußernden Grundstücke befinden sich im Treuhandvermögen des Liegenschaftsfonds.

Für die sog. „Halten-Grundstücke“ existieren bisher keine abschließenden Regelungen im Land Berlin. Sie sollen deshalb in einem „Sondervermögen für Daseinsvorsorge- und nicht betriebsnotwendige Bestandsgrundstücke des Landes Berlin“, dem sog. SODA, zusammengefasst und verwaltet werden. Auch der Umgang mit den Grundstücken, die mit einem Erbbaurecht belastet sind, ist neu zu regeln. Sie sollen ebenfalls vom Regelungsgegenstand des neuen Sondervermögens erfasst werden. Hierzu ist ein Sondervermögen gem. § 26 LHO zu gründen.

B. Lösung

Das Abgeordnetenhaus von Berlin beschließt die Gründung eines Sondervermögens gem. § 26 LHO für die sog. „Halten-Grundstücke“ und für Grundstücke, die mit einem Erbbaurechtebelastet sind und gegenwärtig vom Liegenschaftsfonds verwaltet werden. Die Einzelheiten werden in dem dazu zu erlassenen Gesetz über die Errichtung eines Sondervermögens für Daseinsvorsorge- und nicht betriebsnotwendige Bestandsgrundstücke des Landes Berlin (SODA ErrichtungsG) geregelt.

C. Den Gesetzentwurf, die Begründung, die Rechtsgrundlagen, die Auswirkungen auf die Gleichstellung der Geschlechter, die Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und/oder Wirtschaftsunternehmen, die Gesamtkosten, die Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg sowie Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

bitte ich der beiliegenden Vorlage an das Abgeordnetenhaus zu entnehmen.

D. Zuständigkeit

Der Beschluss ist von der Senatsverwaltung für Finanzen zu bearbeiten.

Der Senat von Berlin
Fin – ID-VV 9100-9/2015
Tel.: 920 - 2468

An das
Abgeordnetenhaus von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

V o r l a g e
- zur Beschlussfassung –

über das Gesetz über die Errichtung eines Sondervermögens für Daseinsvorsorge- und nicht betriebsnotwendige Bestandsgrundstücke des Landes Berlin (SODA ErrichtungsG)

Das Abgeordnetenhaus wolle beschließen:

Gesetz
über die Errichtung eines Sondervermögens für Daseinsvorsorge- und nicht betriebsnotwendige Bestandsgrundstücke des Landes Berlin SODA Errichtungsgesetz (SODA ErrichtungsG)

Vom ...

Das Abgeordnetenhaus hat das folgende Gesetz beschlossen:

Inhaltsübersicht

- § 1 Errichtung
- § 2 Umfang und Zweck
- § 3 Stellung im Rechtsverkehr
- § 4 Finanzierung von Baumaßnahmen
- § 5 Vermögenstrennung
- § 6 Geschäftsführung, Aufsicht
- § 7 Wirtschaftsführung und Rechnungswesen des SODA
- § 8 Haushaltsrechtliche Prüfungen
- § 9 Inkrafttreten

§ 1 Errichtung

(1) Das Land Berlin errichtet unter dem Namen „Sondervermögen für Daseinsvorsorge- und nicht betriebsnotwendige Bestandsgrundstücke des Landes Berlin (SODA)“ ein nicht rechtsfähiges Sondervermögen nach § 26 Absatz 2 der Landeshaushaltsordnung mit eigener Wirtschafts- und Rechnungsführung.

(2) Das SODA umfasst Grundstücke des Landes Berlin, die dem Umfang und Zweck nach § 2 entsprechen und aus diesem Grund im Eigentum des Landes Berlin verbleiben.

(3) Die Senatsverwaltung für Finanzen entscheidet über Zuweisungen und Entnahmen und führt ein Verzeichnis über die Grundstücke des SODA. Das Verzeichnis ist dem Unterausschuss Vermögensverwaltung des Hauptausschusses jeweils zum Jahresende zur Kenntnisnahme vorzulegen.

§ 2 Umfang und Zweck

(1) Dem SODA können zugewiesen werden:

- a) Grundstücke, die in einem Zeitraum von voraussichtlich 10 Jahren zur künftigen Daseinsvorsorge durch das Land benötigt werden,
- b) für die unmittelbare Verwaltungstätigkeit nicht betriebsnotwendige Grundstücke, insbesondere solche, die nicht veräußert, sondern aus strategischen oder wirtschaftlichen Überlegungen im Eigentum des Landes Berlin verbleiben sollen sowie
- c) Grundstücke, die mit einem Erbbaurecht belastet sind.

(2) Darüber hinaus können dem SODA weitere nicht betriebsnotwendige Grundstücke zugewiesen werden.

(3) Das SODA hat die Aufgabe, die Verwaltung und Bewirtschaftung der ihm übertragenen Grundstücke zu übernehmen. Dies umfasst insbesondere den Abschluss von Miet- und Pacht- und allen für die Bewirtschaftung notwendigen Verträgen sowie deren Verwaltung, das Controlling, das Portfoliomanagement, die Durchführung von Bauunterhaltungs- und Investitionsmaßnahmen einschließlich der Objektvorbereitung und -planung, Datenhaltung, Datencontrolling und -analyse, Qualitätsmanagement, Energie- und Medienmanagement sowie die Verwaltung von Erbbaurechten. Das SODA übernimmt für die ihm nach Absatz 1 übertragenen Grundstücke die Bauherreneigenschaft. § 24 Landeshaushaltsordnung findet keine Anwendung.

(4) Bestehende Forderungen oder Verbindlichkeiten der abgebenden Vermögensträger aus der Bewirtschaftung und Verwaltung der dem SODA zugewiesenen Grundstücke gehen mit der Zuweisung zum SODA auf dieses über. Im Fall einer Entnahme von Grundstücken aus dem SODA gehen bestehende Forderungen und Verbindlichkeiten des SODA auf den annehmenden Vermögensträger über. Im Rahmen der Zuweisung

zum oder der Entnahme aus dem SODA können davon abweichende Regelungen getroffen werden.

(5) Das SODA trägt die öffentlichen Lasten der ihm zugewiesenen Grundstücke.

§ 3 Stellung im Rechtsverkehr

(1) Das SODA ist nicht rechtsfähig und verfügt über kein eigenes Personal. Die Geschäfte des SODA führt die BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH. Auf § 6 wird verwiesen.

(2) Zu Lasten des SODA dürfen keine Kredite oder Darlehen aufgenommen werden.

(3) Für gegebenenfalls bestehende Verbindlichkeiten des SODA haftet das Land Berlin unbeschränkt.

§ 4 Finanzierung von Baumaßnahmen

Ein aus der Bewirtschaftung des SODA sich ergebender Überschuss wird diesem in angemessener Höhe in Form einer Rücklage zugeführt. Die Rücklage dient der Durchführung von Baumaßnahmen, die zu einer Werterhaltung oder Herstellung der Vermietbarkeit der Grundstücke und Gebäude führen und die ausschließlich aus Mitteln der Rücklage realisiert werden können. Über die Angemessenheit der Rücklage entscheidet die Senatsverwaltung für Finanzen. Über die in diesem Zusammenhang durchzuführenden investiven Einzelmaßnahmen mit einem Volumen über eine Million Euro entscheidet der Hauptausschuss des Abgeordnetenhauses von Berlin.

§ 5 Vermögensstrennung

Das SODA ist von dem übrigen Vermögen des Landes Berlin, seinen Rechten und Verbindlichkeiten, getrennt zu halten.

§ 6 Geschäftsführung, Aufsicht

(1) Die Geschäftsführung für das SODA wird der BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH übertragen. Die Finanzierung der Geschäftsführung erfolgt zu Lasten des SODA aus dem Haushaltsplan von Berlin.

(2) Die Rechtmäßigkeit, Zweckmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung und die ihr obliegende Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsleiters sowie alle weiteren wesentlichen Angelegenheiten des SODA werden vom Aufsichtsrat der BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH überwacht.

(3) Die Senatsverwaltung für Finanzen führt die Aufsicht über das SODA.

§ 7

Wirtschaftsführung und Rechnungswesen des SODA

(1) Die Geschäftsführung hat innerhalb der durch § 264 Absatz 1 Satz 3 des Handelsgesetzbuches bestimmten Frist für das vergangene Geschäftsjahr den Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang) und den Lagebericht aufzustellen und zusammen mit dem Vorschlag für die Verwendung des Jahresergebnisses unverzüglich dem Aufsichtsrat der BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH vorzulegen. Den Gesellschaftern der BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH sind die genannten Unterlagen spätestens gleichzeitig mit der Zuleitung an den Aufsichtsrat zu übermitteln.

(2) Der Jahresabschluss ist unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichts entsprechend den für große Kapitalgesellschaften geltenden Bestimmungen des Dritten Buches des Handelsgesetzbuches durch einen Abschlussprüfer zu prüfen.

(3) Der Abschlussprüfer ist zu beauftragen, seine Prüfung auch nach den Vorschriften des § 53 des Haushaltsgrundsätzegesetzes vorzunehmen. Der Prüfbericht des Abschlussprüfers über den Jahresabschluss ist der für die Beteiligungsverwaltung zuständigen Stelle unverzüglich nach Eingang zuzuleiten.

(4) Der Aufsichtsrat der BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH hat den Jahresabschluss, den Lagebericht und den Vorschlag für die Verwendung des Jahresergebnisses zu prüfen und der Gesellschafterversammlung der BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH über das Ergebnis seiner Prüfung schriftlich zu berichten. Er hat ferner zu dem Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses durch den Abschlussprüfer Stellung zu nehmen.

(5) Die Gesellschafterversammlung der BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH hat in den ersten acht Monaten des neuen Geschäftsjahres über die Feststellung des Jahresabschlusses und über die Verwendung des Jahresergebnisses zu beschließen.

(6) Die §§ 170 und 171 des Aktiengesetzes gelten entsprechend.

§ 8

Haushaltsrechtliche Prüfungen

Der Rechnungshof von Berlin hat die Befugnisse aus § 54 des Haushaltsgrundsätzegesetzes. Die BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH hat mit dem Rechnungshof von Berlin eine Vereinbarung gemäß § 104 Absatz 1 Nummer 3 der Landeshaushaltsordnung zu treffen.

§ 9

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am 1. Oktober 2016 in Kraft.

A. Begründung

a) Allgemeines

Die Zusammenführung der Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co KG mit der BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM GmbH) im März 2015 macht es erforderlich, die Vermögensstruktur der beiden Gesellschaften an die Prämissen der Transparenten Liegenschaftspolitik anzupassen. Diese beinhaltet die Abkehr von einer Veräußerung des landeseigenen Immobilienvermögens zu Höchstpreisen hin zu einer strategischen Betrachtung der Grundstücke hinsichtlich ihrer zukünftigen Verwendbarkeit für die Zwecke des Landes Berlin.

Hierzu ist es erforderlich, eine Trennung zwischen jenen Grundstücken, die für die Verwaltung im Land Berlin weiterhin betriebsnotwendig sind, jenen die verkauft werden sollen und solchen, die zwar nicht unmittelbar für die Verwaltungstätigkeit betriebsnotwendig sind, die aber nicht veräußert, sondern aus strategischen oder wirtschaftlichen Überlegungen im Eigentum des Landes Berlin verbleiben sollen, sog. „Halten-Grundstücke“, zu vollziehen. Zudem besteht ein Regelungsbedarf für Grundstücke, die mit einem Erbbaurecht belastet sind.

Für die ersten beiden Kategorien existieren im Land Berlin bereits bewährte Organisationsformen: Die betriebsnotwendigen Immobilien sind im Sondervermögen Immobilien des Landes Berlin (SILB) zusammengefasst. Für diese hat sich das SILB als Grundlage für die Verwaltung und Bewirtschaftung bewährt und soll auch zukünftig in der bestehenden Form erhalten bleiben.

Die zu veräußernden Grundstücke befinden sich im Treuhandvermögen des Liegenschaftsfonds und sollen von dort auch weiter einer Veräußerung zugeführt werden.

Für die sog. „Halten-Grundstücke“ existieren bisher keine abschließenden Regelungen im Land Berlin. Sie sollen deshalb in einem „Sondervermögen für Daseinsvorsorge- und nicht betriebsnotwendige Bestandsgrundstücke des Landes Berlin“, den sog. SODA zusammengefasst und verwaltet werden. Auch die mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücke sollen vom Regelungsgegenstand des neuen Sondervermögens erfasst werden. Hierzu soll ein Sondervermögen gem. § 26 LHO gegründet werden.

Mit dem SODA wird ein Sondervermögen für sog. „Halten-Grundstücke“ und für jene mit Erbbaurechten belastete Grundstücke geschaffen, die sich zuvor im Treuhandvermögen des Liegenschaftsfonds befanden. Dies ist notwendig, da die Grundstücke, die der künftigen Daseinsvorsorge dienen, nicht wie die betriebsnotwendigen Grundstücke dem SILB zugewiesen werden können. Hierfür sind die Voraussetzungen nach dem SILB ErrichtungsG nicht gegeben.

Durch die Kategorisierung der Immobilien in die o.a. drei Bereiche wird insbesondere mit Blick auf das bestehende SILB erreicht, dass durch die Erfassung der sog. „Halten“-Grundstücke im künftigen SODA, die im Eigentum des Landes Berlin verbleiben sollen, keine „Verwässerung“ im Immobilienbestand des SILB entsteht, was ande-

renfalls dort eine Steuerung nach dem Mieter-Vermieter-Modell des SILB erschweren und zu Intransparenz führen könnte.

Dem SODA sollen nur Grundstücke zugeordnet werden, die in einem Zeitraum von voraussichtlich 10 Jahren zur künftigen Daseinsvorsorge durch das Land Berlin benötigt werden sowie nicht betriebsnotwendige Grundstücke, die nicht veräußert, sondern aus strategischen oder wirtschaftlichen Überlegungen im Eigentum des Landes Berlin verbleiben sollen. Darüber hinaus werden dem SODA solche Grundstücke zugeordnet, die mit einem Erbbaurecht belastet sind.

Mit dem SODA ErrichtungsgG wird hierzu der rechtliche Rahmen geschaffen. Gegenstand des Gesetzes ist ferner die rechtliche Ausgestaltung sowie die Funktionsweise, die Aufgaben und die Finanzierung des SODA zu definieren.

b) Einzelbegründung

§ 1 (Errichtung)

Mit dem vorliegenden Errichtungsgesetz errichtet das Land Berlin ein nichtrechtsfähiges Sondervermögen mit einem Bestand an landeseigenen Daseinsvorsorge- und nicht unmittelbar betriebsnotwendigen Grundstücken (SODA) nach § 26 Abs. 2 der LHO.

Dem SODA werden Grundstücke zugewiesen, die den Zweck und Umfang des § 2 dieses SODA ErrichtungsgG entsprechen. Diese verbleiben dann mit der Zuweisung zum SODA weiterhin im Eigentum des Landes Berlin.

Dabei handelt es sich weder um betriebsnotwendige Grundstücke (wie beim SILB) noch um Grundstücke, die das Land Berlin vermarkten wird (wie beim treuhandvermögen Liegenschaftsfonds). Es geht vielmehr um einen Vielzahl von Grundstücken, deren Zuordnung ins SODA zuvor eine Clusterung im Portfolioausschuss vorgegangen ist.

Über die Zuweisungen und Entnahmen von Grundstücken in und aus dem Bestand des SODA soll die Senatsverwaltung für Finanzen entscheiden. Zum Nachweis des Bestandes wird bei der Senatsverwaltung für Finanzen ein Verzeichnis über die Grundstücke geführt. Um die parlamentarische Kontrolle des Bestandes sowie über die Zuweisungen und Entnahmen zu gewährleisten, ist das Verzeichnis dem Unterausschuss Vermögensverwaltung des Hauptausschusses jeweils zum Jahresende zur Kenntnisnahme vorzulegen. Im Gegensatz zu den Regelungen im SILB ErrichtungsgG – hier erfolgen die Zuweisungen und Entnahmen mittels Beschluss des Abgeordnetenhauses - sollte hier ein vereinfachtes Verfahren hinsichtlich der Erweiterung bzw. Verringerung des Bestandes an den betroffenen Grundstücken installiert werden. Soweit der Bestand des SODA aus dem Treuhandvermögen des Liegenschaftsfonds oder des SILB gespeist wird, wird das Abgeordnetenhaus bereits über die dafür geltenden Transferregeln beteiligt.

§ 2 (Umfang und Zweck)

Diese Bestimmung charakterisiert, welche Grundstücke dem SODA zugewiesen werden können und ist insoweit die Ergänzung zu § 1. Weiter werden hier die Aufgaben des neu zu gründenden Sondervermögens bzw. die Aufgaben der Geschäftsführung des SODA benannt.

Dem SODA können grundsätzlich sämtliche nicht betriebsnotwendige Grundstücke zugewiesen werden. Insbesondere können dem SODA zugewiesen werden:

- Grundstücke, die in einem Zeitraum von voraussichtlich 10 Jahren zur künftigen Daseinsvorsorge (Daseinsvorsorge II) durch das Land benötigt werden,
- nicht betriebsnotwendige Grundstücke, die nicht veräußert, sondern aus strategischen oder wirtschaftlichen Überlegungen im Eigentum des Landes verbleiben sollen sowie
- Grundstücke, die mit einem Erbbaurecht belastet sind.

Grundstücke der Daseinsvorsorge I, die lediglich für den Zeitraum von fünf Jahren für eine Fachnutzung vorgehalten werden, sollen somit nicht in das SODA überführt werden.

Das SODA hat die Aufgabe, die Verwaltung und die Bewirtschaftung der ihm übertragenen Grundstücke zu übernehmen. Dies umfasst insbesondere, aber nicht abschließend, den Abschluss von Miet- und Pachtverträgen, den Abschluss aller für die Bewirtschaftung notwendigen Verträgen, die Verwaltung, das Controlling, das Portfoliomanagement, die Durchführung von Bauunterhaltungs- und Investitionsmaßnahmen einschließlich der Objektvorbereitung und -planung, der Datenhaltung, des Datencontrolling, der Datenanalyse, das Qualitätsmanagement, das Energie- und Medienmanagement sowie die Verwaltung von Erbbaurechten.

Dem SODA fällt darüber hinaus die alleinige Bauherreneigenschaft für die ihm zugewiesenen Grundstücke zu. § 24 LHO findet insoweit keine Anwendung. Mit dieser Regelung wird erreicht, dass alle Baumaßnahmen, die im SODA-Bestand i.S. des § 4 SODA ErrichtungsG erforderlich sind, von der Geschäftsführung durchgeführt werden. Das SODA ErrichtungsG regelt somit die Bauherreneigenschaft eindeutig und abschließend.

An Grundstücken bestehende Forderungen oder Verbindlichkeiten gehen mit der Zuweisung der Grundstücke zum SODA auf dieses über. Werden Grundstücke aus dem SODA entnommen, so verbleiben auch evtl. bestehende Forderungen und Verbindlichkeiten nicht im SODA. Diese gehen mit dem Grundstück auf den Vermögensträger über, in dessen Vermögen Grundstücke aus dem Bestand des SODA übertragen werden. Von diesem Grundsatz können bei Zuweisungen zum und Entnahmen vom SODA abweichende Regelungen getroffen werden.

§ 3 (Stellung im Rechtsverkehr)

Da das nach § 26 LHO gegründete Sondervermögen nicht rechtsfähig ist und auch über kein eigenes Personal verfügt, wird hier geregelt, wer die Geschäfte des SODA führt. Hierzu wird die landeseigene Gesellschaft BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH bestimmt. Näheres zur Geschäftsführung regelt der § 6 des SODA Er richtungsG.

Mit Absatz 2 wird festgelegt, dass zu Lasten des Sondervermögens keine Kredite oder Darlehen aufgenommen werden dürfen. Für bereits bestehende Verbindlichkeiten des Sondervermögens wird weiter das Land Berlin haften (Absatz 3).

§ 4 (Finanzierung von Baumaßnahmen)

In Ergänzung zu § 2 Absatz 3 erfolgt mit § 4 die Beschreibung der Baumaßnahmen, die im SODA umgesetzt werden können und wie diese zu finanzieren sind. Die Finanzierung soll aus dem sich aus der Bewirtschaftung des SODA ergebenden Überschuss erfolgen. Hierzu wird aus diesem eine Rücklage gebildet. Diese Rücklage soll zur Durchführung von Baumaßnahmen dienen, die zu einer Werterhaltung oder Herstellung der Vermietbarkeit der jeweiligen Grundstücke und/ oder Gebäude führen. Um sowohl die parlamentarische Kontrolle über die einzelnen Baumaßnahmen sowie deren Finanzierung zu gewährleisten, soll der Hauptausschuss des Abgeordnetenhaus von Berlin über die investiven Einzelmaßnahmen in Höhe von mehr als 1 Mio. entscheiden. Über die Angemessenheit der Höhe der Rücklage und die investiven Einzelmaßnahmen unter dem Wert von 1. Mio € entscheidet die Senatsverwaltung für Finanzen.

§ 5 (Vermögensstrennung)

Das Vermögen des Landes Berlin, das im Bestand des SODA zusammengefasst ist, ist strikt von dem übrigen Vermögen des Landes Berlin, insbesondere von dem Sondervermögen „SILB“ zu trennen. Dies bezieht sich auch auf seine Rechte und Verbindlichkeiten.

§ 6 (Geschäftsführung, Aufsicht)

In Ergänzung zu § 3 wird in dieser Bestimmung geregelt, wer die Geschäfte des SODA führt. Diese obliegen der BIM GmbH kraft Gesetz. Die Finanzierung der Geschäftsführung erfolgt zu Lasten des SODA aus dem Haushaltsplan von Berlin in Form einer Managementvergütung.

Der Aufsichtsrat der BIM GmbH überwacht die Geschäftsführung des SODA in all ihren wesentlichen Aufgaben. Insbesondere findet eine Aufsicht über die Rechtmäßigkeit, Zweckmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung sowie über die ihr obliegenden Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsleiters statt. Die Fachaufsicht über das SODA führt die Senatsverwaltung für Finanzen.

§ 7 (Wirtschaftsführung und Rechnungswesen des SODA)

Der § 7 trifft Regelungen hinsichtlich der Wirtschaftsführung und des Rechnungswesens des SODA. Für die Geschäftsführung des SODA durch die BIM GmbH, gilt der § 264 Abs. 1 Satz 3 des Handelsgesetzbuches. Demnach muss innerhalb der im § 264 Abs. 1 Satz 3 Handelsgesetzbuch bestimmten Frist der Jahresabschluss für das vergangene Geschäftsjahr und der Lagebericht aufgestellt und zusammen mit dem Vorschlag für die Verwendung des Jahresergebnisses unverzüglich dem Aufsichtsrat der BIM vorgelegt werden. Der Jahresabschluss umfasst die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung.

Darüber hinaus sind nach § 7 Absatz 1 die o.g. Unterlagen den Gesellschaftern der BIM spätestens gleichzeitig mit der Zuleitung an den Aufsichtsrat zu übermitteln.

Weiterhin ist der Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichts durch den Abschlussprüfer zu prüfen. Dies erfolgt entsprechend den für große Kapitalgesellschaften geltenden Bestimmungen des Dritten Buches des Handelsgesetzbuches.

Der Abschlussprüfer ist darüber hinaus auch zu beauftragen, seine Prüfung nach den Vorschriften des § 53 Abs. 1 und 2 des Haushaltsgrundsätzegesetzes vorzunehmen. Demnach ist im Rahmen der Abschlussprüfung auch die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung zu prüfen. Weiterhin sind die Abschlussprüfer durch § 53 Abs. 2 Haushaltsgrundsätzegesetz beauftragt in ihrem Bericht die Entwicklung der Vermögens- und Ertragslage sowie die Liquidität und Rentabilität der Gesellschaft, verlustbringende Geschäfte und die Ursachen der Verluste, wenn diese Geschäfte und die Ursachen für die Vermögens- und Ertragslage von Bedeutung waren als auch die Ursachen eines in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Jahresfehlbetrages darzustellen.

Der Prüfbericht des Abschlussprüfers über den Jahresabschluss ist der für die Beteiligungsverwaltung zuständigen Stelle unverzüglich nach Eingang zuzuleiten.

Der Aufsichtsrat der BIM GmbH wird verpflichtet, den Jahresabschluss sowie den Lagebericht und den Vorschlag für die Verwendung des Jahresergebnisses zu prüfen. Über das Ergebnis der Prüfung wird die Gesellschafterversammlung der BIM GmbH durch einen schriftlichen Bericht des Aufsichtsrats informiert. Zu dem Prüfergebnis nimmt der Aufsichtsrat durch den Abschlussprüfer Stellung.

Die Gesellschafterversammlung der BIM GmbH hat in den ersten 8 Monaten eines neuen Geschäftsjahres jeweils über die Feststellung des Jahresabschlusses und über die Verwendung des Jahresergebnisses zu beschließen.

Letztlich regelt der § 7 dass die Anwendung der §§ 170 und 171 des Aktiengesetzes entsprechend gilt.

§ 8 (Haushaltsrechtliche Prüfungen)

Die Haushaltsrechtliche Prüfung erfolgt durch den Rechnungshof. Der Rechnungshof ist § 54 des Haushaltsgrundsätzegesetzes zur haushaltsrechtlichen Prüfung befugt. Darüber hinaus liegt eine dem § 104 Abs. 1 Nr. 3 der Landeshaushaltsordnung von Berlin entsprechende Vereinbarung des Rechnungshofes mit der BIM vor.

B. Rechtsgrundlagen:

§ 10 Nr. 3 GO Sen, § 21 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Buchstabe a und § 45 GGO II, Artikel 59 Abs. 2 der Verfassung von Berlin

C. Auswirkungen auf die Gleichstellung der Geschlechter:

Die Vorlage betrifft Männer und Frauen gleichermaßen. Eine Genderrelevanz liegt daher nicht vor.

E. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und/oder Wirtschaftsunternehmen:

keine

F. Gesamtkosten

keine

G. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg:

keine

H. Auswirkungen auf die Finanzplanung und den Haushaltsplan

a) Auswirkungen auf die Einnahmen und Ausgaben

keine

Grundsätzlich wird das SODA keine Auswirkungen auf den Haushaltsplan haben.

Das SODA finanziert sich insbesondere aus Bewirtschaftungseinnahmen der zuvor im Treuhandvermögen des Liegenschaftsfonds befindlichen Grundstücke z. B. aus Erbbaurechtsgrundstücken. Für die Abführung der Einnahmen an den Haushalt ist ein neuer Titel im Kapitel ... (z.B. Titel ... – Rückfluss aus dem Sondervermögen für Daseinsvorsorge) zu schaffen.

Gemäß § 4 wird ein sich aus der Bewirtschaftung des SODA ergebender Überschuss, der über den Haushaltsansatz für Abführungen hinausgeht, diesem in angemessener Höhe in Form einer Rücklage zugeführt. Die Rücklage dient der Durchführung von Baumaßnahmen, die zu einer Werterhaltung oder Herstellung der Vermietbarkeit der Grundstücke und Gebäude führen und die ausschließlich aus Mitteln der Rücklage realisiert werden können.

Die Gründung des SODA-Vermögens, mit Ausnahme der beschlossenen Investitionen ist haushaltsneutral. Dies bedeutet, dass die zusätzlichen Ausgaben für

- den notwendigen Bauunterhalt
- die Notarkosten (ca. 70.000 € einmalig)

- die Managementvergütung der BIM GmbH für die zusätzlichen Grundstücke (derzeit nicht bezifferbar) und
- die anfallenden Steuern

ebenso wie die Bewirtschaftung über die Einnahmen aus den weiteren SODA-Grundstücken zu finanzieren sind.

Das SODA wird nur aus Grundstücken bestehen, die zuvor entweder im Treuhandvermögen Liegenschaftsfonds oder im SILB-Bestand waren bzw. die im Zuge der Clusterung im Portfolioausschuss einem von diesen beiden Vermögen zugeführt worden wären.

Unter dem Titel 2990/13101 „Abführungen aus dem Liegenschaftsfonds“ sind im Haushaltsjahr 2015 50 Mio. € angesetzt worden, dieser Betrag ist vom Liegenschaftsfonds auch an den Haushalt abgeführt worden. Der Betrag setzt sich aus Verkäufen und Bewirtschaftungsüberschüssen (insbesondere Einnahmen aus Erbbaurechtsverträgen und sonstigen Mieteinnahmen) zusammen. Für 2016 sind bei diesem Titel 61 Mio. € veranschlagt worden. Nach Bildung des SODA werden sich die Abführungen aus dem Treuhandvermögen des Liegenschaftsfonds an diesen Titel verringern. Insbesondere die mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücke werden dann im SODA geführt. Die hier erzielten Erbbauzinsen fließen dann auch nicht mehr den Treuhandvermögen des Liegenschaftsfonds zu und stehen für Abführungen auf diesen Titel nicht mehr zur Verfügung. Tatsächlich sollen Einnahmen aus künftigen SODA-Grundstücken weiterhin an den Landeshaushalt abgeführt werden. Ggf. müsste für Abführungen aus dem SODA ein neuer Titel gebildet werden. In der Summe sollten die beiden Titel Abführungen aus Treuhandvermögen Liegenschaftsfonds und aus SODA dem bisherigen Titel 2990/13101 entsprechen.

Die BIM GmbH wird als Geschäftsbesorgerin des SODA eine Vergütung erhalten. Die bestehende Managementvergütung mit der BIM GmbH wird bei Einrichtung des SODA analog auch auf dieses angewendet. Die aktuelle Vergütung der BIM GmbH bezieht sich auf die Geschäftsführung des SILB (im Rahmen des Mieter-Vermieter-Modells) und die Bewirtschaftung des Treuhandvermögens des Liegenschaftsfonds. Letzteres erfolgt aus dem Haushalt.

Da das SODA nur aus Grundstücken bestehen wird, die zuvor entweder im Treuhandvermögen Liegenschaftsfonds oder im Bestand des SILB waren bzw. die im Zuge der Clusterung im Portfolioausschuss einem von diesen beiden Vermögen zugeführt worden wären, wird in der Summe keine Änderung der Managementvergütung erwartet.

Grunderwerbsteuer fällt bei der Übertragung der Treuhandgrundstücke auf das Land Berlin nicht an. Zu tragen sind allerdings die Notarkosten, die bei Übertragung in einer Urkunde mit ca. 70 T€ zu veranschlagen sind.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

keine

Berlin, den 14. Juni 2016

Der Senat von Berlin

Michael Müller
Regierender Bürgermeister

Dr. Matthias Kollatz-Ahnen
Senator für Finanzen

Der Senat von Berlin
Fin ID-VV 9100-9/2015
Tel.: 9020 - 2468

An das
Abgeordnetenhaus von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

V o r b l a t t

Vorlage - zur Beschlussfassung –

über das Gesetz über die Errichtung eines Sondervermögens für Daseinsvorsorge- und nicht betriebsnotwendige Bestandsgrundstücke des Landes Berlin (SODA ErrichtungsG)

A. Problem

Nach der Zusammenführung der Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co KG mit der BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM GmbH) in 2015 gilt es nun, die Vermögensstruktur der beiden Gesellschaften an die Prämissen der Transparenten Liegenschaftspolitik anzupassen.

Dazu gehört bei der Betrachtung der Immobilien im Land Berlin eine Trennung zwischen jenen Grundstücken, die für die Verwaltung im Land Berlin weiterhin betriebsnotwendig sind, jenen die verkauft werden sollen und solchen, die zwar nicht unmittelbar für die Verwaltungstätigkeit betriebsnotwendig sind, die aber nicht veräußert, sondern aus strategischen oder wirtschaftlichen Überlegungen im Eigentum des Landes Berlin verbleiben sollen, sog. „Halten-Grundstücke“, vorzunehmen. Weiterhin besteht ein Regelungsbedarf für Grundstücke, die mit einem Erbbaurecht belastet sind.

Für die ersten beiden Kategorien existieren im Land Berlin bereits bewährte Organisationsformen: Die betriebsnotwendigen Immobilien sind im Sondervermögen Immobilien des Landes Berlin (SILB) zusammengefasst. Die zu veräußernden Grundstücke befinden sich im Treuhandvermögen des Liegenschaftsfonds.

Für die sog. „Halten-Grundstücke“ existieren bisher keine abschließenden Regelungen im Land Berlin. Sie sollen deshalb in einem „Sondervermögen für Daseinsvorsorge- und nicht betriebsnotwendige Bestandsgrundstücke des Landes Berlin“, dem sog. SODA, zusammengefasst und verwaltet werden. Auch der Umgang mit den Grundstücken, die mit einem Erbbaurecht belastet sind, ist neu zu regeln. Sie sollen ebenfalls vom Regelungsgegenstand des neuen Sondervermögens erfasst werden. Hierzu ist ein Sondervermögen gem. § 26 LHO zu gründen.

B. Lösung

Das Abgeordnetenhaus von Berlin beschließt die Gründung eines Sondervermögens gem. § 26 LHO für die sog. „Halten-Grundstücke“ und für Grundstücke, die mit einem Erbbaurechtebelastet sind und gegenwärtig vom Liegenschaftsfonds verwaltet werden. Die Einzelheiten werden in dem dazu zu erlassenen Gesetz über die Errichtung eines Sondervermögens für Daseinsvorsorge- und nicht betriebsnotwendige Bestandsgrundstücke des Landes Berlin (SODA ErrichtungsG) geregelt.

C. Den Gesetzentwurf, die Begründung, die Rechtsgrundlagen, die Auswirkungen auf die Gleichstellung der Geschlechter, die Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und/oder Wirtschaftsunternehmen, die Gesamtkosten, die Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg sowie Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

bitte ich der beiliegenden Vorlage an das Abgeordnetenhaus zu entnehmen.

D. Zuständigkeit

Der Beschluss ist von der Senatsverwaltung für Finanzen zu bearbeiten.

Der Senat von Berlin
Fin – ID-VV 9100-9/2015
Tel.: 920 - 2468

An das
Abgeordnetenhaus von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

V o r l a g e
- zur Beschlussfassung –

über das Gesetz über die Errichtung eines Sondervermögens für Daseinsvorsorge- und nicht betriebsnotwendige Bestandsgrundstücke des Landes Berlin (SODA ErrichtungsG)

Das Abgeordnetenhaus wolle beschließen:

Gesetz
über die Errichtung eines Sondervermögens für Daseinsvorsorge- und nicht be-
triebsnotwendige Bestandsgrundstücke des Landes Berlin SODA Errichtungsge-
setz (SODA ErrichtungsG)

Vom ...

Das Abgeordnetenhaus hat das folgende Gesetz beschlossen:

Inhaltsübersicht

- § 1 Errichtung
- § 2 Umfang und Zweck
- § 3 Stellung im Rechtsverkehr
- § 4 Finanzierung von Baumaßnahmen
- § 5 Vermögenstrennung
- § 6 Geschäftsführung, Aufsicht
- § 7 Wirtschaftsführung und Rechnungswesen des SODA
- § 8 Haushaltsrechtliche Prüfungen
- § 9 Inkrafttreten

§ 1 Errichtung

(1) Das Land Berlin errichtet unter dem Namen „Sondervermögen für Daseinsvorsorge- und nicht betriebsnotwendige Bestandsgrundstücke des Landes Berlin (SODA)“ ein nicht rechtsfähiges Sondervermögen nach § 26 Absatz 2 der Landeshaushaltsordnung mit eigener Wirtschafts- und Rechnungsführung.

(2) Das SODA umfasst Grundstücke des Landes Berlin, die dem Umfang und Zweck nach § 2 entsprechen und aus diesem Grund im Eigentum des Landes Berlin verbleiben.

(3) Die Senatsverwaltung für Finanzen entscheidet über Zuweisungen und Entnahmen und führt ein Verzeichnis über die Grundstücke des SODA. Das Verzeichnis ist dem Unterausschuss Vermögensverwaltung des Hauptausschusses jeweils zum Jahresende zur Kenntnisnahme vorzulegen.

§ 2 Umfang und Zweck

(1) Dem SODA können zugewiesen werden:

- a) Grundstücke, die in einem Zeitraum von voraussichtlich 10 Jahren zur künftigen Daseinsvorsorge durch das Land benötigt werden,
- b) für die unmittelbare Verwaltungstätigkeit nicht betriebsnotwendige Grundstücke, insbesondere solche, die nicht veräußert, sondern aus strategischen oder wirtschaftlichen Überlegungen im Eigentum des Landes Berlin verbleiben sollen sowie
- c) Grundstücke, die mit einem Erbbaurecht belastet sind.

(2) Darüber hinaus können dem SODA weitere nicht betriebsnotwendige Grundstücke zugewiesen werden.

(3) Das SODA hat die Aufgabe, die Verwaltung und Bewirtschaftung der ihm übertragenen Grundstücke zu übernehmen. Dies umfasst insbesondere den Abschluss von Miet- und Pacht- und allen für die Bewirtschaftung notwendigen Verträgen sowie deren Verwaltung, das Controlling, das Portfoliomanagement, die Durchführung von Bauunterhaltungs- und Investitionsmaßnahmen einschließlich der Objektvorbereitung und -planung, Datenhaltung, Datencontrolling und -analyse, Qualitätsmanagement, Energie- und Medienmanagement sowie die Verwaltung von Erbbaurechten. Das SODA übernimmt für die ihm nach Absatz 1 übertragenen Grundstücke die Bauherreneigenschaft. § 24 Landeshaushaltsordnung findet keine Anwendung.

(4) Bestehende Forderungen oder Verbindlichkeiten der abgebenden Vermögensträger aus der Bewirtschaftung und Verwaltung der dem SODA zugewiesenen Grundstücke gehen mit der Zuweisung zum SODA auf dieses über. Im Fall einer Entnahme von Grundstücken aus dem SODA gehen bestehende Forderungen und Verbindlichkeiten des SODA auf den annehmenden Vermögensträger über. Im Rahmen der Zuweisung

zum oder der Entnahme aus dem SODA können davon abweichende Regelungen getroffen werden.

(5) Das SODA trägt die öffentlichen Lasten der ihm zugewiesenen Grundstücke.

§ 3 Stellung im Rechtsverkehr

(1) Das SODA ist nicht rechtsfähig und verfügt über kein eigenes Personal. Die Geschäfte des SODA führt die BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH. Auf § 6 wird verwiesen.

(2) Zu Lasten des SODA dürfen keine Kredite oder Darlehen aufgenommen werden.

(3) Für gegebenenfalls bestehende Verbindlichkeiten des SODA haftet das Land Berlin unbeschränkt.

§ 4 Finanzierung von Baumaßnahmen

Ein aus der Bewirtschaftung des SODA sich ergebender Überschuss wird diesem in angemessener Höhe in Form einer Rücklage zugeführt. Die Rücklage dient der Durchführung von Baumaßnahmen, die zu einer Werterhaltung oder Herstellung der Vermietbarkeit der Grundstücke und Gebäude führen und die ausschließlich aus Mitteln der Rücklage realisiert werden können. Über die Angemessenheit der Rücklage entscheidet die Senatsverwaltung für Finanzen. Über die in diesem Zusammenhang durchzuführenden investiven Einzelmaßnahmen mit einem Volumen über eine Million Euro entscheidet der Hauptausschuss des Abgeordnetenhauses von Berlin.

§ 5 Vermögensstrennung

Das SODA ist von dem übrigen Vermögen des Landes Berlin, seinen Rechten und Verbindlichkeiten, getrennt zu halten.

§ 6 Geschäftsführung, Aufsicht

(1) Die Geschäftsführung für das SODA wird der BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH übertragen. Die Finanzierung der Geschäftsführung erfolgt zu Lasten des SODA aus dem Haushaltsplan von Berlin.

(2) Die Rechtmäßigkeit, Zweckmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung und die ihr obliegende Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsleiters sowie alle weiteren wesentlichen Angelegenheiten des SODA werden vom Aufsichtsrat der BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH überwacht.

(3) Die Senatsverwaltung für Finanzen führt die Aufsicht über das SODA.

§ 7

Wirtschaftsführung und Rechnungswesen des SODA

(1) Die Geschäftsführung hat innerhalb der durch § 264 Absatz 1 Satz 3 des Handelsgesetzbuches bestimmten Frist für das vergangene Geschäftsjahr den Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang) und den Lagebericht aufzustellen und zusammen mit dem Vorschlag für die Verwendung des Jahresergebnisses unverzüglich dem Aufsichtsrat der BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH vorzulegen. Den Gesellschaftern der BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH sind die genannten Unterlagen spätestens gleichzeitig mit der Zuleitung an den Aufsichtsrat zu übermitteln.

(2) Der Jahresabschluss ist unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichts entsprechend den für große Kapitalgesellschaften geltenden Bestimmungen des Dritten Buches des Handelsgesetzbuches durch einen Abschlussprüfer zu prüfen.

(3) Der Abschlussprüfer ist zu beauftragen, seine Prüfung auch nach den Vorschriften des § 53 des Haushaltsgrundsätzegesetzes vorzunehmen. Der Prüfbericht des Abschlussprüfers über den Jahresabschluss ist der für die Beteiligungsverwaltung zuständigen Stelle unverzüglich nach Eingang zuzuleiten.

(4) Der Aufsichtsrat der BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH hat den Jahresabschluss, den Lagebericht und den Vorschlag für die Verwendung des Jahresergebnisses zu prüfen und der Gesellschafterversammlung der BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH über das Ergebnis seiner Prüfung schriftlich zu berichten. Er hat ferner zu dem Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses durch den Abschlussprüfer Stellung zu nehmen.

(5) Die Gesellschafterversammlung der BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH hat in den ersten acht Monaten des neuen Geschäftsjahres über die Feststellung des Jahresabschlusses und über die Verwendung des Jahresergebnisses zu beschließen.

(6) Die §§ 170 und 171 des Aktiengesetzes gelten entsprechend.

§ 8

Haushaltsrechtliche Prüfungen

Der Rechnungshof von Berlin hat die Befugnisse aus § 54 des Haushaltsgrundsätzegesetzes. Die BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH hat mit dem Rechnungshof von Berlin eine Vereinbarung gemäß § 104 Absatz 1 Nummer 3 der Landeshaushaltsordnung zu treffen.

§ 9

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am 1. Oktober 2016 in Kraft.

A. Begründung

a) Allgemeines

Die Zusammenführung der Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co KG mit der BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM GmbH) im März 2015 macht es erforderlich, die Vermögensstruktur der beiden Gesellschaften an die Prämissen der Transparenten Liegenschaftspolitik anzupassen. Diese beinhaltet die Abkehr von einer Veräußerung des landeseigenen Immobilienvermögens zu Höchstpreisen hin zu einer strategischen Betrachtung der Grundstücke hinsichtlich ihrer zukünftigen Verwendbarkeit für die Zwecke des Landes Berlin.

Hierzu ist es erforderlich, eine Trennung zwischen jenen Grundstücken, die für die Verwaltung im Land Berlin weiterhin betriebsnotwendig sind, jenen die verkauft werden sollen und solchen, die zwar nicht unmittelbar für die Verwaltungstätigkeit betriebsnotwendig sind, die aber nicht veräußert, sondern aus strategischen oder wirtschaftlichen Überlegungen im Eigentum des Landes Berlin verbleiben sollen, sog. „Halten-Grundstücke“, zu vollziehen. Zudem besteht ein Regelungsbedarf für Grundstücke, die mit einem Erbbaurecht belastet sind.

Für die ersten beiden Kategorien existieren im Land Berlin bereits bewährte Organisationsformen: Die betriebsnotwendigen Immobilien sind im Sondervermögen Immobilien des Landes Berlin (SILB) zusammengefasst. Für diese hat sich das SILB als Grundlage für die Verwaltung und Bewirtschaftung bewährt und soll auch zukünftig in der bestehenden Form erhalten bleiben.

Die zu veräußernden Grundstücke befinden sich im Treuhandvermögen des Liegenschaftsfonds und sollen von dort auch weiter einer Veräußerung zugeführt werden.

Für die sog. „Halten-Grundstücke“ existieren bisher keine abschließenden Regelungen im Land Berlin. Sie sollen deshalb in einem „Sondervermögen für Daseinsvorsorge- und nicht betriebsnotwendige Bestandsgrundstücke des Landes Berlin“, den sog. SODA zusammengefasst und verwaltet werden. Auch die mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücke sollen vom Regelungsgegenstand des neuen Sondervermögens erfasst werden. Hierzu soll ein Sondervermögen gem. § 26 LHO gegründet werden.

Mit dem SODA wird ein Sondervermögen für sog. „Halten-Grundstücke“ und für jene mit Erbbaurechten belastete Grundstücke geschaffen, die sich zuvor im Treuhandvermögen des Liegenschaftsfonds befanden. Dies ist notwendig, da die Grundstücke, die der künftigen Daseinsvorsorge dienen, nicht wie die betriebsnotwendigen Grundstücke dem SILB zugewiesen werden können. Hierfür sind die Voraussetzungen nach dem SILB ErrichtungsG nicht gegeben.

Durch die Kategorisierung der Immobilien in die o.a. drei Bereiche wird insbesondere mit Blick auf das bestehende SILB erreicht, dass durch die Erfassung der sog. „Halten“-Grundstücke im künftigen SODA, die im Eigentum des Landes Berlin verbleiben sollen, keine „Verwässerung“ im Immobilienbestand des SILB entsteht, was ande-

renfalls dort eine Steuerung nach dem Mieter-Vermieter-Modell des SILB erschweren und zu Intransparenz führen könnte.

Dem SODA sollen nur Grundstücke zugeordnet werden, die in einem Zeitraum von voraussichtlich 10 Jahren zur künftigen Daseinsvorsorge durch das Land Berlin benötigt werden sowie nicht betriebsnotwendige Grundstücke, die nicht veräußert, sondern aus strategischen oder wirtschaftlichen Überlegungen im Eigentum des Landes Berlin verbleiben sollen. Darüber hinaus werden dem SODA solche Grundstücke zugeordnet, die mit einem Erbbaurecht belastet sind.

Mit dem SODA ErrichtungsgG wird hierzu der rechtliche Rahmen geschaffen. Gegenstand des Gesetzes ist ferner die rechtliche Ausgestaltung sowie die Funktionsweise, die Aufgaben und die Finanzierung des SODA zu definieren.

b) Einzelbegründung

§ 1 (Errichtung)

Mit dem vorliegenden Errichtungsgesetz errichtet das Land Berlin ein nichtrechtsfähiges Sondervermögen mit einem Bestand an landeseigenen Daseinsvorsorge- und nicht unmittelbar betriebsnotwendigen Grundstücken (SODA) nach § 26 Abs. 2 der LHO.

Dem SODA werden Grundstücke zugewiesen, die den Zweck und Umfang des § 2 dieses SODA ErrichtungsgG entsprechen. Diese verbleiben dann mit der Zuweisung zum SODA weiterhin im Eigentum des Landes Berlin.

Dabei handelt es sich weder um betriebsnotwendige Grundstücke (wie beim SILB) noch um Grundstücke, die das Land Berlin vermarkten wird (wie beim treuhandvermögen Liegenschaftsfonds). Es geht vielmehr um einen Vielzahl von Grundstücken, deren Zuordnung ins SODA zuvor eine Clusterung im Portfolioausschuss vorgegangen ist.

Über die Zuweisungen und Entnahmen von Grundstücken in und aus dem Bestand des SODA soll die Senatsverwaltung für Finanzen entscheiden. Zum Nachweis des Bestandes wird bei der Senatsverwaltung für Finanzen ein Verzeichnis über die Grundstücke geführt. Um die parlamentarische Kontrolle des Bestandes sowie über die Zuweisungen und Entnahmen zu gewährleisten, ist das Verzeichnis dem Unterausschuss Vermögensverwaltung des Hauptausschusses jeweils zum Jahresende zur Kenntnisnahme vorzulegen. Im Gegensatz zu den Regelungen im SILB ErrichtungsgG – hier erfolgen die Zuweisungen und Entnahmen mittels Beschluss des Abgeordnetenhauses - sollte hier ein vereinfachtes Verfahren hinsichtlich der Erweiterung bzw. Verringerung des Bestandes an den betroffenen Grundstücken installiert werden. Soweit der Bestand des SODA aus dem Treuhandvermögen des Liegenschaftsfonds oder des SILB gespeist wird, wird das Abgeordnetenhaus bereits über die dafür geltenden Transferregeln beteiligt.

§ 2 (Umfang und Zweck)

Diese Bestimmung charakterisiert, welche Grundstücke dem SODA zugewiesen werden können und ist insoweit die Ergänzung zu § 1. Weiter werden hier die Aufgaben des neu zu gründenden Sondervermögens bzw. die Aufgaben der Geschäftsführung des SODA benannt.

Dem SODA können grundsätzlich sämtliche nicht betriebsnotwendige Grundstücke zugewiesen werden. Insbesondere können dem SODA zugewiesen werden:

- Grundstücke, die in einem Zeitraum von voraussichtlich 10 Jahren zur künftigen Daseinsvorsorge (Daseinsvorsorge II) durch das Land benötigt werden,
- nicht betriebsnotwendige Grundstücke, die nicht veräußert, sondern aus strategischen oder wirtschaftlichen Überlegungen im Eigentum des Landes verbleiben sollen sowie
- Grundstücke, die mit einem Erbbaurecht belastet sind.

Grundstücke der Daseinsvorsorge I, die lediglich für den Zeitraum von fünf Jahren für eine Fachnutzung vorgehalten werden, sollen somit nicht in das SODA überführt werden.

Das SODA hat die Aufgabe, die Verwaltung und die Bewirtschaftung der ihm übertragenen Grundstücke zu übernehmen. Dies umfasst insbesondere, aber nicht abschließend, den Abschluss von Miet- und Pachtverträgen, den Abschluss aller für die Bewirtschaftung notwendigen Verträgen, die Verwaltung, das Controlling, das Portfoliomanagement, die Durchführung von Bauunterhaltungs- und Investitionsmaßnahmen einschließlich der Objektvorbereitung und -planung, der Datenhaltung, des Datencontrolling, der Datenanalyse, das Qualitätsmanagement, das Energie- und Medienmanagement sowie die Verwaltung von Erbbaurechten.

Dem SODA fällt darüber hinaus die alleinige Bauherreneigenschaft für die ihm zugewiesenen Grundstücke zu. § 24 LHO findet insoweit keine Anwendung. Mit dieser Regelung wird erreicht, dass alle Baumaßnahmen, die im SODA-Bestand i.S. des § 4 SODA ErrichtungsG erforderlich sind, von der Geschäftsführung durchgeführt werden. Das SODA ErrichtungsG regelt somit die Bauherreneigenschaft eindeutig und abschließend.

An Grundstücken bestehende Forderungen oder Verbindlichkeiten gehen mit der Zuweisung der Grundstücke zum SODA auf dieses über. Werden Grundstücke aus dem SODA entnommen, so verbleiben auch evtl. bestehende Forderungen und Verbindlichkeiten nicht im SODA. Diese gehen mit dem Grundstück auf den Vermögensträger über, in dessen Vermögen Grundstücke aus dem Bestand des SODA übertragen werden. Von diesem Grundsatz können bei Zuweisungen zum und Entnahmen vom SODA abweichende Regelungen getroffen werden.

§ 3 (Stellung im Rechtsverkehr)

Da das nach § 26 LHO gegründete Sondervermögen nicht rechtsfähig ist und auch über kein eigenes Personal verfügt, wird hier geregelt, wer die Geschäfte des SODA führt. Hierzu wird die landeseigene Gesellschaft BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH bestimmt. Näheres zur Geschäftsführung regelt der § 6 des SODA Er richtungsG.

Mit Absatz 2 wird festgelegt, dass zu Lasten des Sondervermögens keine Kredite oder Darlehen aufgenommen werden dürfen. Für bereits bestehende Verbindlichkeiten des Sondervermögens wird weiter das Land Berlin haften (Absatz 3).

§ 4 (Finanzierung von Baumaßnahmen)

In Ergänzung zu § 2 Absatz 3 erfolgt mit § 4 die Beschreibung der Baumaßnahmen, die im SODA umgesetzt werden können und wie diese zu finanzieren sind. Die Finanzierung soll aus dem sich aus der Bewirtschaftung des SODA ergebenden Überschuss erfolgen. Hierzu wird aus diesem eine Rücklage gebildet. Diese Rücklage soll zur Durchführung von Baumaßnahmen dienen, die zu einer Werterhaltung oder Herstellung der Vermietbarkeit der jeweiligen Grundstücke und/ oder Gebäude führen. Um sowohl die parlamentarische Kontrolle über die einzelnen Baumaßnahmen sowie deren Finanzierung zu gewährleisten, soll der Hauptausschuss des Abgeordnetenhaus von Berlin über die investiven Einzelmaßnahmen in Höhe von mehr als 1 Mio. entscheiden. Über die Angemessenheit der Höhe der Rücklage und die investiven Einzelmaßnahmen unter dem Wert von 1. Mio € entscheidet die Senatsverwaltung für Finanzen.

§ 5 (Vermögensstrennung)

Das Vermögen des Landes Berlin, das im Bestand des SODA zusammengefasst ist, ist strikt von dem übrigen Vermögen des Landes Berlin, insbesondere von dem Sondervermögen „SILB“ zu trennen. Dies bezieht sich auch auf seine Rechte und Verbindlichkeiten.

§ 6 (Geschäftsführung, Aufsicht)

In Ergänzung zu § 3 wird in dieser Bestimmung geregelt, wer die Geschäfte des SODA führt. Diese obliegen der BIM GmbH kraft Gesetz. Die Finanzierung der Geschäftsführung erfolgt zu Lasten des SODA aus dem Haushaltsplan von Berlin in Form einer Managementvergütung.

Der Aufsichtsrat der BIM GmbH überwacht die Geschäftsführung des SODA in all ihren wesentlichen Aufgaben. Insbesondere findet eine Aufsicht über die Rechtmäßigkeit, Zweckmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung sowie über die ihr obliegenden Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsleiters statt. Die Fachaufsicht über das SODA führt die Senatsverwaltung für Finanzen.

§ 7 (Wirtschaftsführung und Rechnungswesen des SODA)

Der § 7 trifft Regelungen hinsichtlich der Wirtschaftsführung und des Rechnungswesens des SODA. Für die Geschäftsführung des SODA durch die BIM GmbH, gilt der § 264 Abs. 1 Satz 3 des Handelsgesetzbuches. Demnach muss innerhalb der im § 264 Abs. 1 Satz 3 Handelsgesetzbuch bestimmten Frist der Jahresabschluss für das vergangene Geschäftsjahr und der Lagebericht aufgestellt und zusammen mit dem Vorschlag für die Verwendung des Jahresergebnisses unverzüglich dem Aufsichtsrat der BIM vorgelegt werden. Der Jahresabschluss umfasst die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung.

Darüber hinaus sind nach § 7 Absatz 1 die o.g. Unterlagen den Gesellschaftern der BIM spätestens gleichzeitig mit der Zuleitung an den Aufsichtsrat zu übermitteln.

Weiterhin ist der Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichts durch den Abschlussprüfer zu prüfen. Dies erfolgt entsprechend den für große Kapitalgesellschaften geltenden Bestimmungen des Dritten Buches des Handelsgesetzbuches.

Der Abschlussprüfer ist darüber hinaus auch zu beauftragen, seine Prüfung nach den Vorschriften des § 53 Abs. 1 und 2 des Haushaltsgrundsätzegesetzes vorzunehmen. Demnach ist im Rahmen der Abschlussprüfung auch die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung zu prüfen. Weiterhin sind die Abschlussprüfer durch § 53 Abs. 2 Haushaltsgrundsätzegesetz beauftragt in ihrem Bericht die Entwicklung der Vermögens- und Ertragslage sowie die Liquidität und Rentabilität der Gesellschaft, verlustbringende Geschäfte und die Ursachen der Verluste, wenn diese Geschäfte und die Ursachen für die Vermögens- und Ertragslage von Bedeutung waren als auch die Ursachen eines in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Jahresfehlbetrages darzustellen.

Der Prüfbericht des Abschlussprüfers über den Jahresabschluss ist der für die Beteiligungsverwaltung zuständigen Stelle unverzüglich nach Eingang zuzuleiten.

Der Aufsichtsrat der BIM GmbH wird verpflichtet, den Jahresabschluss sowie den Lagebericht und den Vorschlag für die Verwendung des Jahresergebnisses zu prüfen. Über das Ergebnis der Prüfung wird die Gesellschafterversammlung der BIM GmbH durch einen schriftlichen Bericht des Aufsichtsrats informiert. Zu dem Prüfergebnis nimmt der Aufsichtsrat durch den Abschlussprüfer Stellung.

Die Gesellschafterversammlung der BIM GmbH hat in den ersten 8 Monaten eines neuen Geschäftsjahres jeweils über die Feststellung des Jahresabschlusses und über die Verwendung des Jahresergebnisses zu beschließen.

Letztlich regelt der § 7 dass die Anwendung der §§ 170 und 171 des Aktiengesetzes entsprechend gilt.

§ 8 (Haushaltsrechtliche Prüfungen)

Die Haushaltsrechtliche Prüfung erfolgt durch den Rechnungshof. Der Rechnungshof ist § 54 des Haushaltsgrundsätzegesetzes zur haushaltsrechtlichen Prüfung befugt. Darüber hinaus liegt eine dem § 104 Abs. 1 Nr. 3 der Landeshaushaltsordnung von Berlin entsprechende Vereinbarung des Rechnungshofes mit der BIM vor.

B. Rechtsgrundlagen:

§ 10 Nr. 3 GO Sen, § 21 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Buchstabe a und § 45 GGO II, Artikel 59 Abs. 2 der Verfassung von Berlin

C. Auswirkungen auf die Gleichstellung der Geschlechter:

Die Vorlage betrifft Männer und Frauen gleichermaßen. Eine Genderrelevanz liegt daher nicht vor.

E. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und/oder Wirtschaftsunternehmen:

keine

F. Gesamtkosten

keine

G. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg:

keine

H. Auswirkungen auf die Finanzplanung und den Haushaltsplan

a) Auswirkungen auf die Einnahmen und Ausgaben

keine

Grundsätzlich wird das SODA keine Auswirkungen auf den Haushaltsplan haben.

Das SODA finanziert sich insbesondere aus Bewirtschaftungseinnahmen der zuvor im Treuhandvermögen des Liegenschaftsfonds befindlichen Grundstücke z. B. aus Erbbaurechtsgrundstücken. Für die Abführung der Einnahmen an den Haushalt ist ein neuer Titel im Kapitel ... (z.B. Titel ... – Rückfluss aus dem Sondervermögen für Daseinsvorsorge) zu schaffen.

Gemäß § 4 wird ein sich aus der Bewirtschaftung des SODA ergebender Überschuss, der über den Haushaltsansatz für Abführungen hinausgeht, diesem in angemessener Höhe in Form einer Rücklage zugeführt. Die Rücklage dient der Durchführung von Baumaßnahmen, die zu einer Werterhaltung oder Herstellung der Vermietbarkeit der Grundstücke und Gebäude führen und die ausschließlich aus Mitteln der Rücklage realisiert werden können.

Die Gründung des SODA-Vermögens, mit Ausnahme der beschlossenen Investitionen ist haushaltsneutral. Dies bedeutet, dass die zusätzlichen Ausgaben für

- den notwendigen Bauunterhalt
- die Notarkosten (ca. 70.000 € einmalig)

- die Managementvergütung der BIM GmbH für die zusätzlichen Grundstücke (derzeit nicht bezifferbar) und
- die anfallenden Steuern

ebenso wie die Bewirtschaftung über die Einnahmen aus den weiteren SODA-Grundstücken zu finanzieren sind.

Das SODA wird nur aus Grundstücken bestehen, die zuvor entweder im Treuhandvermögen Liegenschaftsfonds oder im SILB-Bestand waren bzw. die im Zuge der Clusterung im Portfolioausschuss einem von diesen beiden Vermögen zugeführt worden wären.

Unter dem Titel 2990/13101 „Abführungen aus dem Liegenschaftsfonds“ sind im Haushaltsjahr 2015 50 Mio. € angesetzt worden, dieser Betrag ist vom Liegenschaftsfonds auch an den Haushalt abgeführt worden. Der Betrag setzt sich aus Verkäufen und Bewirtschaftungsüberschüssen (insbesondere Einnahmen aus Erbbaurechtsverträgen und sonstigen Mieteinnahmen) zusammen. Für 2016 sind bei diesem Titel 61 Mio. € veranschlagt worden. Nach Bildung des SODA werden sich die Abführungen aus dem Treuhandvermögen des Liegenschaftsfonds an diesen Titel verringern. Insbesondere die mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücke werden dann im SODA geführt. Die hier erzielten Erbbauzinsen fließen dann auch nicht mehr den Treuhandvermögen des Liegenschaftsfonds zu und stehen für Abführungen auf diesen Titel nicht mehr zur Verfügung. Tatsächlich sollen Einnahmen aus künftigen SODA-Grundstücken weiterhin an den Landeshaushalt abgeführt werden. Ggf. müsste für Abführungen aus dem SODA ein neuer Titel gebildet werden. In der Summe sollten die beiden Titel Abführungen aus Treuhandvermögen Liegenschaftsfonds und aus SODA dem bisherigen Titel 2990/13101 entsprechen.

Die BIM GmbH wird als Geschäftsbesorgerin des SODA eine Vergütung erhalten. Die bestehende Managementvergütung mit der BIM GmbH wird bei Einrichtung des SODA analog auch auf dieses angewendet. Die aktuelle Vergütung der BIM GmbH bezieht sich auf die Geschäftsführung des SILB (im Rahmen des Mieter-Vermieter-Modells) und die Bewirtschaftung des Treuhandvermögens des Liegenschaftsfonds. Letzteres erfolgt aus dem Haushalt.

Da das SODA nur aus Grundstücken bestehen wird, die zuvor entweder im Treuhandvermögen Liegenschaftsfonds oder im Bestand des SILB waren bzw. die im Zuge der Clusterung im Portfolioausschuss einem von diesen beiden Vermögen zugeführt worden wären, wird in der Summe keine Änderung der Managementvergütung erwartet.

Grunderwerbsteuer fällt bei der Übertragung der Treuhandgrundstücke auf das Land Berlin nicht an. Zu tragen sind allerdings die Notarkosten, die bei Übertragung in einer Urkunde mit ca. 70 T€ zu veranschlagen sind.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

keine

Berlin, den 14. Juni 2016

Der Senat von Berlin

Michael Müller
Regierender Bürgermeister

Dr. Matthias Kollatz-Ahnen
Senator für Finanzen

Der Senat von Berlin
Fin ID-VV 9100-9/2015
Tel.: 9020 - 2468

An das
Abgeordnetenhaus von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

V o r b l a t t

Vorlage - zur Beschlussfassung –

über das Gesetz über die Errichtung eines Sondervermögens für Daseinsvorsorge- und nicht betriebsnotwendige Bestandsgrundstücke des Landes Berlin (SODA ErrichtungsG)

A. Problem

Nach der Zusammenführung der Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co KG mit der BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM GmbH) in 2015 gilt es nun, die Vermögensstruktur der beiden Gesellschaften an die Prämissen der Transparenten Liegenschaftspolitik anzupassen.

Dazu gehört bei der Betrachtung der Immobilien im Land Berlin eine Trennung zwischen jenen Grundstücken, die für die Verwaltung im Land Berlin weiterhin betriebsnotwendig sind, jenen die verkauft werden sollen und solchen, die zwar nicht unmittelbar für die Verwaltungstätigkeit betriebsnotwendig sind, die aber nicht veräußert, sondern aus strategischen oder wirtschaftlichen Überlegungen im Eigentum des Landes Berlin verbleiben sollen, sog. „Halten-Grundstücke“, vorzunehmen. Weiterhin besteht ein Regelungsbedarf für Grundstücke, die mit einem Erbbaurecht belastet sind.

Für die ersten beiden Kategorien existieren im Land Berlin bereits bewährte Organisationsformen: Die betriebsnotwendigen Immobilien sind im Sondervermögen Immobilien des Landes Berlin (SILB) zusammengefasst. Die zu veräußernden Grundstücke befinden sich im Treuhandvermögen des Liegenschaftsfonds.

Für die sog. „Halten-Grundstücke“ existieren bisher keine abschließenden Regelungen im Land Berlin. Sie sollen deshalb in einem „Sondervermögen für Daseinsvorsorge- und nicht betriebsnotwendige Bestandsgrundstücke des Landes Berlin“, dem sog. SODA, zusammengefasst und verwaltet werden. Auch der Umgang mit den Grundstücken, die mit einem Erbbaurecht belastet sind, ist neu zu regeln. Sie sollen ebenfalls vom Regelungsgegenstand des neuen Sondervermögens erfasst werden. Hierzu ist ein Sondervermögen gem. § 26 LHO zu gründen.

B. Lösung

Das Abgeordnetenhaus von Berlin beschließt die Gründung eines Sondervermögens gem. § 26 LHO für die sog. „Halten-Grundstücke“ und für Grundstücke, die mit einem Erbbaurechtebelastet sind und gegenwärtig vom Liegenschaftsfonds verwaltet werden. Die Einzelheiten werden in dem dazu zu erlassenen Gesetz über die Errichtung eines Sondervermögens für Daseinsvorsorge- und nicht betriebsnotwendige Bestandsgrundstücke des Landes Berlin (SODA ErrichtungsG) geregelt.

C. Den Gesetzentwurf, die Begründung, die Rechtsgrundlagen, die Auswirkungen auf die Gleichstellung der Geschlechter, die Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und/oder Wirtschaftsunternehmen, die Gesamtkosten, die Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg sowie Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

bitte ich der beiliegenden Vorlage an das Abgeordnetenhaus zu entnehmen.

D. Zuständigkeit

Der Beschluss ist von der Senatsverwaltung für Finanzen zu bearbeiten.

Der Senat von Berlin
Fin – ID-VV 9100-9/2015
Tel.: 920 - 2468

An das
Abgeordnetenhaus von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

V o r l a g e
- zur Beschlussfassung –

über das Gesetz über die Errichtung eines Sondervermögens für Daseinsvorsorge- und nicht betriebsnotwendige Bestandsgrundstücke des Landes Berlin (SODA ErrichtungsG)

Das Abgeordnetenhaus wolle beschließen:

Gesetz
über die Errichtung eines Sondervermögens für Daseinsvorsorge- und nicht betriebsnotwendige Bestandsgrundstücke des Landes Berlin SODA Errichtungsgesetz (SODA ErrichtungsG)

Vom ...

Das Abgeordnetenhaus hat das folgende Gesetz beschlossen:

Inhaltsübersicht

- § 1 Errichtung
- § 2 Umfang und Zweck
- § 3 Stellung im Rechtsverkehr
- § 4 Finanzierung von Baumaßnahmen
- § 5 Vermögenstrennung
- § 6 Geschäftsführung, Aufsicht
- § 7 Wirtschaftsführung und Rechnungswesen des SODA
- § 8 Haushaltsrechtliche Prüfungen
- § 9 Inkrafttreten

§ 1 Errichtung

(1) Das Land Berlin errichtet unter dem Namen „Sondervermögen für Daseinsvorsorge- und nicht betriebsnotwendige Bestandsgrundstücke des Landes Berlin (SODA)“ ein nicht rechtsfähiges Sondervermögen nach § 26 Absatz 2 der Landeshaushaltsordnung mit eigener Wirtschafts- und Rechnungsführung.

(2) Das SODA umfasst Grundstücke des Landes Berlin, die dem Umfang und Zweck nach § 2 entsprechen und aus diesem Grund im Eigentum des Landes Berlin verbleiben.

(3) Die Senatsverwaltung für Finanzen entscheidet über Zuweisungen und Entnahmen und führt ein Verzeichnis über die Grundstücke des SODA. Das Verzeichnis ist dem Unterausschuss Vermögensverwaltung des Hauptausschusses jeweils zum Jahresende zur Kenntnisnahme vorzulegen.

§ 2 Umfang und Zweck

(1) Dem SODA können zugewiesen werden:

- a) Grundstücke, die in einem Zeitraum von voraussichtlich 10 Jahren zur künftigen Daseinsvorsorge durch das Land benötigt werden,
- b) für die unmittelbare Verwaltungstätigkeit nicht betriebsnotwendige Grundstücke, insbesondere solche, die nicht veräußert, sondern aus strategischen oder wirtschaftlichen Überlegungen im Eigentum des Landes Berlin verbleiben sollen sowie
- c) Grundstücke, die mit einem Erbbaurecht belastet sind.

(2) Darüber hinaus können dem SODA weitere nicht betriebsnotwendige Grundstücke zugewiesen werden.

(3) Das SODA hat die Aufgabe, die Verwaltung und Bewirtschaftung der ihm übertragenen Grundstücke zu übernehmen. Dies umfasst insbesondere den Abschluss von Miet- und Pacht- und allen für die Bewirtschaftung notwendigen Verträgen sowie deren Verwaltung, das Controlling, das Portfoliomanagement, die Durchführung von Bauunterhaltungs- und Investitionsmaßnahmen einschließlich der Objektvorbereitung und -planung, Datenhaltung, Datencontrolling und -analyse, Qualitätsmanagement, Energie- und Medienmanagement sowie die Verwaltung von Erbbaurechten. Das SODA übernimmt für die ihm nach Absatz 1 übertragenen Grundstücke die Bauherreneigenschaft. § 24 Landeshaushaltsordnung findet keine Anwendung.

(4) Bestehende Forderungen oder Verbindlichkeiten der abgebenden Vermögensträger aus der Bewirtschaftung und Verwaltung der dem SODA zugewiesenen Grundstücke gehen mit der Zuweisung zum SODA auf dieses über. Im Fall einer Entnahme von Grundstücken aus dem SODA gehen bestehende Forderungen und Verbindlichkeiten des SODA auf den annehmenden Vermögensträger über. Im Rahmen der Zuweisung

zum oder der Entnahme aus dem SODA können davon abweichende Regelungen getroffen werden.

(5) Das SODA trägt die öffentlichen Lasten der ihm zugewiesenen Grundstücke.

§ 3 Stellung im Rechtsverkehr

(1) Das SODA ist nicht rechtsfähig und verfügt über kein eigenes Personal. Die Geschäfte des SODA führt die BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH. Auf § 6 wird verwiesen.

(2) Zu Lasten des SODA dürfen keine Kredite oder Darlehen aufgenommen werden.

(3) Für gegebenenfalls bestehende Verbindlichkeiten des SODA haftet das Land Berlin unbeschränkt.

§ 4 Finanzierung von Baumaßnahmen

Ein aus der Bewirtschaftung des SODA sich ergebender Überschuss wird diesem in angemessener Höhe in Form einer Rücklage zugeführt. Die Rücklage dient der Durchführung von Baumaßnahmen, die zu einer Werterhaltung oder Herstellung der Vermietbarkeit der Grundstücke und Gebäude führen und die ausschließlich aus Mitteln der Rücklage realisiert werden können. Über die Angemessenheit der Rücklage entscheidet die Senatsverwaltung für Finanzen. Über die in diesem Zusammenhang durchzuführenden investiven Einzelmaßnahmen mit einem Volumen über eine Million Euro entscheidet der Hauptausschuss des Abgeordnetenhauses von Berlin.

§ 5 Vermögensstrennung

Das SODA ist von dem übrigen Vermögen des Landes Berlin, seinen Rechten und Verbindlichkeiten, getrennt zu halten.

§ 6 Geschäftsführung, Aufsicht

(1) Die Geschäftsführung für das SODA wird der BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH übertragen. Die Finanzierung der Geschäftsführung erfolgt zu Lasten des SODA aus dem Haushaltsplan von Berlin.

(2) Die Rechtmäßigkeit, Zweckmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung und die ihr obliegende Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsleiters sowie alle weiteren wesentlichen Angelegenheiten des SODA werden vom Aufsichtsrat der BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH überwacht.

(3) Die Senatsverwaltung für Finanzen führt die Aufsicht über das SODA.

§ 7

Wirtschaftsführung und Rechnungswesen des SODA

(1) Die Geschäftsführung hat innerhalb der durch § 264 Absatz 1 Satz 3 des Handelsgesetzbuches bestimmten Frist für das vergangene Geschäftsjahr den Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang) und den Lagebericht aufzustellen und zusammen mit dem Vorschlag für die Verwendung des Jahresergebnisses unverzüglich dem Aufsichtsrat der BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH vorzulegen. Den Gesellschaftern der BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH sind die genannten Unterlagen spätestens gleichzeitig mit der Zuleitung an den Aufsichtsrat zu übermitteln.

(2) Der Jahresabschluss ist unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichts entsprechend den für große Kapitalgesellschaften geltenden Bestimmungen des Dritten Buches des Handelsgesetzbuches durch einen Abschlussprüfer zu prüfen.

(3) Der Abschlussprüfer ist zu beauftragen, seine Prüfung auch nach den Vorschriften des § 53 des Haushaltsgrundsätzegesetzes vorzunehmen. Der Prüfbericht des Abschlussprüfers über den Jahresabschluss ist der für die Beteiligungsverwaltung zuständigen Stelle unverzüglich nach Eingang zuzuleiten.

(4) Der Aufsichtsrat der BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH hat den Jahresabschluss, den Lagebericht und den Vorschlag für die Verwendung des Jahresergebnisses zu prüfen und der Gesellschafterversammlung der BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH über das Ergebnis seiner Prüfung schriftlich zu berichten. Er hat ferner zu dem Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses durch den Abschlussprüfer Stellung zu nehmen.

(5) Die Gesellschafterversammlung der BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH hat in den ersten acht Monaten des neuen Geschäftsjahres über die Feststellung des Jahresabschlusses und über die Verwendung des Jahresergebnisses zu beschließen.

(6) Die §§ 170 und 171 des Aktiengesetzes gelten entsprechend.

§ 8

Haushaltsrechtliche Prüfungen

Der Rechnungshof von Berlin hat die Befugnisse aus § 54 des Haushaltsgrundsätzegesetzes. Die BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH hat mit dem Rechnungshof von Berlin eine Vereinbarung gemäß § 104 Absatz 1 Nummer 3 der Landeshaushaltsordnung zu treffen.

§ 9

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am 1. Oktober 2016 in Kraft.

A. Begründung

a) Allgemeines

Die Zusammenführung der Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co KG mit der BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM GmbH) im März 2015 macht es erforderlich, die Vermögensstruktur der beiden Gesellschaften an die Prämissen der Transparenten Liegenschaftspolitik anzupassen. Diese beinhaltet die Abkehr von einer Veräußerung des landeseigenen Immobilienvermögens zu Höchstpreisen hin zu einer strategischen Betrachtung der Grundstücke hinsichtlich ihrer zukünftigen Verwendbarkeit für die Zwecke des Landes Berlin.

Hierzu ist es erforderlich, eine Trennung zwischen jenen Grundstücken, die für die Verwaltung im Land Berlin weiterhin betriebsnotwendig sind, jenen die verkauft werden sollen und solchen, die zwar nicht unmittelbar für die Verwaltungstätigkeit betriebsnotwendig sind, die aber nicht veräußert, sondern aus strategischen oder wirtschaftlichen Überlegungen im Eigentum des Landes Berlin verbleiben sollen, sog. „Halten-Grundstücke“, zu vollziehen. Zudem besteht ein Regelungsbedarf für Grundstücke, die mit einem Erbbaurecht belastet sind.

Für die ersten beiden Kategorien existieren im Land Berlin bereits bewährte Organisationsformen: Die betriebsnotwendigen Immobilien sind im Sondervermögen Immobilien des Landes Berlin (SILB) zusammengefasst. Für diese hat sich das SILB als Grundlage für die Verwaltung und Bewirtschaftung bewährt und soll auch zukünftig in der bestehenden Form erhalten bleiben.

Die zu veräußernden Grundstücke befinden sich im Treuhandvermögen des Liegenschaftsfonds und sollen von dort auch weiter einer Veräußerung zugeführt werden.

Für die sog. „Halten-Grundstücke“ existieren bisher keine abschließenden Regelungen im Land Berlin. Sie sollen deshalb in einem „Sondervermögen für Daseinsvorsorge- und nicht betriebsnotwendige Bestandsgrundstücke des Landes Berlin“, den sog. SODA zusammengefasst und verwaltet werden. Auch die mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücke sollen vom Regelungsgegenstand des neuen Sondervermögens erfasst werden. Hierzu soll ein Sondervermögen gem. § 26 LHO gegründet werden.

Mit dem SODA wird ein Sondervermögen für sog. „Halten-Grundstücke“ und für jene mit Erbbaurechten belastete Grundstücke geschaffen, die sich zuvor im Treuhandvermögen des Liegenschaftsfonds befanden. Dies ist notwendig, da die Grundstücke, die der künftigen Daseinsvorsorge dienen, nicht wie die betriebsnotwendigen Grundstücke dem SILB zugewiesen werden können. Hierfür sind die Voraussetzungen nach dem SILB ErrichtungsG nicht gegeben.

Durch die Kategorisierung der Immobilien in die o.a. drei Bereiche wird insbesondere mit Blick auf das bestehende SILB erreicht, dass durch die Erfassung der sog. „Halten“-Grundstücke im künftigen SODA, die im Eigentum des Landes Berlin verbleiben sollen, keine „Verwässerung“ im Immobilienbestand des SILB entsteht, was ande-

renfalls dort eine Steuerung nach dem Mieter-Vermieter-Modell des SILB erschweren und zu Intransparenz führen könnte.

Dem SODA sollen nur Grundstücke zugeordnet werden, die in einem Zeitraum von voraussichtlich 10 Jahren zur künftigen Daseinsvorsorge durch das Land Berlin benötigt werden sowie nicht betriebsnotwendige Grundstücke, die nicht veräußert, sondern aus strategischen oder wirtschaftlichen Überlegungen im Eigentum des Landes Berlin verbleiben sollen. Darüber hinaus werden dem SODA solche Grundstücke zugeordnet, die mit einem Erbbaurecht belastet sind.

Mit dem SODA ErrichtungsgG wird hierzu der rechtliche Rahmen geschaffen. Gegenstand des Gesetzes ist ferner die rechtliche Ausgestaltung sowie die Funktionsweise, die Aufgaben und die Finanzierung des SODA zu definieren.

b) Einzelbegründung

§ 1 (Errichtung)

Mit dem vorliegenden Errichtungsgesetz errichtet das Land Berlin ein nichtrechtsfähiges Sondervermögen mit einem Bestand an landeseigenen Daseinsvorsorge- und nicht unmittelbar betriebsnotwendigen Grundstücken (SODA) nach § 26 Abs. 2 der LHO.

Dem SODA werden Grundstücke zugewiesen, die den Zweck und Umfang des § 2 dieses SODA ErrichtungsgG entsprechen. Diese verbleiben dann mit der Zuweisung zum SODA weiterhin im Eigentum des Landes Berlin.

Dabei handelt es sich weder um betriebsnotwendige Grundstücke (wie beim SILB) noch um Grundstücke, die das Land Berlin vermarkten wird (wie beim treuhandvermögen Liegenschaftsfonds). Es geht vielmehr um einen Vielzahl von Grundstücken, deren Zuordnung ins SODA zuvor eine Clusterung im Portfolioausschuss vorgegangen ist.

Über die Zuweisungen und Entnahmen von Grundstücken in und aus dem Bestand des SODA soll die Senatsverwaltung für Finanzen entscheiden. Zum Nachweis des Bestandes wird bei der Senatsverwaltung für Finanzen ein Verzeichnis über die Grundstücke geführt. Um die parlamentarische Kontrolle des Bestandes sowie über die Zuweisungen und Entnahmen zu gewährleisten, ist das Verzeichnis dem Unterausschuss Vermögensverwaltung des Hauptausschusses jeweils zum Jahresende zur Kenntnisnahme vorzulegen. Im Gegensatz zu den Regelungen im SILB ErrichtungsgG – hier erfolgen die Zuweisungen und Entnahmen mittels Beschluss des Abgeordnetenhauses - sollte hier ein vereinfachtes Verfahren hinsichtlich der Erweiterung bzw. Verringerung des Bestandes an den betroffenen Grundstücken installiert werden. Soweit der Bestand des SODA aus dem Treuhandvermögen des Liegenschaftsfonds oder des SILB gespeist wird, wird das Abgeordnetenhaus bereits über die dafür geltenden Transferregeln beteiligt.

§ 2 (Umfang und Zweck)

Diese Bestimmung charakterisiert, welche Grundstücke dem SODA zugewiesen werden können und ist insoweit die Ergänzung zu § 1. Weiter werden hier die Aufgaben des neu zu gründenden Sondervermögens bzw. die Aufgaben der Geschäftsführung des SODA benannt.

Dem SODA können grundsätzlich sämtliche nicht betriebsnotwendige Grundstücke zugewiesen werden. Insbesondere können dem SODA zugewiesen werden:

- Grundstücke, die in einem Zeitraum von voraussichtlich 10 Jahren zur künftigen Daseinsvorsorge (Daseinsvorsorge II) durch das Land benötigt werden,
- nicht betriebsnotwendige Grundstücke, die nicht veräußert, sondern aus strategischen oder wirtschaftlichen Überlegungen im Eigentum des Landes verbleiben sollen sowie
- Grundstücke, die mit einem Erbbaurecht belastet sind.

Grundstücke der Daseinsvorsorge I, die lediglich für den Zeitraum von fünf Jahren für eine Fachnutzung vorgehalten werden, sollen somit nicht in das SODA überführt werden.

Das SODA hat die Aufgabe, die Verwaltung und die Bewirtschaftung der ihm übertragenen Grundstücke zu übernehmen. Dies umfasst insbesondere, aber nicht abschließend, den Abschluss von Miet- und Pachtverträgen, den Abschluss aller für die Bewirtschaftung notwendigen Verträgen, die Verwaltung, das Controlling, das Portfoliomanagement, die Durchführung von Bauunterhaltungs- und Investitionsmaßnahmen einschließlich der Objektvorbereitung und -planung, der Datenhaltung, des Datencontrolling, der Datenanalyse, das Qualitätsmanagement, das Energie- und Medienmanagement sowie die Verwaltung von Erbbaurechten.

Dem SODA fällt darüber hinaus die alleinige Bauherreneigenschaft für die ihm zugewiesenen Grundstücke zu. § 24 LHO findet insoweit keine Anwendung. Mit dieser Regelung wird erreicht, dass alle Baumaßnahmen, die im SODA-Bestand i.S. des § 4 SODA ErrichtungsG erforderlich sind, von der Geschäftsführung durchgeführt werden. Das SODA ErrichtungsG regelt somit die Bauherreneigenschaft eindeutig und abschließend.

An Grundstücken bestehende Forderungen oder Verbindlichkeiten gehen mit der Zuweisung der Grundstücke zum SODA auf dieses über. Werden Grundstücke aus dem SODA entnommen, so verbleiben auch evtl. bestehende Forderungen und Verbindlichkeiten nicht im SODA. Diese gehen mit dem Grundstück auf den Vermögensträger über, in dessen Vermögen Grundstücke aus dem Bestand des SODA übertragen werden. Von diesem Grundsatz können bei Zuweisungen zum und Entnahmen vom SODA abweichende Regelungen getroffen werden.

§ 3 (Stellung im Rechtsverkehr)

Da das nach § 26 LHO gegründete Sondervermögen nicht rechtsfähig ist und auch über kein eigenes Personal verfügt, wird hier geregelt, wer die Geschäfte des SODA führt. Hierzu wird die landeseigene Gesellschaft BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH bestimmt. Näheres zur Geschäftsführung regelt der § 6 des SODA Er richtungsG.

Mit Absatz 2 wird festgelegt, dass zu Lasten des Sondervermögens keine Kredite oder Darlehen aufgenommen werden dürfen. Für bereits bestehende Verbindlichkeiten des Sondervermögens wird weiter das Land Berlin haften (Absatz 3).

§ 4 (Finanzierung von Baumaßnahmen)

In Ergänzung zu § 2 Absatz 3 erfolgt mit § 4 die Beschreibung der Baumaßnahmen, die im SODA umgesetzt werden können und wie diese zu finanzieren sind. Die Finanzierung soll aus dem sich aus der Bewirtschaftung des SODA ergebenden Überschuss erfolgen. Hierzu wird aus diesem eine Rücklage gebildet. Diese Rücklage soll zur Durchführung von Baumaßnahmen dienen, die zu einer Werterhaltung oder Herstellung der Vermietbarkeit der jeweiligen Grundstücke und/ oder Gebäude führen. Um sowohl die parlamentarische Kontrolle über die einzelnen Baumaßnahmen sowie deren Finanzierung zu gewährleisten, soll der Hauptausschuss des Abgeordnetenhauses von Berlin über die investiven Einzelmaßnahmen in Höhe von mehr als 1 Mio. entscheiden. Über die Angemessenheit der Höhe der Rücklage und die investiven Einzelmaßnahmen unter dem Wert von 1. Mio € entscheidet die Senatsverwaltung für Finanzen.

§ 5 (Vermögensstrennung)

Das Vermögen des Landes Berlin, das im Bestand des SODA zusammengefasst ist, ist strikt von dem übrigen Vermögen des Landes Berlin, insbesondere von dem Sondervermögen „SILB“ zu trennen. Dies bezieht sich auch auf seine Rechte und Verbindlichkeiten.

§ 6 (Geschäftsführung, Aufsicht)

In Ergänzung zu § 3 wird in dieser Bestimmung geregelt, wer die Geschäfte des SODA führt. Diese obliegen der BIM GmbH kraft Gesetz. Die Finanzierung der Geschäftsführung erfolgt zu Lasten des SODA aus dem Haushaltsplan von Berlin in Form einer Managementvergütung.

Der Aufsichtsrat der BIM GmbH überwacht die Geschäftsführung des SODA in all ihren wesentlichen Aufgaben. Insbesondere findet eine Aufsicht über die Rechtmäßigkeit, Zweckmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung sowie über die ihr obliegenden Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsleiters statt. Die Fachaufsicht über das SODA führt die Senatsverwaltung für Finanzen.

§ 7 (Wirtschaftsführung und Rechnungswesen des SODA)

Der § 7 trifft Regelungen hinsichtlich der Wirtschaftsführung und des Rechnungswesens des SODA. Für die Geschäftsführung des SODA durch die BIM GmbH, gilt der § 264 Abs. 1 Satz 3 des Handelsgesetzbuches. Demnach muss innerhalb der im § 264 Abs. 1 Satz 3 Handelsgesetzbuch bestimmten Frist der Jahresabschluss für das vergangene Geschäftsjahr und der Lagebericht aufgestellt und zusammen mit dem Vorschlag für die Verwendung des Jahresergebnisses unverzüglich dem Aufsichtsrat der BIM vorgelegt werden. Der Jahresabschluss umfasst die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung.

Darüber hinaus sind nach § 7 Absatz 1 die o.g. Unterlagen den Gesellschaftern der BIM spätestens gleichzeitig mit der Zuleitung an den Aufsichtsrat zu übermitteln.

Weiterhin ist der Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichts durch den Abschlussprüfer zu prüfen. Dies erfolgt entsprechend den für große Kapitalgesellschaften geltenden Bestimmungen des Dritten Buches des Handelsgesetzbuches.

Der Abschlussprüfer ist darüber hinaus auch zu beauftragen, seine Prüfung nach den Vorschriften des § 53 Abs. 1 und 2 des Haushaltsgrundsätzegesetzes vorzunehmen. Demnach ist im Rahmen der Abschlussprüfung auch die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung zu prüfen. Weiterhin sind die Abschlussprüfer durch § 53 Abs. 2 Haushaltsgrundsätzegesetz beauftragt in ihrem Bericht die Entwicklung der Vermögens- und Ertragslage sowie die Liquidität und Rentabilität der Gesellschaft, verlustbringende Geschäfte und die Ursachen der Verluste, wenn diese Geschäfte und die Ursachen für die Vermögens- und Ertragslage von Bedeutung waren als auch die Ursachen eines in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Jahresfehlbetrages darzustellen.

Der Prüfbericht des Abschlussprüfers über den Jahresabschluss ist der für die Beteiligungsverwaltung zuständigen Stelle unverzüglich nach Eingang zuzuleiten.

Der Aufsichtsrat der BIM GmbH wird verpflichtet, den Jahresabschluss sowie den Lagebericht und den Vorschlag für die Verwendung des Jahresergebnisses zu prüfen. Über das Ergebnis der Prüfung wird die Gesellschafterversammlung der BIM GmbH durch einen schriftlichen Bericht des Aufsichtsrats informiert. Zu dem Prüfergebnis nimmt der Aufsichtsrat durch den Abschlussprüfer Stellung.

Die Gesellschafterversammlung der BIM GmbH hat in den ersten 8 Monaten eines neuen Geschäftsjahres jeweils über die Feststellung des Jahresabschlusses und über die Verwendung des Jahresergebnisses zu beschließen.

Letztlich regelt der § 7 dass die Anwendung der §§ 170 und 171 des Aktiengesetzes entsprechend gilt.

§ 8 (Haushaltsrechtliche Prüfungen)

Die Haushaltsrechtliche Prüfung erfolgt durch den Rechnungshof. Der Rechnungshof ist § 54 des Haushaltsgrundsätzegesetzes zur haushaltsrechtlichen Prüfung befugt. Darüber hinaus liegt eine dem § 104 Abs. 1 Nr. 3 der Landeshaushaltsordnung von Berlin entsprechende Vereinbarung des Rechnungshofes mit der BIM vor.

B. Rechtsgrundlagen:

§ 10 Nr. 3 GO Sen, § 21 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Buchstabe a und § 45 GGO II, Artikel 59 Abs. 2 der Verfassung von Berlin

C. Auswirkungen auf die Gleichstellung der Geschlechter:

Die Vorlage betrifft Männer und Frauen gleichermaßen. Eine Genderrelevanz liegt daher nicht vor.

E. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und/oder Wirtschaftsunternehmen:

keine

F. Gesamtkosten

keine

G. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg:

keine

H. Auswirkungen auf die Finanzplanung und den Haushaltsplan

a) Auswirkungen auf die Einnahmen und Ausgaben

keine

Grundsätzlich wird das SODA keine Auswirkungen auf den Haushaltsplan haben.

Das SODA finanziert sich insbesondere aus Bewirtschaftungseinnahmen der zuvor im Treuhandvermögen des Liegenschaftsfonds befindlichen Grundstücke z. B. aus Erbbaurechtsgrundstücken. Für die Abführung der Einnahmen an den Haushalt ist ein neuer Titel im Kapitel ... (z.B. Titel ... – Rückfluss aus dem Sondervermögen für Daseinsvorsorge) zu schaffen.

Gemäß § 4 wird ein sich aus der Bewirtschaftung des SODA ergebender Überschuss, der über den Haushaltsansatz für Abführungen hinausgeht, diesem in angemessener Höhe in Form einer Rücklage zugeführt. Die Rücklage dient der Durchführung von Baumaßnahmen, die zu einer Werterhaltung oder Herstellung der Vermietbarkeit der Grundstücke und Gebäude führen und die ausschließlich aus Mitteln der Rücklage realisiert werden können.

Die Gründung des SODA-Vermögens, mit Ausnahme der beschlossenen Investitionen ist haushaltsneutral. Dies bedeutet, dass die zusätzlichen Ausgaben für

- den notwendigen Bauunterhalt
- die Notarkosten (ca. 70.000 € einmalig)

- die Managementvergütung der BIM GmbH für die zusätzlichen Grundstücke (derzeit nicht bezifferbar) und
- die anfallenden Steuern

ebenso wie die Bewirtschaftung über die Einnahmen aus den weiteren SODA-Grundstücken zu finanzieren sind.

Das SODA wird nur aus Grundstücken bestehen, die zuvor entweder im Treuhandvermögen Liegenschaftsfonds oder im SILB-Bestand waren bzw. die im Zuge der Clusterung im Portfolioausschuss einem von diesen beiden Vermögen zugeführt worden wären.

Unter dem Titel 2990/13101 „Abführungen aus dem Liegenschaftsfonds“ sind im Haushaltsjahr 2015 50 Mio. € angesetzt worden, dieser Betrag ist vom Liegenschaftsfonds auch an den Haushalt abgeführt worden. Der Betrag setzt sich aus Verkäufen und Bewirtschaftungsüberschüssen (insbesondere Einnahmen aus Erbbaurechtsverträgen und sonstigen Mieteinnahmen) zusammen. Für 2016 sind bei diesem Titel 61 Mio. € veranschlagt worden. Nach Bildung des SODA werden sich die Abführungen aus dem Treuhandvermögen des Liegenschaftsfonds an diesen Titel verringern. Insbesondere die mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücke werden dann im SODA geführt. Die hier erzielten Erbbauzinsen fließen dann auch nicht mehr den Treuhandvermögen des Liegenschaftsfonds zu und stehen für Abführungen auf diesen Titel nicht mehr zur Verfügung. Tatsächlich sollen Einnahmen aus künftigen SODA-Grundstücken weiterhin an den Landeshaushalt abgeführt werden. Ggf. müsste für Abführungen aus dem SODA ein neuer Titel gebildet werden. In der Summe sollten die beiden Titel Abführungen aus Treuhandvermögen Liegenschaftsfonds und aus SODA dem bisherigen Titel 2990/13101 entsprechen.

Die BIM GmbH wird als Geschäftsbesorgerin des SODA eine Vergütung erhalten. Die bestehende Managementvergütung mit der BIM GmbH wird bei Einrichtung des SODA analog auch auf dieses angewendet. Die aktuelle Vergütung der BIM GmbH bezieht sich auf die Geschäftsführung des SILB (im Rahmen des Mieter-Vermieter-Modells) und die Bewirtschaftung des Treuhandvermögens des Liegenschaftsfonds. Letzteres erfolgt aus dem Haushalt.

Da das SODA nur aus Grundstücken bestehen wird, die zuvor entweder im Treuhandvermögen Liegenschaftsfonds oder im Bestand des SILB waren bzw. die im Zuge der Clusterung im Portfolioausschuss einem von diesen beiden Vermögen zugeführt worden wären, wird in der Summe keine Änderung der Managementvergütung erwartet.

Grunderwerbsteuer fällt bei der Übertragung der Treuhandgrundstücke auf das Land Berlin nicht an. Zu tragen sind allerdings die Notarkosten, die bei Übertragung in einer Urkunde mit ca. 70 T€ zu veranschlagen sind.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

keine

Berlin, den 14. Juni 2016

Der Senat von Berlin

Michael Müller
Regierender Bürgermeister

Dr. Matthias Kollatz-Ahnen
Senator für Finanzen

Der Senat von Berlin
Fin ID-VV 9100-9/2015
Tel.: 9020 - 2468

An das
Abgeordnetenhaus von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

V o r b l a t t

Vorlage - zur Beschlussfassung –

über das Gesetz über die Errichtung eines Sondervermögens für Daseinsvorsorge- und nicht betriebsnotwendige Bestandsgrundstücke des Landes Berlin (SODA ErrichtungsG)

A. Problem

Nach der Zusammenführung der Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co KG mit der BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM GmbH) in 2015 gilt es nun, die Vermögensstruktur der beiden Gesellschaften an die Prämissen der Transparenten Liegenschaftspolitik anzupassen.

Dazu gehört bei der Betrachtung der Immobilien im Land Berlin eine Trennung zwischen jenen Grundstücken, die für die Verwaltung im Land Berlin weiterhin betriebsnotwendig sind, jenen die verkauft werden sollen und solchen, die zwar nicht unmittelbar für die Verwaltungstätigkeit betriebsnotwendig sind, die aber nicht veräußert, sondern aus strategischen oder wirtschaftlichen Überlegungen im Eigentum des Landes Berlin verbleiben sollen, sog. „Halten-Grundstücke“, vorzunehmen. Weiterhin besteht ein Regelungsbedarf für Grundstücke, die mit einem Erbbaurecht belastet sind.

Für die ersten beiden Kategorien existieren im Land Berlin bereits bewährte Organisationsformen: Die betriebsnotwendigen Immobilien sind im Sondervermögen Immobilien des Landes Berlin (SILB) zusammengefasst. Die zu veräußernden Grundstücke befinden sich im Treuhandvermögen des Liegenschaftsfonds.

Für die sog. „Halten-Grundstücke“ existieren bisher keine abschließenden Regelungen im Land Berlin. Sie sollen deshalb in einem „Sondervermögen für Daseinsvorsorge- und nicht betriebsnotwendige Bestandsgrundstücke des Landes Berlin“, dem sog. SODA, zusammengefasst und verwaltet werden. Auch der Umgang mit den Grundstücken, die mit einem Erbbaurecht belastet sind, ist neu zu regeln. Sie sollen ebenfalls vom Regelungsgegenstand des neuen Sondervermögens erfasst werden. Hierzu ist ein Sondervermögen gem. § 26 LHO zu gründen.

B. Lösung

Das Abgeordnetenhaus von Berlin beschließt die Gründung eines Sondervermögens gem. § 26 LHO für die sog. „Halten-Grundstücke“ und für Grundstücke, die mit einem Erbbaurechtebelastet sind und gegenwärtig vom Liegenschaftsfonds verwaltet werden. Die Einzelheiten werden in dem dazu zu erlassenen Gesetz über die Errichtung eines Sondervermögens für Daseinsvorsorge- und nicht betriebsnotwendige Bestandsgrundstücke des Landes Berlin (SODA ErrichtungsG) geregelt.

C. Den Gesetzentwurf, die Begründung, die Rechtsgrundlagen, die Auswirkungen auf die Gleichstellung der Geschlechter, die Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und/oder Wirtschaftsunternehmen, die Gesamtkosten, die Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg sowie Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

bitte ich der beiliegenden Vorlage an das Abgeordnetenhaus zu entnehmen.

D. Zuständigkeit

Der Beschluss ist von der Senatsverwaltung für Finanzen zu bearbeiten.

Der Senat von Berlin
Fin – ID-VV 9100-9/2015
Tel.: 920 - 2468

An das
Abgeordnetenhaus von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

V o r l a g e
- zur Beschlussfassung –

über das Gesetz über die Errichtung eines Sondervermögens für Daseinsvorsorge- und nicht betriebsnotwendige Bestandsgrundstücke des Landes Berlin (SODA ErrichtungsG)

Das Abgeordnetenhaus wolle beschließen:

Gesetz
über die Errichtung eines Sondervermögens für Daseinsvorsorge- und nicht betriebsnotwendige Bestandsgrundstücke des Landes Berlin SODA Errichtungsgesetz (SODA ErrichtungsG)

Vom ...

Das Abgeordnetenhaus hat das folgende Gesetz beschlossen:

Inhaltsübersicht

- § 1 Errichtung
- § 2 Umfang und Zweck
- § 3 Stellung im Rechtsverkehr
- § 4 Finanzierung von Baumaßnahmen
- § 5 Vermögenstrennung
- § 6 Geschäftsführung, Aufsicht
- § 7 Wirtschaftsführung und Rechnungswesen des SODA
- § 8 Haushaltsrechtliche Prüfungen
- § 9 Inkrafttreten

§ 1 Errichtung

(1) Das Land Berlin errichtet unter dem Namen „Sondervermögen für Daseinsvorsorge- und nicht betriebsnotwendige Bestandsgrundstücke des Landes Berlin (SODA)“ ein nicht rechtsfähiges Sondervermögen nach § 26 Absatz 2 der Landeshaushaltsordnung mit eigener Wirtschafts- und Rechnungsführung.

(2) Das SODA umfasst Grundstücke des Landes Berlin, die dem Umfang und Zweck nach § 2 entsprechen und aus diesem Grund im Eigentum des Landes Berlin verbleiben.

(3) Die Senatsverwaltung für Finanzen entscheidet über Zuweisungen und Entnahmen und führt ein Verzeichnis über die Grundstücke des SODA. Das Verzeichnis ist dem Unterausschuss Vermögensverwaltung des Hauptausschusses jeweils zum Jahresende zur Kenntnisnahme vorzulegen.

§ 2 Umfang und Zweck

(1) Dem SODA können zugewiesen werden:

- a) Grundstücke, die in einem Zeitraum von voraussichtlich 10 Jahren zur künftigen Daseinsvorsorge durch das Land benötigt werden,
- b) für die unmittelbare Verwaltungstätigkeit nicht betriebsnotwendige Grundstücke, insbesondere solche, die nicht veräußert, sondern aus strategischen oder wirtschaftlichen Überlegungen im Eigentum des Landes Berlin verbleiben sollen sowie
- c) Grundstücke, die mit einem Erbbaurecht belastet sind.

(2) Darüber hinaus können dem SODA weitere nicht betriebsnotwendige Grundstücke zugewiesen werden.

(3) Das SODA hat die Aufgabe, die Verwaltung und Bewirtschaftung der ihm übertragenen Grundstücke zu übernehmen. Dies umfasst insbesondere den Abschluss von Miet- und Pacht- und allen für die Bewirtschaftung notwendigen Verträgen sowie deren Verwaltung, das Controlling, das Portfoliomanagement, die Durchführung von Bauunterhaltungs- und Investitionsmaßnahmen einschließlich der Objektvorbereitung und -planung, Datenhaltung, Datencontrolling und -analyse, Qualitätsmanagement, Energie- und Medienmanagement sowie die Verwaltung von Erbbaurechten. Das SODA übernimmt für die ihm nach Absatz 1 übertragenen Grundstücke die Bauherreneigenschaft. § 24 Landeshaushaltsordnung findet keine Anwendung.

(4) Bestehende Forderungen oder Verbindlichkeiten der abgebenden Vermögensträger aus der Bewirtschaftung und Verwaltung der dem SODA zugewiesenen Grundstücke gehen mit der Zuweisung zum SODA auf dieses über. Im Fall einer Entnahme von Grundstücken aus dem SODA gehen bestehende Forderungen und Verbindlichkeiten des SODA auf den annehmenden Vermögensträger über. Im Rahmen der Zuweisung

zum oder der Entnahme aus dem SODA können davon abweichende Regelungen getroffen werden.

(5) Das SODA trägt die öffentlichen Lasten der ihm zugewiesenen Grundstücke.

§ 3 Stellung im Rechtsverkehr

(1) Das SODA ist nicht rechtsfähig und verfügt über kein eigenes Personal. Die Geschäfte des SODA führt die BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH. Auf § 6 wird verwiesen.

(2) Zu Lasten des SODA dürfen keine Kredite oder Darlehen aufgenommen werden.

(3) Für gegebenenfalls bestehende Verbindlichkeiten des SODA haftet das Land Berlin unbeschränkt.

§ 4 Finanzierung von Baumaßnahmen

Ein aus der Bewirtschaftung des SODA sich ergebender Überschuss wird diesem in angemessener Höhe in Form einer Rücklage zugeführt. Die Rücklage dient der Durchführung von Baumaßnahmen, die zu einer Werterhaltung oder Herstellung der Vermietbarkeit der Grundstücke und Gebäude führen und die ausschließlich aus Mitteln der Rücklage realisiert werden können. Über die Angemessenheit der Rücklage entscheidet die Senatsverwaltung für Finanzen. Über die in diesem Zusammenhang durchzuführenden investiven Einzelmaßnahmen mit einem Volumen über eine Million Euro entscheidet der Hauptausschuss des Abgeordnetenhauses von Berlin.

§ 5 Vermögensstrennung

Das SODA ist von dem übrigen Vermögen des Landes Berlin, seinen Rechten und Verbindlichkeiten, getrennt zu halten.

§ 6 Geschäftsführung, Aufsicht

(1) Die Geschäftsführung für das SODA wird der BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH übertragen. Die Finanzierung der Geschäftsführung erfolgt zu Lasten des SODA aus dem Haushaltsplan von Berlin.

(2) Die Rechtmäßigkeit, Zweckmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung und die ihr obliegende Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsleiters sowie alle weiteren wesentlichen Angelegenheiten des SODA werden vom Aufsichtsrat der BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH überwacht.

(3) Die Senatsverwaltung für Finanzen führt die Aufsicht über das SODA.

§ 7

Wirtschaftsführung und Rechnungswesen des SODA

(1) Die Geschäftsführung hat innerhalb der durch § 264 Absatz 1 Satz 3 des Handelsgesetzbuches bestimmten Frist für das vergangene Geschäftsjahr den Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang) und den Lagebericht aufzustellen und zusammen mit dem Vorschlag für die Verwendung des Jahresergebnisses unverzüglich dem Aufsichtsrat der BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH vorzulegen. Den Gesellschaftern der BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH sind die genannten Unterlagen spätestens gleichzeitig mit der Zuleitung an den Aufsichtsrat zu übermitteln.

(2) Der Jahresabschluss ist unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichts entsprechend den für große Kapitalgesellschaften geltenden Bestimmungen des Dritten Buches des Handelsgesetzbuches durch einen Abschlussprüfer zu prüfen.

(3) Der Abschlussprüfer ist zu beauftragen, seine Prüfung auch nach den Vorschriften des § 53 des Haushaltsgrundsätzegesetzes vorzunehmen. Der Prüfbericht des Abschlussprüfers über den Jahresabschluss ist der für die Beteiligungsverwaltung zuständigen Stelle unverzüglich nach Eingang zuzuleiten.

(4) Der Aufsichtsrat der BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH hat den Jahresabschluss, den Lagebericht und den Vorschlag für die Verwendung des Jahresergebnisses zu prüfen und der Gesellschafterversammlung der BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH über das Ergebnis seiner Prüfung schriftlich zu berichten. Er hat ferner zu dem Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses durch den Abschlussprüfer Stellung zu nehmen.

(5) Die Gesellschafterversammlung der BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH hat in den ersten acht Monaten des neuen Geschäftsjahres über die Feststellung des Jahresabschlusses und über die Verwendung des Jahresergebnisses zu beschließen.

(6) Die §§ 170 und 171 des Aktiengesetzes gelten entsprechend.

§ 8

Haushaltsrechtliche Prüfungen

Der Rechnungshof von Berlin hat die Befugnisse aus § 54 des Haushaltsgrundsätzegesetzes. Die BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH hat mit dem Rechnungshof von Berlin eine Vereinbarung gemäß § 104 Absatz 1 Nummer 3 der Landeshaushaltsordnung zu treffen.

§ 9

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am 1. Oktober 2016 in Kraft.

A. Begründung

a) Allgemeines

Die Zusammenführung der Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co KG mit der BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM GmbH) im März 2015 macht es erforderlich, die Vermögensstruktur der beiden Gesellschaften an die Prämissen der Transparenten Liegenschaftspolitik anzupassen. Diese beinhaltet die Abkehr von einer Veräußerung des landeseigenen Immobilienvermögens zu Höchstpreisen hin zu einer strategischen Betrachtung der Grundstücke hinsichtlich ihrer zukünftigen Verwendbarkeit für die Zwecke des Landes Berlin.

Hierzu ist es erforderlich, eine Trennung zwischen jenen Grundstücken, die für die Verwaltung im Land Berlin weiterhin betriebsnotwendig sind, jenen die verkauft werden sollen und solchen, die zwar nicht unmittelbar für die Verwaltungstätigkeit betriebsnotwendig sind, die aber nicht veräußert, sondern aus strategischen oder wirtschaftlichen Überlegungen im Eigentum des Landes Berlin verbleiben sollen, sog. „Halten-Grundstücke“, zu vollziehen. Zudem besteht ein Regelungsbedarf für Grundstücke, die mit einem Erbbaurecht belastet sind.

Für die ersten beiden Kategorien existieren im Land Berlin bereits bewährte Organisationsformen: Die betriebsnotwendigen Immobilien sind im Sondervermögen Immobilien des Landes Berlin (SILB) zusammengefasst. Für diese hat sich das SILB als Grundlage für die Verwaltung und Bewirtschaftung bewährt und soll auch zukünftig in der bestehenden Form erhalten bleiben.

Die zu veräußernden Grundstücke befinden sich im Treuhandvermögen des Liegenschaftsfonds und sollen von dort auch weiter einer Veräußerung zugeführt werden.

Für die sog. „Halten-Grundstücke“ existieren bisher keine abschließenden Regelungen im Land Berlin. Sie sollen deshalb in einem „Sondervermögen für Daseinsvorsorge- und nicht betriebsnotwendige Bestandsgrundstücke des Landes Berlin“, den sog. SODA zusammengefasst und verwaltet werden. Auch die mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücke sollen vom Regelungsgegenstand des neuen Sondervermögens erfasst werden. Hierzu soll ein Sondervermögen gem. § 26 LHO gegründet werden.

Mit dem SODA wird ein Sondervermögen für sog. „Halten-Grundstücke“ und für jene mit Erbbaurechten belastete Grundstücke geschaffen, die sich zuvor im Treuhandvermögen des Liegenschaftsfonds befanden. Dies ist notwendig, da die Grundstücke, die der künftigen Daseinsvorsorge dienen, nicht wie die betriebsnotwendigen Grundstücke dem SILB zugewiesen werden können. Hierfür sind die Voraussetzungen nach dem SILB ErrichtungsG nicht gegeben.

Durch die Kategorisierung der Immobilien in die o.a. drei Bereiche wird insbesondere mit Blick auf das bestehende SILB erreicht, dass durch die Erfassung der sog. „Halten“-Grundstücke im künftigen SODA, die im Eigentum des Landes Berlin verbleiben sollen, keine „Verwässerung“ im Immobilienbestand des SILB entsteht, was ande-

renfalls dort eine Steuerung nach dem Mieter-Vermieter-Modell des SILB erschweren und zu Intransparenz führen könnte.

Dem SODA sollen nur Grundstücke zugeordnet werden, die in einem Zeitraum von voraussichtlich 10 Jahren zur künftigen Daseinsvorsorge durch das Land Berlin benötigt werden sowie nicht betriebsnotwendige Grundstücke, die nicht veräußert, sondern aus strategischen oder wirtschaftlichen Überlegungen im Eigentum des Landes Berlin verbleiben sollen. Darüber hinaus werden dem SODA solche Grundstücke zugeordnet, die mit einem Erbbaurecht belastet sind.

Mit dem SODA ErrichtungsgG wird hierzu der rechtliche Rahmen geschaffen. Gegenstand des Gesetzes ist ferner die rechtliche Ausgestaltung sowie die Funktionsweise, die Aufgaben und die Finanzierung des SODA zu definieren.

b) Einzelbegründung

§ 1 (Errichtung)

Mit dem vorliegenden Errichtungsgesetz errichtet das Land Berlin ein nichtrechtsfähiges Sondervermögen mit einem Bestand an landeseigenen Daseinsvorsorge- und nicht unmittelbar betriebsnotwendigen Grundstücken (SODA) nach § 26 Abs. 2 der LHO.

Dem SODA werden Grundstücke zugewiesen, die den Zweck und Umfang des § 2 dieses SODA ErrichtungsgG entsprechen. Diese verbleiben dann mit der Zuweisung zum SODA weiterhin im Eigentum des Landes Berlin.

Dabei handelt es sich weder um betriebsnotwendige Grundstücke (wie beim SILB) noch um Grundstücke, die das Land Berlin vermarkten wird (wie beim treuhandvermögen Liegenschaftsfonds). Es geht vielmehr um einen Vielzahl von Grundstücken, deren Zuordnung ins SODA zuvor eine Clusterung im Portfolioausschuss vorgegangen ist.

Über die Zuweisungen und Entnahmen von Grundstücken in und aus dem Bestand des SODA soll die Senatsverwaltung für Finanzen entscheiden. Zum Nachweis des Bestandes wird bei der Senatsverwaltung für Finanzen ein Verzeichnis über die Grundstücke geführt. Um die parlamentarische Kontrolle des Bestandes sowie über die Zuweisungen und Entnahmen zu gewährleisten, ist das Verzeichnis dem Unterausschuss Vermögensverwaltung des Hauptausschusses jeweils zum Jahresende zur Kenntnisnahme vorzulegen. Im Gegensatz zu den Regelungen im SILB ErrichtungsgG – hier erfolgen die Zuweisungen und Entnahmen mittels Beschluss des Abgeordnetenhauses - sollte hier ein vereinfachtes Verfahren hinsichtlich der Erweiterung bzw. Verringerung des Bestandes an den betroffenen Grundstücken installiert werden. Soweit der Bestand des SODA aus dem Treuhandvermögen des Liegenschaftsfonds oder des SILB gespeist wird, wird das Abgeordnetenhaus bereits über die dafür geltenden Transferregeln beteiligt.

§ 2 (Umfang und Zweck)

Diese Bestimmung charakterisiert, welche Grundstücke dem SODA zugewiesen werden können und ist insoweit die Ergänzung zu § 1. Weiter werden hier die Aufgaben des neu zu gründenden Sondervermögens bzw. die Aufgaben der Geschäftsführung des SODA benannt.

Dem SODA können grundsätzlich sämtliche nicht betriebsnotwendige Grundstücke zugewiesen werden. Insbesondere können dem SODA zugewiesen werden:

- Grundstücke, die in einem Zeitraum von voraussichtlich 10 Jahren zur künftigen Daseinsvorsorge (Daseinsvorsorge II) durch das Land benötigt werden,
- nicht betriebsnotwendige Grundstücke, die nicht veräußert, sondern aus strategischen oder wirtschaftlichen Überlegungen im Eigentum des Landes verbleiben sollen sowie
- Grundstücke, die mit einem Erbbaurecht belastet sind.

Grundstücke der Daseinsvorsorge I, die lediglich für den Zeitraum von fünf Jahren für eine Fachnutzung vorgehalten werden, sollen somit nicht in das SODA überführt werden.

Das SODA hat die Aufgabe, die Verwaltung und die Bewirtschaftung der ihm übertragenen Grundstücke zu übernehmen. Dies umfasst insbesondere, aber nicht abschließend, den Abschluss von Miet- und Pachtverträgen, den Abschluss aller für die Bewirtschaftung notwendigen Verträgen, die Verwaltung, das Controlling, das Portfoliomanagement, die Durchführung von Bauunterhaltungs- und Investitionsmaßnahmen einschließlich der Objektvorbereitung und -planung, der Datenhaltung, des Datencontrolling, der Datenanalyse, das Qualitätsmanagement, das Energie- und Medienmanagement sowie die Verwaltung von Erbbaurechten.

Dem SODA fällt darüber hinaus die alleinige Bauherreneigenschaft für die ihm zugewiesenen Grundstücke zu. § 24 LHO findet insoweit keine Anwendung. Mit dieser Regelung wird erreicht, dass alle Baumaßnahmen, die im SODA-Bestand i.S. des § 4 SODA ErrichtungsG erforderlich sind, von der Geschäftsführung durchgeführt werden. Das SODA ErrichtungsG regelt somit die Bauherreneigenschaft eindeutig und abschließend.

An Grundstücken bestehende Forderungen oder Verbindlichkeiten gehen mit der Zuweisung der Grundstücke zum SODA auf dieses über. Werden Grundstücke aus dem SODA entnommen, so verbleiben auch evtl. bestehende Forderungen und Verbindlichkeiten nicht im SODA. Diese gehen mit dem Grundstück auf den Vermögensträger über, in dessen Vermögen Grundstücke aus dem Bestand des SODA übertragen werden. Von diesem Grundsatz können bei Zuweisungen zum und Entnahmen vom SODA abweichende Regelungen getroffen werden.

§ 3 (Stellung im Rechtsverkehr)

Da das nach § 26 LHO gegründete Sondervermögen nicht rechtsfähig ist und auch über kein eigenes Personal verfügt, wird hier geregelt, wer die Geschäfte des SODA führt. Hierzu wird die landeseigene Gesellschaft BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH bestimmt. Näheres zur Geschäftsführung regelt der § 6 des SODA Er richtungsG.

Mit Absatz 2 wird festgelegt, dass zu Lasten des Sondervermögens keine Kredite oder Darlehen aufgenommen werden dürfen. Für bereits bestehende Verbindlichkeiten des Sondervermögens wird weiter das Land Berlin haften (Absatz 3).

§ 4 (Finanzierung von Baumaßnahmen)

In Ergänzung zu § 2 Absatz 3 erfolgt mit § 4 die Beschreibung der Baumaßnahmen, die im SODA umgesetzt werden können und wie diese zu finanzieren sind. Die Finanzierung soll aus dem sich aus der Bewirtschaftung des SODA ergebenden Überschuss erfolgen. Hierzu wird aus diesem eine Rücklage gebildet. Diese Rücklage soll zur Durchführung von Baumaßnahmen dienen, die zu einer Werterhaltung oder Herstellung der Vermietbarkeit der jeweiligen Grundstücke und/ oder Gebäude führen. Um sowohl die parlamentarische Kontrolle über die einzelnen Baumaßnahmen sowie deren Finanzierung zu gewährleisten, soll der Hauptausschuss des Abgeordnetenhaus von Berlin über die investiven Einzelmaßnahmen in Höhe von mehr als 1 Mio. entscheiden. Über die Angemessenheit der Höhe der Rücklage und die investiven Einzelmaßnahmen unter dem Wert von 1. Mio € entscheidet die Senatsverwaltung für Finanzen.

§ 5 (Vermögensstrennung)

Das Vermögen des Landes Berlin, das im Bestand des SODA zusammengefasst ist, ist strikt von dem übrigen Vermögen des Landes Berlin, insbesondere von dem Sondervermögen „SILB“ zu trennen. Dies bezieht sich auch auf seine Rechte und Verbindlichkeiten.

§ 6 (Geschäftsführung, Aufsicht)

In Ergänzung zu § 3 wird in dieser Bestimmung geregelt, wer die Geschäfte des SODA führt. Diese obliegen der BIM GmbH kraft Gesetz. Die Finanzierung der Geschäftsführung erfolgt zu Lasten des SODA aus dem Haushaltsplan von Berlin in Form einer Managementvergütung.

Der Aufsichtsrat der BIM GmbH überwacht die Geschäftsführung des SODA in all ihren wesentlichen Aufgaben. Insbesondere findet eine Aufsicht über die Rechtmäßigkeit, Zweckmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung sowie über die ihr obliegenden Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsleiters statt. Die Fachaufsicht über das SODA führt die Senatsverwaltung für Finanzen.

§ 7 (Wirtschaftsführung und Rechnungswesen des SODA)

Der § 7 trifft Regelungen hinsichtlich der Wirtschaftsführung und des Rechnungswesens des SODA. Für die Geschäftsführung des SODA durch die BIM GmbH, gilt der § 264 Abs. 1 Satz 3 des Handelsgesetzbuches. Demnach muss innerhalb der im § 264 Abs. 1 Satz 3 Handelsgesetzbuch bestimmten Frist der Jahresabschluss für das vergangene Geschäftsjahr und der Lagebericht aufgestellt und zusammen mit dem Vorschlag für die Verwendung des Jahresergebnisses unverzüglich dem Aufsichtsrat der BIM vorgelegt werden. Der Jahresabschluss umfasst die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung.

Darüber hinaus sind nach § 7 Absatz 1 die o.g. Unterlagen den Gesellschaftern der BIM spätestens gleichzeitig mit der Zuleitung an den Aufsichtsrat zu übermitteln.

Weiterhin ist der Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichts durch den Abschlussprüfer zu prüfen. Dies erfolgt entsprechend den für große Kapitalgesellschaften geltenden Bestimmungen des Dritten Buches des Handelsgesetzbuches.

Der Abschlussprüfer ist darüber hinaus auch zu beauftragen, seine Prüfung nach den Vorschriften des § 53 Abs. 1 und 2 des Haushaltsgrundsätzegesetzes vorzunehmen. Demnach ist im Rahmen der Abschlussprüfung auch die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung zu prüfen. Weiterhin sind die Abschlussprüfer durch § 53 Abs. 2 Haushaltsgrundsätzegesetz beauftragt in ihrem Bericht die Entwicklung der Vermögens- und Ertragslage sowie die Liquidität und Rentabilität der Gesellschaft, verlustbringende Geschäfte und die Ursachen der Verluste, wenn diese Geschäfte und die Ursachen für die Vermögens- und Ertragslage von Bedeutung waren als auch die Ursachen eines in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Jahresfehlbetrages darzustellen.

Der Prüfbericht des Abschlussprüfers über den Jahresabschluss ist der für die Beteiligungsverwaltung zuständigen Stelle unverzüglich nach Eingang zuzuleiten.

Der Aufsichtsrat der BIM GmbH wird verpflichtet, den Jahresabschluss sowie den Lagebericht und den Vorschlag für die Verwendung des Jahresergebnisses zu prüfen. Über das Ergebnis der Prüfung wird die Gesellschafterversammlung der BIM GmbH durch einen schriftlichen Bericht des Aufsichtsrats informiert. Zu dem Prüfergebnis nimmt der Aufsichtsrat durch den Abschlussprüfer Stellung.

Die Gesellschafterversammlung der BIM GmbH hat in den ersten 8 Monaten eines neuen Geschäftsjahres jeweils über die Feststellung des Jahresabschlusses und über die Verwendung des Jahresergebnisses zu beschließen.

Letztlich regelt der § 7 dass die Anwendung der §§ 170 und 171 des Aktiengesetzes entsprechend gilt.

§ 8 (Haushaltsrechtliche Prüfungen)

Die Haushaltsrechtliche Prüfung erfolgt durch den Rechnungshof. Der Rechnungshof ist § 54 des Haushaltsgrundsätzegesetzes zur haushaltsrechtlichen Prüfung befugt. Darüber hinaus liegt eine dem § 104 Abs. 1 Nr. 3 der Landeshaushaltsordnung von Berlin entsprechende Vereinbarung des Rechnungshofes mit der BIM vor.

B. Rechtsgrundlagen:

§ 10 Nr. 3 GO Sen, § 21 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Buchstabe a und § 45 GGO II, Artikel 59 Abs. 2 der Verfassung von Berlin

C. Auswirkungen auf die Gleichstellung der Geschlechter:

Die Vorlage betrifft Männer und Frauen gleichermaßen. Eine Genderrelevanz liegt daher nicht vor.

E. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und/oder Wirtschaftsunternehmen:

keine

F. Gesamtkosten

keine

G. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg:

keine

H. Auswirkungen auf die Finanzplanung und den Haushaltsplan

a) Auswirkungen auf die Einnahmen und Ausgaben

keine

Grundsätzlich wird das SODA keine Auswirkungen auf den Haushaltsplan haben.

Das SODA finanziert sich insbesondere aus Bewirtschaftungseinnahmen der zuvor im Treuhandvermögen des Liegenschaftsfonds befindlichen Grundstücke z. B. aus Erbbaurechtsgrundstücken. Für die Abführung der Einnahmen an den Haushalt ist ein neuer Titel im Kapitel ... (z.B. Titel ... – Rückfluss aus dem Sondervermögen für Daseinsvorsorge) zu schaffen.

Gemäß § 4 wird ein sich aus der Bewirtschaftung des SODA ergebender Überschuss, der über den Haushaltsansatz für Abführungen hinausgeht, diesem in angemessener Höhe in Form einer Rücklage zugeführt. Die Rücklage dient der Durchführung von Baumaßnahmen, die zu einer Werterhaltung oder Herstellung der Vermietbarkeit der Grundstücke und Gebäude führen und die ausschließlich aus Mitteln der Rücklage realisiert werden können.

Die Gründung des SODA-Vermögens, mit Ausnahme der beschlossenen Investitionen ist haushaltsneutral. Dies bedeutet, dass die zusätzlichen Ausgaben für

- den notwendigen Bauunterhalt
- die Notarkosten (ca. 70.000 € einmalig)

- die Managementvergütung der BIM GmbH für die zusätzlichen Grundstücke (derzeit nicht bezifferbar) und
- die anfallenden Steuern

ebenso wie die Bewirtschaftung über die Einnahmen aus den weiteren SODA-Grundstücken zu finanzieren sind.

Das SODA wird nur aus Grundstücken bestehen, die zuvor entweder im Treuhandvermögen Liegenschaftsfonds oder im SILB-Bestand waren bzw. die im Zuge der Clusterung im Portfolioausschuss einem von diesen beiden Vermögen zugeführt worden wären.

Unter dem Titel 2990/13101 „Abführungen aus dem Liegenschaftsfonds“ sind im Haushaltsjahr 2015 50 Mio. € angesetzt worden, dieser Betrag ist vom Liegenschaftsfonds auch an den Haushalt abgeführt worden. Der Betrag setzt sich aus Verkäufen und Bewirtschaftungsüberschüssen (insbesondere Einnahmen aus Erbbaurechtsverträgen und sonstigen Mieteinnahmen) zusammen. Für 2016 sind bei diesem Titel 61 Mio. € veranschlagt worden. Nach Bildung des SODA werden sich die Abführungen aus dem Treuhandvermögen des Liegenschaftsfonds an diesen Titel verringern. Insbesondere die mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücke werden dann im SODA geführt. Die hier erzielten Erbbauzinsen fließen dann auch nicht mehr den Treuhandvermögen des Liegenschaftsfonds zu und stehen für Abführungen auf diesen Titel nicht mehr zur Verfügung. Tatsächlich sollen Einnahmen aus künftigen SODA-Grundstücken weiterhin an den Landeshaushalt abgeführt werden. Ggf. müsste für Abführungen aus dem SODA ein neuer Titel gebildet werden. In der Summe sollten die beiden Titel Abführungen aus Treuhandvermögen Liegenschaftsfonds und aus SODA dem bisherigen Titel 2990/13101 entsprechen.

Die BIM GmbH wird als Geschäftsbesorgerin des SODA eine Vergütung erhalten. Die bestehende Managementvergütung mit der BIM GmbH wird bei Einrichtung des SODA analog auch auf dieses angewendet. Die aktuelle Vergütung der BIM GmbH bezieht sich auf die Geschäftsführung des SILB (im Rahmen des Mieter-Vermieter-Modells) und die Bewirtschaftung des Treuhandvermögens des Liegenschaftsfonds. Letzteres erfolgt aus dem Haushalt.

Da das SODA nur aus Grundstücken bestehen wird, die zuvor entweder im Treuhandvermögen Liegenschaftsfonds oder im Bestand des SILB waren bzw. die im Zuge der Clusterung im Portfolioausschuss einem von diesen beiden Vermögen zugeführt worden wären, wird in der Summe keine Änderung der Managementvergütung erwartet.

Grunderwerbsteuer fällt bei der Übertragung der Treuhandgrundstücke auf das Land Berlin nicht an. Zu tragen sind allerdings die Notarkosten, die bei Übertragung in einer Urkunde mit ca. 70 T€ zu veranschlagen sind.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

keine

Berlin, den 14. Juni 2016

Der Senat von Berlin

Michael Müller
Regierender Bürgermeister

Dr. Matthias Kollatz-Ahnen
Senator für Finanzen