

Senatsverwaltung für Finanzen, Klosterstraße 59, 10179 Berlin

An  
die Senatskanzlei,  
die Senatsverwaltungen und  
die Bezirksämter von Berlin

nachrichtlich an:  
den Präsidenten des Abgeordnetenhauses,  
die Präsidentin des Rechnungshofs,  
die Berliner Beauftragte für Datenschutz und  
Informationsfreiheit

Geschäftszeichen:  
I D 26 – VV 9500-1/2017

Bearbeiter/in:  
Hennig

Zimmer: 3085

Telefon: 030 9020 2212  
Telefax: 030 9020 28 2212

Elektronische Zugangseröffnung gem. § 3a Abs. 1 VwVfG:  
poststelle@senfin.berlin.de

De-Mails richten Sie bitte an:  
ilona.hennig@senfin-berlin.de-mail.de

[www.berlin.de/sen/finanzen](http://www.berlin.de/sen/finanzen)

Verkehrsverbindungen:  
U Klosterstraße / S+U Jannowitzbrücke

Datum 19. November 2020

## Rundschreiben I – Nr. 93/2020

### **Miethöhe für landesnahe Nutzungen im Sondervermögen Daseinsvorsorge- und nicht betriebsnotwendige Bestandsgrundstücke des Landes Berlin (SODA)**

#### **1. Grundsätzliche Regelung**

Das SODA umfasst die Grundstücke des Landes Berlin, die

- in einem Zeitraum von voraussichtlich 10 Jahren zur künftigen Daseinsvorsorge durch das Land benötigt werden,
- für die unmittelbare Verwaltungstätigkeit nicht betriebsnotwendig sind, insbesondere solche Grundstücke, die aus strategischen oder wirtschaftlichen Überlegungen im Eigentum des Landes Berlin verbleiben sollen oder
- mit einem Erbbaurecht belegt sind.

Die Verwaltung und Bewirtschaftung der Liegenschaften des SODA erfolgt durch die BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH.

Gemäß § 113 Landeshaushaltsordnung (LHO) sind die Regelungen der LHO und die dazu erlassenen Verwaltungsvorschriften auf Sondervermögen und somit auch auf das SODA, anzuwenden. Gemäß § 61 Abs. 2 LHO ist für Nutzungen von Vermögensgegenständen der Sondervermögen stets ein Wertausgleich vorzunehmen. Die Überlassung von Nutzungen ist dabei gemäß § 63 Absatz 3 Satz 1 LHO i. V. m. Absatz 5 nur zu ihrem „vollen Wert“ zulässig.



Die Senatsverwaltung für Finanzen ist seit August 2011 als familienbewusste Arbeitgeberin zertifiziert.

Bei der Überlassung von Nutzungen im Rahmen von Miet- und Nutzungsverträgen bemisst sich der volle Wert in der Regel nach der ortsüblichen Marktmiete. Überlassungen unter dem vollen Wert sind gemäß § 63 Absatz 3 Satz 2 LHO zulässig.

Angesichts der derzeitigen Situation am Berliner Immobilienmarkt ist das Land Berlin gehalten, Mieten zu bilden, mit denen sich die Immobilien fachgerecht unterhalten und bewirtschaften lassen, die jedoch nicht aufgrund von hohen Renditeerwartungen festgelegt werden.

## **2. Zwischennutzungen**

Nach § 9 Absatz 2 Haushaltsgesetz 2020/2021 (HG 20/21) sind Zwischennutzungen leerstehender Immobilien durch gemeinnützige Gruppen, Jugendprojekte und -initiativen, Bürgervereine und freie Träger mit Einwilligung der Senatsverwaltung für Finanzen unter dem vollen Wert zulässig. Bei der Überlassung sind von den Nutzenden mindestens die damit verbundenen Betriebs- und Unterhaltungskosten zu übernehmen. Bei der Berechnung des darüber hinaus gehenden Mietzinses ist die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Nutzers zu berücksichtigen.

Zwischennutzungen im SODA sind insbesondere auf Grundstücken mit der Clusterung Daseinsvorsorge II sowie sanierungsbedürftigen Grundstücken bis zum Beginn der Sanierung möglich und sollten auf längstens zwei Jahre begrenzt sein. Danach endet in jedem Fall die Zwischennutzung; sie kann ggf. in ein ordentliches Mietverhältnis überführt werden, wenn die nachfolgend beschriebenen Voraussetzungen erfüllt sind und keine unmittelbare Betriebsnotwendigkeit für die Berliner Verwaltung besteht.

## **3. Landesnahe Nutzungen**

### *3.1 Definition landesnahe Nutzungen*

Landesnahe Nutzungen sind längerfristige Nutzungen durch nicht landeseigene Träger oder Private für soziale und kulturelle Zwecke, wenn damit sozial-, bildungs-, jugend- oder kulturpolitische Aufgaben oder Bedarfe erfüllt werden sollen.

Im Einzelfall und nach entsprechender Direktvergabeempfehlung des für Wirtschaft zuständigen Senatsressorts können auch Vermietungen für wirtschaftspolitisch angestrebte gewerbliche An- oder Umsiedlungen analog den Direktvergaben von Erbbaurechten erfolgen, z. B. wenn der Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages nicht möglich ist.

Vermietungen zur Umsetzung von Nutzungskonzepten, die im Rahmen von Partizipationsverfahren festgelegt werden, sind ebenfalls als landesnahe Nutzungen zu betrachten.

### *3.2 Miethöhe für landesnahe Nutzungen - SODA-Miete*

Bei Vermietungen für landesnahe Nutzungen sind die Nutzenden oft wirtschaftlich nicht in der Lage, die derzeit marktüblichen Mieten zu bezahlen. In diesen Fällen gilt der Grundsatz, dass nicht das SODA die Mietenden subventioniert, sondern eine Verwaltung, die sich im Wege einer Direktvergabeempfehlung inklusive einer Einschätzung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Nutzenden für die Vermietung der Fläche an diesen einsetzt. Das Direktvergabevotum kann auch für Nutzergruppen erfolgen, z. B. im Rahmen des Arbeitsraumprogramms des für Kultur zuständigen Senatsressorts.

Die Höhe der Miete muss eine auskömmliche Bewirtschaftung der Immobilien des SODA durch die BIM ermöglichen. Neben den Betriebskosten hat der Nutzende daher eine *Nettokaltmiete* zu zahlen, zu deren Berechnung die Abschreibung erfolgter Investitionen, der laufende Bauunterhalt und die Managementvergütung der BIM einzubeziehen sind. Eine auf dieser Basis von der BIM ermittelte durchschnittliche SODA-Miete beträgt mindestens 7,90 €/m<sup>2</sup> Netto-Raumfläche (NRF) monatlich.

Im Auftrag  
Hans-Jürgen Reil  
Abteilungsleiter I

beglaubigt: Hennig