

Der Senat von Berlin  
Fin-ID VV 9900 -05/2016-  
Tel.: 9020-2038

An das

Abgeordnetenhaus von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen –

Mitteilung

- zur Kenntnisnahme -

über **Bericht über Bestand und den Stand der Clusterung im Liegenschaftskataster der Landes- und bezirklichen Immobilien und Liegenschaften auf Grundlage der Ergebnisse der Portfolioanalyse per 31.03.2017**  
Drucksache 17/2600 (II.A.28)

---

Der Senat legt nachstehende Mitteilung dem Abgeordnetenhaus zur Kenntnisnahme vor:

Das Abgeordnetenhaus hat in seiner 73. Sitzung am 10. Dezember 2015 Folgendes beschlossen:

„Der Senat wird aufgefordert, jährlich über den Bestand und den Stand der Clusterung im Liegenschaftskataster der Landes- und bezirklichen Immobilien und Liegenschaften auf Grundlage der Ergebnisse der Portfolioanalyse zu berichten, erstmals zum März 2016“

Hierzu wird berichtet:

Mit Stand 31.03.2017 beträgt die Anzahl der Clusterobjekte 5.637. Davon befinden sich 90 % im Vermögen der Bezirke oder im Treuhandvermögen des Liegenschaftsfonds und 10 % im Vermögen der Hauptverwaltungen, des SILB oder der GSE.

Alle zwölf Bezirke sind am Clusterungsprozess beteiligt. Dabei nehmen sechs Bezirke vollumfänglich teil, ein weiterer Bezirk eingeschränkt auf ausgewähltes Fachvermögen und die verbleibenden fünf Bezirke beschränkt auf das Treuhandvermögen. Von den letztgenannten fünf haben die Bezirke Marzahn-Hellersdorf und Reinickendorf die zeitnahe vollumfängliche Clusterung in Aussicht gestellt.

Bezirk	Treuhandvermögen	Fachvermögen
Friedrichshain-Kreuzberg	x	x
Lichtenberg	x	x
Mitte	x	x
Neukölln	x	x
Spandau	x	x
Treptow-Köpenick	x	x

Pankow	x	x*
Charlottenburg-Wilmersdorf	x	-
Marzahn-Hellersdorf	x	-
Reinickendorf	x	-
Steglitz-Zehlendorf	x	-
Tempelhof-Schöneberg	x	-

\*Zustimmung nur für Schulen und Bürogebäude erfolgt

Die drei Bezirke Friedrichshain-Kreuzberg, Mitte und Lichtenberg haben bereits über 98 % der für sie zur Votierung freigegebenen Objekte votiert.

Bezirk	Anzahl Objekte gesamt *	Anzahl vom Bezirk zu votierende Objekte	Anteil an der Gesamtzahl der Objekte	Anzahl votierte Objekte	Votierungspotential in Anzahl Objekte	Abschluss der Clustering
Friedrichshain-Kreuzberg	280	240	4 %	238	2	99 %
Mitte	413	307	5 %	304	3	99 %
Lichtenberg	590	544	10 %	531	13	98 %
Spandau	410	373	7 %	291	82	78 %
Steglitz-Zehlendorf	402	352	6 %	85	267	24 %
Reinickendorf	254	224	4 %	53	171	24 %
Neukölln	407	386	7 %	90	296	23 %
Pankow	675	628	11 %	118	510	19 %
Tempelhof-Schöneberg	297	252	4 %	43	209	17 %
Charlottenburg-Wilmersdorf	272	199	4 %	33	166	17 %
Treptow-Köpenick	1000	933	17 %	128	805	14 %
Marzahn-Hellersdorf	637	619	11 %	70	549	11 %
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>5637</b>	<b>5057</b>	<b>90 %</b>	<b>1984</b>	<b>3073</b>	

\*Summe beinhaltet die Vermögensarten Bezirksvermögen, THV, GSE, SILB und Vermögen der Hauptverwaltungen

Per 31.03.2017 hat der Portfolioausschuss im Rahmen von 17 Sitzungen für 1.736 der votierten Objekte einen Beschluss gefasst.

Der Hauptanteil der bisher gefassten 1.736 Beschlüsse entfällt mit rd. 62 % auf das Cluster Fachvermögen. Entsprechend der Teilnahme weisen die Bezirke Lichtenberg, Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg den größten Anteil an den Beschlüssen mit dem Cluster Fachvermögen auf.

<b>Beschluss PFA</b>	Lichtenberg	Mitte	Spandau	Friedrichshain-Kreuzberg	Pankow	Steglitz-Zehlendorf	Treptow-Köpenick	Neukölln	Marzahn-Hellersdorf	Charlottenburg-Wilmersdorf	Tempelhof-Schöneberg	Reinickendorf	<b>Gesamtergebnis</b>
Fachvermögen	269	320	152	204	28	17	20	8	16	19	18	11	<b>1082</b>
Daseinsvorsorge 5 Jahre	38	6	3	3	8	6	4	7	7	8	2	1	<b>93</b>
Daseinsvorsorge 10 Jahre	14	5	-	2	19	18	-	10	2	2	-	1	<b>73</b>
Vermarktungsperspektive I	104	13	55	4	28	21	35	28	19	6	5	7	<b>325</b>
Vermarktungsperspektive II	24	8	10	4	1	8	2	6	4	5	2	1	<b>75</b>
Vermarktungsperspektive III	18	8	1	3	2	6	5	2	8	-	-	2	<b>55</b>
Entwicklungsperspektive	10	8	3	-	-	5	1	3	2	-	1	-	<b>33</b>
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>477</b>	<b>368</b>	<b>224</b>	<b>220</b>	<b>86</b>	<b>81</b>	<b>67</b>	<b>64</b>	<b>58</b>	<b>40</b>	<b>28</b>	<b>23</b>	<b>1736</b>

Insgesamt verteilen sich die Beschlüsse auf die Vermögensarten Bezirksvermögen, Treuhandvermögen des Liegenschaftsfonds, SILB, GSE und Vermögen der Hauptverwaltungen wie folgt:

<b>Beschluss PFA</b>	Vermögen der Bezirke	Treuhandvermögen	SILB	GSE	SenBildJugFam	SenKultEuropa	SenStadtWohn	SenWiEnBe	SenInnDSport	<b>Gesamtergebnis</b>
Fachvermögen	830	-	211	17	10	9	3	2	-	<b>1082</b>
Daseinsvorsorge 5 Jahre	4	85	4	-	-	-	-	-	-	<b>93</b>
Daseinsvorsorge 10 Jahre	9	64	-	-	-	-	-	-	-	<b>73</b>
Vermarktungsperspektive I	104	219	-	-	-	-	1	-	1	<b>325</b>
Vermarktungsperspektive II	10	64	1	-	-	-	-	-	-	<b>75</b>
Vermarktungsperspektive III	25	30	-	-	-	-	-	-	-	<b>55</b>
Entwicklungsperspektive	12	20	1	-	-	-	-	-	-	<b>33</b>
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>994</b>	<b>482</b>	<b>217</b>	<b>17</b>	<b>10</b>	<b>9</b>	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>1736</b>

Von den 455 Beschlüssen mit Vermarktungsperspektive sind 325 Objekte für einen Verkauf vorgesehen (Vermarktungsperspektive I). Davon ist für mehr als die Hälfte der Liegenschaften eine Veräußerung als Arrondierungs- und Splitterfläche intendiert.

Weitere 75 der 455 Objekte sollen durch eine Vermietung, Verpachtung oder die Vergabe eines Erbbaurechts strategisch gehalten werden (Vermarktungsperspektive II).

Von den verbleibenden 55 Objekten, bei denen die Daseinsvorsorge durch Dritte erbracht werden soll, ist für 44 Objekte die Vergabe an eine städtische Wohnungsbau-gesellschaft beabsichtigt (Vermarktungsperspektive III).

Für die drei Cluster der Vermarktungsperspektive sind folgende Vergabe/Nutzungsabsichten vorgesehen:

<b>Vermarktungsperspektive I</b>	
Verkauf als Arrondierungs-/Splitterflächen	175
Verkauf als Ein-/Zweifamilienhaus	77
Verkauf als Gewerbefläche	51
Verkauf für Geschosswohnungsbau	10
Verkauf an Erbbaurechtsnehmer	6
Verkauf als Erholungsgrundstück	6
<b>Summe</b>	<b>325</b>

<b>Vermarktungsperspektive II</b>	
Zwischennutzung Vermietung/Verpachtung	64
Zwischennutzung Erbbaurecht	11
<b>Summe</b>	<b>75</b>

<b>Vermarktungsperspektive III</b>	
Vergabe an WBG* als Neubaufäche	27
Vergabe an WBG* als Arrondierungsfläche	9
Vergabe an WBG* als Bestandsgebäude	8
Vergabe für soziale Daseinsvorsorge	8
Vergabe für technische Daseinsvorsorge	1
Vergabe für kulturelle Daseinsvorsorge	1
Vergabe soziales Erbbaurecht	1
<b>Summe</b>	<b>55</b>

<b>Gesamtergebnis</b>	<b>455</b>
-----------------------	------------

\* Wohnungsbaugesellschaft

## Informationsveranstaltungen zur Clusterung

Der Austausch zwischen den Bezirksbürgermeistern/innen der Berliner Bezirke, der Senatsverwaltung für Finanzen und der BIM ist eine wichtige Grundlage für den erfolgreichen Ablauf des Clusterungsprozesses. Daher fand im Anschluss an die beiden Treffen im August 2015 und im Januar 2016 eine weitere Informationsveranstaltung im Februar 2017 statt.

Auf Arbeitsebene wurden bereits drei Veranstaltungen zum Erfahrungsaustausch organisiert, eine weitere ist für Juni 2017 vorgesehen.

## Arbeitsweise des Steuerungsausschusses

Die mit dem Cluster **Entwicklungsperspektive** beschlossenen Objekte werden dem Steuerungsausschuss zur weiteren Entscheidungsfindung vorgelegt.

Mit Stand zum 31.03.2017 wurden 36 Objekte im Steuerungsausschuss Konzeptverfahren behandelt, wobei sieben Objekte auf Grundlage eines Beschlusses des alten Steuerungsausschusses des Liegenschaftsfonds eingebracht wurden. Für 24 der Objekte ist die Befassung abschließend erfolgt.

Folgender Tabelle kann der aktuelle Arbeitsstand des Gremiums entnommen werden:

<b>Verfahren</b>	<b>Erledigt</b>	<b>Laufend</b>	<b>Rückstellung</b>	<b>Gesamtergebnis</b>
Bieterverfahren mit Eingangskriterien	-	-	1	<b>1</b>
Direktvergabe	5	-	-	<b>5</b>
Direktvergabe Erbbaurecht	1	-	-	<b>1</b>
Einbringung	11	-	-	<b>11</b>
in Klärung	3	-	1	<b>4</b>
keine Vermarktung	3	-	2	<b>5</b>
Konzeptverfahren	1	8	-	<b>9</b>
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>24</b>	<b>8</b>	<b>4</b>	<b>36*</b>

\* Davon 7 Objekte mit gültiger, alter Beschlussfassung des Steuerungsausschusses

Gemäß der Geschäftsordnung „Steuerungsausschuss“ ist bei einem Konzeptverfahren folgende Arbeitsweise vorgesehen:

- **Vorbefassung:** Tabellarische Aufstellung über neu geclusterte Grundstücke mit Entwicklungsperspektive nebst entsprechender Objektsteckbriefe zur Besprechung der Voten aus dem PFA
- **Erstbefassung von Grundstücken:** Aufstellen der Bewertungskriterien; Gewichtung der Kriterien, Festlegung über Hinzuziehen von Beratern
- **Zweitbefassung:** Auswertung der Teilnahmeanträge, Empfehlung zur Teilnahme an 2. Verfahrensstufe

- **Entscheidungsbefassung:** Auswertung der Angebote nach Verhandlungsgesprächen, Empfehlung über die Zuschlagserteilung

*Hinweis:* Darüber hinaus erforderlich werdende Abstimmungen werden fortlaufend in den Sitzungen des Steuerungsausschusses vorgenommen.

Die vorstehenden Auswertungen sind dem Hauptausschuss bereits im Rahmen des 9. Fortschrittsberichts mitgeteilt worden (RN 0012 C). Dieser Bericht wird voraussichtlich in der Sitzung am 14.06.2017 beraten werden.

Berlin, den 30. Mai 2017

Der Senat von Berlin

Michael Müller  
Regierender Bürgermeister

Sandra Scheeres  
Senatorin  
für den Senator für Finanzen