

„Liegenschaftspolitik: SILB, SODA und Ankäufe“

**Martin Dettlaff, Senatsverwaltung für Finanzen
Runder Tisch Abgeordnetenhaus am 07.09.2018**

Sondervermögen Immobilien des Landes Berlin (SILB)

Das Vermögen für die betriebsnotwendigen Grundstücke der Hauptverwaltung (seit Gründung der BIM GmbH, 2003)

- Grundlage: Mieter-Vermieter-Modell. Nutzer der Verwaltungsgebäude zahlen einen am Markt orientierten Mietzins an die BIM. Die BIM übernimmt im Gegenzug die Verwaltung und Bewirtschaftung der Gebäude ebenso wie die Verantwortung für Unterhalt und Sanierung. Der Überschuss fließt an den Landeshaushalt zurück. Das Mieter-Vermieter-Modell schafft so Transparenz über die tatsächlichen Unterbringungskosten und ermöglicht zugleich den Mietern, sich auf ihre Kernaufgaben zu konzentrieren.
- Landeseigene Verwaltungsstandorte, Finanzämter, Gerichtsgebäude, berufsbildende Schulen, Polizei, Feuerwehr, Kulturimmobilien und Justizvollzug
- Wert der Immobilien im SILB: 2,7 Mrd. €

Sondervermögen Daseinsvorsorge (SODA)

Das Vermögen für Grundstücke nicht betriebsnotwendige Grundstücke des Landes Berlin, die aus Gründen der Daseinsvorsorge bzw. aus strategischen oder wirtschaftlichen Überlegungen im Eigentum des Landes Berlin verbleiben sollen (SODA Errichtungsgesetz vom 17.03.2017)

- Zentrales Element der Liegenschaftspolitik des Senats
- Vorhalteflächen (=Grundstücke der künftigen Daseinsvorsorge für das Land Berlin) als neue Kategorie / „Bodenfonds“
- Einbringung und Verwaltung bestehender und künftiger Erbbaurechte
- Herausragende Einzelimmobilien (z.B. Amerikahaus, Alte Münze, Palais am Festungsgraben)
- Wert der Immobilien: ca. 1 Mrd. €, Tendenz steigend durch weitere Zuführungen aus dem Treuhandvermögen Liegenschaftsfonds und aus Ankäufen

„Aktive Ankaufpolitik“

Ankaufsfonds SIWANA IV (Senatsbeschluss (Nr. S-970/2018) vom 30.01.2018:

Errichtung Grundstücksankaufsfonds im SIWANA mit einem Gesamtvolumen i. H. v. 150 Mio. €

Indikativ davon:

- 70 Mio. € für Infrastrukturgrundstücke
- 50 Mio. € für Gewerbegrundstücke
- 20 Mio. € für Kulturgrundstücke
- 10 Mio. € für Grünflächen

Mittelbewirtschaftung erfolgt durch SenFin, mit SIWANA-Rundschreiben Nr. 9 am 26.04.2018 bekanntgegeben

„Aktive Ankaufspolitik“

- Berlin wächst rasant. Diese Entwicklung ist für die Liegenschaftspolitik des Landes Berlin maßgeblich. Ein wichtiger Bestandteil ist hierbei das Instrument des Vorkaufsrechts. Der Ankauf von Bürogebäuden erfolgt aus strategischen Gründen. Ziel ist es, langfristig eine Flächenreserve für das Land zu sichern, um Verwaltungen möglichst in landeseigenen Immobilien unterzubringen und den Bestand angemieteter Gebäude sukzessive abzubauen.
- Das SODA bietet sich als Bodenfonds an, die angekauften Grundstücke aufzunehmen und zu bevorraten. Gerade für diese Bevorratung wurde das SODA 2017 eingerichtet und seither stetig befüllt. Zwischennutzungen sind im SODA problemlos möglich.
- Zu beachten ist jedoch § 63 Abs. 1 LHO, wonach Vermögensgegenstände nur erworben werden dürfen, soweit sie zur Erfüllung der Aufgaben Berlins in absehbarer Zeit erforderlich sind. Um eine aktive Ankaufspolitik betreiben zu können, ist es daher zwingend erforderlich, dass die Fachverwaltungen aufgrund von zukünftigen Entwicklungen Konzepte von Bedarfen erstellen. Diese können dann die Grundlage von gezielten Ankäufen bilden. Ankauf „einfach mal so“ ist deshalb keine Lösung.
- Vorrangig ist dann ein Ankauf von nicht mehr betriebsnotwendigen Grundstücken der landeseigenen Gesellschaften einzubeziehen, da hier ein Ankauf zum Verkehrswert möglich ist.