

Dokumentation 25. Runder Tisch Liegenschaftspolitik 07.09.2018 Abgeordnetenhaus, Berlin



Moderation: Andreas Krüger
Fotos © Petra Branke

Protokoll erstellt von der
Koordinierungsstelle Runder Tisch Liegenschaftspolitik
Lennart Siebert, Marta Toscano, Aljoscha Hofmann
Kontakt: lennart.siebert@stadtneudenken.net

Programm

Aktuelles

- Rückschau zum 25. Runden Tisch Liegenschaftspolitik (2012-2018); Entwicklung / Forderungen / Ergebnisse
- Update Haus der Statistik

10.15 - 11.15 Schwerpunktthema: "Boden"

- Kommunalen Bodenfonds
Input von Enrico Schönberg (Mietshäuser Syndikat)
- Community Land Trust
Input von Florian Schmidt (Bezirksstadtrat FK)
- Sondervermögen für Daseinsvorsorge (SODA) & Sondervermögen Immobilien (SILB)
Input von Martin Dettlaff (SenFin)
- Übertragung von Bundesliegenschaften an die Kommunen
Input von Enrico Schönberg (Mietshäuser Syndikat)
- Liegenschaftskataster (Status Quo)
Kurzkomentar der Initiative Stadt Neudenken

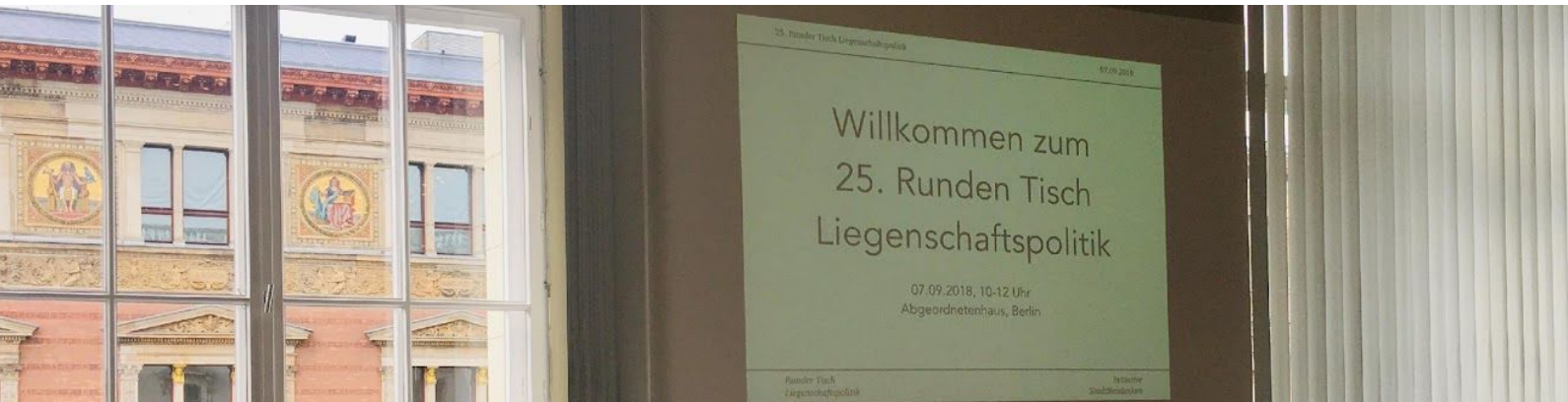
11.15 - 11.45 Liegenschaftsfälle

- Checkpoint Charlie
Input von Theresa Keilhacker (KNBau)
- Gleimstr. 56
Input von Lothar Gröschel (Mieterverein Gleim56)
Stellungnahme von Vollrad Kuhn (Bezirksstadtrat Pankow)
- RAW
Kurzupdate von Christoph Casper (Initiative RAW Kulturensemble)

11.45 - 12.00 Sonstiges

- Veranstaltungshinweise
 EXPERIMENTDAYS.18 (06.-09.09.18)
 Stadtforum (18.09.18)
 Urbanize! (05. – 14.10.18)

Ausklang



Protokoll

1. Aktuelles

1.1 Rückblick zum 25. Jubiläum (Florian Schmidt)

([Präsentation Rückblick 25 Runde Tische: s. Anlage 1](#))

Das Stadtforum am 08. Oktober 2009 zum Thema "Alles muss raus? Die Zukunft der Liegenschaftspolitik in Berlin." war Anstoß und Inspiration für verschiedene stadtgeseellschaftliche Akteure, um das Thema zu vertiefen. Parallel dazu fand das erste Konzeptverfahren zu dem ehemaligen Blumengroßmarkt in der südlichen Friedrichstadt statt. Die Vernetzung zwischen den Aktivist*innen wuchs schnell und führte zur Gründung des Runden Tisches Liegenschaftspolitik, an dem sich Zivilgesellschaft und Abgeordnete bis heute auf Augenhöhe begegnen und über die Ausrichtung Berliner Liegenschaftspolitik beraten.

Status Quo des [Forderungskatalogs](#) des Runden Tisches Liegenschaftspolitik vom 09.10.2013:

- „Etablierung eines Beratungsgremiums (Arbeitstitel: „Rat für die Räume“), (aus Vertreter*innen der Stadtgesellschaft, Anm. d. Red.) welches die Mitglieder des Portfolioausschusses berät.“ :
 - Ist bislang nicht umgesetzt worden.
- „Konzeptverfahren sollen in der Regel mit Festpreisen durchgeführt werden, die in begründeten Fällen auch unter dem gutachterlichen Verkehrswert liegen können, um sozial ausgerichtete Bodennutzungen zu ermöglichen.“
 - Es wird noch daran gearbeitet.
- „Die Vergabe von Liegenschaften im Erbbaurecht soll [...] fester Bestandteil einer neuen Liegenschaftspolitik werden. Es ist zu prüfen und [...] zu entscheiden, ob die Vergabe im Erbbaurecht die Regel sein soll und grundsätzlich dem Verkauf vorrangig gehandhabt wird.“
 - Verkaufsstopp landeseigener Liegenschaften und eine reduzierte Anzahl an Flächenvergaben an Dritte wurde durchgesetzt.
- „Der Liegenschaftsbestand des Landes Berlin wird als Raumkapital nachhaltig entwickelt. Künftig muss das Land Berlin auch wieder ankaufen, Reinvestitionen sind notwendig. [...] Ziel ist ein strategisches Flächenmanagement, das auch zukünftigen Bedarfen und Generationen Rechnung trägt.“
 - Erste Umsteuerung sichtbar aber noch nicht komplett umgesetzt!
- Es ist ein öffentliches Liegenschaftskataster einzurichten, welches umfassende Informationen über Lage und „Nutzungszwecke sowie soziale und ökologische Qualitäten von Grundstücken

und Gebäuden im öffentlichen Eigentum erlaubt und damit eine wesentliche Grundlage für eine transparente Liegenschaftspolitik herstellt.“

- Noch nicht umgesetzt, trotz Prüfauftrag im aktuellen Koalitionsvertrag
- Gremientransparenz: „Die personelle Zusammensetzung von Aufsichtsräten, Geschäftsführungen, Steuerungsausschüssen oder anderweitig an Entscheidungsprozessen zur Vergabe von Grundstücken des Landes Berlin beteiligten Gremien in den landeseigenen Beteiligungsgesellschaften, Anstalten des öffentlichen Rechts oder Gesellschaften mit Beteiligung des Landes Berlin ist offenzulegen“:
 - Durch die neue Geschäftsordnung des Portfolioausschuss wurde ein erster Schritt gemacht. Die Verwaltung entscheidet allerdings immer noch die Richtung in der Liegenschaften entwickelt werden.

Besonders hervorzuhebende Liegenschaftsfälle aus der Vergangenheit wurden kurz vorgestellt:

- Ratiborstraße 14
- Dragoner Areal
- Alte Münze
- Erkelenzdam 3
- Haus der Statistik

1.2 Haus der Statistik

Das Haus der Statistik wird als Modellprojekt für kollaborative Stadtentwicklung in der Innenstadt wahrgenommen.

- Die Steuerungsgruppe Initiative Haus der Statistik hat ein Mischkonzept erarbeitet.
- Die 'ZusammenKUNFT' eG wurde aus der Mitte der Initiative gegründet, besteht aus Stadt-Aktivist*innen und ist Kooperationspartner*innen des Bezirks, des Landes und BIM.
- Ein B-Plan Verfahren wird neu angelegt.

Abschließende Kommentare:

- Einige offene Fragen, etwa die Zusammensetzung des Runden Tisches, werden derzeit durch die Koordinierungsstelle bearbeitet.
- Über die bisher vertretenen Organisationen ist eine Beteiligung der Berliner Wohnungsbaugesellschaften und eine Teilnahme der BiMA am Runden Tisch gewünscht.



2. Schwerpunktthema: Boden

2.1 Kommunalen Bodenfonds (Enrico Schönberg, Mietshäuser Syndikat)

Enrico Schönberg umreißt die Eigenschaften eines revolvierenden Bodenfonds und grenzt diesen zu bestehenden Instrumenten ab.

- Revolvierender Charakter des Bodenfonds: Mit einem Grundstücksportfolio arbeiten und aus den Erträgen Boden ankaufen.

- Grundstücksankäufe: Kommunen können steuern, unter welche Konditionen ein Bodenankauf stattfinden kann.
- Forderung aktiver, organisierter Mietergemeinschaften.
- SODA ist ein Vermögen aber kein Akteur: Mehr Demokratisierung, Beteiligung und Mitbestimmung der Zivilgesellschaft sind gewünscht. (Zu SODA siehe [Anlage 4](#))

2.2. Community Land Trust (Florian Schmidt, Bezirksstadtrat FK)

Florian Schmidt stellt das Prinzip von Community Land Trusts (CLT) vor und berichtet über Bestrebungen einen CLT in Berlin Friedrichshain-Kreuzberg einzurichten.

- CLT ist eine Praxis aus den USA (60er Jahre). Es wurden Verbände gegründet, um Bodenfonds zu bilden und Erbbaurechte an Einzelpersonen zu vergeben.
- In den USA gibt es ca. 400 CLT, öfters von den Kommunen mitbegründet. Dadurch werden Liegenschaften dem spekulativen Markt entzogen.
- In der EU ist die Praxis nicht weit verbreitet, es besteht jedoch wachsendes Interesse aufgrund der Mitbestimmungsmöglichkeiten der Konstruktion.
- Die Mitbestimmungsmöglichkeiten erfolgen durch eine dreiteilige Entscheidungsstruktur aus Expert*innen und Stakeholder*innen, Nachbarschaft (Kiez, Bezirk oder ganzer Stadt) sowie Mieter*innen (Mitgliedschaft).
- Aktueller Stand in Berlin: Es wird eine Machbarkeitsstudie für die Gründung einer nachbarschaftlichen Bodenstiftung für Friedrichshain-Kreuzberg durchgeführt.

2.4 Sondervermögen für Daseinsvorsorge (SODA) & Sondervermögen Immobilien (SILB) (Martin Dettlaff, SenFin) ([siehe. Anlage 4, Präsentation von Martin Dettlaff - SenFin](#))

“Das aktuelle Instrumentarium ist das Ergebnis der geänderten Liegenschaftspolitik. Ziel: Grundstücke erhalten.” (Martin Dettlaff, SenFin)

Ergänzende Kommentare zur Präsentation:

- Bereitstellung von Sozialwohnungen ist je nach Fall Aufgabe des Landes Berlin
- BIM ist zuständig für öffentliche Nutzungen
- Die Kernkompetenz der BIM ist nicht der Wohnungsbau.
- Es sind Konzeptverfahren für kulturelle Nutzungen in Erbbaurecht im Verfahren
- BIM ist Geschäftsführer für das SODA und bilanziert nach Handelsgesetzbuch (Fortschreibung der Werte der Liegenschaftsfälle)
- Der Wert der Liegenschaften im SODA ist aufgrund erhöhtes Sanierungsbedarf niedriger als gedacht.
- Die Einnahmen der BIM (Überschuss aus Erbbaurechtsverträgen) bilden Rücklagen, die vorrangig für Sanierungsmaßnahmen genutzt werden.
- Erst nach Vermietung der sanierten Objekte können Rücklagen für neue Ankäufe gebildet werden.

2.5 Übertragung von Bundesliegenschaften an die Kommunen (Enrico Schönberg) ([S. Anlage 1, S. 28-33](#))

- Die Anpassung des Landesbaugesetzes ermöglicht Erstzugriffsrecht für Kommunen und Direktvergabe
- Eine Weiterveräußerung an Dritte ist möglich, sofern diese die Aufgabe des Landes erfüllen.
- Eine Anpassung der Verbilligungsrichtlinien der BlmA muss politisch erfolgen.
- Beteiligungsunternehmen des Bundes und deren Struktur sind zu prüfen:

Über 600 (u.a. Deutsche Bahn, Post, usw...), öfters GmbH oder Genossenschaften

2.6 öffentliches Liegenschaftskataster (siehe 1.1.5)



3. Liegenschaftsfälle

3.1 Checkpoint Charlie (Theresa Keilhacker)

([S. Anlage 2 - Präsentation von T. Keilhacker](#)) / (S. [Artikel Berliner Zeitung Story](#))

- Der Investor (Trockland Management GmbH) hat nur die Grundschulden für 75 Mio. € gekauft, nicht das Grundstück.
- Berlin hat das höherrangige Vorkaufsrecht, welches verloren geht, wenn die Grundstücke zwangsversteigert werden.
- Mittel für den Ankauf sind vorhanden.
- Strittiges Nutzungskonzept der Grundstücke: Der Investor schlägt ein Hotel vor, das Land wünscht sich ein Museum, die Zivilgesellschaft plädiert für eine Mischnutzung.
- Auf Druck des Investors wurde im Wettbewerbsverfahren die Nutzung der Grundstücke der West- und Ostseite getrennt.
- Die aus den Beteiligungsworkshops entstandenen Fachempfehlungen werden nicht veröffentlicht.
- Empfohlenes Verfahren: Zweiphasiger Wettbewerb

Stellungnahme Sonja Engelbrecht, SenSW (schriftlich eingereicht)

- „Nach Abschluss des städtebaulichen Workshopverfahrens werden die politischen Gremien über das Ergebnis informiert und der hochbauliche Realisierungswettbewerb für das Westgrundstück vorbereitet. Im Rahmen dieses Wettbewerbs sind erneut Beteiligungsformate vorgesehen. Weiterhin werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auf Grundlage der städtebaulichen Figur Gutachten erarbeitet, bevor die Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden kann.“

3.2 Gleimstraße 56

(Update: Laut einer Pressemitteilung des Bezirksamts Pankow vom 11.09.2018 wurde das Vorkaufrecht zugunsten der landeseigenen GESOBAU ausgeübt.)

Stellungnahme Vollrath Kuhn (Stadtrat Pankow),:

- Juli: Kaufvertrag, erste öffentliche Veranstaltungen und Gespräche mit Mietern
- Anfrage für Wertgutachten angeleitet und GESOBAU angefragt
- Erste Absage der GESOBAU aus Wirtschaftlichkeitsgründen
- Ergebnisse neues Wertgutachtens: 1 Mio. € unter dem Verkaufspreis.
(Mind. 20% Differenz zum Verkaufspreis nicht erreicht, daher Notwendigkeit des Drittkäufers)
- Dringlichkeit an baupolitischen Sprecher weitergegeben, weil solche Häuser mit Aufwertungspotential und niedrigen Mietpreisen gerettet werden müssen.
- Zweite Absage der GESOBAU
- Zusage durch den Finanzsenator für stark erhöhte Zuschüsse.

- Mieterhöhungen sind vereinbart und von über 90% der Mieter zugesagt worden.
- Die Mieterschaft hat sich dafür eingesetzt, dass das Haus einer landeseigenen Gesellschaft übergeben wird.
- Durch diese Zustimmungserklärung in großer Anzahl wurden GESOBAU und SenFin überzeugt, allerdings bleibt abzuwarten, ob der Eigentümer die Abwendungsvereinbarung akzeptiert, über die nicht weiter verhandelt

Stellungnahme Lothar Gröschel (Mieterinitiative Gleimstraße 56)

[\(S. Anlage 3 - Präsentation, Lothar Gröschel\)](#)

- Die Gleimstraße 56 gilt als eins der letzten Mietshäuser.
- Aktueller Kaufpreis: 7.9 Mio €, entspricht 4000 €/qm, nicht saniert (Bodenpreis > 5 Mio. €)
- Durch eine Aufwertung wäre der Sanierungspreis auf die Miete umgelegt.
- Die GESOBAU könnte ihr Vorkaufsrecht ausüben, was zu Mieterhöhung führt.
- Davon werden 5 Parteien mit aktuellen Mietpreisen über 11€/qm ausgenommen.
- Bislang wurden 11 Protest-Veranstaltungen (Kampagne, Spaziergänge) durchgeführt.

Forderungen:

- Vorkaufsrecht muss erhalten werden (Stärkstes Werkzeug zum Schutz der Mieter)
- Modernisierungumlage stark einschränken: Die Möglichkeit 11% Modernisierungskosten auf die Miete umzulegen, ist der legale Weg um drastische Mietsteigerung durchzusetzen.
- Eigentumsumwandlungen und spekulative Hauskäufe (Zerlegung in unterschiedlichen Eigentumsparteien) stoppen
- Information der Mieter verbessern
- Schutz von Kleingewerbe
- Aktive Mieterschaften zum Erwerb des Hauses (Erbbaurecht) stärker fördern
- Neues Bild vom Mieter: Selbstbewusst statt defensiv, damit Berlin Mieterstadt bleibt

3.3 Erkelenzdamm 3 (nachgefasst von Sascha Piastowski, BIM)

- Der Übergabevertrag wurde aufgehoben.
- Geplant ist eine Bestandsaufnahme zur Planung der Nachnutzung.

3.4 RAW Gelände (nachgefasst von Franziska Bosse, Initiative RAW Kulturensamble)

- Die Initiative zum Erhalt des RAW-Geländes hat einen Einwohnerantrag eingereicht, basierend auf dem Antrag von 2013. Ziel ist ein Rückkauf.

Stellungnahme Florian Schmidt (Bezirkstadtrat FK):

- B-Plan verfahren muss eingeleitet werden, in dem Erbbaurecht geschaffen werden soll.
- Das Grundstück ist als Gewerbegebiet vorgesehen (Entwicklung nach §34 BauGB)
- Umnutzung als Wohngebiet stellt das Ende der soziokulturellen Tradition des Areals dar



4. Sonstiges

4.1 Veranstaltungshinweise

- Experimentdays 6.-9. September / 8.-11. November 2018 (<https://experimentdays.de/2018/>)
- Stadtforum „Boden! Wem gehört die Stadt?“, 18.09.2018
- Urbanize! Festival

4.2 Nächster Runder Tisch: Der 26. Runde Tisch findet am 30.11.2018 statt.

ANLAGEN

- [Anlage 1: Präsentation 25. Runder Tisch, Initiative Stadt Neudenken](#)
- [Anlage 2: Präsentation Liegenschaftsfall Checkpoint Charlie, Theresa Keilhacker](#)
- [Anlage 3: Präsentation Liegenschaftsfall Gleimstraße 56, Lothar Gröschel](#)
- [Anlage 4: Präsentation SODA SILB ANKÄUFE, Martin Dettlaff \(SenFin\)](#)

ANMELDUNG BEIM INITIATIVE STADT NEUDENKEN VERTEILER

bitte hier klicken: <http://eepurl.com/dxdRMz> (Mailchimp Service)

TEILNEHMERLISTE

Allesson, Jon (Affärsutvecklingsansvarig Stadsinnovation)	Lisser, Ines
Billig, Daniela (Bündnis 90 / DIE GRÜNEN)	Lohner, Herbert (BUND)
Blom, Andreas (Kollektivet Livet)	Lucker, Katja (Musicboard Berlin)
Bonzyck, Boris (Initiative Checkpoint Charlie erhalten)	Lüdde, Christian
Bosse, Franziska (Initiative RAW Kulturensamble)	Luszpinski, Anthea (FDP-Fraktion Berlin)
Branke, Petra (Belius GmbH)	Matthei, Michael (BV Charlottenburg)
Calderon-Lüning, Elisabeth (Common Grounds)	Meisse, Kerstin (Artprojekt)
Casper, Cristoph (Initiative RAW Kulturensamble)	Meister, Sibylle (FDP-Fraktion Berlin)
De Jun, Chen	Möhring, Birgit (BIM Berliner Immobilienmanagement)
Dettlaff, Martin (Senatsverwaltung für Finanzen)	Molina, Sebastian
Drevenstedt, Lukas (Club Commission)	Oltmann, Jörn (B'90/DIE GRÜNEN/Bezirksstadtrat TS)
Ehlers, Manuel (Triodos Bank)	Phillip, Hans
Foidl, Andreas (Belius GmbH)	Piastowski, Sascha (BIM Berliner Immobilienmanagement)
Geldner, Andrea	Purmann, Reinold (Gesundheit StadtBerlin e.V.)
Gröschel, Lothar (Mieterinitiative Gleimstr56)	Riedner, Johannes
Hartung, Andreas	Robel, Silke (SenSW)
Heinemann, Sven (SPD)	Rosenthal, Carolin (Netzwerk Immovielien)
Hofmann, Aljoscha (Think BerlIn)	Schade, Grit (SenSW)
Hoyer, Martin (Paritätischer Wohlfahrtsverband Berlin)	Schmidt, Florian (B'90/DIE GRÜNEN/Bezirksstadtrat FK)
Hüsing, Thomas	Schönberg, Enrico (Mietshäuser Syndikat)
Joost, Carsten (Planungsagentur)	Schwarz, Ulrich
Jürgen, Hans	Siebert, Lennart (Koordinierungsstelle Runder Tisch)
Kapp, Tanja	Steinke, Johanna (BIM Berliner Immobilienmanagement)
Karaschewitz, Aiko (Fruchthof Berlin)	Toscano, Marta (Koordinierungsstelle Runder Tisch)
Keilhacker, Theresa (KNBau)	Trisolini, Gertrud
Killewald, Theo	von Jena, Johannes (Guerrilla Productions)
Koehl, Florian (fatkoehl architekten)	Wasserthal, Uwe
Krüger, Andreas (Belius GmbH)	Wesener, Daniel (B'90/DIE GRÜNEN)
Krüger, Karlson (Belius GmbH)	Zahn, Klaus (Stadt Mensch Haus)
Kuhn, Vollrad (B'90/DIE GRÜNEN/Bezirksstadtrat Pankow)	Zosch, Hans
Kümpel, Christian (FDP-Fraktion Berlin)	