

## Zusammenfassung Paneldiskussion III

*„Von Erbbaurecht bis Kommunalisierung: Wie kann heute der Gestaltungspielraum für morgen gesichert werden?“*

### **Teilnehmende:**

- Dr. Matthias Kollatz, Senator, Senatsverwaltung für Finanzen des Landes Berlin
- Katrin Schmidberger, Mitglied des Berliner Abgeordnetenhauses, Bündnis 90/Die Grünen
- Stephan Hoffmann, Bereichsleiter Wirtschaftsförderung, Investitionsbank Berlin (IBB)
- Daniela Brahm, Planungsteam ExRotaprint
- Ronald Slabke, CEO, Hypoport AG
  
- Moderation: Andreas Krüger (Belius GmbH)

### **Fazit:**

Im Fokus der Diskussion stand die Frage, ob in Berlin weitere gesetzliche Vorgaben für den **Umgang mit kommunalem Boden** notwendig sind. Ein Grundkonsens besteht bereits darüber, dass Gesetz über die Errichtung eines Sondervermögens für Daseinsvorsorge- und nicht betriebsnotwendige Bestandsgrundstücke des Landes Berlin (SODA) aus dem Jahr 2017 einen wichtigen Meilenstein in der Liegenschaftspolitik des Landes verkörpert. Das **SODA** steht für die Abkehr vom Vorrang des Verkaufs und die Hinwendung zu Instrumenten wie Konzeptverfahren und Erbbaurechten. Über die Ausweitung und die Konditionen der Nutzung des Erbbaurechts gibt es in der Debatte unterschiedliche Vorstellungen.

Die **Rahmenbedingungen** von Seiten der Politik wurden in den letzten Jahren schrittweise angepasst. Allerdings wird in der Debatte deutlich, dass dies lediglich ein Etappenziel ist und noch weitere Schritte notwendig erscheinen.

Am **Beispiel „Hypoport AG“** werden die Chancen sowie die Folgen von Vorkaufsrechten debattiert.

## 1. Themenfeld: Forderung nach langfristigen Lösungen

- **Daniela Brahm** erläutert ihre Erfahrungen mit dem Erbbaurecht. Sie betont, dass diskutiert und Druck aufgebaut werden muss, wie eine möglichst langfristige und dauerhafte Bodenpolitik in Berlin etabliert werden könne. Um der Stadt nicht noch weiteren wirtschaftlichen Schaden zuzuführen, muss eine Strategie entwickelt werden, in welche Richtung Berlin in den nächsten 50 – 100 Jahren gehen möchte. Kommunalen Boden nicht mehr verkaufen, dauerhaft erhalten und Erbbaurechte vergeben sei der richtige Ansatz, es muss aber noch weitergehen.
- **Katrin Schmidberger** erläutert, dass sich seit 2011 viel Positives entwickelt hat – es gab einen Paradigmenwechsel in der Liegenschaftspolitik. Dennoch ist es nun auch an der Politik, aktiver zu werden – beispielsweise beim Thema Bodensicherungsgesetz. In Berlin herrsche eine brisante Notlage im Hinblick auf Boden, Grundstücke, Ankäufe, Immobilien. Der Versuch wird derzeit unternommen, viele Hausgemeinschaften vor dem Ausverkauf der Stadt zu retten, gleichzeitig hat die Politik noch nicht ausreichend neue Grundlagen zur Fortentwicklung der Liegenschaftspolitik erarbeitet. Laut Frau Schmidberger ist es wichtig, dass die Koalition sich gemeinsam mit dem „Runden Tisch Liegenschaftspolitik“ in den Arbeitsprozess begeben und Erbbaurechte, Konzeptverfahren etc. so ausgestaltet, dass die am Gemeinwohl orientierten Beteiligten zum Zuge kommen. Frau Schmidberger gibt zu bedenken, dass es derzeit noch an Transparenz und Einbeziehung der Zivilgesellschaft fehle.

## 2. Themenfeld: Flächenkonflikte und Vorkaufsrechte

- **Ronald Slabke** berichtet von seinen Erfahrungen als Marktteilnehmer/Unternehmer. Der „Fall Hypoport“ hat Schlagzeilen gemacht, weil der Senat sein Vorkaufsrecht für den bisherigen Sitz des Unternehmens in der Klosterstraße geltend gemacht hat. Infolgedessen war die Hypoport AG gezwungen, in der Kürze der Zeit und unter den schwierigen Bedingungen des Berliner Immobilienmarktes neue Räumlichkeiten für das Unternehmen zu finden. Für die Mitarbeiter\*innen brachte dieser Schritt große Unsicherheiten mit sich. Herr Slabke mahnt an, dass Vorkaufsrechte nicht zu Lasten der Unternehmen gehen dürfen, da gerade Berliner Unternehmen die Arbeitsplätze der Bürgerinnen und Bürger der Stadt sichern.
- **Dr. Matthias Kollatz** gibt einen Einblick in seine Vorstellung der Liegenschaftspolitik und macht deutlich, dass nicht alles angekauft werden könne – das soll und wird aus Sicht der Finanzverwaltung auch in den kommenden Jahren nicht passieren. Das Land Berlin hat aus den Haushaltsüberschüssen einen Ankauffonds eingerichtet – dieser kann allerdings nur selektiv angewandt werden. Flächendeckend sei dies undenkbar. Selektiver Ankauf stellt für Berlin eine recht neue und richtige Entwicklung dar. Zu dieser Liegenschaftspolitik gehört auch, dass Vorkaufsrechte (selektiv) wahrgenommen werden. Aktuell gibt es 10.000 mehr Mitarbeiter\*innen im

Öffentlichen Dienst als 2013/2014. Die Raumnot hat zur Folge, dass Vorkaufsrechte wahrgenommen werden. Hinsichtlich der Prognosen, dass das Bevölkerungswachstum weltweit in den Städten stattfindet, ist es laut Herrn Dr. Kollatz richtig, mit solchen Instrumenten zu arbeiten.

### 3. Themenfeld: Gesetzliche Verankerungen

- **Daniela Brahm** fordert „größer“ zu denken und beispielsweise mit Hilfe eines Bodensicherungsgesetzes gesetzlich zu verankern, dass Boden nicht verkauft wird. Dieser Boden sollte dann an vielfältige privat Handelnde vergeben werden. Mittels Erbbaurechts sollte dann darauf Einfluss genommen werden, wozu die Flächen genutzt werden (z.B. Nutzung für bezahlbaren Wohnraum, gewerbliche Nutzung).
- **Dr. Matthias Kollatz** führt aus, dass durch das Gesetz zum Sondervermögen für Daseinsvorsorge (SODA) eine gesetzliche Grundlage geschaffen wurde, dass Immobilien gehalten werden. Die Gründung des SODA stellt einen Meilenstein dar. Weitere Gesetze sind in Arbeit. So gibt es u.a. konkrete Pläne, eine Gesellschaft für den Ankauf von Grundstücken zu etablieren.
- **Daniela Brahm** macht noch einmal deutlich, dass eine noch langfristige Planung in der Liegenschaftspolitik notwendig sei. Dazu ist es auch nötig, diese Punkte stärker an die Berliner Bevölkerung zu kommunizieren.
- **Dr. Kollatz** gibt zu bedenken, dass die Hauptstadtfunktion Berlins noch nicht vollendet ist und man damit rechnen muss, dass in den nächsten Jahren noch sehr viel mehr Verwaltung nach Berlin kommen wird – hierfür müssen Ausnahmen gemacht und Grundstücke zur Verfügung gestellt werden.

### 4. Themenfeld: Kommunales Vorkaufsrecht

- **Katrin Schmidberger** wirft ein, dass die Implementierung des kommunalen Vorkaufsrechts in einigen Bezirken ein Erfolgsprojekt sei. Derzeit ist die Situation, dass aufgrund der überhöhten Preise viele Investoren nicht mehr bereit sind, Abwendungsvereinbarungen zu unterschreiben. Frau Schmidberger betont, wie wichtig es sei, die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften hier stärker in die Pflicht zu nehmen: „Wir sind an einem Punkt, an dem man nicht nur selektiv ankaufen kann, sondern im Zweifelsfall auch kaufen müsse.“
- Größtes Problem überall in der Stadt sei eine akute Raumnot im Bereich Schulen, Gewerbe, Wohnen. Daher ist es wichtig, für das Gewerbe eine GSG aufzubauen. Frau Schmidberger betont, dass beim Thema Flächenkonkurrenz für Verlässlichkeit gesorgt werden muss, indem man die Expertinnen und Experten sowie die Zivilgesellschaft, die sich von Anfang an mit den Themen beschäftigt hat, ernst nimmt und in die Kommunikation mitnimmt.

### 5. Themenfeld: Einbindung der Zivilgesellschaft und Blick nach vorne

- **Stephan Hoffmann** erläutert, dass Erbbaurecht eine technische Lösung ist, um die unterschiedlichen Bedarfe auszubalancieren zu können. Grund und Boden wird immer eine große Bedeutung haben. Perspektivisch muss die

Zivilgesellschaft noch stärker in die Planung eingebunden werden, wie Berlin aussehen soll.

- **Katrin Schmidberger** stimmt diesem Punkt überein und merkt an, dass eines der brisantesten Themen aktuell Nutzungskonflikte sind. Hierzu muss überlegt werden, wie man langfristig unterschiedliche Bedarfe deckt. Dazu ist es nötig, die unterschiedlichen Beteiligten von Anfang an mit an den Verhandlungstisch zu holen. Je früher die Zivilgesellschaft einbezogen wird (durch Gremien, Vertretungen im Aufsichtsrat, etc.), desto höher wird die Transparenz und Konflikte können frühzeitig abgebaut werden
- **Dr. Kollatz** fasst noch einmal die Schritte zusammen, die notwendig sein werden:
  1. Mehr Konzeptverfahren.
  2. Subventionsintensität an Genossenschaften muss mit Beihilferegimen konform sein.
  3. Balance zwischen An- und Verkäufen (Vorbild Basel).
  4. Bei Infrastrukturen wo möglich Kommunalisierungsmöglichkeiten nutzen (z.B. Aufbau eines kommunalen Fahrzeugpools für die S-Bahn) – dies wäre ein riesiger Schritt nach vorne.

*Bitte beachten Sie, dass die vorherigen Ausführungen nur eine Zusammenfassung und keine wortwörtliche Wiedergabe des Debattenverlaufs darstellen.*