

Protokoll 18. Runder Tisch zur Liegenschaftspolitik

Datum: 14.9.2016 | Uhrzeit: 15 - 17 Uhr

Ort: Ex-Rotaprint Glaskasten

Teilnehmerliste nnten

TOP I: Aktuelles

Einführung Intro Ex-Rotaprint von Daniela Brahm

Stattbad Wedding:

Adresse: Gerichtstraße 65, 13347 Berlin

- Liegenschaftsfonds verkaufte 2009 für 275.000 € an Piepgras —> 2016: Piepgras verkauft an Bayrische Investoren (Nutzungsvorhaben: Studentenwohnungen als Kapitalanlage) für min. 5,5 Millionen € (abhängig vom BGF ggf. sogar **bis zu 11 Millionen €**)
- Teil des Grundstücks wird noch zurückgehalten, was in Zukunft laut Piepgras zu einem „Kulturhaus“ entwickelt werden soll. Piepgras droht damit, falls er seine Anteile vom Dragoner-Areal ausbezahlt bekommt, das Projekt nicht umzusetzen, bzw. nicht „in den Wedding zu investieren“.
- Das Stattbad selbst wird aktuell hinter der Fassade abgerissen. Gebäude ist nicht denkmalgeschützt, trotz nachweislicher historischer Merkmale. Prozess ist wohl nicht weiter zu retten.

Übergreifendes Thema: Privatinvestoren mit „Kulturengagement“, wie bspw.

- Arne Piepgras (Stattbad Wedding, Dragoner Areal)
- Arne Olofsson German Real Estate
- Uwe Fabich (Postbahnhof, Funkhaus Nalepastraße, Wasserturm Ostkreuz)
- Klaus Wagner, RED Real Estate Development AG (u.a. Revaler Viereck/ex.Neue Heimat)
- uvm...

TOP II Schwerpunktthema:

- Was sagen die Wahlprogramme?
- Wo könnte man anknüpfen?
- Strategien des Runden Tisches und der Zivilgesellschaft für eine bessere Liegenschaftspolitik

Prüfung der Wahlprogramme nach Forderungskatalog, den der Runde Tisch 2013 entwickelt hat. Die Wahlprogramme samt Checkliste und sind im Anhang einzusehen.

Auswertung Forderungen:

- Konzeptverfahren
- Mehr Bürgerbeteiligung
- Mehr Ankauf
- Einführung
- Kataster
- Einführung Rat für die Räume
- Mehr Erbbaurecht
- Pro Runder Tisch
- STEP Kultur

Zzgl.

- Kultur + Kreativwirtschaft
- Soz. Wohnungsbau (%Anteil bezahlbar, Kaltmiete (NK))
- Genossenschaften fördern
- Zwischennutzung fördern

Aktuelle Forderungen müssen noch während der Koalitionsverhandlungen, spätestens binnen 4 Wochen nach der Wahl eingereicht werden

Forderungen für Liegenschaftsmaßnahmen in der nächsten Legislaturperiode

1. Transparenz: Bestandsanalyse (offener Kataster)
2. Personal(weiter)entwicklung / Weiterbildung Senatsverwaltung
3. Vorkaufsrecht stärken
4. Revolvierender Fonds zum Ankauf von Liegenschaften als neuer Haushaltsposten

(In)Transparenz

- Es gibt zwar wenige Beispiele für die Umsetzung der „neuen Liegenschaftspolitik“ (bspw. *Söhtstraße 7, 12203 Berlin*), allerdings wurden diese deutlich zu wenig kommuniziert –sowohl **vor (!)** der Vergabe, als auch danach, sowohl intern als auch extern.
- Es braucht einen Ausbau von bspw. www.govdata.de für Berlin
 - o Vgl. www.opengovernment.org.uk
- Es braucht einen **vollständigen**, transparenten Kataster!
- Die Daten sind da: Grundbuch, Bauaktenarchiv, Verwaltungssoftware. Öffentliche Einsicht allerdings nicht zivilgesellschaftlich, demokratisch gehandhabt.
- Berlin präsentiert Flächen- und Grundstücksvakanzen auf Immobilienmessen, offeriert der zivilen Gesellschaft allerdings keinen Zugang zu diesen Aufbereitungen!
- Einbindung von versteckten priv. und öffentlichen Beständen von u.a. bspw. Wohnungsbaugesellschaften, Landeseigene Gesellschaften (wie Behala)
- Kritik am Portfolioausschuss: Termine, Teilnehmer, Tagesordnung und Entscheidungsmaßnahmen sind **nicht transparent!**
- Möglich Gründe für Intransparenz:
 - o Senat nutzt vakante Raum-Ressourcen für eigene Interessen (bspw. Wirtschaftsförderung geschieht durch Vergabe von Flächen, keine monetäre Förderung)
 - o Haushaltspolitiker (Abgeordnete) haben rechtlich argumentiert: Liegenschaften sind Vermögensangelegenheiten Berlins
- Argument für Transparenz
 - Mauscheleien vorbeugen
 - Bessere Konzepte ermöglichen
 - Rechtlich ist Transparenz und Vertraulichkeit präzise auszugestalten

Personalentwicklung

- Manche Forderungen wurden erfüllt, wie bspw. die Zweckentfremdungsverordnung (bei Wohnraum). Vieles allerdings nicht.
- Möglicher Grund: Dem Senat fehlt es an **Ausstattung** (Expertise, Mitteln), um Forderungen umzusetzen. Zu wenig Praxis führt zu Verlernen von Expertisen.
 - o Bspw. Ausübung Vorkaufsrecht o. Erbbaurecht. in Sanierungsgebieten.
- Forderungen von GRÜNEN und LINKEN: Neues **Personalentwicklungskonzept**
- Weiterbildungsbeauftragte in jemandem Bezirk werden oft blockiert und entschleunigt.
- *Eigene Ideen einbringen bei Berliner Verwaltungsakademie (www.berlin.de/vak)*

Revolvierender Fonds

- Revolvierender Fonds als neuer Haushaltsposten (Einführung neuer Posten ist kompliziert aber möglich)
- Alternative: Vgl. Hamburger Modell: Mehreinnahmen durch Grundsteuereinnahmen in Freiflächenentwicklung. Für Berlin wäre möglich die Mehreinnahmen in den Fonds einfließen zu lassen.

Wohnungsbaugesellschaften

- Teil der Neubau-Offensive oder Neue Liegenschaftspolitik? Oder nur Flächenversorgung?
- Viele neue Liegenschaften werden direkt bei den Wohnungsbaugesellschaften „geparkt“ ohne ins Portfolioverfahren zu gelangen
- „Neue Kooperationen“

- Modelle für kooperative Entwicklungen einführen um lebendige Kieze & Projekte umzusetzen.
- Einige wbg's haben Interesse andere weniger
- definieren, welche Ansprüche an die WoBauGes (außer Kiezbüro) bestehen

Nächste Schritte

Strategiepapier für die Implementierung des Forderungskataloges

- Neudefinierung „Transparente Liegenschaftspolitik“ (Fahrplan zur Abhandlung einzelner Fälle)
 - o Verschiedene Techniken / verschiedene Grade definieren
- Maximalforderungen implizieren
- Koalitionspartner Rückfragen anbieten (proaktiv einladen für Gespräche)
- One-Pager / Flugblatt / Exposé für „Neue Liegenschaftspolitik“ erstellen
 - o Volksentscheid?
- Weiteres:
 - o Liegenschaftspolitik als eigenes Ressort (bzw. zumindest Portfolioausschuss zu SenStadt, nicht SenFin)
 - o Wachstum Berlins (40.000 neue Bürger pro Jahr)
 - o Einbindung Berlin-Brandenburg Stadtrand
 - o Rat für die Räume: MUSS eine strategische Perspektive aufweist. Dort sollen die Sachen zusammenlaufen (mix aus stakeholdern)
 - o Check again [Forderungskatalog Initiative stadtneudenken 2011](#)

TOP 3: Sonstiges

- Pressekonferenz Haus der Statistik im ExRotaprint am 15.9.2016

Teilnehmerliste 18. Runder Tisch

Name + Zugehörigkeit	Kontakt
emmily Wiedenhöft (L.I.S.T. GmbH)	emmilyw@t-online.de
Florian Schöttle (BBK)	schoettle@t-online.de
Christian Schöningh (dZA)	schoeningh@zusammenarbeiter.de
Andreas Foidl (Belius GmbH)	andreas.foidl@belius.de
Herbert Lohnen (BUND)	lohner@bund-berlin.de
Matthias Laaj (?? unleserlich!)	info@laaj-online.de (???)
Matthias Mayer (Netzwerk freier Berliner Projekträume und Initiativen)	ak@projektraume-berlin.de
Daniel Plasch (STATTBAD)	daniel@stattbad.net
Enrico Schönberg (Miethäusersyndikat)	enrico@syndikat.org
Daniela Brehm (ExRotaPrint)	brahm@exrotaprint.de
Harry Sachs (ZKU)	hs@kunstrepublik.de

Sabine Meyer (Stadtpolitik)	Sabine_Meyer@gmx.de
Norbert Rheinländer (LA 21 - B21 e.V.)	rheinlaender@gmx.de
Bernhard Kotowski (BBK)	b.kotowski@bbk-berlin.de (?)
Lennart Siebert (Belius GmbH)	lennart.siebert@belius.de
Friedrich Kuhn	f.g.kuhn@wrh.de
Hosts	
Andreas Krüger, Moderation Runder Tisch (Belius Stiftung)	kruger@belius.de
Florian Schmidt, Koordination Runder Tisch (Initiative Stadt Neudenken)	kontakt@stadtneudenken.net