

**Vorlage – zur Beschlussfassung –**

**Kreditermächtigung der Berliner Bodenfonds GmbH**



Der Senat von Berlin  
SenFin I D - VV 9500-2/2019-5-6  
Tel. 9020-2211

An das  
Abgeordnetenhaus von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen –

## V o r l a g e

- zur Beschlussfassung -

über die Kreditermächtigung der Berliner Bodenfonds GmbH

---

Das Abgeordnetenhaus wolle beschließen:

Die Berliner Bodenfonds GmbH wird gemäß § 3 Abs. 3 Gesetz zur landesrechtlichen Umsetzung der Schuldenbremse (BerlSchuldenbremseG) ermächtigt im Jahr 2020 Kredite im Volumen von 190.000.000 Euro und im Jahr 2021 Kredite im Volumen von 100.000.000 Euro zum Zwecke des Flächenerwerbs aufzunehmen.

### A. Begründung

Die Berliner Bodenfonds GmbH soll für den Zweck der kreditfinanzierten Grundstücksankäufe als Tochtergesellschaft der BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH gegründet werden. Vorbehaltlich der maßgeblichen Klassifikation durch das Statistische Bundesamt handelt es sich nach Einschätzung des Senats bei der Berliner Bodenfonds GmbH statistisch um einen sog. Extrahaushalt. Die Kreditaufnahme eines Extrahaushalts setzt gem. § 3 Abs. 3 BerlSchuldenbremseG seit dem 01.01.2020 voraus, dass das Abgeordnetenhaus eine Kreditermächtigung erteilt hat, die hiermit erbeten wird. In diesem Beschluss sind Regeln zur Refinanzierung vorzusehen.

Die Gesellschaft wird kein eigenes Personal beschäftigen. Alle operativen Aufgaben werden mittels vertraglicher Regelungen durch die Muttergesellschaft erbracht. Die Berliner Bodenfonds GmbH verfügt über keinen eigenen Aufsichtsrat. Eine Überwachung der Geschäfte erfolgt indirekt über den Aufsichtsrat der BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH.

Es ist zunächst vorgesehen, dass die Berliner Bodenfonds GmbH für die Ankäufe von Grundstücken Kredite aufnimmt, deren Tilgung unter anderem über eine Eigenkapitalverstärkung finanziert wird. Für die ab 2022 erforderliche Zuführung des Eigenkapitals über die BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH an die Berliner

Bodenfonds GmbH sind im Haushaltsplan (Kapitel 2990, Titel 83108 - Kapitalzuführung an die BIM GmbH für die Berliner Bodenfonds GmbH) Verpflichtungsermächtigungen für das Jahr 2020 in Höhe von 190.000.000 Euro und im Jahr 2021 in Höhe von 100.000.000 Euro vorgesehen. Die Kredite werden bei der Investitionsbank Berlin aufgenommen.

Die Tilgung der Ratenkredite erfolgt ab 2022 über 38 Jahre. Die jährliche Tilgungslast liegt damit bei ca. 2,63 % des aufgenommenen Kreditvolumens. Bei vollständiger Ausschöpfung der Verpflichtungsermächtigungen und bei vollständiger Tilgung aus dem Haushalt beläuft sich die jährliche Haushaltsbelastung ab 2022 auf rund 7,63 Mio. Euro (siehe Kapitel 2990, Titel 83108 DHH 20/21).

Haushaltsjahr	2020	2021	2022	2023	2024
Kreditvolumen/ Restschuld Jahresende	190.000.000,00 €	290.000.000,00 €	282.368.421,05 €	274.736.842,11 €	267.105.263,16 €
Tilgung/ Haushaltsbelastung	- €	- €	7.631.578,95 €	7.631.578,95 €	7.631.578,95 €
Haushaltsjahr	2025	2026	2027	2028	2029
Kreditvolumen/ Restschuld Jahresende	259.473.684,21 €	251.842.105,26 €	244.210.526,32 €	236.578.947,37 €	228.947.368,42 €
Tilgung/ Haushaltsbelastung	7.631.578,95 €	7.631.578,95 €	7.631.578,95 €	7.631.578,95 €	7.631.578,95 €
Haushaltsjahr	2030	2031	2032	2033	2034
Kreditvolumen/ Restschuld Jahresende	221.315.789,47 €	213.684.210,53 €	206.052.631,58 €	198.421.052,63 €	190.789.473,68 €
Tilgung/ Haushaltsbelastung	7.631.578,95 €	7.631.578,95 €	7.631.578,95 €	7.631.578,95 €	7.631.578,95 €
Haushaltsjahr	2035	2036	2037	2038	2039
Kreditvolumen/ Restschuld Jahresende	183.157.894,74 €	175.526.315,79 €	167.894.736,84 €	160.263.157,89 €	152.631.578,95 €
Tilgung/ Haushaltsbelastung	7.631.578,95 €	7.631.578,95 €	7.631.578,95 €	7.631.578,95 €	7.631.578,95 €
Haushaltsjahr	2040	2041	2042	2043	2044
Kreditvolumen/ Restschuld Jahresende	145.000.000,00 €	137.368.421,05 €	129.736.842,11 €	122.105.263,16 €	114.473.684,21 €
Tilgung/ Haushaltsbelastung	7.631.578,95 €	7.631.578,95 €	7.631.578,95 €	7.631.578,95 €	7.631.578,95 €
Haushaltsjahr	2045	2046	2047	2048	2049
Kreditvolumen/ Restschuld Jahresende	106.842.105,26 €	99.210.526,32 €	91.578.947,37 €	83.947.368,42 €	76.315.789,47 €
Tilgung/ Haushaltsbelastung	7.631.578,95 €	7.631.578,95 €	7.631.578,95 €	7.631.578,95 €	7.631.578,95 €
Haushaltsjahr	2050	2051	2052	2053	2054
Kreditvolumen/ Restschuld Jahresende	68.684.210,53 €	61.052.631,58 €	53.421.052,63 €	45.789.473,68 €	38.157.894,74 €
Tilgung/ Haushaltsbelastung	7.631.578,95 €	7.631.578,95 €	7.631.578,95 €	7.631.578,95 €	7.631.578,95 €
Haushaltsjahr	2055	2056	2057	2058	2059
Kreditvolumen/ Restschuld Jahresende	30.526.315,79 €	22.894.736,84 €	15.263.157,89 €	7.631.578,95 €	- €
Tilgung/ Haushaltsbelastung	7.631.578,95 €	7.631.578,95 €	7.631.578,95 €	7.631.578,95 €	7.631.578,95 €

Der Erwerb von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten ist nach der Satzung der Berliner Bodenfonds GmbH ausschließlich nach Zustimmung durch die Senatsverwaltung für Finanzen möglich. Die Prüfung von Grundstücksankäufen erfolgt dabei auf der Grundlage der Wirtschaftlichkeit unter Berücksichtigung der Ankaufsstrategie des Landes Berlin, der Gesamtstädtischen Steuerung der Unterbrin-

gungsbedarfe der Verwaltung (GSUV) sowie der flächenbezogenen Ziele des Landes Berlin, insbesondere zur Daseinsvorsorge sowie zur Sicherung langfristiger Stadtentwicklungsaufgaben. Die Grundstücke können bebaut oder unbebaut sein und von Gewerbe über Wohnen bis zur Grünfläche alle Nutzungen umfassen, sofern es einen Bedarf dafür im Land Berlin gibt oder ein zukünftiger Bedarf gesehen wird. Der Grundstücksankauf wird den üblichen Regeln entsprechen. Das schließt auch die Einwilligung des Abgeordnetenhauses zu den Vermögensgeschäften gemäß § 64 Landeshaushaltsordnung ein.

Die erworbenen Grundstücke werden mittels Erbbaurechts-, Pacht- oder Mietvertrag unmittelbar mit dem Nutzen- Lastenwechsel entgeltlich an das Land Berlin, vertreten durch das Sondervermögen Immobilien des Landes Berlin (SILB), das Sondervermögen für Daseinsvorsorge- und nicht betriebsnotwendige Bestandsgrundstücke des Landes Berlin (SODA), das Anmietvermögen oder die Bezirke weitergegeben. Daher werden die Nutzungsverträge dem Abgeordnetenhaus gemeinsam mit der Vermögensvorlage zum Grundstückserwerb vorgelegt.

Aus den Entgelten der Erbbaurechts-, Pacht- oder Mietverträge leistet die Berliner Bodenfonds GmbH die Zinskosten gegenüber der Investitionsbank Berlin sowie die operativen Kosten für die grundstücksbezogene Vertragsabwicklung und –verwaltung. Die Nutzungsentgelte/Erbbauzinsen reichen darüber hinaus aber nicht aus, um die Tilgungsverpflichtung zu leisten. Daher erhält die BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH ab dem Jahr 2022 Kapitalzuführungen aus dem Landeshaushalt, die zum Zwecke der Kredittilgung als Kapitalzuführung an die Berliner Bodenfonds GmbH weitergereicht werden.

Damit die Investitionsbank Berlin kommunale Zinskonditionen anbieten kann, muss die Berliner Bodenfonds GmbH entsprechende Sicherheiten anbieten. Zur Absicherung der Kredite tritt die Berliner Bodenfonds GmbH daher die Kapitalzuführungen für die Tilgungsleistungen und die Nutzungsentgelte/Erbbauzinsen für die Zinsverpflichtungen an die Investitionsbank Berlin ab. Für die Verpflichtung zur Zahlung der Kapitalzuführungen und der Nutzungsentgelte/Erbbauzinsen wird ein Einredeverzicht erklärt. Durch die Abtretung und den Einredeverzicht können nicht nur die günstigen kommunalen Zinskonditionen erzielt werden; es kann darüber hinaus auch auf eine Beleihung der Grundstücke verzichtet werden.

Das Vertrags- und Finanzierungsmodell ist beiliegender Übersicht zu entnehmen.

- B. Rechtsgrundlage:  
§ 3 Abs. 3 BerlSchuldenbremseG
- C. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und/oder Wirtschaftsunternehmen:  
Keine.
- D. Gesamtkosten:  
keine
- E. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg:  
keine

F. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

- a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:  
Die Kapitalzuführung an die BIM GmbH für die Berliner Bodenfonds GmbH wird aus dem Landeshaushalt (Kapitel 2990, Titel 83108) finanziert.
- b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:  
Keine

G. Flächenmäßige Auswirkungen:

keine

H. Auswirkungen auf die Umwelt:

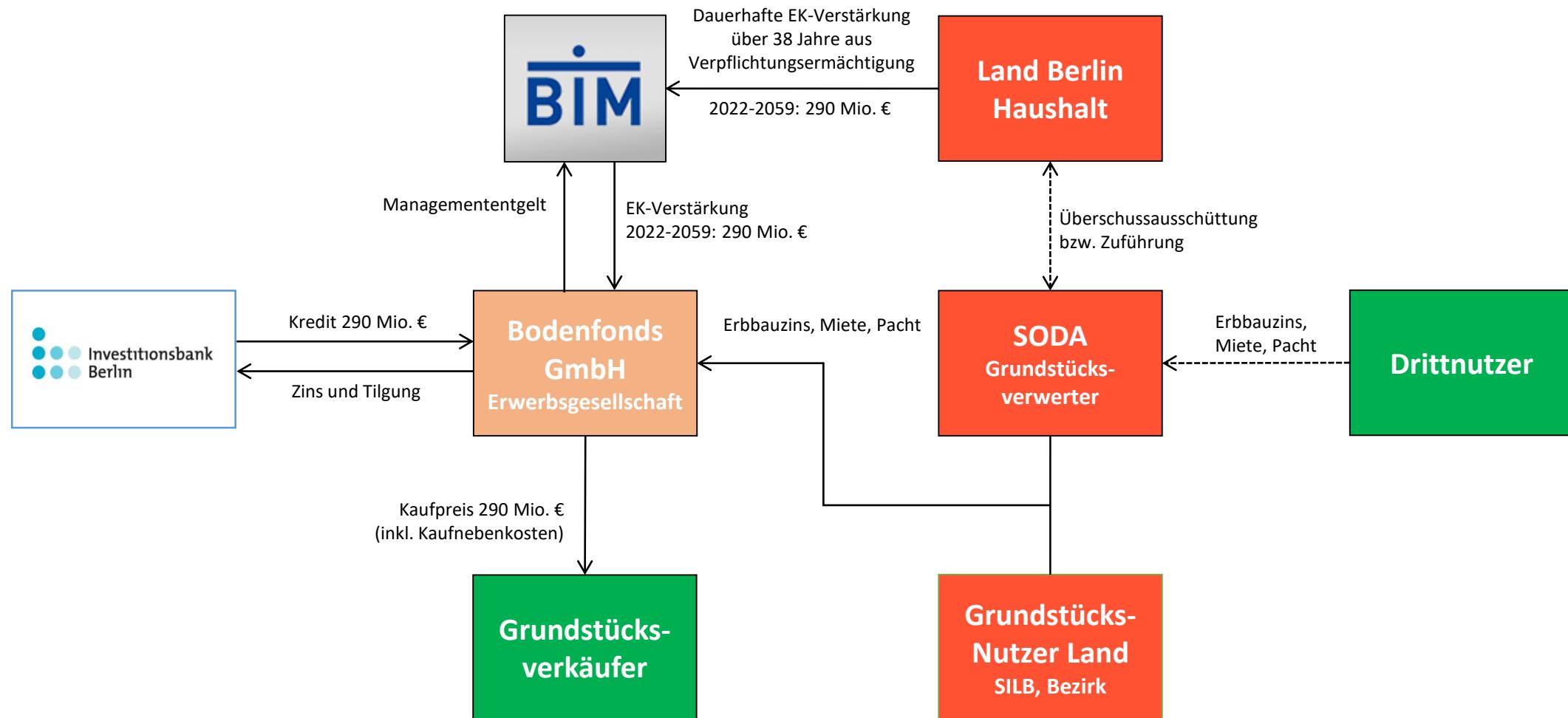
keine

Berlin, den 09.06.2020

Der Senat von Berlin

Michael Müller.....  
Regierender Bürgermeister

Dr. Matthias Kollatz.....  
Senator für Finanzen



## Vertragsmodell

