

Senatsverwaltung für Finanzen  
[Fin - VV 9500-2/2019-8-30]

Berlin, den 11. Oktober 2023  
9020 1701  
patrick.brillinger@senfin.berlin.de

**0930 B**

An den  
Vorsitzenden des Hauptausschusses  
über die  
Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin  
über die  
Senatskanzlei - G Sen -

**Verwendung der Mittel zum Ankauf von Grund und Boden, zur strategischen  
Bodenbevorratung sowie zur Geschäftstätigkeit der Berliner Bodenfonds GmbH**

**rote Nummern:** entfällt

**Vorgang:**

**Gesamtkosten: entfällt**

Das Abgeordnetenhaus von Berlin hat in seiner 14. Sitzung am 23. Juni 2022 folgende  
Auflage mit der Lfd. Nr. 141 beschlossen:

„Der Senat wird aufgefordert, dem Abgeordnetenhaus jährlich, erstmals zum 30.  
September 2022, über die Verwendung der Mittel zum Ankauf von Grund und Boden, zur  
strategischen Bodenbevorratung sowie zur Geschäftstätigkeit der Berliner Bodenfonds  
GmbH zu berichten.“

Hierzu wird berichtet:

Ich bitte, den Bericht an das Abgeordnetenhaus von Berlin zur Kenntnis zu nehmen.

Ich bitte, den Berichtsauftrag damit als erledigt anzusehen.

In Vertretung

Wolfgang Schyrocki  
Senatsverwaltung für Finanzen

An das

Abgeordnetenhaus von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

Mitteilung

- zur Kenntnisnahme -

über die **Verwendung der Mittel zum Ankauf von Grund und Boden, zur strategischen Bodenbevor-  
ratung sowie zur Geschäftstätigkeit der Berliner Bodenfonds GmbH**

-----  
Die Senatsverwaltung für Finanzen legt nachstehende Mitteilung dem Abgeordnetenhaus zur Kenntnisnahme vor:

Das Abgeordnetenhaus von Berlin hat in seiner 14. Sitzung am 23. Juni 2022 folgende Auflage mit der Lfd. Nr. 141 beschlossen:

„Der Senat wird aufgefordert, dem Abgeordnetenhaus jährlich, erstmals zum 30. September 2022, über die Verwendung der Mittel zum Ankauf von Grund und Boden, zur strategischen Bodenbevorratung sowie zur Geschäftstätigkeit der Berliner Bodenfonds GmbH zu berichten.“

A. Hierzu wird berichtet:

## Verwendung der Mittel zum Ankauf von Liegenschaften

### Ankaufsfonds

Mit Hilfe der Finanzierung über den Ankaufsfonds wurden seit der letzten Berichterstattung weitere neun Grundstücke mit einer Fläche von insgesamt 196.064 m<sup>2</sup> für ca. 11,6 Mio. € angekauft. Dabei wurde der Ankaufsfonds vorrangig für Ankäufe von Grün- und Forstflächen (d.h. ohne Refinanzierungsmöglichkeit) genutzt.

Grundstück	Nutzung
<b>Mitte</b>	
Mauerstraße	Freifläche
Zimmerstraße	Kultur
Kurt-Schumacher-Damm	Kultur
Kurt-Schumacher-Damm	Verwaltung
<b>Reinickendorf</b>	
Oranienburger Straße	Grünfläche
<b>Marzahn-Hellersdorf</b>	
Schragenfeldstraße	werdendes Bauland
Gehrenseestraße	Grünfläche
<b>Treptow-Köpenick</b>	
Am Plumpengraben, Richterstraße	Grünflächen
Eisenbahn v. Grünau nach Schönefeld/östl. vom Plumpengraben	Gehölzfläche

### Berliner Bodenfonds GmbH (BBF GmbH)

Die BBF GmbH hat seit der letzten Berichterstattung drei Grundstücke mit einer Fläche von insgesamt 86.519 m<sup>2</sup> für ca. 63 Mio. € erworben, wobei für ein Geschäft noch die parlamentarische Zustimmung aussteht.

Grundstück	geplante Nutzung
Oranienburger Straße, Reinickendorf	LAF, KMV
Waghäuseler Straße, Babelsberger Straße, Charlottenburg-Wilmersdorf	Verwaltung, Wohnen

**Strategische Ankäufe zur Bodenbevorratung**

Im Berichtszeitraum wurden keine Ankäufe zur strategischen Bodenbevorratung getätigt. Zu den Hintergründen wird auf die Ausführungen der letztjährigen Berichterstattung (Drs. 19/0570) verwiesen.

**Herausforderungen des Geschäftsmodells der BBF GmbH und Umstellung der Finanzierung**

Für einen Erwerb über die BBF GmbH stellt sich die Wirtschaftlichkeit insbesondere aufgrund der stark gestiegenen Fremdkapitalzinsen als besondere Herausforderung dar, wie bereits in der letztjährigen Berichterstattung ausführlich dargestellt wurde.

Durch eine Umstellung des Finanzierungsmodells auf Transaktionskredite können die Restriktionen, die insbesondere wegen der Refinanzierungsnotwendigkeit der Zinslast aus den Nutzungsentgelten erwachsen, deutlich entschärft werden.

Sah das bisherige Finanzierungsmodell eine Kreditaufnahme der BBF GmbH bei der Investitionsbank Berlin (IBB) vor, bei der die Tilgung über Kapitalzuführungen aus dem Landeshaushalt und die Zinsen durch die BBF GmbH aus den Nutzungsentgelten finanziert wurden, könnte dann zukünftig - einen entsprechenden Beschluss des Doppelhaushalts 2024/2025 durch das Abgeordnetenhaus vorausgesetzt – das Land aus der eigenen Kreditaufnahme der BBF GmbH über die BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) Eigenkapital als finanzielle Transaktion für Grundstückserwerbe zuführen. Zins und Tilgung der Kredite würden im Rahmen der allgemeinen Schuldenverwaltung vom Land übernommen. Die Zuführung würde grundstücksgeschäftsspezifisch erfolgen. Das Eigenkapital würde bereits im Ankaufszeitpunkt vollständig bilanziert und zahlungswirksam werden.

Die BBF GmbH würde weiterhin die favorisierten Ankäufe prüfen, überwachen und durchführen. Auch weiterhin würde aus Transparenzgründen eine Befassung analog zu § 64 LHO vorgesehen. Die Erträge aus Miete, Pacht und Erbbaurechten vereinnahmt die BBF GmbH. Aus steuerrechtlichen Gründen sind grundsätzlich weiterhin marktübliche Konditionen erforderlich, diese sind aber bei Erbbaurechten durch die geltenden Sätze des Landes determiniert und bei Mieten von verschiedenen Faktoren, wie etwa dem Gebäudezustand und den übernommenen Pflichten abhängig.

**B. Rechtsgrundlage:**

§ 10 Nr. 7 GO Sen, § 21 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2. Buchstabe a und § 30 GGO II

**C. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und/oder Wirtschaftsunternehmen:**

Keine

D. Gesamtkosten sowie Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Keine

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine

Berlin, den 10.10.2023

Der Senat von Berlin

Kai Wegner

Evers

.....

.....

Regierender Bürgermeister

Senator für Finanzen