

**Vorlage – zur Beschlussfassung –**

**Kreditemächtigung der Berliner Bodenfonds GmbH**



An das  
Abgeordnetenhaus von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

Vorlage

- 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, ab dem Jahr 2022 weitere Kredite im Volumen von 100.000.000 Euro und ab dem Jahr 2023 weitere Kredite im Volumen von 100.000.000 Euro zum Zwecke des Immobilienerwerbs aufzunehmen. Die Regeln zur Refinanzierung sind dem beigefügten Tilgungsplan zu entnehmen, der Teil des Beschlusses ist.

A. Begründung:

Die Berliner Bodenfonds GmbH (BBF GmbH) wurde für den Zweck der kreditfinanzierten Grundstücksankäufe als Tochtergesellschaft der BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM GmbH) gegründet. Nach den Vorgaben des Europäischen Systems der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen handelt es sich bei der BBF GmbH um einen 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. Im Beschluss des Abgeordnetenhauses sind Regeln zur Refinanzierung vorzusehen.

Die BBF GmbH nimmt für die Immobilienankäufe Kredite auf, deren Tilgung unter anderem über eine Eigenkapitalverstärkung finanziert wird. Für die erforderliche Zuführung des

Eigenkapitals über die BIM GmbH an die BBF GmbH waren im Doppelhaushalt für die Jahre 2020 und 2021 in Kapitel 2990, Titel 83108 („Kapitalzuführung an die BIM GmbH für die Berliner Bodenfonds GmbH“) Verpflichtungsermächtigungen in Höhe von insgesamt 290.000.000 Euro vorgesehen. Zur Fortführung der Ankäufe sind im Doppelhaushalt der Jahre 2022 und 2023, neben den für die Tilgung der bereits aufgenommen bzw. noch für das Jahr 2022 geplanten Kredite erforderlichen Mitteln, weitere Verpflichtungsermächtigungen für das Jahr 2022 in Höhe von 100.000.000 Euro und auch für das Jahr 2023 in Höhe von 100.000.000 Euro vorgesehen.

Die Verpflichtungsermächtigungen ermöglichen die Aufnahme weiterer Kredite bei der Investitionsbank Berlin (IBB). Die Tilgung der Ratenkredite erfolgt ab dem Zeitpunkt der Kreditaufnahme über ca. 40 Jahre. Die jährliche Tilgungslast liegt damit bei ca. 2,5 % des aufgenommenen Kreditvolumens. Bei vollständiger Ausschöpfung der zusätzlichen Verpflichtungsermächtigungen in den Jahren 2022 und 2023 und bei vollständiger Tilgung der damit aufgenommenen Kredite aus dem Haushalt beläuft sich die daraus resultierende zusätzliche jährliche Haushaltsbelastung im Jahr 2022 auf rund 2,5 Mio. € und ab 2023 auf rund 5 Mio. €.

Die erworbenen Grundstücke werden mittels Erbbaurechts-, Pacht- oder Mietvertrag an das Land Berlin weitergegeben. Aus den Entgelten leistet die BBF GmbH die Zinskosten gegenüber der IBB sowie die operativen Kosten für die grundstücksbezogene Vertragsabwicklung und -verwaltung. Zur Absicherung der Kredite tritt die BBF GmbH die Kapitalzuführungen für die Tilgungsleistungen und die Nutzungsentgelte bzw. Erbbauzinsen für die Zinsverpflichtungen an die IBB ab. Für die Verpflichtung zur Zahlung der Kapitalzuführungen und der Nutzungsentgelte bzw. Erbbauzinsen wird ein Einredeverzicht erklärt. Durch die Abtretung und den Einredeverzicht können günstigere, kommunale Zinskonditionen erzielt und auf eine Beleihung der Grundstücke verzichtet werden. Da der Zinssatz durch die IBB zu den tagesaktuellen Konditionen bei Abschluss der jeweiligen Kreditverträge festgesetzt wird, kann die Höhe der Zinslast ex ante nicht bestimmt werden.

Der nachstehende Tilgungsplan basiert auf der oben dargestellten vollständigen Ausschöpfung der Mittel. Die Prüfung von Grundstücksankäufen erfolgt auf der Grundlage der Wirtschaftlichkeit unter Berücksichtigung der Ankaufsstrategie des Landes Berlin, der Gesamtstädtischen Steuerung der Unterbringungsbedarfe der Verwaltung sowie der flächenbezogenen Ziele des Landes Berlin, insbesondere zur Daseinsvorsorge sowie zur Sicherung langfristiger Stadtentwicklungsaufgaben. Können die Kriterien nicht erfüllt und nicht ausreichend Immobilien zur vollständigen Ausschöpfung der Mittel erworben werden, verschieben sich die Tilgungsleistungen zeitlich entsprechend anteilig.

## Tilgungsplan:

Haushaltsjahr	Anfang 2022	Ende 2022	Anfang 2023	Ende 2023	2024
Kreditvolumen/ Restschuld Jahresende	100.000.000,00 €	97.500.000,00 €	197.500.000,00 €	192.500.000,00 €	187.500.000,00 €
Tilgung/ Haushaltsbelastung		2.500.000,00 €		5.000.000,00 €	5.000.000,00 €
Haushaltsjahr	2025	2026	2027	2028	2029
Kreditvolumen/ Restschuld Jahresende	182.500.000,00 €	177.500.000,00 €	172.500.000,00 €	167.500.000,00 €	162.500.000,00 €
Tilgung/ Haushaltsbelastung	5.000.000,00 €	5.000.000,00 €	5.000.000,00 €	5.000.000,00 €	5.000.000,00 €
Haushaltsjahr	2030	2031	2032	2033	2034
Kreditvolumen/ Restschuld Jahresende	157.500.000,00 €	152.500.000,00 €	147.500.000,00 €	142.500.000,00 €	137.500.000,00 €
Tilgung/ Haushaltsbelastung	5.000.000,00 €	5.000.000,00 €	5.000.000,00 €	5.000.000,00 €	5.000.000,00 €
Haushaltsjahr	2035	2036	2037	2038	2039
Kreditvolumen/ Restschuld Jahresende	132.500.000,00 €	127.500.000,00 €	122.500.000,00 €	117.500.000,00 €	112.500.000,00 €
Tilgung/ Haushaltsbelastung	5.000.000,00 €	5.000.000,00 €	5.000.000,00 €	5.000.000,00 €	5.000.000,00 €
Haushaltsjahr	2040	2041	2042	2043	2044
Kreditvolumen/ Restschuld Jahresende	107.500.000,00 €	102.500.000,00 €	97.500.000,00 €	92.500.000,00 €	87.500.000,00 €
Tilgung/ Haushaltsbelastung	5.000.000,00 €	5.000.000,00 €	5.000.000,00 €	5.000.000,00 €	5.000.000,00 €
Haushaltsjahr	2045	2046	2047	2048	2049
Kreditvolumen/ Restschuld Jahresende	82.500.000,00 €	77.500.000,00 €	72.500.000,00 €	67.500.000,00 €	62.500.000,00 €
Tilgung/ Haushaltsbelastung	5.000.000,00 €	5.000.000,00 €	5.000.000,00 €	5.000.000,00 €	5.000.000,00 €
Haushaltsjahr	2050	2051	2052	2053	2054
Kreditvolumen/ Restschuld Jahresende	57.500.000,00 €	52.500.000,00 €	47.500.000,00 €	42.500.000,00 €	37.500.000,00 €
Tilgung/ Haushaltsbelastung	5.000.000,00 €	5.000.000,00 €	5.000.000,00 €	5.000.000,00 €	5.000.000,00 €
Haushaltsjahr	2055	2056	2057	2058	2059
Kreditvolumen/ Restschuld Jahresende	32.500.000,00 €	27.500.000,00 €	22.500.000,00 €	17.500.000,00 €	12.500.000,00 €
Tilgung/ Haushaltsbelastung	5.000.000,00 €	5.000.000,00 €	5.000.000,00 €	5.000.000,00 €	5.000.000,00 €
Haushaltsjahr	2060	2061	2062	2063	2064
Kreditvolumen/ Restschuld Jahresende	7.500.000,00 €	2.500.000,00 €	- €	- €	- €
Tilgung/ Haushaltsbelastung	5.000.000,00 €	5.000.000,00 €	2.500.000,00 €	- €	- €

## B. Rechtsgrundlage:

§ 10 Nr. 7 GO Sen, § 21 Abs. 1 Nr. 2. lit. a) GGO II, § 24 GGO II,

§ 3 Abs. 3 BerlSchuldenbremseG

C. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und/oder Wirtschaftsunternehmen:

Keine

D. Gesamtkosten sowie 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

Berlin, den 25.10.2022

Der Senat von Berlin

Dr. Klaus Lederer  
Bürgermeister

Daniel Wesener  
Senator für Finanzen