

Mitteilung – zur Kenntnisnahme –

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

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 Bodenbevorratung 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 m² für ca. 11,6 Mio. € angekauft. Dabei wurde der Ankaufsfonds vorrangig für Ankäufe von Grün- und Forstflächen (d.h. ohne Refinanzierungsmöglichkeit) genutzt.

Grundstück	Nutzung
Mitte	
Mauerstraße	Freifläche
Zimmerstraße	Kultur
Kurt-Schumacher-Damm	Kultur
Kurt-Schumacher-Damm	Verwaltung
Reinickendorf	
Oranienburger Straße	Grünfläche
Marzahn-Hellersdorf	
Schragenfeldstraße	werdendes Bauland
Gehrenseestraße	Grünfläche
Treptow-Köpenick	
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 m² 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
Ferdinand-Schultze-Straße, Lichtenberg	Verwaltung

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
Regierender Bürgermeister

Stefan Evers
Senator für Finanzen