

An die  
Vorsitzende des Hauptausschusses  
über  
den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin

**0129**

über Senatskanzlei – G Sen –

**Ergänzungsvereinbarung mit der Investitionsbank Berlin AöR zum  
Grundvertrag zur Regelung der Rückflüsse aus Wohnungsbauförderdarlehen**

**rote Nummern:**

**Vorgang:** entfällt

**Ansätze (tabellarisch) zu allen thematisierten Titeln, und zwar für das**

**Kapitel 1295 – Förderung des Wohnungsbaus**

Titel 16141 - Erträge aus Wohnungsbauförderdarlehen

abgelaufenes Haushaltsjahr 2021:	12.500.000 €
laufendes Haushaltsjahr 2022*:	10.000.000 €
kommendes Haushaltsjahr 2023*:	10.000.000 €
Ist des abgelaufenen Haushaltsjahres 2021:	6.679.058,33 €
Verfügungsbeschränkungen:	- €
aktuelles Ist: 05.01.2022	0 €

Titel 181 41 Rückflüsse von Wohnungsbauförderdarlehen

abgelaufenes Haushaltsjahr 2021:	160.000.000 €
laufendes Haushaltsjahr 2022*:	150.000.000 €
kommendes Haushaltsjahr 2023*:	130.000.000 €
Ist des abgelaufenen Haushaltsjahres 2021:	119.799.830,79 €
Verfügungsbeschränkungen:	- €
aktuelles Ist: 05.01.2022	0 €

\* Entwurf Doppelhaushalt 2022/23

Der Hauptausschuss wird gebeten, die Vorlage zur Kenntnis zu nehmen.

Hierzu wird berichtet:

Die Investitionsbank Berlin (IBB) bzw. deren Rechtsvorgängerin WBK hat am 18./30.11.1966, letztmalig geändert am 25.11./24.12.1981, mit dem Land Berlin eine Vereinbarung („Grundvertrag“) zur Finanzierung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus geschlossen. Es handelt sich hierbei v. a. um Programme aus den

1970er und 1980er-Jahren, nicht jedoch um den 2015 aufgesetzten Wohnungsneubaufonds.

Der Grundvertrag regelt u. a. die Abrechnung von Rückflüssen aus alten Wohnungsbauförderdarlehen gegenüber dem Land Berlin. Die Aufteilung dieser Rückflüsse zwischen der IBB und dem Land Berlin erfolgt unter Berücksichtigung des sogenannten Mittelverhältnisses nach § 2 Abs. 3 Satz 1 Grundvertrag. Danach entspricht der Berlin zustehende Anteil am Zins- und Tilgungsaufkommen dem am Anfang eines jeden Abrechnungszeitraumes bestehenden Verhältnis zwischen der Darlehensverbindlichkeit der WBK gegenüber Berlin nach § 1 und den im Darlehensgeschäft langfristig eingesetzten eigenen Mitteln der WBK (Eigenkapital und Mittel aus den Wertberichtigungen). Ziel des Mittelverhältnisses ist es, dass der WBK / IBB die von ihr in der Wohnungsbauförderung eingesetzten Eigenmittel als solche auch wieder zufließen.

Bislang wurden die Zinsanteile aus den entsprechenden Darlehen im Mittelverhältnis aufgeteilt und zum einen an das Land Berlin ausgekehrt, zum anderen von der IBB über die Gewinn- und Verlustrechnung vereinnahmt. Ebenso wurden die Tilgungsanteile, die dem Land Berlin zustehen, jährlich an das Land Berlin ausgekehrt. Die dem Land Berlin zustehenden Zins- und Tilgungsanteile werden bei o. g. Titeln vereinnahmt. Die Tilgungsanteile, die auf den IBB-Anteil entfallen, sind der IBB jedoch noch nicht wieder als Eigenkapital zugeflossen, sondern sie wurden zunächst auf ein Verbindlichkeits-Konto in der Bilanz der IBB gebucht. Der zum 30.9.2021 auf diesem Konto aufgelaufene Betrag beträgt rd. 263 Mio. € Eigenmittel der IBB.

Um die Zielsetzung des Grundvertrags zu erreichen, haben sich IBB und das Land Berlin verständigt, das vorstehend beschriebene Konto zum 31.12.2021 aufzulösen. Mit der zwischen Land Berlin und IBB am 10.11.2021 abgeschlossenen Ergänzungsvereinbarung (Anlage 1) wird festgelegt, dass der der IBB zustehende Anteil am Rückflussaufkommen von der IBB ertragswirksam vereinnahmt und im Rahmen des Jahresabschlussprozesses in die Zweckerücklage thesauriert wird. Hierzu wird einmalig der oben genannte Betrag im Jahresabschluss 2021 ertragswirksam vereinnahmt und thesauriert. Ab dem Jahr 2022 sollen die der IBB zustehende Anteile an den Rückflüssen jährlich dem Eigenkapital der IBB zufließen.

Um die Abrechnung der Zins- und Tilgungsanteile zwischen dem Land Berlin und der IBB zu vereinfachen, wird außerdem ab dem Geschäftsjahr 2022 das Mittelverhältnis neu geregelt: Die IBB behält von den jährlichen Tilgungsrückflüssen 15 Mio. EUR und dies nur so lange, bis die der IBB zustehenden Eigenmittel gemäß § 2 Grundvertrag wieder vollständig zugeflossen sind. Sollten die Gesamtrückflüsse in einem Jahr unter 15 Mio. EUR liegen, erhält die IBB maximal 50% der Rückflüsse. Alle Rückflüsse über 15 Mio. EUR fließen dem Land Berlin in o.g. Titel zu. Ein Anpassungsbedarf auf die im Entwurf des Doppelhaushaltsplans im Kapitel 1295 veranschlagte Einnahmeerwartung aus Zins und Tilgung ergibt sich durch diese Regelung nicht.

Im Ergebnis erhält die IBB durch eine höhere Eigenkapitalbasis einen größeren Spielraum für die Finanzierung insbesondere von Landesgesellschaften und wird so in die Lage versetzt, ihren Förderauftrag bestmöglich wahrzunehmen. Darüber hinaus wird ein praktikables Abrechnungsverfahren etabliert.

Der Abschluss der Ergänzungsvereinbarung zum Grundvertrag war in besonderer Weise notwendig, da seit Mitte November 2021 durch die Bundesbank eine

Sonderprüfung des Risikomanagements der IBB nach § 44 KWG durchgeführt wird, die vor allem auch die ökonomische Risikotragfähigkeit der IBB als zentrales Element des Risikomanagements umfasst. In dieser Risikotragfähigkeitsrechnung werden die Eigenkapitalbestandteile der IBB aus dem Grundvertrag bereits seit längerem berücksichtigt. Mit Abschluss der Ergänzungsvereinbarung ist nunmehr klar dokumentiert, dass es sich um Mittel der IBB handelt, die als Eigenkapital zu werten sind.

In Vertretung

Jana Borkamp  
Senatsverwaltung für Finanzen

## Ergänzungsvereinbarung

**zum Vertrag vom 18./30.11.1966 in der Fassung vom 25.11./24.12.1981 („Grundvertrag“) zwischen dem Land Berlin und der Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin (WBK)**

### Präambel

Die Investitionsbank Berlin (IBB) ist die Struktur- und Förderbank des Landes Berlin und nimmt nach Maßgabe des Investitionsbankgesetzes im Auftrag des Landes Berlin unter Beachtung der Beihilfevorschriften der Europäischen Union u.a. Aufgaben der Wohnungsbau- und Wirtschaftsförderung wahr.

Die WBK ist die Rechtsvorgängerin der IBB und hat am 18./30.11.1966, letztmalig geändert am 25.11./24.12.1981 mit dem Land Berlin eine Vereinbarung („Grundvertrag“) zur Finanzierung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus geschlossen. Es handelt sich hierbei v. a. um Programme aus den 1970er und 1980er-Jahren, nicht jedoch um den 2015 aufgesetzten Wohnungsneubaufonds.

Die Abrechnung von Rückflüssen aus Wohnungsbauförderdarlehen gegenüber dem Land Berlin erfolgt gemäß dem Grundvertrag unter Berücksichtigung des sogenannten Mittelverhältnisses nach § 2 Abs. 3 Satz 1 Grundvertrag. Demnach entspricht „der Berlin zustehende Anteil am Zins- und Tilgungsaufkommen dem am Anfang eines jeden Abrechnungszeitraumes bestehenden Verhältnis zwischen der Darlehensverbindlichkeit der WBK gegenüber Berlin nach § 1 und den im Darlehensgeschäft langfristig eingesetzten eigenen Mitteln der WBK (Eigenkapital und Mittel aus den Wertberichtigungen)“.

Ziel des Mittelverhältnisses ist es, dass der WBK / IBB die von ihr in der Wohnungsbauförderung eingesetzten Eigenmittel als solche auch wieder zufließen. Bislang wurden zwar die Zinsanteile aus den entsprechenden Darlehen im Mittelverhältnis aufgeteilt und zum einen an das Land Berlin ausgekehrt, zum anderen von der IBB über die Gewinn- und Verlustrechnung vereinnahmt. Jedoch sind die Tilgungsanteile, die auf den IBB-Anteil entfallen, der IBB noch nicht wieder als Eigenkapital zugeflossen, sondern sie wurden zunächst auf ein Verbindlichkeits-Konto gebucht. Dieses Vorgehen lag darin begründet, dass die der WBK gemäß § 3 Abs. 2 des Grundvertrages zur Verfügung gestellten Mittel von ca. 111 Mio. EUR für Kapital- und Forderungsausfälle im Jahr 2008 verbraucht waren, jedoch weiterhin ausgleichende Darlehensausfälle auftraten. Um zu vermeiden, dass das Land Berlin weitere Haushaltsmittel zur Verlustabdeckung nachschießen musste, wurden Ausfälle zunächst gegen die Darlehensverbindlichkeit (und damit gegen den Tilgungsanteil der IBB) gebucht. Der IBB sollten ihre Eigenmittel zu einem späteren Zeitpunkt über ein erhöhtes Mittelverhältnis zufließen. Die Parteien sind sich darüber einig, dass die der IBB zustehenden Tilgungsanteile ein Volumen von EUR 645 Mio. aufweisen.

Mit dieser Ergänzungsvereinbarung sollen diese Punkte nunmehr operationalisiert werden. Sie ergänzt den Grundvertrag und stellt sicher, dass die Zielsetzung des Grundvertrags erreicht und zudem ein praktikables Abrechnungsverfahren etabliert wird. Das Mittelverhältnis würde sich aufgrund der hinterlegten mathematischen Berechnungsformel in den kommenden

Jahren sonst stark zugunsten der IBB verschieben und damit das im Grundvertrag intendierte Ziel verfehlen. Dem wirkt die Fixierung des Mittelverhältnisses entgegen.

Gleichzeitig soll erreicht werden, dass der IBB ihre Eigenmittel möglichst zügig wieder zufließen, damit sie ihren Förderauftrag bestmöglich wahrnehmen kann. Dies entspricht den Zielen des Landes Berlin, das über seine landeseigene Förderbank Finanzierungen in großem Umfang u. a. für die soziale Wohnraumförderung oder die Rekommunalisierung städtischer Infrastruktur zu bewältigen hat. Hier stößt die IBB mit der aktuellen Eigenkapitalausstattung bereits an Grenzen (Großkrediteinzelobergrenze, normative und ökonomische Risikotragfähigkeit).

### **§ 1 Tilgungsanteile der IBB**

- (1) Das Land Berlin und die IBB sind sich einig, dass es sich bei den bisher auf dem Konto 43312300 aufgelaufenen Tilgungsanteilen (Stand 30.09.2021 rund EUR 263 Mio.), die nicht bereits über das Mittelverhältnis an das Land abgeführt wurden, um der IBB zustehende Tilgungsanteile handelt. Um diese Tilgungsanteile der IBB wieder als Eigenmittel nutzbar zu machen, wird die IBB diese ertragswirksam vereinnahmen und im Rahmen des nächsten Jahresabschlussprozesses in die Zweckrücklage thesaurieren. Damit verbleibt für die Zukunft noch ein Restvolumen in Höhe von EUR 382 Mio. (EUR 645 Mio. ursprünglich eingesetzte Eigenmittel abzüglich EUR 263 Mio. aufgelaufene Tilgungsanteile), das der IBB gem. den Regelungen in § 2 Abs. 3 noch zufließen muss.
- (2) Bis zur Erreichung des Gesamtbetrages in Höhe von EUR 645 Mio. werden die gem. § 2 Abs. 3 künftig zu vereinnahmenden Tilgungsanteile der IBB von der IBB ertragswirksam vereinnahmt und im Rahmen des jeweils nächsten Jahresabschlusses in die Zweckrücklage thesauriert, sofern im Jahresabschlussprozess nicht anders entschieden wird.
- (3) § 3 Abs. 2 des Grundvertrages bleibt unberührt, d.h., Kapital- oder Forderungsausfälle werden vom Land Berlin getragen. Die Abrechnung erfolgt nach § 3 Abs. 3 des Grundvertrages.
- (4) Soweit das Land Berlin gemäß § 3 des Grundvertrages Forderungsausfälle getragen hat, stehen dem Land Berlin auch sämtliche Zahlungseingänge aus der Beitreibung dieser Forderungen zu. Diese Zahlungseingänge dienen der Abdeckung von anderen Kapital- oder Forderungsausfällen nach § 3 Abs. 2 des Grundvertrages und werden mit diesen Ausfällen verrechnet. Im Rahmen der Jahresabrechnung zum 31.12. sind verbleibende Zahlungsüberhänge an das Land Berlin abzuführen. Sollten innerhalb eines Kalenderjahres diese Zahlungseingänge nicht vollständig zur Abdeckung der Kapitalausfälle gemäß § 3 Abs. 2 des Grundvertrages ausreichen, werden diese Unterdeckungen von den an das Land Berlin abzuführenden Tilgungsanteilen einbehalten.

## § 2 Festlegung des Mittelverhältnisses

- (1) Um die Abrechnung der Zins- und Tilgungsanteile zwischen dem Land Berlin und der IBB zu vereinfachen, wird das Mittelverhältnis ab dem Geschäftsjahr 2022 fixiert.
- (2) Hinsichtlich der Zinszahlungen gilt: Ab dem Geschäftsjahr 2022 erhält die IBB aus den vereinnahmten Zinszahlungen (sowohl Zinsanteile des Landes als auch der IBB) einen festen Betrag von 1,5 Mio. EUR. p. a. Sofern die vereinnahmten Zinszahlungen in einem Geschäftsjahr insgesamt weniger als 3,0 Mio. EUR betragen, reduziert sich der in Satz 1 genannte Festbetrag für dieses Geschäftsjahr entsprechend. Der auf die IBB entfallende Betrag reduziert sich in diesem Fall auf 50 % des Gesamtrückflusses.
- (3) Hinsichtlich der Tilgungsleistungen gilt: Ab dem Geschäftsjahr 2022 erhält die IBB aus den vereinnahmten Tilgungsanteilen (sowohl Tilgungsanteile des Landes als auch der IBB) einen festen Betrag von EUR 15 Mio. p. a. Dies gilt so lange, bis die von der IBB eingebrachten Eigenmittel in Höhe von 645 Mio. EUR erreicht sind. Nach Erreichen dieses Betrages stehen die dann noch zu vereinnahmenden Tilgungsleistungen in voller Höhe dem Land Berlin zu. Sofern die vereinnahmten Tilgungsanteile in einem Geschäftsjahr insgesamt weniger als 30 Mio. EUR betragen, reduziert sich der in Satz 1 genannte Festbetrag für dieses Geschäftsjahr entsprechend. Der auf die IBB entfallende Betrag reduziert sich in diesem Fall auf 50 % des Gesamtrückflusses.
- (4) Sollte absehbar sein, dass – bspw. aufgrund hoher außerplanmäßiger Tilgungen oder Abschreibungen – die von der IBB eingebrachten Eigenmittel in Höhe von 645 Mio. EUR der IBB mit dieser Regelung nicht wieder in Gänze als Eigenkapital zufließen, so vereinbaren die Vertragsparteien bereits heute, in diesem Fall Gespräche darüber aufzunehmen, wie das Ziel auf anderem Wege erreicht werden kann.
- (5) Die IBB verpflichtet sich, in Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Finanzen einmal jährlich sowie bei Bedarf auch unterjährig ein aussagekräftiges Reporting über den jeweiligen Stand der an die IBB zurückgeflossenen Tilgungsanteile zu erstellen.

## § 3 Schlussbestimmungen

- (1) Dieser Vertrag tritt mit Unterzeichnung in Kraft.
- (2) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.
- (3) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein oder nach Vertragsschluss unwirksam oder undurchführbar werden, bleibt die Wirksamkeit des Vertrages davon unberührt. An die Stelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung soll diejenige wirksame und durchführbare Regelung treten, deren Wirkungen der wirtschaftlichen Zielsetzung am nächsten kommen, die die Vertragsparteien mit der unwirksamen bzw. undurchführbaren Bestimmung verfolgt haben. Die vorstehenden Bestimmungen gelten entsprechend für den Fall, dass sich der Vertrag als lückenhaft erweist.

Berlin, den 10.11.2021

*Matthias Kollatz*

---

Dr. Matthias Kollatz

Senator für Finanzen des Landes Berlin

Berlin, den 10.11.2021

*Hinrich Holm* *Angeliki Krisilion*

---

Dr. Hinrich Holm

Angeliki Krisilion

Investitionsbank Berlin