

Senatsverwaltung für Finanzen
- I B - BT 0021– 84/2015
Tel.: 9(0)20-3102

An das
Abgeordnetenhaus von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

Mitteilung

- zur Kenntnisnahme –

über

Neuordnung der Rechtsbeziehungen zwischen Land Berlin und BIH-Gruppe

- Drucksache Nr. 17/0580 -

Die Senatsverwaltung für Finanzen legt nachstehende Mitteilung dem Abgeordnetenhaus zur Besprechung vor.

Das Abgeordnetenhaus hat in seiner Sitzung am 25.10.2012 Folgendes beschlossen:

„Dem Abgeordnetenhaus ist wie folgt zu berichten:

1. vierteljährlicher Bericht über die verbliebenen Garantien
 - a. Buchwertgarantie (Zahlungen des Landes)
 - b. Kreditgarantie (Zahlungen des Landes)
 - c. Erfüllungsgarantie (Stand Fondsanteilserwerb)
 - d. Umsetzung des Liquiditätsmodells
2. einmal im Jahr wird zusätzlich berichtet über
 - a. Fortschreibung des Liquiditätsmodells
 - b. Jahresabschluss der berlinovo und Fonds in konsolidierter Form.“

Hierzu wird für das 3. Quartal 2015 berichtet:

Zu 1. Vierteljährlicher Bericht über die verbliebenen Garantien

a) und b) Zahlungen des Landes aus Buchwert- und Kreditgarantie

Stichtag 30.09.2015 – in Mio. €

Jahr	Buchwertgarantie (inkl. Zinsen)	Kreditgarantie	Gesamt
2007	292,7	0,0	292,7
2008	543,0	2,1	545,1
2009	327,1	5,8	332,9
2010	0,0	2,2	2,2
2011	0,0	0,0	0,0
2012	0,0	3,0	3,0
2013	0,0	0,0	0,0
2014	0,0	0,0	0,0
2015	5,8	0,0	5,8
Σ Zahlung	1.168,6	13,1	1.181,7

Aufgrund der **Buchwertgarantie** zahlte das Land im Juli 2015 einen Betrag in Höhe von rd. 5,8 Mio. € an die Bavaria Objekt- und Baubetreuung GmbH, eine 100%-ige Tochter der Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH. Die Zahlung betraf strittige Ansprüche aus den Jahresabrechnungen 2003 bis 2007, welche nicht von den Schlussbewertungen der Buchwertgarantie erfasst sind, und die nun mittels Vergleich erledigt werden konnten.

Bezüglich der Buchwertgarantieansprüche der GFBI strebt das Land Berlin weiterhin unverändert eine Gesamtschlussbewertung der aktiven und passiven Buchwertgarantie zum Bewertungsstichtag 31.12.2009 an.

Die **Kreditgarantie** für die abgesicherten Darlehen hat sich durch laufende Tilgung sowie Sondertilgungen weiter auf **2.506 Mio. € (30.09.2015)** reduziert. Die Kredite entfallen in Höhe von **2.487 Mio. €** auf die 24 Fonds (ohne LBB 2) der Neuordnungsvereinbarung. Zahlungen sind im Berichtsquartal nicht angefallen. Die Kreditvaluten können bei Ausübung der Revalutierungsoption (siehe unter d) in Höhe der vorgenommenen Sondertilgungen wieder ansteigen.

c) Erfüllungsgarantie (Stand Fondsanteilserwerb)

Die Beteiligungsquote beträgt zum 30.09.2015 über alle 24 Rückkauffonds 99,49 %. Das Rückkaufprogramm wird für die Fonds der Neuordnungsvereinbarung fortgeführt. Aufgrund des fortgeschrittenen Fondsanteilserwerbs ist zukünftig von geringen Zuwächsen auszugehen.

		Beteiligungskapital	Beteiligung Land / berlinovo Gesamt		Veränd. ggü. Vorbericht vom 30.06.2015
			Mio. EUR	Mio. EUR* ¹	% vom Gesamt-NK* ²
	1	2	3	4	4a
1	LBB Fonds 3	69,3	69,0	99,5	0,0
2	LBB Fonds 4	106,9	106,6	99,7	0,0
3	LBB Fonds 5	225,4	224,6	99,6	0,0
4	LBB Fonds 6	105,3	104,5	99,2	0,0
5	LBB Fonds 7	151,5	150,4	99,3	0,0
6	LBB Fonds 8	126,7	126,3	99,7	0,0
7	LBB Fonds 9	204,5	203,9	99,7	0,0
8	LBB Fonds 10	237,5	236,6	99,6	0,1
9	LBB Fonds 11	124,3	123,8	99,6	0,1
10	LBB Fonds 12	255,6	254,8	99,7	0,0
11	LBB Fonds 13	282,7	281,6	99,6	0,0
12	Bavaria Ertrag 1	22,8	22,4	97,9	0,0
13	IBV Deutschland 1	131,5	131,0	99,6	0,0
14	IBV Deutschland 2	228,0	226,7	99,4	0,0
15	IBV Deutschland 3	192,3	191,1	99,3	0,2
16	Berlin Hyp Fonds 1	41,2	41,1	99,8	0,0
17	Berlin Hyp Fonds 2	10,7	10,7	100,0	0,0
18	IBV International 1	128,8	128,2	99,5	0,0
19	IBV International 2	103,3	102,7	99,4	0,0
20	IBV Leasing 1	15,9	15,8	99,9	0,0
21	GHG-Fonds	20,5	20,5	100,0	0,0
22	Bavaria Leasing 1	14,8	13,5	91,5	0,0
23	Bavaria Ertrag 2	32,1	32,1	99,9	0,0
24	BB International 1 UK* ³	11,8	11,2	94,9	0,0
	Summe 24 Fonds	2.843,4	2.828,9	99,49	0,04

Anmerkungen:

Tabelle enthält Rundungsdifferenzen

Berücksichtigung von Anteilsrückkäufen in Höhe von 77,8 Mio. € durch berlinovo zum 30.06.15 und 31.12.14

*1 Gesamtbeteiligung berlinovo/Land (Gründungsanteile IBV und IBG, erworbene Anteile über verschiedene Erwerbsprogramme, Beteiligung am BB UK über IBV International 1)

*2 Abwicklungsstand per 30.09.2015.

*3 Beteiligung Land am BB UK über den Fonds IBV International 1 und berlinovo Gesellschaften: Die Gesellschaften halten ca. 85 % der Anteile am Fonds BB International 1 UK. Für den BB International 1 UK wird explizit das verbleibende Beteiligungskapital ausgewertet.

Nachfolgende Tabelle weist die Aufwendungen für Fondsanteilsankäufe aus, soweit diese der BCIA bzw. der Senatsverwaltung für Finanzen zur Abrechnung vorgelegt wurden und eine entsprechende Zustimmung erfolgte (Stichtag 30.09.2015).

Abrechnungsjahr [Mio. €]	Auszahlung Kaufpreis	Zinsen und Handling-Fee für Kaufpreis	Kaufvertrag gesamt
2005	17,6	0,3	17,9
2006	741,0	26,7	767,7
2007	297,5	16,5	314,0
2008	233,8	3,0	236,8
2009	444,7	1,0	445,7
2010	61,2	0,1	61,3
2011	67,4	0,6	68,0
2012	54,8	0,1	54,9
2013	24,5	0,0	24,5
2014	21,7	0,0	21,7
2015	14,1	0,0	14,1
Summe	1.978,3	48,3	2.026,6

Tabelle enthält Rundungsdifferenzen

d) Umsetzung des Liquiditätsmodells

Das Liquiditätsmodell verläuft zum Berichtsstichtag planmäßig. Nachfolgend wird über wesentliche Daten mit Einfluss auf das Liquiditätsmodell berichtet.

- Sondertilgungen

Die Fonds haben in der Vergangenheit Sondertilgungen vorgenommen mit Option der Revalutierung. Das aktuelle Revalutierungspotenzial beläuft sich auf **248 Mio. €**. Die Revalutierungslinien reduzieren sich durch Objektverkäufe und Inanspruchnahmen.

- Investitionen

Per 30.09.2015 haben die 24 Fonds Investitionen in Höhe von 40,1 Mio. € durchgeführt. Davon entfallen auf Maßnahmen der Instandhaltung 8,8 Mio. € und 18,1 Mio. € auf Instandsetzungsmaßnahmen. Weitere 9,5 Mio. € sind zum Zweck der Vermietbarkeit realisiert worden bzw. stehen im Zusammenhang mit dem Abschluss oder der Verlängerung von konkreten Mietverträgen. Zur Herstellung und Sicherung der langfristigen Vermietbarkeit sind Investitionen in Höhe von 3,7 Mio. € getätigt worden.

Als aktuelle große Vorhaben sind die Sanierung (Fassade, Fenster, Dach, Heizung) der Apartmentanlage Dröpkeweg in Berlin, die Ertüchtigung des Apartmenthauses Sewanstraße in Berlin zur dauerhaften Wohnungsvermietung, die Weiterführung der Brandschutzertüchtigung der Klinik Dresden sowie die Weiterführung der baulichen Maßnahmen im ProSeniore-Bestand hervorzuheben. Die Umstrukturierung und Modernisierung des Baumarktes in Kassel-Lohfelden ist abgeschlossen. In der Lager- und Logistikimmobilie Hilden wird nach den bereits erfolgten Maßnahmen zur Wiederherstellung der Vermietungs- und Betriebsfähigkeit ein weiterer Bauabschnitt (Halle 1, ehemaliges Hochregallager) bauplanerisch vorbereitet, der in 2016 umgesetzt werden soll. Die Dach- und Gebäudesanierung der Freizeitimmobilie in Wilhelmshaven wurde aufgrund weiterer Machbarkeitsstudien und Untersuchungen zur Optimierung der Bauabläufe auf die Jahre 2016 und 2017 verschoben.

- Objektverkäufe

Neben den sieben inländischen Objekten, die im Jahr 2014 mit einem Kaufpreis von 47,6 Mio. € beurkundet wurden und für die der Nutzen-Lasten-Wechsel bereits am 01.01.2015 eingetreten ist, erfolgten bis zum 30.09.2015 bei weiteren 27 inländischen Objekten und einem Teilobjekt, welches im Zusammenhang mit dem Phönix-Portfolio veräußert wurde, Nutzen-Lasten-Wechsel. Für diese Verkäufe wurden Verkaufspreise von insgesamt 46,7 Mio. € erzielt.

Darüber hinaus ist bei einem Objekt der Nutzen-Lasten-Wechsel per 01.10.2015 eingetreten. Hier wurde ein Verkaufspreis von 20,1 Mio. € realisiert. Für sechs weitere Objekte erfolgte die Beurkundung mit einem Verkaufspreis von insgesamt 14,4 Mio. €. Die Nutzen-Lasten-Wechsel für diese Objekte sind jedoch bis zum 30.09.2015 nicht mehr eingetreten.

Für das in 2014 beurkundete Phönix-Portfolio (ohne Objekte der Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Brandenburg an der Havel mbH - WOBRA) mit 54 Einzelobjekten und einem Volumen von 406,0 Mio. € ist der Kaufpreis für 53 Objekte in Höhe von 393,3 Mio. € bis zum 30.06.2015 eingegangen. In entsprechendem Umfang ging auch der Besitz über. Auf Basis der 54 Einzelobjekte (ohne den WOBRA-Bestand) sind damit 97 % des Kaufpreises und 98 % bezogen auf die Objektanzahl realisiert. Der Sachstand per 30.09.2015 ist hier unverändert. Der geplante Nutzen-Lasten-Wechsel für das verbleibende Objekt Emden wurde zunächst auf 06/2016 verschoben.

Ich bitte, den Berichtsauftrag für das 3. Quartal 2015 damit als erledigt anzusehen.

Berlin, den 11. November 2015

Dr. Matthias Kollatz-Ahnen
Senator für Finanzen