

Senatsverwaltung für Finanzen
- I B - BT 0021– 5/2017
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 4. Quartal 2016 berichtet:

Zu 1. Vierteljährlicher Bericht über die verbliebenen Garantien

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

Stichtag 31.12.2016 – 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	63,8	69,6
2016	0,0	0,0	0,0
Σ Zahlung	1.168,6	76,9	1.245,5

Bei der **Buchwertgarantie** haben sich im Verhältnis zum Vorbericht keine Veränderungen ergeben. Das Land Berlin strebt bei der GFBI weiterhin unverändert eine Gesamtschlussbewertung der aktiven und passiven Buchwertgarantie zum Bewertungsstichtag 31.12.2009 an.

Die **Kreditgarantie** für die abgeschirmten Darlehen hat sich durch laufende Tilgung sowie Sondertilgungen, u. a. aus Verkäufen, weiter auf **1.998 Mio. € (31.12.2016)** reduziert. Die Kredite entfallen in Höhe von **1.981 Mio. €** auf die 24 Fonds (ohne LBB 2) der Neuordnungsvereinbarung. Die Kreditvaluten können bei Ausübung der Revalutierungsoption (siehe unter d) in Höhe der vorgenommenen Sondertilgungen (abzgl. möglicher Reduzierungsbeträge) wieder ansteigen. Zahlungen aus der Kreditgarantie durch das Land sind im Berichtsquartal nicht angefallen.

c) Erfüllungsgarantie (Stand Fondsanteilserwerb)

Die Beteiligungsquote des Landes wurde zum Vorquartal um 0,02 % erhöht.

		Beteiligungskapital Mio. EUR	Beteiligung Land / berlinovo Gesamt		Veränd. ggü. Vorbericht vom 30.09.2016 in %- Punkten
			Mio. EUR ^{*1}	% vom Gesamt- NK ^{*2}	
	1	2	3	4	4a
1	LBB Fonds 3	17,6	17,2	98,02	0,0029
2	LBB Fonds 4	106,9	106,6	99,72	0,0005
3	LBB Fonds 5	80,4	80,1	99,64	0,0002
4	LBB Fonds 6	105,3	104,5	99,26	0,0233
5	LBB Fonds 7	151,5	150,6	99,42	0,0162
6	LBB Fonds 8	126,7	126,4	99,74	0,0299
7	LBB Fonds 9	204,5	203,9	99,74	0,0200
8	LBB Fonds 10	237,5	236,8	99,67	0,0086
9	LBB Fonds 11	124,3	123,8	99,61	0,0165
10	LBB Fonds 12	255,6	254,8	99,70	0,0098
11	LBB Fonds 13	282,7	281,6	99,64	0,0089
12	Bavaria Ertrag 1	22,8	22,4	98,02	0,1075
13	IBV Deutschland 1	131,5	131,0	99,58	0,0187
14	IBV Deutschland 2	228,0	226,7	99,45	0,0083
15	IBV Deutschland 3	192,3	191,1	99,37	0,0117
16	Berlin Hyp Fonds 1	41,2	41,1	99,91	0,0993
17	Berlin Hyp Fonds 2	10,7	10,7	100,00	0,0000
18	IBV International 1	128,8	128,2	99,58	0,0195
19	IBV International 2	103,3	102,7	99,39	0,0177
20	IBV Leasing 1	15,9	15,9	100,00	0,0645
21	GHG-Fonds	20,5	20,5	100,00	0,0000
22	Bavaria Leasing 1	14,8	13,5	91,65	0,1733
23	Bavaria Ertrag 2	32,1	32,1	100,00	0,0797
24	BB International 1 UK ^{*3}	12,3	11,7	94,96	0,0910
	Summe 24 Fonds	2.647,10	2.634,0	99,51	0,0168

Tabelle enthält Rundungsdifferenzen

Berücksichtigung von Anteilskündigungen und Kapitalherabsetzungen mit 274,7 Mio. €

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

*2 Abwicklungsstand per 31.12.2016.

*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.

Das Rückkaufprogramm wird für die Fonds der Neuordnungsvereinbarung fortgeführt. Aufgrund des fortgeschrittenen Fondsanteilerwerbs ist zukünftig aber von nur geringen Zuwächsen auszugehen.

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 31.12.2016).

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	15,4	0,0	15,4
2016	1,0	0,0	1,0
Summe	1.980,5	48,3	2.028,8

Tabelle enthält Rundungsdifferenzen

d) Umsetzung des Liquiditätsmodells

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

- Revalutierungslinien

Die Fonds haben in der Vergangenheit Sondertilgungen mit Option der Revalutierung vorgenommen. Das Revalutierungspotenzial per 31.12.2016 beläuft

sich auf **rd. 44 Mio. €**. Die Revalutierungslinien reduzieren sich auf Basis von vertraglich vereinbarten quartalsweisen Minderungen, durch Objektverkäufe und Inanspruchnahmen.

- Investitionen

Per 31.12.2016 haben die 24 Fonds Investitionen in Höhe von 41,8 Mio. € durchgeführt. Davon entfallen auf Maßnahmen der Instandhaltung 14,5 Mio. € und 18,2 Mio. € auf Instandsetzungen. Weitere 5,6 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 3,5 Mio. € getätigt worden.

Die Bauleistungen zur Brandschutzertüchtigung des Herzzentrums in Dresden werden planmäßig mit der Zielstellung fortgeführt, diese im Laufe des Jahres 2017 abzuschließen. Bereits endgültig fertiggestellte Bereiche werden unmittelbar dem Mieter zur Nutzungsaufnahme übergeben.

Die Bauleistungen im ProSeniore-Bestand sind im Wesentlichen abgeschlossen.

Die Lager- und Logistikimmobilie in Hilden ist zwischenzeitlich vollvermietet. Die im Verantwortungsbereich der berlinovo befindlichen Baumaßnahmen wurden termingerecht zum vertraglich vereinbarten Übergabetermin an den Mieter realisiert.

Für die Bad- und Strangsanierung diverser Immobilien der Berlinovo Apartment GmbH wird derzeit die Ausführungsplanung zur Vorbereitung der Vergabe erstellt. In Abhängigkeit der Wettbewerbssituation ist vorgesehen, mit den Bauleistungen Ende des II. Quartals/Anfang des III. Quartals 2017 zu beginnen.

Die Leerstandsfläche des ehemaligen Praktikerbaumarktes in Wentorf bei Hamburg wird als Möbelmarkt weitergeführt. Die Bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Prozesse sind im Wesentlichen abgeschlossen, die Umbaumaßnahmen haben begonnen. Die Eröffnung durch den Mieter Roller ist bis zum Ende des II. Quartals 2017 vorgesehen.

- Objektverkäufe

In 2016 erfolgten bei 33 inländischen Objekten und einem ausländischen Objekt Nutzen-Lasten-Wechsel bis 31.12.2016. Für diese Verkäufe wurden Verkaufspreise in Höhe von insgesamt 136,2 Mio. € und für das ausländische Objekt von 5,9 Mio. £ realisiert. Darin enthalten ist das zum Phönix-Portfolio gehörende Objekt Emden, welches im Jahr 2014 beurkundet wurde. Hier konnte die juristische Auseinandersetzung über das seitens der Stadt Emden ausgeübte Vorkaufsrecht beigelegt werden. Der Nutzen-Lasten-Wechsel ist zum Jahreswechsel eingetreten.

Darüber hinaus wurden neun weitere inländische Objekte im 4. Quartal 2016 mit Verkaufspreisen von insgesamt 3,1 Mio. € beurkundet. Die Nutzen-Lasten-Wechsel für diese Objekte sowie für ein im 3. Quartal 2016 beurkundetes Objekt mit einem Verkaufspreis von 50 T€ sind jedoch nicht mehr bis zum 31.12.2016 eingetreten.

Im Rahmen des Projektes Pegasus wurden zusätzlich 28 Pflegeheimobjekte mit einem Verkaufspreis in Höhe von 420,5 Mio. € veräußert. Die Nutzen-Lasten-Wechsel sind einheitlich zum 01.01.2017 erfolgt.

Ich bitte, den Berichtsauftrag für das 4. Quartal 2016 damit als erledigt anzusehen.

Berlin, den 14. Februar 2017

Dr. Matthias Kollatz-Ahnen
Senator für Finanzen