

Senatsverwaltung für Finanzen
– I B – BT 7103 – 26/2014
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 2014 berichtet:

Zu 1. Vierteljährlicher Bericht über die verbliebenen Garantien

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

Stichtag 30.09.2014 – 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
Σ Zahlung	1.162,8	13,1	1.175,8

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 weiter auf **2.821 Mio. € (30.09.2014)** reduziert. Die Kredite entfallen in Höhe von **2.802 Mio. €** auf die 24 Fonds (ohne LBB 2) der Neuordnungsvereinbarung. Zahlungen sind im Berichtsquartal nicht angefallen. Die Kreditvaluten können bei Ausübung der Revaluierungsoption (siehe unter d.) in Höhe der vorgenommenen Sondertilgungen wieder ansteigen.

c) Erfüllungsgarantie (Stand Fondsanteilserwerb)

Die Fristen für die Fondsanteilserwerbsprogramme (FAE) 1 bis 4 sind ausgelaufen. Am 01.07.2012 wurde eine erneute Initiative (sog. FAE 5) zum Ankauf von Fondsanteilen gestartet. Das Rückkaufprogramm erfasst die 24 Rückkauffonds der Neuordnungsvereinbarung. Die Beteiligungsquote beträgt zum 30.09.2014 über alle 24 Rückkauffonds 99,0 %.

		Beteiligungskapital	Beteiligung Land / berlinovo Gesamt		Veränd. ggü. Vorbericht vom 30.06.2014
		Mio. EUR	Mio. EUR* ¹	% vom Gesamt-NK* ²	in %-Punkten
	1	2	3	4	4a
1	LBB Fonds 3	69,3	68,5	98,8	0,0
2	LBB Fonds 4	106,9	106,5	99,5	0,0
3	LBB Fonds 5	225,4	224,1	99,4	0,0
4	LBB Fonds 6	105,3	104,3	99,0	0,0
5	LBB Fonds 7	151,5	150,2	99,1	0,0
6	LBB Fonds 8	126,7	125,9	99,4	0,0
7	LBB Fonds 9	217,3	215,8	99,3	0,0
8	LBB Fonds 10	252,4	250,9	99,4	0,0
9	LBB Fonds 11	132,1	131,2	99,3	0,2
10	LBB Fonds 12	271,6	269,8	99,3	0,0
11	LBB Fonds 13	300,8	299,3	99,5	0,0
12	Bavaria Ertrag 1	22,8	22,3	97,7	0,0
13	IBV Deutschland 1	139,8	138,9	99,4	0,1
14	IBV Deutschland 2	228,0	223,0	97,8	0,0
15	IBV Deutschland 3	192,3	189,4	98,5	0,1
16	Berlin Hyp Fonds 1	41,2	41,1	99,7	0,7
17	Berlin Hyp Fonds 2	10,7	10,7	100,0	0,0
18	IBV International 1	128,8	128,2	99,5	0,4
19	IBV International 2	103,3	102,6	99,4	0,1
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	32,0	99,8	0,0
24	BB International 1 UK* ³	11,1	5,8	52,6	0,1
	Summe 24 Fonds	2.920,5	2.890,4	99,0	0,1

Anmerkungen:

Tabelle enthält Rundungsdifferenzen

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

*2 Abwicklungsstand per 30.09.2014.

*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 zur Abrechnung vorgelegt wurden.

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	297,4	16,5	314,0
2008	233,9	3,0	236,8
2009	444,7	1,0	445,7
2010	61,1	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	14,0	0,0	14,0
Summe	1.956,4	48,3	2.004,8

Tabelle enthält Rundungsdifferenzen

d) Umsetzung des Liquiditätsmodells

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

- Sondertilgungen

Die Fonds haben in 2014 weitere Sondertilgungen in Höhe von ca. 68 Mio. € vorgenommen mit Option der Revalutierung ab 2014. Entgegen dem Vorbericht wirken 17 Mio. € aus Kürzungen durch Objektverkäufe und Inanspruchnahme der Revalutierungslinien. Dadurch haben sich die Fondsdarlehen und die Fondsliquidität verringert. Die aktuellen Revalutierungslinien liegen bei ca. 244 Mio. €.

- Investitionen

Per 30.09.2014 haben die 24 Fonds Investitionen in Höhe von 37,8 Mio. € durchgeführt. Davon entfallen auf Maßnahmen der Instandhaltung 13,2 Mio. € und 17,6 Mio. € auf Instandsetzungsmaßnahmen.

Weitere 5,0 Mio. € sind zum Zweck der Vermietbarkeit veranlasst und stehen im Zusammenhang mit dem Abschluss oder der Verlängerung von konkreten Mietverträgen. Zur Herstellung und Sicherung der langfristigen Vermietbarkeit sind Investitionen in Höhe von 1,9 Mio. € getätigt worden.

Als aktuelle große Vorhaben sind die Komplettsanierung (Fassade, Fenster, Dach, Heizung) der Apartmentanlage Dröpkeweg in Berlin, die Brandschutzerüchtigung der Klinik Dresden, die Wiederherstellung der Vermietungs- und Betriebsfähigkeit der Lager- und Logistikimmobilie Hilden, die Umstrukturierung und Modernisierung des Baumarktes in Kassel-Lohfelden sowie die Weiterführung der Maßnahmen im ProSeniore-Bestand hervorzuheben.

- Objektverkäufe

Am 04./05.07.2014 wurde der Kaufvertrag über das Phönix-Portfolio mit einem Gesamtkaufpreis von 442 Mio. € beurkundet. Der Kaufpreis für 32 Objekte (etwa ein Drittel des Portfolios) in Höhe von 235,3 Mio. € ist am 30.09.2014 eingegangen (Teil Sofortkaufpreis), in entsprechendem Umfang ging auch der Besitz über.

Bis zum 30.09.2014 erfolgte darüber hinaus bei weiteren 29 inländischen Objekten ein Nutzen-Lasten-Wechsel mit einem Verkaufspreis von 36,7 Mio. €. Für zwei ausländische Objekte (USA) konnte ein Verkaufspreis von 24,6 Mio. \$ erzielt werden.

Neben der Beurkundung für das Phönix-Portfolio erfolgten im 3. Quartal 2014 Beurkundungen für zwei inländische Objekte mit einem Nutzen-Lasten-Wechsel nach dem 30.09.2014 zu Verkaufspreisen von insgesamt 8,5 Mio. € und für ein ausländisches Objekt (England) zu einem Verkaufspreis von 15,5 Mio. GBP.

Ich bitte, den Berichtsauftrag für das 3. Quartal 2014 damit als erledigt anzusehen.

Berlin, den 12. November 2014

Dr. Ulrich Nußbaum
Senator für Finanzen