

Senatsverwaltung für Finanzen
- I B - BT 0021– 40/2016
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 2. Quartal 2016 berichtet:

Zu 1. Vierteljährlicher Bericht über die verbliebenen Garantien

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

Stichtag 30.06.2016 – 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 weiter auf **2.307 Mio. € (30.06.2016)** reduziert. Die Kredite entfallen in Höhe von **2.287 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 30.06.2016 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 31.03.2016
		Mio. EUR	Mio. EUR*1	% vom Gesamt-NK*2	in %-Punkten
	1	2	3	4	4a
1	LBB Fonds 3	69,3	69,0	99,5	0,0000
2	LBB Fonds 4	106,9	106,6	99,7	0,0000
3	LBB Fonds 5	80,4	80,1	99,6	0,0000
4	LBB Fonds 6	105,3	104,5	99,2	0,0000
5	LBB Fonds 7	151,5	150,4	99,3	0,0000
6	LBB Fonds 8	126,7	126,3	99,7	0,0000
7	LBB Fonds 9	204,5	203,9	99,7	0,0000
8	LBB Fonds 10	237,5	236,7	99,7	0,0000
9	LBB Fonds 11	124,3	123,8	99,6	0,0411
10	LBB Fonds 12	255,6	254,8	99,7	0,0000
11	LBB Fonds 13	282,7	281,6	99,6	0,0000
12	Bavaria Ertrag 1	22,8	22,4	97,9	0,0224
13	IBV Deutschland 1	131,5	131,0	99,6	0,0000
14	IBV Deutschland 2	228,0	226,7	99,4	0,0000
15	IBV Deutschland 3	192,3	191,1	99,3	0,0052
16	Berlin Hyp Fonds 1	41,2	41,1	99,8	0,0000
17	Berlin Hyp Fonds 2	10,7	10,7	100,0	0,0000
18	IBV International 1	128,8	128,2	99,6	0,0000
19	IBV International 2	103,3	102,7	99,4	0,0000
20	IBV Leasing 1	15,9	15,8	99,9	0,0000
21	GHG-Fonds	20,5	20,5	100,0	0,0000
22	Bavaria Leasing 1	14,8	13,5	91,5	0,0000
23	Bavaria Ertrag 2	32,1	32,1	99,9	0,0000
24	BB International 1 UK*3	12,3	11,7	94,9	0,0000
	Summe 24 Fonds	2.698,8	2.685,1	99,49	0,0025

Anmerkungen:

Tabelle enthält Rundungsdifferenzen

Berücksichtigung von Anteilskündigungen und Kapitalherabsetzungen mit 222,9 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 30.06.2016.

*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.

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 30.06.2016).

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	0,1	0,0	0,1
Summe	1.979,6	48,3	2.027,9

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 **241 Mio. €**. Die Revalutierungslinien reduzieren sich durch Objektverkäufe und Inanspruchnahmen.

- Investitionen

Per 30.06.2016 haben die 24 Fonds Investitionen in Höhe von 17,1 Mio. € durchgeführt. Davon entfallen auf Maßnahmen der Instandhaltung 6,3 Mio. € und 5,9 Mio. € auf Instandsetzungen. Weitere 3,3 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 1,6 Mio. € getätigt worden.

Als aktuelle große Vorhaben im Jahr 2016 sind der Abschluss der Ertüchtigung des Objektes Sewanstraße in Berlin zur dauerhaften Wohnnutzung zum 01.04.2016, die Weiterführung der Brandschutzertüchtigung der Klinik Dresden sowie die Weiterführung der baulichen Maßnahmen im ProSeniore-Bestand zu nennen. In der Lager- und Logistikimmobilie Hilden werden nach den bereits erfolgten Maßnahmen zur Wiederherstellung der Vermietungs- und Betriebsfähigkeit in einem weiteren Bauabschnitt (Halle 1, ehemaliges Hochregallager) das Hochregallager modernisiert, Rampentore für eine eigene Andienung eingebracht sowie der Hallenboden und die Sprinkleranlage ertüchtigt. Die Planung zur Vorbereitung der in 2017 beginnenden Bad- und Strangsanierung für verschiedene Apartmenthäuser, wird in 2016 abgeschlossen.

- Objektverkäufe

Im 1. Halbjahr 2016 erfolgten bei 15 inländischen Objekten und einem ausländischen Objekt Nutzen-Lasten-Wechsel. Für diese Verkäufe wurden Verkaufspreise in Höhe von insgesamt 78,8 Mio. € realisiert.

Darüber hinaus wurden 7 weitere inländische Objekte im 1. Halbjahr 2016 mit Verkaufspreisen von insgesamt 32,4 Mio. € beurkundet. Die Nutzen-Lasten-Wechsel für diese Objekte sind jedoch nicht mehr bis zum 30.06.2016 eingetreten. Zudem steht bei einem weiteren Objekt, das im Dezember 2015 mit einem Verkaufspreis von 10,0 Mio. € beurkundet wurde, der Nutzen-Lasten-Wechsel noch aus.

Für das zum Phönix-Portfolio gehörende Objekt Emden, welches im Jahr 2014 beurkundet wurde, ist die juristische Auseinandersetzung über das seitens der Stadt Emden ausgeübte Vorkaufsrecht noch nicht entschieden. Der Nutzen-Lasten-Wechsel ist weiterhin für 12/2016 vorgesehen, da eine außergerichtliche Einigung mit der Stadt möglich erscheint.

Ich bitte, den Berichtsauftrag für das 2. Quartal 2016 damit als erledigt anzusehen.

Berlin, den 26. September 2016

Dr. Matthias Kollatz-Ahnen
Senator für Finanzen