

Senatsverwaltung für Finanzen
- I B - BT 0021– 64/2017
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 3. Quartal 2017 berichtet:

Zu 1. Vierteljährlicher Bericht über die verbliebenen Garantien

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

Stichtag 30.09.2017 – 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
2017	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 und Umfinanzierungen, u. a. aus Verkäufen, weiter auf **1.713 Mio. € (30.09.2017)** reduziert. Die Kredite entfallen in Höhe von **1.700 Mio. €** auf die 24 Fonds (ohne LBB 2) der Neuordnungsvereinbarung. Die Kreditvaluten können bei Ausübung der Revaluierungsoption (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 hat sich zum Vorquartal um 0,01 Prozent erhöht. Dies ist vor allem auf ein Kaufangebot zurückzuführen, welches allen Anlegern des IBV International 2 im zweiten Quartal 2017 unterbreitet wurde. Zehn Gesellschafter des Fonds entschieden sich zum Verkauf ihrer Anteile. Zudem konnte je ein Ankauf im LBB Fonds 11 und im IBV Deutschland 2 realisiert werden.

		Beteiligungs- kapital Mio. EUR	Beteiligung Land / berlinovo Gesamt		Veränd. ggü. Vorbericht vom 30.06.2017 in %- Punkten
			Mio. EUR*1	% vom Gesamt-NK*2	
	1	2	3	4	4a
1	LBB Fonds 3	17,6	17,2	98,0	0,0
2	LBB Fonds 4	106,9	106,6	99,7	0,0
3	LBB Fonds 5	80,4	80,1	99,6	0,0
4	LBB Fonds 6	105,3	104,5	99,3	0,0
5	LBB Fonds 7	151,5	150,6	99,4	0,0
6	LBB Fonds 8	117,5	117,2	99,7	0,0
7	LBB Fonds 9	204,5	203,9	99,7	0,0
8	LBB Fonds 10	231,1	230,4	99,7	0,0
9	LBB Fonds 11	115,6	115,2	99,6	0,0
10	LBB Fonds 12	255,6	254,8	99,7	0,0
11	LBB Fonds 13	282,7	281,7	99,7	0,0
12	Bavaria Ertrag 1	22,8	22,4	98,0	0,0
13	IBV Deutschland 1	131,5	131,0	99,6	0,0
14	IBV Deutschland 2	228,0	226,8	99,5	0,1
15	IBV Deutschland 3	192,3	191,1	99,4	0,0
16	Berlin Hyp Fonds 1	41,2	41,1	99,9	0,0
17	Berlin Hyp Fonds 2	10,7	10,7	100,0	0,0
18	IBV International 1	128,8	128,2	99,6	0,0
19	IBV International 2	103,3	102,8	99,5	0,1
20	IBV Leasing 1	16,0	16,0	100,0	0,0
21	GHG-Fonds	20,5	20,5	100,0	0,0
22	Bavaria Leasing 1	14,8	13,5	91,6	0,0
23	Bavaria Ertrag 2	32,1	32,1	100,0	0,0
24	BB International 1 UK*3	10,8	10,3	94,9	0,0
	Summe 24 Fonds	2.621,5	2.608,8	99,52	0,01

Tabelle enthält Rundungsdifferenzen
Berücksichtigung von Anteilsrückstellungen und Kapitalherabsetzungen mit ca. 299 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 30.09.2017

*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 30.09.2016).

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	69,4*	0,6	70,0
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
2017	0,3	0,0	0,3
Summe	1.982,8	48,3	2.031,2

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 30.09.2017 beläuft sich auf ca. 41 Mio. €. Die Revalutierungslinien reduzieren sich auf Basis von

vertraglich vereinbarten quartalsweisen Minderungen, durch Objektverkäufe und Inanspruchnahmen.

- Investitionen

Per 30.09.2017 haben die 24 Fonds Investitionen in Höhe von 28,00 Mio. € durchgeführt. Davon entfallen auf Maßnahmen der Instandhaltung 9,9 Mio. € und 13,5 Mio. € auf Instandsetzungen. Weitere 4,4 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 0,2 Mio. € getätigt worden.

Für die Bad- und Strangsanierung diverser Immobilien der Berlinovo Apartment GmbH gestaltete sich die Marktabfrage zur Einholung wirtschaftlicher Angebote aufgrund einer hohen Auftragsnehmerauslastung problematisch. Für drei Objekte konnten wirtschaftliche Angebote erzielt und der Baubeginn ab dem III. Quartal 2017 realisiert werden. Die Angebotseinholung für ein Apartmentobjekt muss im IV. Quartal wiederholt werden. Es ist beabsichtigt, dieses Objekt gebündelt mit den für eine Strangsanierung ab 2018 vorgesehenen Apartmentobjekten zu vergeben.

Die Bauleistungen zur Brandschutzertüchtigung des Herzzentrums Dresden wurden planmäßig zum Ende des III. Quartals abgeschlossen. Bis Jahresende folgen die öffentlich-rechtlichen Abnahmen sowie die vom Gesetzgeber geforderten Wirkprinzip-Prüfungen. Anschließend wird das Bauprojekt schlussgerechnet.

Die langjährig leer stehende Büroimmobilie in Aschheim/Dornach nahe der Messe München wurde in der ersten Jahreshälfte für den neu gewonnen Nutzer, Schlemmer GmbH (Zulieferer Automobilindustrie), baulich hergerichtet. Nunmehr stehen weitere umfangreiche Maßnahmen im Zuge der erfolgten Neuvermietung an die ccms GmbH (Online-Händler im Bereich Textil) an, die dazu führen, das Objekt langfristig marktfähig zu gestalten.

Aufgrund des Baualters vieler Immobilien sind zudem im gesamten Gewerbebestand Instandhaltungs-/Instandsetzungsbedarfe zur Erhaltung bzw. Erneuerung von Dächern (insbesondere bei Gewerbeimmobilien mit großflächigen Flachdächern sowie Folienbeschichtung), zur Erhaltung bzw. Erneuerung von Anlagen und Einrichtungen der Gewerke Sanitär und Gas sowie zur Erhaltung bzw. Herstellung des baulichen Brandschutzes notwendig, welche gemäß verabschiedeter Immobilienplanung umgesetzt werden.

- Objektverkäufe

Bis zum Ende des III. Quartals erfolgten im Jahr 2017 bei 62 inländischen Objekten Nutzen-Lasten-Wechsel. Für diese Verkäufe wurden Verkaufspreise in Höhe von insgesamt 535,3 Mio. € realisiert. Darin enthalten sind die 28 Pflegeheime, die 2016 im Rahmen des Projektes Pegasus zu einem Verkaufspreis von 420,5 Mio. € beurkundet wurden und für die zum 01.01.2017 der Nutzen-Lasten-Wechsel eingetreten ist.

Darüber hinaus wurden vier weitere inländische Objekte bis zum 30.09.2017 mit Verkaufspreisen von insgesamt 6,9 Mio. € beurkundet. Die Nutzen-Lasten-Wechsel für diese Objekte sind jedoch nicht mehr bis zum 30.09.2017 eingetreten.

Ich bitte, den Berichtsauftrag für das III. Quartal 2017 damit als erledigt anzusehen.

Berlin, den 06.12.2017

Dr. Matthias Kollatz-Ahnen
Senator für Finanzen