

Senatsverwaltung für Finanzen  
- I B - BT 0021– 44/2015  
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 1. Quartal 2015 berichtet:

## Zu 1. Vierteljährlicher Bericht über die verbliebenen Garantien

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

Stichtag 31.03.2015 – 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	0,0	0,0	0,0
<b>Σ Zahlung</b>	<b>1.162,8</b>	<b>13,1</b>	<b>1.175,8</b>

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 **2.604 Mio. € (31.03.2015)** reduziert. Die Kredite entfallen in Höhe von **2.585 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 Beteiligungsquote beträgt zum 31.03.2015 über alle 24 Rückkauffonds 99,39 %. 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 31.12.2014
		Mio. EUR	Mio. EUR* <sup>1</sup>	% vom Gesamt-NK* <sup>2</sup>	in %-Punkten
	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>4a</b>
1	LBB Fonds 3	69,3	68,5	98,82	0,02
2	LBB Fonds 4	106,9	106,6	99,71	0,05
3	LBB Fonds 5	225,4	224,5	99,62	0,00
4	LBB Fonds 6	105,3	104,4	99,19	0,10
5	LBB Fonds 7	151,5	150,3	99,21	0,04
6	LBB Fonds 8	126,7	126,1	99,54	0,00
7	LBB Fonds 9	217,3	216,1	99,44	0,01
8	LBB Fonds 10	237,5	236,4	99,52	0,02
9	LBB Fonds 11	132,1	131,3	99,39	0,00
10	LBB Fonds 12	271,6	270,5	99,60	0,06
11	LBB Fonds 13	300,4	299,2	99,60	0,02
12	Bavaria Ertrag 1	22,8	22,4	97,89	0,03
13	IBV Deutschland 1	139,8	139,1	99,53	0,11
14	IBV Deutschland 2	228,0	226,5	99,35	0,08
15	IBV Deutschland 3	192,3	190,6	99,12	0,01
16	Berlin Hyp Fonds 1	41,2	41,1	99,81	0,00
17	Berlin Hyp Fonds 2	10,7	10,7	100,00	0,00
18	IBV International 1	128,8	128,2	99,52	0,00
19	IBV International 2	103,3	102,6	99,36	0,00
20	IBV Leasing 1	15,9	15,8	99,94	0,00
21	GHG-Fonds	20,5	20,5	100,00	0,00
22	Bavaria Leasing 1	14,8	13,5	91,48	0,00
23	Bavaria Ertrag 2	32,1	32,1	99,92	0,08
24	BB International 1 UK* <sup>3</sup>	11,8	11,2	94,87	1,41
	<b>Summe 24 Fonds</b>	<b>2.906,0</b>	<b>2.888,3</b>	<b>99,39</b>	<b>0,04</b>

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 31.03.2015.

\*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 31.03.2015).

Abrechnungsjahr [Mio. €]	Auszahlung Kaufpreis	Zinsen und Handling-Fee für Kaufpreis	Kaufvertrag gesamt
<b>2005</b>	17,6	0,3	<b>17,9</b>
<b>2006*</b>	741,0	26,7	<b>767,7</b>
<b>2007</b>	297,4	16,5	<b>314,0</b>
<b>2008</b>	233,9	3,0	<b>236,8</b>
<b>2009</b>	444,7	1,0	<b>445,7</b>
<b>2010</b>	61,1	0,1	<b>61,3</b>
<b>2011</b>	67,4	0,6	<b>68,0</b>
<b>2012</b>	54,8	0,1	<b>54,9</b>
<b>2013</b>	24,5	0,0	<b>24,5</b>
<b>2014</b>	21,7	0,0	<b>21,7</b>
<b>2015</b>	11,6	0,0	<b>11,6</b>
<b>Summe</b>	<b>1.975,7</b>	<b>48,3</b>	<b>2.014,1</b>

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 Revaluierung. Das aktuelle Revaluierungspotenzial beläuft sich auf 284 Mio. €. Die Revaluierungslinien reduzieren sich durch Objektverkäufe und Inanspruchnahmen.

- Investitionen

In 2015 (Stand 31.03.2015) haben die 24 Fonds Investitionen in Höhe von 11,9 Mio. € durchgeführt. Davon entfallen auf Maßnahmen der Instandhaltung 3,3 Mio. € und 5,1 Mio. € auf Instandsetzungsmaßnahmen. Weitere 3,2 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 0,3 Mio. € getätigt worden.

Als aktuelle große Vorhaben sind der 2. Bauabschnitt der Komplettsanierung (Fassade, Fenster, Dach, Heizung) der Apartmentanlage Dröpkeweg in Berlin,

die Ertüchtigung des Objektes Sewanstraße zum dauerhaften Wohnen in Berlin, die Weiterführung der Brandschutzertüchtigung der Klinik Dresden, die weitere Umstrukturierung und Modernisierung des Baumarktes in Kassel-Lohfelden, die Dach- und Gebäudesanierung der Freizeitimmobilie in Wilhelmshaven sowie die Weiterführung der baulichen Maßnahmen im ProSeniore-Bestand hervorzuheben.

- 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 im 1. Quartal 2015 bei weiteren vier inländischen Objekten Nutzen-Lasten-Wechsel. Für diese vier Objekte wurde ein Verkaufspreis von 3,4 Mio. € erzielt.

Darüber hinaus wurden weitere vier Objekte im 1. Quartal mit einem Verkaufspreis von 2,5 Mio. € beurkundet, der Nutzen-Lasten-Wechsel ist für diese Objekte jedoch nicht mehr im 1. Quartal eingetreten.

Für das in 2014 beurkundete Phoenix-Portfolio (ohne Objekte der Wohnungsbau-gesellschaft der Stadt Brandenburg an der Havel mbH - WOBRA) mit 54 Einzelobjekten und einem Volumen von 406,0 Mio. € ist der Kaufpreis für 52 Objekte in Höhe von 357,3 Mio. € bis zum 31.03.2015 eingegangen. In entsprechendem Umfang ging auch der Besitz über. Auf Basis der 54 Einzelobjekte (ohne den WOBRA-Bestand) sind damit 88 % des Kaufpreises und 96 % bezogen auf die Objektanzahl realisiert.

## **Zu 2. Jährliche Berichterstattung**

### **a) Fortschreibung des Liquiditätsmodells**

Die berlinovo schreibt die Planungsrechnung des Liquiditätsmodells jährlich fort. Die Plausibilisierung erfolgt durch einen Wirtschaftsprüfer. Die RBS Roe-verBroennerSusat GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft hat die Prüfung der Liquiditätsplanung für die Jahre 2015 bis 2026 durchgeführt. Der Bericht über die Prüfung enthält sensible unternehmensinterne Daten und wird deshalb als Anlage 1 in den Datenraum eingestellt.

In die Fortschreibung flossen Anpassungen der immobilienwirtschaftlichen Planung, Verkaufsplanung und weiterer wesentlicher Grundannahmen ein, welche für die Funktionsfähigkeit des Liquiditätsmodells von grundlegender Bedeutung sind.

Insbesondere haben sich auch folgende Annahmen im Verhältnis zur letzten Liquiditätsmodellfortschreibung (2014ff.) geändert:

<b>Annahmen</b>	<b>Liquiditätsmodell- fortschreibung (2014ff.)</b>	<b>Liquiditätsmodell- fortschreibung (2015ff.)</b>
Abschluss FAE (Anteilsquote)	2014 bis 2015 (100 %)	2015 (99,4 %)
Mindestkasse berlinovo	36 Mio. €	37 Mio. €
Erste potentielle Fondsaus- schüttungen	September 2014	Dezember 2014
Mindestkasse Fonds	85 Mio. € (ab 2018: 47 Mio. €)	152 Mio. € in 2015 sinkt auf 41 Mio. € in 2026

Die Fortschreibung legt dar, dass die in das Liquiditätsmodell einbezogenen Gesellschaften innerhalb des Planungszeitraums bis 2026 jederzeit zahlungsfähig bleiben, also keine Inanspruchnahme aus der Insolvenzgarantie nach Neuordnungsvereinbarung droht.

Im Ergebnis bestätigt der Prüfer die Planung der berlinovo als „rechnerisch richtig und grundsätzlich plausibel“. Es zeige sich, dass die aktualisierte Liquiditätsplanung belastbarer im Hinblick auf sich ändernde Einflussfaktoren sei.

#### **b) Jahresabschluss der berlinovo und Fonds in konsolidierter Form**

Der Bericht über die prüferische Durchsicht des sogenannten Pro-forma-Konzernabschlusses zum 31.12.2014 enthält sensible unternehmensinterne Daten und wird als Anlage 2 in den Datenraum eingestellt.

Ich bitte, den Berichtsauftrag für das 1. Quartal 2015 damit als erledigt anzusehen.

Berlin, den 04.06.2015

Dr. Matthias Kollatz-Ahnen  
Senator für Finanzen