

17. Wahlperiode

Kleine Anfrage

des Abgeordneten Oliver Höfinghoff (PIRATEN)

vom 22. März 2012 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 23. März 2012) und **Antwort**

Die Berliner Immobilien Holding GmbH – Ein schwarzes Loch?

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Kleine Anfrage wie folgt:

Vorausgeschickt sei, dass es sich bei der Berliner Immobilien Holding GmbH (BIH) nicht um ein „schwarzes Loch“ handelt. Seit Übernahme des Unternehmens durch das Land Berlin ist vielmehr Transparenz über die bestehenden Risiken für das Land hergestellt und die Belastung für die Steuerzahler Berlins signifikant reduziert worden. Gleichzeitig wurden die Immobilien der Fonds deutlich entschuldet und die Mieterlöse stabilisiert.

1. Wann wird die BIH einen konsolidierten Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2011 vorlegen, der das Immobilienfondsgeschäft einschließt und wie es SPD und CDU in ihrer Koalitionsvereinbarung als Absicht festgehalten haben?

Zu 1. Der konsolidierte Jahresabschluss – einschließlich der Fondsgesellschaften - für das Geschäftsjahr 2011 soll dem Aufsichtsrat im Juni 2012 vorgestellt werden.

2. Hält der Senat die Absicht der BIH für realistisch, mit einer veranschlagten Summe von 200 Mio. EUR die restlichen Fondsanteile in voller Gänze aufkaufen zu können? Wenn ja, wann soll dieser Ankauf vollständig vollzogen sein und zu welchen Konditionen für die Fondszeichner soll dieser Ankauf stattfinden?

Zu 2. Der Senat hält die veranschlagte Summe zur Sicherstellung einer nahezu vollständigen Übertragung der Anteile für realistisch. Das Konzept zum Ankauf der Anteile soll Ende 2013 vollzogen sein. Die Konditionen orientieren sich jeweils fondskonkret am inneren Wert der Fondsgesellschaft verbunden mit der Laufzeit der Beteiligung bis zum Zeitpunkt des dem Zeichner zustehenden Anteilsandienungsrecht.

3. Wie schätzt der Senat die Kooperationsbereitschaft der verbliebenen Fondszeichner ein?

Zu 3. Der Senat geht grundsätzlich von einer hohen Kooperationsbereitschaft aus, da der Verkauf der Anteile im Vergleich zu anderen Szenarien sowohl für das Land als auch für die Zeichner die wirtschaftlich vorteilhafteste Variante ist. Die Anteile, die auf Grundlage dieses Konzepts nicht gekauft werden können, sollen im Zuge von gesellschaftsrechtlichen Maßnahmen ebenfalls bis Ende 2013 übertragen werden.

4. Zu welchen Konditionen wird die BIH die für den Anteilserwerb veranschlagten Mittel aufnehmen?

Zu 4. Für vom Land verbürgte Kredite sind üblicherweise Zinsen zu zahlen, die wenig über den Zinsen für die Kreditaufnahme des Landes liegen.

5. Für wie wahrscheinlich hält der Senat das Fälligwerden der im § 3 des Haushaltsgesetz-Entwurfs 2012/2013 festgeschriebenen Bürgschaft i. H. v. 224 Mio. EUR zur Absicherung des Erwerbs von Fondsanteilen durch die BIH?

Zu 5. Der im Entwurf des Haushaltsgesetzes aufgeführte Betrag für eine Bürgschaft ist das höchstmögliche Risiko für eine Inanspruchnahme. Es wird davon ausgegangen, dass dieses Risiko sich nicht realisiert.

6. Wie beurteilt der Senat das nach eigenen Angaben der BIH bestehende Verhältnis einer Verschuldung der Fondsobjekte von -4,3 Mrd. EUR zu einer aktuellen Bewertung des Immobilienportfolios der Fonds von 3,8 Mrd. EUR?

Zu 6. Der Verschuldungsgrad der Immobilien „loan to value“ hat sich seit 2009 von 127 % auf 111 % Ende 2011 verbessert. Dieser positive Trend wird sich auch in den kommenden Jahren fortsetzen.

Unter Berücksichtigung des weiteren Vermögens (BIH und Fonds) von 0,7 Mrd. € kann man in der Vermögensbilanz zum 31.12.2011 von einer "schwarzen Null" sprechen (+ 0,2 Mrd. €).

7. In welcher Höhe bewegten sich die ursprünglichen Investitionen für den Immobilienbestand der von der Risikoabschirmung erfassten Fonds und in welcher Höhe bewegt sich das eingebrachte Zeichnerkapital? Wie hoch ist der Buchwert der vorhandenen Fondsimmobilien?

Zu 7. Die ursprünglichen Investitionen in den Immobilienbestand (Kaufpreis auf Basis der prospektierten/garantierten Mieten) durch die ehemalige Bankgesellschaft Berlin gemäß Fondsprospekt beliefen sich bei der Fondsaufgabe (1995 bis 2001) auf ca. 6,2 Mrd. €. Das eingebrachte Zeichnerkapital belief sich dabei auf 3,2 Mrd. €.

Der Buchwert der Immobilien per 31.12.2011 für 29 Fonds beläuft sich auf 3,7 Mrd. €.

8. Ist die BIH in der Lage, Erträge zu erwirtschaften, die die bisher vollzogenen Subventionen durch das Land Berlin kompensieren können?

Zu 8. Die BIH wird auch zukünftig nicht die Erträge erwirtschaften können, die notwendig wären, um die bisherigen Garantiezahlungen des Landes zu kompensieren.

Die bisherigen Garantiezahlungen des Landes sind nahezu vollständig zur Entschuldung verwendet worden. Auch zukünftig anfallende Garantiezahlungen sind aufgrund der hohen Beteiligung des Landes an den Fonds und der Verwendung zur Darlehensrückführung weitestgehend vermögensneutral für das Land.

9. In welcher Höhe belaufen sich die Investitionen, die von der BIH in den letzten 10 Jahren im Immobilienbestand der Fonds vorgenommen wurden (bitte Aufschlüsselung nach Fonds und Objekten)?

Zu 9. Bis zum Jahr 2007 wurden keine signifikanten Investitionen in den Bestand vorgenommen. Von 2008 bis 2011 wurden rund 157 Mio. € in den Immobilienbestand der Fonds investiert.

Eine Aufstellung je Objekt (ca. 600 Einzelobjekte) würde den Rahmen der Beantwortung einer Kleinen Anfrage sprengen. Die Entwicklung der Investitionen (ohne laufende Instandhaltung) seit 2008 je Objekttyp und je Fonds ist der Anlage zu entnehmen.

10. In welcher Größenordnung bewegen sich die von der BIH geplanten Neuerwerbe?

Zu 10. Die BIH plant derzeit keine Neuerwerbe von Immobilienobjekten.

11. In welcher Höhe belaufen sich die von der BIH derzeit erwirtschafteten Mieterlöse und in welcher Höhe werden sich perspektivisch die Mieterlöse in den nächsten zehn Jahren bewegen?

Zu 11. Die gezahlte Miete 2011 (inkl. 26 Mio. € Zuschüsse) belief sich auf 403 Mio. €. Der geplante Mittelwert der gezahlten Miete 2012-2021 beläuft sich unter der Berücksichtigung der geplanten Objektverkäufe, des Auslaufes von Zuschüssen sowie der Anpassung an das Marktmietniveau auf 370 Mio. €.

12. Wann laufen die bestehenden Darlehen der BIH aus und werden zukünftig weitere Bürgschaften des Landes für die BIH notwendig sein?

Zu 12. Die Darlehen der BIH-Gruppe einschließlich der Fondsgesellschaften wurden in der Regel zur langfristigen Finanzierung von Objekten aufgenommen. Der Zeitpunkt des Darlehensauslaufs durch Rückführung richtet sich nach der vereinbarten Regeltilgung sowie ggf. geleisteten Sondertilgungen, wobei die Zinsbindung in dieser Laufzeit variabel bzw. für einen festen Zeitraum (beispielsweise für 5 oder 10 Jahre) erfolgen kann. Durchschnittlich kann bei Immobilienfinanzierungen von einer Laufzeit von 30 Jahren ausgegangen werden.

Derzeit beläuft sich das Kreditvolumen der BIH-Gruppe auf rd. 4,3 Mrd. €, hiervon sind 3,8 Mrd. € kreditgarantiert.

Weitere Bürgschaften des Landes im Sinne einer zusätzlichen Belastung für das Land sind nicht geplant. Derzeit wird vielmehr geprüft, ob die derzeit bestehende Bürgschaft nach dem Risikoabschirmungsgesetz über 21,6 Mrd. € auf 3,8 Mrd. € zurückgeführt werden kann.

Berlin, den 12. April 2012

In Vertretung

Dr. Margaretha Sudhof
Senatsverwaltung für Finanzen

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 02. Mai 2012)

Übersicht Ist 2008 - 2011 Investitionen 29 Fonds

ohne laufende Instandhaltung

Werte in Mio. €

Fonds	Anzahl Objekte	Ist 2008	Ist 2009	Ist 2010	Ist 2011	Summe
3001 LBB GHG	4	-0,1	-0,1	-2,2	-1,1	-3,4
3008 LBB 1	4	-0,6	-0,1	0,0	-0,2	-0,9
3009 LBB 2	4	0,0	0,0	-0,2	-0,3	-0,5
3010 LBB 3	8	-0,2	-0,2	-0,9	-1,6	-2,9
3011 LBB 4	9	-0,1	-0,1	-0,7	-0,7	-1,7
3012 LBB 5	15	-1,3	-1,0	-9,5	-2,1	-13,8
3013 LBB 6	9	-0,3	-0,8	-0,9	-1,3	-3,3
3014 LBB 7	13	-0,5	-0,2	-0,7	-2,0	-3,3
3015 LBB 8	15	-0,5	-0,5	-0,9	-2,1	-4,0
3016 LBB 9	30	-0,3	-0,6	-3,3	-4,3	-8,5
3023 LBB 10	33	-6,4	-1,7	-2,3	-3,6	-14,0
3033 LBB 11	18	-1,2	-0,5	-0,9	-1,1	-3,7
3038 LBB 12	38	-2,4	-2,3	-5,3	-10,5	-20,5
3051 LBB 13	96	-1,4	-1,3	-2,2	-4,1	-8,9
3062 Bav. Leasing 1	1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
3065 Bln. Hyp 1	19	0,0	-0,2	-0,2	-0,5	-0,9
3066 Bln. Hyp 2	47	0,0	-0,1	-0,2	-0,3	-0,5
3084 Bav. Ertrag 1	13	-0,2	-0,1	-0,4	-0,6	-1,3
3085 Bav. Ertrag 2	13	-0,1	-0,2	-0,1	-0,2	-0,5
3086 IBV D1	56	-0,7	-5,2	-4,9	-6,1	-16,8
3091 IBV D2	51	-2,6	-7,2	-8,3	-15,3	-33,4
3100 IBV D3	63	-0,9	-1,0	-1,5	-3,7	-7,1
3111 IBV Int. 1	12	-0,1	-1,5	-0,3	-0,6	-2,4
3114 IBV Int. 2	10	-0,1	-0,3	-0,1	-0,1	-0,6
3122 IBV Leasing 1	8	0,0	-0,1	0,0	-0,3	-0,4
3406 LBB Int. 1 NL	1	0,0	0,0	0,0	-0,2	-0,3
3407 BB Int. 2 NL	3	-0,4	-0,2	-0,2	-0,8	-1,6
3408 BB Int. 1 USA	2	-0,1	0,0	-2,0	-0,6	-2,7
Summe	595	-20,4	-25,4	-47,9	-64,3	-157,9

Übersicht Ist 2008 - 2011 Investitionen nach Segmenten und Objekttypen

ohne laufende Instandhaltung

Werte in Mio. €

Segment	Objekttyp	Anzahl Objekte	Ist 2008	Ist 2009	Ist 2010	Ist 2011	Summe
	Büro- und Geschäftshaus	10	0,0	-0,4	-0,3	-0,7	-1,4
	Bürogebäude	19	-0,5	-1,7	-2,1	-3,4	-7,7
Büro		29	-0,5	-2,1	-2,4	-4,0	-9,0
	Bau- und Gartenmarkt	23	-0,3	-0,1	-0,4	-2,2	-3,0
	Einkaufszentrum	14	-3,1	-1,7	-4,0	-9,2	-18,1
	Fachmarkt	14	0,1	-0,1	-0,1	-0,6	-0,7
	Fachmarktzentrum	30	-0,5	-0,7	-3,7	-4,8	-9,7
	Nahversorgungszentrum	40	-0,1	-0,2	-0,4	-0,4	-1,1
	SB-Warenhaus	12	-0,6	-0,4	-0,4	-0,9	-2,3
	Supermarkt / Discounter	138	-0,3	-0,2	-0,4	-0,7	-1,6
	Verbrauchermarkt	9	0,0	-0,1	0,0	0,0	-0,2
Handel		286	-4,8	-3,5	-9,5	-18,9	-36,8
	unbebautes Grundstück	1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Sonstiges		1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Ärztehaus	3	0,0	-0,1	-0,1	-0,2	-0,4
	Autohof / Tankstelle	14	-0,1	0,0	0,0	-0,1	-0,3
	Betreutes Wohnen	2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Hotel	23	-1,0	-0,7	-1,0	-1,6	-4,2
	Kino / Freizeitimmobilie	12	-0,4	-0,6	-1,2	-1,0	-3,2
	Klinik	2	-0,2	-0,2	-8,0	0,0	-8,4
	Kombiobjekt Senioren	14	-0,1	0,0	0,0	-2,9	-3,1
	Logistik- / Lagerimmobilie	28	-1,1	-1,0	-1,2	-0,8	-4,1
	Produktionsgebäude	1	-0,1	-0,2	-0,4	-0,5	-1,2
	Restaurant / Fast-Food	9	0,0	-0,1	0,0	-0,2	-0,3
	Seniorenpflegeheim	19	-0,1	-0,3	-0,7	-2,3	-3,5
Spezial		127	-3,2	-3,2	-12,7	-9,6	-28,7
	Apartmentanlage	32	-1,8	-1,0	-1,4	-2,8	-7,0
Apartment		32	-1,8	-1,0	-1,4	-2,8	-7,0
	Mietwohnanlage	107	-9,9	-13,3	-18,8	-25,1	-67,0
	Wohn- und Geschäftshaus	13	-0,1	-2,4	-3,1	-3,8	-9,3
Wohnen		120	-10,1	-15,6	-21,8	-28,8	-76,4
Summe		595	-20,4	-25,4	-47,9	-64,3	-157,9