

Senatsverwaltung für Finanzen
- ID – VV 9211-3/2018-1-8 -

Berlin, den 10.09.2018
Tel.: 9020 3493
peter.caspari@senfin.berlin.de

1449

An den

Vorsitzenden des Hauptausschusses

über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei – G Sen –

Finanzierung von wirtschaftlichen Energieeffizienzmaßnahmen in SILB-Immobilien mit anschließender Refinanzierung durch erzielte Energiekosteneinsparungen

Rote Nummer:

Vorgang:

Ansätze: Kapitel 2991 – Immobilienbezogene Sondervermögen

Titel 12121

Haushaltsplan 2017	200.439.000 €
Haushaltsplan 2018	200.200.000 €
Haushaltsplan 2019	203.900.000 €
Ist 2017	204.515.000 €
Verfügungsbeschränkung	keine
Aktuelles Ist (29.08.2018)	31.913.491,89 €

Der Hauptausschuss wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Verwendung des im SILB vereinnahmten Verkaufserlöses i.H.v. 21 Mio. € aus dem Verkauf des 50/100 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Albrechtstr. 1, 2, 3, Kuhligkshofstr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, Schloßstr. 78, 79, 80, 81, 82 in Berlin Steglitz-Zehlendorf (sog. „Steglitzer Kreisel“) zur Finanzierung wirtschaftlicher Energieeffizienzmaßnahmen in verschiedenen SILB-Immobilien, bei denen die eingesetzten Mittel durch die resultierenden Energiekosteneinsparungen bis zur vollständigen Refinanzierung der Investitionen in das SILB zurückfließen, und dann für weitere Energieeffizienzmaßnahmen zur Verfügung stehen, wird zugestimmt.

Hierzu wird berichtet:

1. Ausgangssituation

1.1. Aufgaben und geplante Maßnahmen der B.E.M. GmbH

Die BIM GmbH (BIM) hat die B.E.M. Berliner Energiemanagement GmbH (B.E.M.) als 100%ige Tochter gegründet, um wirtschaftliche Energieeffizienzmaßnahmen im SILB zu identifizieren, zu analysieren, umzusetzen, und die in diesem Zusammenhang errichteten technischen Anlagen zu betreiben. Damit wird ein wesentlicher Beitrag zum Abbau des energetischen Sanierungsstaus in SILB-Objekten - insbesondere zur Reduzierung der CO₂-Emissionen - sowie zur Umsetzung des Berliner Energiewendegegesetzes (Bln EWG) geleistet.

Die Maßnahmen der B.E.M. werden sich in zwei Bereiche teilen:

a) In großen Liegenschaften mit hohen Energiekosten werden umfangreiche und komplexe Energieeffizienzmaßnahmen in Form von Intractingmaßnahmen durchgeführt mit einer durchschnittlichen Amortisationszeit von 10 Jahren. Das Prinzip des Intracting (die Finanzierung mittels der durch die energetischen Maßnahmen eingesparten Geldmittel) wird nachfolgend näher beschrieben.

Beim Intracting erfolgen Analyse, Maßnahmenidentifikation, Planung, Umsetzung, Betrieb und Finanzierung aus einer Hand, allein auf Seiten des Landes Berlin. Die Zusammenführung dieser Bausteine ist der entscheidende Erfolgsfaktor für die Steigerung der Effizienz. Intracting ist somit die Weiterführung und Verbesserung des bisherigen Contractings, bei dem die wirtschaftlichen Erfolge mit externen, privaten Vertragspartnern geteilt werden müssten. Beispiele für Intracting- und Contracting-Maßnahmen sind die Integration eines Blockheizkraftwerks (BHKW) zusammen mit der Anpassung und Erneuerung der Wärmeerzeugung und der Gebäudeleittechnik (GLT).

b) Bei kleineren Gebäuden werden verschiedene gering-investive Maßnahmen wie Umstellung der Beleuchtung auf LED, eine übergeordnete Heizungssteuerung, hydraulischer Abgleich und Pumpentausch mit kürzeren Amortisationszeiten liegenschaftsübergreifend als ein Projekt zusammengefasst und umgesetzt („Massen-Roll-Out“).

Die Besonderheit der Energieeffizienzmaßnahmen in der technischen Gebäudeausrüstung (TGA) ist die Höhe der Endenergieeinsparung sowie der entsprechenden Reduzierung der CO₂-Emissionen als auch der resultierenden Energiekosteneinsparung. Das heißt, diese Investitionen bauen den Sanierungsstau in der Anlagentechnik ab, erhöhen den Wert der Anlagen und senken gleichzeitig die Energiekosten in einem Volumen, das größer ist als die auslösende Investition.

Für die Durchführung der verschiedenen Projekte ist eine ausreichende Finanzierung eine unbedingte Voraussetzung. Für eine effiziente Vorbereitung und schnelle Durchführung ist wiederum die Verfügbarkeit der Mittel notwendig.

1.2. Finanzierung

In Verbindung mit dem Abgeordnetenhausbeschluss vom 08.09.2016 über den Verkauf des Miteigentumsanteils des Landes Berlin am Grundstück des so genannten „Steglitzer Kreisel“ sowie dessen Entnahme aus dem Sondervermögen Immobilien des Landes Berlin (SILB), Drs. 17/3137, hat das Abgeordnetenhaus von Berlin entschieden, dass der Kaufpreis aus dem Grundstücksgeschäft in Höhe von 21 Mio. € vom SILB vereinnahmt wird. Der Erlös ist somit Teil des Jahresergebnisses des SILB.

Gemäß § 6 Abs. 5 des Gesetzes über die Errichtung eines Sondervermögens Immobilien des Landes Berlin (SILB ErrichtungsG) vom 04. Dezember 2002 i.d.F. des Zweiten Gesetzes zur Änderung des Gesetzes über die Errichtung eines Sondervermögens Immobilien des Landes Berlin vom 14. Juli 2006 (nachfolgend: SILB ErrichtungsG), hat die Gesellschafterversammlung in den ersten acht Monaten des neuen Geschäftsjahres über die Feststellung des Jahresabschlusses und über die Verwendung des Jahresergebnisses zu beschließen.

Dazu hat der Aufsichtsrat der BIM GmbH in seiner Sitzung am 19. April 2018 wie folgt beschlossen:

„Der Aufsichtsrat empfiehlt der Gesellschafterversammlung die Bildung einer Rücklage im Sondervermögen Immobilien des Landes Berlin (SILB) in Höhe von 30.673.883 € für Unterbringungsprojekte und aus Verkaufserlösen.“

Die Summe dieser Rücklage setzt sich zusammen aus

Herrichtung für Bezirksamt Pankow / Fröbelstraße	5.000.000 €
Unterbringung ZAA / Turmstraße 21, Haus D	8.250.000 €
Unterbringung KFZ-Sicherstellung und LKA-Fuhrpark	2.230.000 €
Technisches Finanzamt / Conrad-Blenkle-Straße	2.000.000 €
 Zwischensumme	 17.480.000 €
Abzüglich Abrechnung Flächenoptimierungsprojekte	
- Unterbringung Rechnungshof von Berlin im Gebäude des ehemaligen Rathauses Wilmersdorf, Fehrbelliner Platz 4,	
- Unterbringung des Finanzamtes für Fahndung und Strafsachen im Gebäude des ehemaligen Rathauses Friedenau, Niedstr. 2,	
- Unterbringung von Teilen des LAGeSo auf dem Gelände Turmstr. 21/22	
gemäß Vorlage Rote Nr. 0530	./. 7.806.117 €
Verkaufserlös „Steglitzer Kreisel“	21.000.000 €
<hr/> Gesamt	<hr/> 30.673.883 €

Zu beachten ist, dass die oben genannte Rücklage aus dem Verkaufserlös des „Steglitzer Kreisel“ i.H.v. 21 Mio. € keine Rücklage im Sinne des § 3 Abs. 2 SILB ErrichtungsG ist, welche aus einem aus der Bewirtschaftung des Sondervermögens ergebenden Überschuss des Vermieter-Mieter-Modell gebildet wird. Vielmehr handelt es

sich um gebildetes Kapital gemäß § 272 HGB, über dessen Verwendung der Gesellschafter beschließt. Die Senatsverwaltung für Finanzen (als einzige Gesellschafterin der BIM GmbH) ist mit Beschluss vom 09.07.2018 der Empfehlung des Aufsichtsrats gefolgt, den Verkaufserlös als Rücklage zu verwenden. Der Betrag steht somit für Maßnahmen im SILB zur Verfügung. Bereits im Haushaltsplan für den DHH 2018/2019 / Kap. 2991 war der Einbehalt des Verkaufserlöses in Höhe von 21,0 Mio. € als Teil des Wirtschaftsplans des SILB ausgewiesen. Insofern bedürfte es hier keiner Zustimmung des Hauptausschusses.

Da der Verkaufserlös „Steglitzer Kreisel“ für energetischen Maßnahmen der B.E.M. verwendet werden soll, und die aus den Maßnahmen resultierenden Energiekosten-einsparungen bis zur vollständigen Begleichung der Investitionen in die Rücklage zurückfließen sollen, um dort für weitere Energieeffizienzmaßnahmen (revolvierend) zur Verfügung zu stehen, wird hierfür dennoch um Zustimmung des Hauptausschusses gebeten.

Die aus dem Verkaufserlös resultierenden Mittel können Maßnahmen, die die B.E.M. im SILB identifiziert, voraussichtlich bis Mitte 2020 finanzieren.

Identifizierte Maßnahmen werden aus der Rücklage finanziert, durch die Finanzierung nimmt diese Rücklage ab.

Aus den Maßnahmen werden die Energiekosten durch Einsparungen reduziert, die (im Sinne einer revolvierenden Auffüllung der gebildeten Rücklagen) eine Refinanzierung in Form einer über die Mieter abzurechnenden Einsparbeteiligung erzeugen. Die Refinanzierung stockt die für die energetische Sanierung einbehaltenen Mittel dann wieder vollständig auf. Somit können weitere Maßnahmen finanziert werden. Die rechtskonforme Ausgestaltung der Einsparbeteiligung werden BIM / B.E.M. im Rahmen der Rücklagenbildung sicherstellen.

Nach Ablauf der vollständigen Amortisation stehen die ursprünglich bereitgestellten Mittel wieder voll zur Verfügung. Der Mieter zahlt dann keine Einsparbeteiligung mehr und somit vermindern sich die über den Haushalt bereitzustellenden Betriebskosten entsprechend und es sind nur noch die tatsächlich anfallenden Betriebskosten zu zahlen.

Für die Durchführung werden die notwendigen Grundlagen im Buchwerk des SILB geschaffen. Falls es zu aktivierbaren Leistungen kommt, werden diese über die Zuführung und spätere Auflösung eines Sonderpostens ergebnisneutral abgebildet. Dieses Verfahren wurde analog z.B. bei geförderten Maßnahmen (Konjunkturpaket II und dergl.) angewandt.

Die aus den Rücklagen im SILB finanzierten Investitionen werden über eine Umlage auf die Betriebskosten zu Lasten des Titel 517 15 1:1 im Laufe der Nutzungszeit refinanziert. Es wird im Durchschnitt mit zehn Jahren Refinanzierungsdauer gerechnet. Die Umlage entspricht vom Vorgehen her dem Weg der Finanzierung des Energiecontracting mit externen Partnern. Vorteilhaft ist jedoch, dass im Gegensatz zum externen Partner eine Umlage 1:1 erfolgt, während bei externen Energiesparpartnerschaften Darlehenszinsen für die Finanzierung durch die Energiecontracting-Partner und ihre Gewinnanteile zusätzlich finanziert werden müssen. Somit ist das landesinterne Modell finanziell systematisch und wirtschaftlich vorteilhaft.

2. Haushaltsmäßige Auswirkungen

2.1. Investitionen und Refinanzierung

Für die Finanzierung der Maßnahmen hat die B.E.M. für die nächsten Jahre einen Investitionsplan entwickelt. Dieser beginnt mit einem Volumen von 5 Mio. € in 2018, liegt in 2019 bei 10 Mio. €, von denen 500 T€ aus dem revolvierenden Einsatz der eingesparten Energiekosten resultieren.

Die Rücklage aus dem Verkaufserlös „Steglitzer Kreisel“ i.H.v. 21 Mio. € soll dabei in folgenden Jahrestranchen den Finanzierungsanfang bilden:

2018: 5 Mio €	2019: 9,5 Mio. €	2020: 6,5 Mio. €
---------------	------------------	------------------

Die weitergehende Finanzierung soll im Rahmen der Aufstellung des Haushalts 2020/2021 geklärt werden.

Aufgrund der geplanten jährlichen Investition werden in den Folgejahren die resultierenden Energiekosteneinsparungen in das SILB zurückgeführt bis sich die jeweiligen Maßnahmen amortisiert haben.

Der Buchgewinn des Jahres 2017 im SILB war in der Budgetplanung nicht enthalten, so dass die Rücklage keine Minderung des im Landeshaushalt bereits veranschlagten Rückflusses im Kapitel 2991 Titel 12121 zur Folge hat.

Um die für die Umsetzung des Modells notwendigen Mittel für die Rücklagenbildung aus Überschüssen des SILB zu erhalten, sind – soweit Einnahmen aus Immobilienverkäufen nicht generiert werden können - weitere Haushaltsmittel aus den Doppelhaushalten 2020/2021 und 2022/2023 ff. notwendig.

In Vertretung

Dr. Margaretha Sudhof
Senatsverwaltung für Finanzen