

Neuer Anlauf nach dem Berliner Fonds-Desaster

Peter Hohlbein, Chef der landeseigenen Immobilien-Holding BIH, über die Folgen des Bankgesellschaft-Skandals und seine künftige Strategie

Berlin - Das Land Berlin bürgt gegenüber der LBB Holding und den inzwischen unter dem Dach der BIH Berliner Immobilien Holding GmbH zusammengefassten Gesellschaften mit einer Garantie von bis zu 21,6 Mrd. Euro für die verheerenden Fondsgeschäfte der früheren Bankgesellschaft. 69 000 Zeichner hatten Immobilienfonds mit weitreichenden Garantien gekauft, für die jetzt der Berliner Steuerzahler geradestehen muss. Doch ganz so teuer muss das Immobiliendesaster doch nicht werden, erklärt der Chef der landeseigenen BIH, Peter Hohlbein.

Berliner Morgenpost: *Die ehemalige Bankgesellschaft hat die Fondszeichner mit großzügigen Konditionen gelockt. Mieteinnahmen und Gewinn wurden garantiert und auch noch die Rücknahme der Fondsanteile zugesichert. Ist das in der Immobilienbranche so gängig?*

Peter Hohlbein: Garantien waren und sind bei Immobilienfonds nicht unüblich. Doch die Immobilientöchter der Bankgesellschaft garantierten gleich für einen Zeitraum von bis zu 25 Jahren, was wegen der Risiken am Immobilienmarkt ein viel zu langer Horizont war. Sie forcierten das Fondsgeschäft Mitte der 90er-Jahre sogar noch, als die Immobilienkonjunktur schon erlahmte. Und dann waren einige Objekte hinsichtlich Lage, Infrastruktur und Vermietungsperspektive nicht sonderlich attraktiv.

Was kostet das Fondsabenteuer denn konkret?

Bei der ersten Schätzung 2001 von maximal 21,6 Mrd. Euro waren alle denkbaren Risiken kumuliert hochgerechnet worden. Dabei muss man jedoch berücksichtigen, dass sich einzelne Risiken wechselseitig ausschließen. Wenn zum Beispiel die garantierten Mieten gezahlt werden, entsteht normalerweise kein Kreditrisiko. Wir rechnen heute mit einem Gesamtrisiko zwischen sechs und 6,5 Mrd. Euro. Wir hoffen, dass wir es mit unserer Arbeit schaffen, dass am Ende, spätestens 2025, sogar nur eine fünf vor dem Komma steht. Mit unserer Arbeit meine ich die laufende Verbesserung der Performance der Immobilien und die optimale Verwertung zum bestmöglichen Zeitpunkt.

Wieso sind Sie so optimistisch?

Wir haben in den Fonds immerhin rund 41 000 Wohnungen und 3000 Gewerbeeinheiten. Auf dem deutschen Immobilienmarkt gibt es in den letzten Jahren wieder eine steigende Nachfrage gerade für größere Bestände. Wir sehen daher die Chance für eine erfolgreiche Verwertung. Unser Portfolio ist gut gemischt, und es enthält eine Vielzahl von sehr interessanten Objekten. Wir haben einen guten Branchenmix und können in verschiedenen Segmenten größere Portfolios anbieten, die gerade wieder von den Immobilienkäufern gesucht sind. Zu diesen Segmenten gehören unter anderem Wohnen, Logistik, Shoppingcenter oder auch Discountmärkte. Auch unsere immerhin 33 Senioreneinrichtungen sind für Investoren interessant.

Die ersten ausländischen Investoren wie Blackstone steigen gerade wieder aus. Kommen Sie mit ihren Angeboten nicht zu spät an den Markt?

Ich denke nicht. Wir können kurz- und mittelfristig attraktive große Portfolios bündeln und anbieten, wenn es uns gelingt, die Zeichner der Eigentümerfonds mit ins Boot zu holen. Daran arbeiten wir.

Wann starten die Verkäufe?

Bei drei Immobilienfonds haben wir so viele Anteile von den Fondszeichnern zurückgekauft, dass die BIH ohne Weiteres an die Verwertung der Immobilien gehen kann beziehungsweise bereits damit begonnen hat. Darüber hinaus wachsen wir bei weiteren Fonds durch Anteilsrückkäufe in qualifizierte Mehrheiten; wir werden aber auch gemeinsam mit den privaten Fondsanlegern Verkäufe realisieren. Dadurch können wir bei dem gegenwärtig hohen Preisniveau die Fonds höher entschulden und gleichzeitig den Gesamtschaden für das Land Berlin deutlich minimieren. Dies nützt allen Beteiligten.

Warum haben Sie nicht versucht, die Fonds in die Insolvenz zu schicken?

Die Option besteht zwar weiterhin, ist aber im Zweifel nicht die günstigste Lösung. Bei der Verwertung der Immobilien aus einer Insolvenz dürfte der Kreditausfall bedeutend höher sein. Und auch der ist durch das Land verbürgt.

Warum haben Sie nicht das Ziel verfolgt, ganze Fonds an Finanzinvestoren abzutreten?

Natürlich haben wir das untersucht. Jeder Finanzinvestor hätte jedoch eine hohe Risikoprämie verlangt, weil ihm die Detailkenntnisse fehlen, die wir in den letzten Jahren gewonnen haben. Viele Risiken und Probleme, die den Wert mindern, gehen wir bereits erfolgreich an.

Wie weit sind Sie bei der Abfindung der Fondszeichner?

Unsere Rückkaufangebote haben bislang 59 Prozent der 53 000 Anleger aus den ersten 15 Immobilienfonds angenommen, es werden - in Abhängigkeit von den steuerlichen Haltefristen - täglich mehr. Und die Zahl der ursprünglich rund 8500 Klagen von enttäuschten Fondszeichnern hat sich durch Klagerücknahmen mehr als halbiert. Wir machen jetzt rund 8400 Anlegern von fünf weiteren Fonds (Berlin Hyp 1 und 2, IBV Leasing 1, IBV International 1 und 2) Offerten, ihre Anteile zurückzunehmen. Weil die Zeichner zum Teil umfangreiche Steuergutschriften und unterschiedlich hohe Ausschüttungen erhielten, zahlen wir 25 bis 80 Prozent der Anlagesummen zurück. So verliert kein Anleger Geld.

Wird die Zahl der Klagen nicht wieder zunehmen?

Die Mehrzahl der Fondszeichner ist vernünftig und will einen Schlussstrich ziehen. Viele sehen auch, dass die Garantien und damit auch die Fondsanlagen nicht vollständig risikolos sind. An den dauerhaften Bestand derart lang laufender Garantien darf ja schon mal ein Fragezeichen gesetzt werden. Eine Minderzahl hofft vielleicht, bei Klagen mehr herauschlagen zu können. Die sind von selbst ernannten Anlegerschützern aber vielleicht nicht optimal beraten. Wir wollen auch nicht bei allen Fonds die Anteile von den Anlegern zurücknehmen. Es gibt auch solche, die mit wirtschaftlichem Erfolg so gut laufen, dass das Land nicht mit Garantieleistungen einspringen muss, beziehungsweise dass sich eine Abfindung nicht rechnet.

von Norbert Schwaldt

BIH Berliner Immobilien Holding

Das Unternehmen

Für die Genehmigung der Milliardenbeihilfen des Landes an die Bankgesellschaft (heute Landesbank Berlin) hatte die EU-Kommission auch die Ausgliederung des Immobiliendienstleistungsgeschäfts verlangt. Seit Mitte 2006 sind die Geschäfte samt 29 Fonds bei der landeseigenen BIH Berliner Immobilien Holding angesiedelt. Dazu gehört die Betreuung von einst 69 000 Fondszeichnern mit einem investierten Eigenkapital von 3,16 Mrd. Euro. Die BIH beschäftigt mit sechs Tochterfirmen 460 Mitarbeiter und hält 200 Beteiligungen.

Peter Hohlbein

ist der typische Sanierer. Der Jurist hatte zunächst bei der BAG Bankaktiengesellschaft (Hamm) gearbeitet, die alle Problemfälle der Genossenschaftsbanken verwaltet. Seit 1991 kümmerte sich der 48-Jährige um die ehemaligen DDR-Immobilien, zuletzt als Niederlassungsleiter der TLG Immobilien GmbH in Berlin und Brandenburg. Ab 2002 war er Geschäftsführer der Landesgesellschaft BCIA, die das abgeschirmte Geschäft kontrolliert und die Einhaltung der Bedingungen für die vom Land übernommene Bürgschaft überwacht.

n.s.