

Grundstücksgeschäfte

Schwere Hypothek

Berlin hat die Landesbank-Immobilienpakete zurückgekauft. Insgesamt hatten mehr als 69.000 private Anleger ihr Geld in Grundstücke und Bauvorhaben investiert.

Von Ulrich Zawatka-Gerlach

BERLIN - Was haben das UCI-Kino in Cottbus, der Weber-Park in Babelsberg und Kaiser's Kaffee in Castrop-Rauxel gemeinsam? Oder die Neubausiedlungen am Landsberger Tor, in Berlin-Marzahn und an der südlichen Stadtgrenze in Rudow? Es sind Relikte des Bankenskandals, der Berlin vor einigen Jahren erschüttert hat. Die Immobilien stecken in 29 geschlossenen Fonds, die seit 1992 an mehr als 69.000 private Anleger verkauft wurden und für deren finanzielle Risiken das Land Berlin noch bis 2032 haftet.

Aber jetzt kauft die Hauptstadt das bunt zusammengewürfelte Grundvermögen, das die versprochenen Gewinne nicht abwerfen kann, zurück. Eine spektakuläre Aktion, die im September 2005 mit dem Angebot an die unzufriedenen Zeichner der 15 wichtigsten Fonds begann, ihre Anteile zurückzugeben. In diesen Anlagen steckt ein Kapital von 2,4 Milliarden Euro, das 52.987 Privatleute – in ganz Deutschland – investierten. Mitgerissen von der Goldgräberstimmung, die Anfang der neunziger Jahren herrschte. Betört durch Fondsprospekte, in denen den Privatleuten für ihre Investition "langfristig voll vermietete, überzeugende Immobilien an ausgewählten Standorten, zusätzlich ein Generalmietvertrag, der 100 Prozent der Gesamtmiete absichert", versprochen wurde. Ergänzt durch das Recht, den Fondsanteil nach 25 Jahren zum vollen Preis zurückzugeben. Zuzüglich jährlicher Gewinne bis zu acht Prozent.

Tankstellen und Appartements, Seniorenheime und Hotels, Supermärkte und Heimwerkerzentren zwischen Hamburg und Saarbrücken wurden zur Vermögensanlage. Allein der Heimbetreiber DSK brachte 26 Seniorenresidenzen und Hotels in elf Immobilienfonds unter, erwies sich aber als finanzschwacher Mieter. Und die Deutsche BauBeCon, ein gewerkschaftsnahes Unternehmen, brachte sanierungsreife Häuser in die Fonds ein. Zwei Beispiele, die der Untersuchungsausschuss des Abgeordnetenhauses besonders unter die Lupe nahm. Die Immobilien einiger Fonds hatten Leerstandsquoten von 10 bis 18 Prozent. Auch 2005 musste die Berliner Immobilien Holding (BIH), die seit eineinhalb Jahren für den Senat die "risikoabgeschirmten" Fonds betreut, Mietausfälle von 65 Millionen Euro verbuchen. Im Geschäftsjahr 2006 waren es noch 32 Millionen Euro.

Den Leerstand abbauen, Mietforderungen eintreiben, die Betriebskosten senken, Gebäude modernisieren – das ist das Ziel. Die Risiken, für die Berlin bürgen muss, sollen minimiert werden. Das funktioniert besser, wenn die Fondsgesellschaften an einem Strang ziehen und sich nicht Tausende von Anlegern oder deren Rechtsanwälte in Verwaltungsräten und chaotischen Gesellschafterversammlungen streiten. Das war bisher der Normalzustand.

Mit dem Rückkaufangebot des Senats, das im März 2007 um weitere fünf Fonds erweitert wurde, geht die Rechnung wohl auf. Mehr als die Hälfte der Zeichner haben die Offerte schon angenommen und werden mit Beträgen abgefunden, die ihnen sogar eine bescheidene Rendite sichert. "Hätte ich 1995 meine 30.000 D-Mark ordnungsgemäß versteuert und dann mit vier Prozent festverzinst in Anleihen gesteckt, wäre in etwa das Gleiche herausgekommen", berichtet ein Geschäftsmann aus Berlin, der sich von seinem Anteil am LBB Fonds 4 trennte.

Bisher 995 Millionen Euro ausgezahlt

In sechs Fonds wurden schon 80 bis 90 Prozent der Anteile zurückgegeben. Gegen bares Geld: 955 Millionen Euro wurden bisher ausgezahlt. Abgewickelt wird das Geschäft über die FinTech 21, ein Tochterunternehmen der Landesbank. In den anderen Fonds ist die Rücklaufquote geringer, weil die Anleger erst nach zehn Jahren die großzügigen Steuerabschreibungen behalten dürfen, die mit dem Fondskauf verbunden waren. Aber die gesetzliche Spekulationsfrist läuft bis 2012 in allen 20 Fonds aus und es spricht vieles dafür, dass sich die meisten Anleger bis dahin von ihren Anteilen trennen werden. Berlin besitzt dann ein neues Immobilien-Imperium: Von den 42.000 Wohnungen und 3000 Gewerbeadressen, in denen 3,1 Milliarden Euro investiertes Kapital stecken, gehen vielleicht 90 Prozent in Landeseigentum über.

Jetzt schon kann die öffentliche Hand in vielen Fondsgesellschaften frei schalten und walten, weil sie die Stimmenmehrheit hat. In den LBB-Fonds 3 bis 8 wurde sogar versucht, die Minderheitenklauseln abzuschaffen mit dem Argument: Einzelne Zeichner könnten ansonsten "wirtschaftlich vernünftige oder dringend gebotene Beschlüsse verhindern". Etwa den Verkauf von Immobilien oder die Aushandlung günstigerer Kredite. Die kritischen Anleger vermuten hingegen, die Fonds sollten zu ihren Lasten vorzeitig liquidiert oder die Immobilien teilweise verkauft werden. Im September müssen Gerichte über die Abschaffung des Minderheitenschutzes entscheiden.

In einem Fonds, IBV International 1, wird tatsächlich schon die Liquidation vorbereitet. Dies gehe aber auf die Initiative "außenstehender Verwaltungsräte" zurück, betont BIH-Chef Peter Hohlbein. Er selbst hatte aber die Überlegung geäußert, über Fondsgrenzen hinweg attraktive Immobilienpakete zusammenzustellen, die sich gut vermarkten ließen. Längst nicht jedes Fondsobjekt ist eine Schrottimmoblie, und vor allem in Ostdeutschland steigt die Nachfrage. Als cleverer Immobilienmakler will das Land Berlin den Schaden aus der Bankenaffäre begrenzen. Offiziell schätzt Finanzsenator Thilo Sarrazin das Gesamtrisiko auf bis zu sechs Milliarden Euro ein. Intern wird jetzt schon eine Zahl von unter vier Milliarden Euro gehandelt.