

Land Berlin kommt mit einem blauen Auge davon

Belastungen aus dem Immobilienfondsgeschäft der Ex-Bankgesellschaft deutlich geringer als befürchtet

Börsen-Zeitung, 1.7.2008
ge Berlin – Das Land Berlin kann aufatmen. Die riesigen Gebäudebestände, die die Bankgesellschaft Berlin vor Jahren für ihr großvolumiges Immobilienfondsgeschäft eingesammelt hatte, dürften den Landeshaushalt aus heutiger Sicht mit maximal 4,7 Mrd. Euro belasten. Das entspricht in etwa dem Preis, den die Sparkassen vor Jahresfrist für die landeseigenen 81% an dem inzwischen in Landesbank Berlin umbenannten Institut gezahlt haben.

Nach der Übertragung der reichlich 38 000 Mietwohnungen und fast 3 000 Gewerbeeinheiten an die 100-prozentig landeseigene BIH Berliner Immobilien Holding fürchtete das neue Management noch Belastungen von gut 6,5 Mrd. Euro – die das Land hätte tragen müssen. Finanzsenator Thilo Sarrazin hatte daraufhin einen jährlichen Posten von 300 Mill. Euro für drohende Immobilienlasten in die mittelfristige Finanzplanung eingestellt.

Um die Bankgesellschaft 2002 vor dem Zusammenbruch zu bewahren, musste Berlin auf Geheiß der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) einen Risikoschirm für mögliche Ausfälle des Immobiliendienstleistungsgeschäfts aufspannen. Im Haushaltsgesetz wurde die theoretische Maximalbelastung auf 21,6 Mrd. Euro beziffert. Erst dank der staatlichen Absicherung konnte die Landesbank Berlin überhaupt privatisiert werden.

Nunmehr drohen von diesen befürchteten zweistelligen Milliardenlasten „nur“ 4,7 Mrd. fällig zu werden. Die Bankgesellschaft hatte ursprünglich für gut 9,3 Mrd. Euro etwa 600 (zumeist inländische) Objekte eingekauft, die sie in diversen Immobilienfonds platzierte. Diese Fonds wiederum waren mit unüblich großzügigen Miet- und Renditegarantien und teilweise mit Rückgaberechten ausgestattet – weshalb sie

sich überaus flott verkauften. Die einstige Bankführung schwärmte gleichzeitig von einer hoch profitablen „geschlossenen Wertschöpfungskette“ bei diesem Geschäft, die mit dem Auflegen, Verkaufen und Finanzieren von Fonds begann, über die Ausstattung mit Immobilien und deren Vorfinanzierung reichte und das Bauträgersgeschäft und die Hausverwaltung einschloss – womit die Bank Berlin über Jahre nennenswerte Erlöse generierte, bis sie an den Fonds fast kollabierte und mit Milliardenhilfe Berlins gerettet werden musste.

Rückkauf der Fondsanteile

Ein wichtiger Baustein der BIH-Strategie ist neben der Entwicklung und dem Verkauf des Immobilienbestands der Rückkauf von Fondsanteilen. Bei 13 der 21 Fonds hat die Holding inzwischen mehr als 75% des Kapitals erworben, womit die BIH wertsichernde Maßnahmen durchsetzen und einzelne Objekte veräußern kann. Gegen die damit verbundene Beschränkung der Minderheitenrechte von Anlegern gibt es ein gutes Dutzend Anfechtungsklagen.

Voraussetzung für großflächige Rückkäufe ist allerdings, dass die zehnjährige Haltefrist abgelaufen ist, die Anleger abwarten müssen, um Steuervorteile wahrnehmen zu können. Der letzte Fonds läuft 2011 aus dieser Frist heraus. Summa summarum hat die BIH inzwischen für 1,8 Mrd. Euro gut 62% aller Fondsanteile eingesammelt – obwohl die Anleger teilweise weniger als 80% ihrer Einlagen bekommen. Da allerdings die Steuerersparnisse bestehen bleiben, machen die Privatinvestoren trotzdem noch ihren Schnitt.

Keine „Ausverkaufspreise“

Für das Einsammeln von Fondsanteilen und für Investitionen in den

Gebäudebestand hat das Land 2006 aus dem Etat 130 Mill. überwiesen und später knapp 2 Mrd. Euro aus der Sonderrücklage aus dem Verkauf der Landesbank an die Sparkassen. Sarrazin geht davon aus, dass die verbleibenden 2,66 Mrd. Euro aus der Rücklage ausreichen werden, um die Altlasten der Bankgesellschaft abzuarbeiten. Kann die BIH in Zukunft an Investoren veräußert werden, könnte das Land sogar einen Erlös erzielen über die 40 Mill. Euro hinaus, die aus heutiger Sicht als Überschuss übrig bleiben sollen – nachdem allerdings der gesamte Landesbank-Erlös verbraucht wurde, um die bösen Folgen der einstigen Geschäfte dieser Bank zu kompensieren.

Nach den Worten des Finanzsenators ist das BIH-Handeln bis zum ferneren Ende jenseits des Auslaufens des letzten Fonds nach dem Jahr 2030 „ausfinanziert“ – weshalb es auch keine Immobilien zu „Ausverkaufspreisen“ gebe.

„BIH schadenmindernd“

Peter Hohlbein, der Vorsitzende der BIH-Geschäftsführung, bezifferte das Gesamtportfolio in den nahezu 600 verbliebenen Objekten auf 4,7 Mill. Quadratmeter Mietfläche und eine erzielbare Jahresmiete von fast 420 Mill. Euro – deutlich unter den Anlegern versprochenen Mietgarantien. Um die Flächen besser vermarkten zu können, sollen bis 2012 rund 240 Mill. Euro in den Bestand investiert werden. Von den 71 Objekten, die 2008 veräußert werden sollen, seien 22 „Schlechtperformer-Immobilien“, die auf Jahre Verluste generieren würden. Die BIH, die selber nur „schadenmindernd“ für das Land die Fonds verwaltet, verfügt über ein Eigenkapital und Liquidität, die ohne weitere Zuflüsse bis zum Ende ihrer Aktivitäten reichen sollen.