



Vorblatt

Vorlage - zur Beschlussfassung -

über Gesetz zur Ermächtigung für die Übernahme einer Garantie für Risiken aus dem Immobiliendienstleistungsgeschäft der Bankgesellschaft Berlin AG und deren Tochtergesellschaften

A. Problem

Die Bankgesellschaft Berlin AG (BGB), Landesbank Berlin – Girozentrale (LBB), Berlin-Hannoversche Hypothekbank AG (BerlinHyp) hatte im Jahr 1991 begonnen, geschlossene Immobilienfonds aufzulegen. Dieser Geschäftsbereich wurde durch Erwerb der Bavaria-Gruppe ausgebaut und ab Juli 1996 unter der Führung der „Immobilien und Baumanagement der Bankgesellschaft Berlin GmbH“ (IBG) betrieben. Durch diverse Garantien für die Anleger (u. a. Mietgarantie, Höchstpreisgarantie, Andienungsgarantie), die Laufzeiten von bis zu 30 Jahren haben, konnte die IBG bis zum Jahr 2000 zum Marktführer für geschlossene Immobilienfonds mit einem Anteil von ca. 20 % werden. Dabei waren Gesellschaften des Bankkonzerns auf fast jeder Stufe der Wertschöpfungskette beteiligt. Hierzu gehören:

- Ankauf der jeweiligen Grundstücke
- Projektplanung und -entwicklung
- Realisierung von Bauten auf den erworbenen Grundstücken
- Vertrieb entwickelter Grundstücke, insbesondere über geschlossene Immobilienfonds
- Fondskonzeption und -realisierung
- Fondsvertrieb sowie
- Finanzierung des Ankaufs, der Entwicklung, des Vertriebs von Grundstücken sowie der geschlossenen Immobilienfonds.

Offensichtlich fehlendes Controlling beim Erwerb der Grundstücke als auch bei den Baumaßnahmen, die von der Tochtergesellschaft Bavaria durchgeführt wurden, führten zu Kostenüberschreitungen. Hinzu kam, dass die Einschätzung des Immobilienmarktes, insbesondere in Berlin und den neuen Bundesländern sich nicht bewahrheitete. Grundstücke konnten nicht zum Einkaufswert weiterveräußert werden, steigende Leerstandsquoten führten dazu, dass prognostizierte Mieten nicht realisiert werden konnten. Damit entwickelten sich die ausgereichten Garantien zu einem ernsthaftem Risikopotenzial.

Das Ausmaß der Probleme wurde erst Ende 2000 öffentlich, nachdem die BGB vergebens versucht hatte, die IBG an einen internationalen Investor zu veräußern. Die BGB, LBB und BerlinHyp mussten für die gefährdeten Kredite an die IBG und die aus-

gereichten Garantien im Jahresabschluss 2000 erhebliche Rückstellungen bilden. Dies führte zu einem Jahresverlust des BGB-Konzerns von 1,5 Mrd. €.

Durch den Verlust wurde Eigenkapital vernichtet, die BGB konnte deshalb nicht die bankaufsichtsrechtlich notwendigen Kapitalquoten vorweisen. Das Bundesaufsichtsamt für das Kreditwesen drohte mit bankaufsichtsrechtlichen Maßnahmen, wenn das Land Berlin sich nicht bereit erklärte, eine Kapitalerhöhung von bis zu 2 Mrd. € zu tragen. Senat und Abgeordnetenhaus haben im Sommer 2001 die Zuführung von Kapital an die BGB beschlossen.

Nach Beschluss der Hauptversammlung am 29. August 2001 wurden neue Aktien im Wert von 2 Mrd. € ausgegeben. Das Land zeichnete neue Aktien im Wert von 1,755 Mrd. € und hält nunmehr eine Beteiligung in Höhe von 80,95 %.

Die europäische Kommission genehmigte die Zeichnung neuer Aktien durch das Land als Rettungsbeihilfe am 25. Juli 2001. Mit der Genehmigung war aber die Auflage verbunden, bis zum 28. Januar 2002 einen Umstrukturierungsplan der BGB vorzulegen. Der von der EU verlangte Sanierungsplan wurde fristgerecht eingereicht.

Durch erhebliche Mitwirkung des Landes und der im Aufsichtsrat der BGB vertretenen Senatsmitglieder wurde das Umstrukturierungskonzept im Aufsichtsrat am 30. November 2001 mit Zustimmung der Arbeitnehmerseite verabschiedet. Dieses Konzept sieht eine deutliche Verschlankeung des Konzerns vor, verbunden mit einer Neuausrichtung als Regionalbank. Dazu wird das nachhaltige Geschäft auf die BGB und LBB konzentriert. Die beiden Marken Sparkasse und Berliner Bank bleiben bestehen. Wesentliche Beteiligungen werden veräußert, das Großkunden-, Kapitalmarkt- und Immobiliengeschäft wird deutlich zurückgeführt. Mit der Reduzierung der Leistungen und der Infrastruktur auf eine Regionalbank werden Personal- und Sachkosten deutlich reduziert. Zielzustand ist bis 2005 die Erreichung der nachhaltigen Wettbewerbsfähigkeit. Voraussetzung zur Erreichung dieses Zieles ist jedoch, dass der Konzern von den Risiken des Immobiliendienstleistungsgeschäftes durch das Land abgeschirmt wird.

Im November 2001 überraschte das Bundesaufsichtsamt für das Kreditwesen mit der Aussage, dass die bisherigen Maßnahmen zur Rettung der Bank nicht ausreichend seien und zusätzlich eine Abschirmung des Konzerns von den Risiken des Immobiliengeschäftes erforderlich sei. Ohne eine solche Abschirmung sei das Bundesaufsichtsamt gezwungen, Maßnahmen zu ergreifen, die zur Schließung der Bank führen würde. Daraufhin musste das Land tätig werden. Die geforderte Abschirmung konnte nur durch eine Garantie des Landes erfolgen.

Die Eckpunkte der Garantie lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Das Land Berlin garantiert der BGB, der LBB und der BerlinHyp die vertragsmäßige Zins- und Tilgungsleistung ihrer Kredite, die sie an die IBAG, die IBG, die LPFV oder Tochter- bzw. Beteiligungsgesellschaften der IBAG oder der IBG oder Fondsgesellschaften der vom BGB-Konzern initiierten Immobilienfonds bis zum 31. Dezember 2001 ausgezahlt oder zugesagt haben. Die Garantie umfasst auch bestimmte, bisher noch nicht in Anspruch genommene Kreditlinien der IBAG oder ihrer Tochter- bzw. Beteiligungsgesellschaften.
- Das Land Berlin garantiert gegenüber der IBAG, der IBG, der LPFV und den Tochter- bzw. Beteiligungsgesellschaften der IBAG oder der IBG sowie den Fondsgesellschaften der vom BGB-Konzern initiierten Immobilienfonds die Buchwerte der bei den genannten Gesellschaften vorhandenen wesentlichen Bilanzaktiva (u. a. Grund und Boden und Gebäude). Ferner garantiert das Land gegenüber den genannten Gesellschaften, dass die wesentlichen bei ihnen erforderlichen Rückstellungen (u. a. Rückstellungen für dro-

hende Verluste aus schwebenden Geschäften sowie Rückstellungen für Gewährleistungs- und andere Verbindlichkeiten aus Altgeschäften) gebildet und ausreichend dotiert sind.

- Das Land Berlin stellt die LPFV von ihren Haftungsverpflichtungen frei, soweit diese einen Selbstbehalt von 100 Mio. € überschreiten. Diese Regelung bewirkt einen Schutz der BGB gegen die Haftungsrisiken aus einem Großteil der Fondsgarantien, welche die IBG und ihre damaligen Tochtergesellschaften abgegeben haben und die inzwischen von der LPFV übernommen wurden.
- Das Land erhält weitreichende Informations-, Einsichts-, Kontroll-, Zustimmungs- und Weisungsrechte; diese betreffen u. a. auch die Abwehr von Ansprüchen Dritter (z. B. Ansprüche von Fondszeichnern aus Rücknahmeverpflichtungen).

Die Garantie wird durch einen Vertrag spezifiziert. Da die Bilanzwirksamkeit einen Abschluss noch im Jahr 2001 erforderte, ist zunächst eine Grundsatzvereinbarung am 20. Dezember 2001 – nach Ermächtigung durch den Senat am 17. Dezember 2001 – unterzeichnet worden. Sie steht unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Abgeordnetenhauses von Berlin und der beihilferechtlichen Genehmigung durch die EU-Kommission. Ein endgültiger Vertrag mit allen erforderlichen Detailregelungen zwischen dem Land und der BGB, der LBB, der BerlinHyp, der IBAG, der IBG und der LPFV (Detailvereinbarung) ist auf dieser Basis spätestens vor der für März angestrebten Testierung der IBAG/IBG/LPFV-Jahresabschlüsse zu schließen. Die Detailvereinbarung wird dem Abgeordnetenhaus gesondert zur Zustimmung vorgelegt. Da mit den vertraglichen Vereinbarungen die Übernahme einer Garantie verbunden ist, bedarf es über die Zustimmung des Abgeordnetenhauses zu den Vereinbarungen hinaus, der Schaffung einer gesetzlichen Grundlage als Ermächtigung für die Übernahme der Garantie.

Die Risikoabschirmung wird den Landeshaushalt in der Höhe belasten, in der die Kreditgarantien bzw. Freistellungen tatsächlich in Anspruch genommen werden bzw. Ausgleichsforderungen im Zusammenhang mit der Garantie der Buchwerte und Rückstellungen – nach Saldierung mit möglichen positiven Erträgen – fällig werden.

B. Lösung

Mit dem vorgelegten Gesetzesentwurf soll die erforderliche gesetzliche Ermächtigung geschaffen werden.

C. Alternative/Rechtsfolgenabschätzung

Keine. Wenn die Risiken nicht durch das Land abgeschirmt würden, würde die Schließung der BGB drohen. Über die Gewährträgerhaftung des Landes für die LBB wäre der dann eintretende finanzielle Schaden erheblich höher.

D. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte

Keine.

E. und/oder Wirtschaftsunternehmen

Keine.

F. Gesamtkosten

Keine.

G. Auswirkungen auf Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg

Keine.

H. Zuständigkeit

Senatsverwaltung für Finanzen



Vorlage - zur Beschlussfassung -

über Gesetz zur Ermächtigung für die Übernahme einer Garantie für Risiken aus dem Immobiliendienstleistungsgeschäft der Bankgesellschaft Berlin AG und deren Tochtergesellschaften

Das Abgeordnetenhaus wolle beschließen:

G e s e t z
zur Ermächtigung für die Übernahme einer Garantie für Risiken
aus dem Immobiliendienstleistungsgeschäft
der Bankgesellschaft Berlin AG und deren Tochtergesellschaften
Vom

Das Abgeordnetenhaus hat das folgende Gesetz beschlossen:

§ 1
Garantie

Der Senat wird ermächtigt, für bestehende Risiken des Immobiliendienstleistungsgeschäftes der Bankgesellschaft Berlin AG, Landesbank Berlin - Girozentrale, Berlin-Hannoversche Hypothekbank AG, Immobilien- und Baumanagement der Bankgesellschaft Berlin GmbH, Immobilien und Beteiligungen AG und LPFV Finanzbeteiligungs- und Verwaltungs GmbH eine Garantie in Höhe von bis zu 3 730 Mio. € bis zum Jahr 2030 zu übernehmen.

Die Garantieerklärung bedarf der Zustimmung des Abgeordnetenhauses.

§ 2
In-Kraft-Treten

Dieses Gesetz tritt rückwirkend zum 31. Dezember 2001 in Kraft.

A. Begründung:

a) Allgemeiner Teil

Mit dem Gesetz wird die gesetzliche Ermächtigung geschaffen, die für die haushaltsrechtliche Wirksamkeit der Garantie notwendig ist.

b) Einzelbegründung

zu § 1:

Für bereits bekannte bzw. in Zukunft anfallende Verpflichtungen aus Altgeschäften des Immobiliendienstleistungsgeschäftes soll die Bankgesellschaft bzw. deren Tochtergesellschaften nach den Maßgaben der Detailvereinbarung vom . . . freigestellt werden. Der Stichtag 31. Dezember 2001 ergibt sich aus der bankaufsichtsrechtlichen Notwendigkeit.

zu § 2:

Das rückwirkende In-Kraft-Treten zum 31. Dezember 2001 ist aus den in § 1 dargelegten Gründen erforderlich

B. Rechtsgrundlage:

Art. 87 Abs. 1 VvB, § 39 Abs. 1 LHO

*C. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte
und/oder Wirtschaftsunternehmen:*

Keine.

D. Gesamtkosten:

Keine.

*E. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit
mit dem Land Brandenburg:*

Keine.

*F. Auswirkungen auf den Haushaltsplan
und die Finanzplanung*

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Bis zum Jahr 2007 wird mit einer Belastung von ca. 1 391
Mio. € gerechnet

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

Berlin, den 19. Februar 2002

Der Senat von Berlin

Schubert
Bürgermeisterin

Sarrazin
Senator für Finanzen

II. Wortlaut der zitierten Rechtsvorschriften

Art. 87 Abs. 1 VvB:

„Der Senat darf ohne gesetzliche Grundlage weder Steuern
oder Abgaben erheben, noch Anleihen aufnehmen oder Sicher-
heiten leisten.“

§ 30 Abs. 1 LHO

„Die Übernahme von Bürgschaften, Garantien oder sonstigen
Gewährleistungen bedarf einer Ermächtigung durch Gesetz, die
der Höhe nach bestimmt ist.“