

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten **Dr. Kristin Brinker (AfD)**

vom 13. Februar 2017 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 13. Februar 2017) und **Antwort**

berlinovo und die Immobilienfonds

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

Die Schriftliche Anfrage betrifft Sachverhalte, die der Senat nicht in eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Um Ihnen ungeachtet dessen eine Antwort zukommen zu lassen, hat er die Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH (berlinovo) um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie bildet die Grundlage für die folgenden Antworten.

1. Wie ist der aktuelle Stand des treuhänderischen Erwerbs der Immobilienfondsanteile der ehemali-gen Bankgesellschaft Berlin zu Gunsten des Landes Berlin, aufgeschlüsselt nach Fonds, ausstehen-den Fondsanteilen nominal und Anzahl der Zeichner und der wirtschaftlich Berechtigten?

Zu 1.: Der aktuelle Stand ergibt sich aus der beigefügten Anlage 1.

2. Sind Rechtstreite anhängig von einzelnen Fondszeichnern gegen die jeweilige Fondsgesellschaft, gegen mit dem Land verbundene Unternehmen oder gegen die ursprünglichen Initiatoren? Wenn ja wie viele sind es?

Zu 2.: Prospekthaftungsklagen:

LBB Fonds 6:	1
LBB Fonds 13:	1
IBV Deutschland 1:	1
IBV Deutschland 3:	1

Anfechtungsklagen gegen Beschlüsse der Gesellschafterversammlungen:

LBB Fonds 13:	1
IBV Deutschland 2:	1

3. Welche Schritte plant der Senat, um dem ursprünglichen Ziel des Landes, diese Anteile vollständig zu erwerben und dann die Fondsgesellschaften geordnet abzuwickeln und im Gegenzug die umfangreichen Garantien, für die das Land haftet, zu beenden, in absehbarer Zeit näherzukommen und welchen Zeitraum hat der Senat hierfür vorgesehen?

Zu 3.: Es handelt sich um 3 voneinander unabhängige Teilziele:

- Fondsanteilerwerb
- Beendigung der Garantien
- Abwicklung von Fondsgesellschaften

Die Prioritäten leiten sich aus der Rückgabebereitschaft der noch verbliebenen Zeichner, ihre Anteile im Rahmen des Fondsanteilerwerbsprogramms zu verkaufen, der Realisierung der Abverkaufsplanung und der sich dann anschließenden Abwicklung von Fonds(leer)gesellschaften ab. Vor dem Hintergrund der in diesem Zusammenhang stehenden externen Faktoren, die zum Teil nur bedingt beeinflussbar sind, ist eine verlässliche zeitliche Prognose nur eingeschränkt möglich. Gleichwohl sind alle Maßnahmen auf eine möglichst zügige Umsetzung ausgerichtet.

4. Trifft es zu, dass durch die Konstruktion der Fonds mit Objekt-KG's, Fonds die jeweils mehrere solche Objekt-KG's halten und wiederum mehreren Fonds, die Immobilien aus einem identischen Portfolio, also z.B. Wohnungen eines bestimmten Verwalters, Gewerbeimmobilien eines bestimmten Betreibers etc. halten, erhebliche laufende und teilweise jährlich indexiert steigende Zusatzkosten entstehen, und wie bewertet der Senat die dadurch entstehenden doppelten Verwaltungskosten und Overheadkosten?

Zu 4.: Aus der gesellschaftsrechtlichen Struktur und dem gemischten Immobilienbestand leitet sich kein doppelter Verwaltungsaufwand ab. Ebenso wenig entstehen dadurch doppelte Overheadkosten.

5. Wie hoch ist die Beleihungsquote der einzelnen Fondsgesellschaften in Bezug zu dem Verkehrswert der dem jeweiligen Fonds zuzurechnenden Immobilienanteile, differenziert nach Beleihungsquote unter Berücksichtigung der Landesgarantien und ohne die Landesgarantien (bitte tabellarisch gegenüberstellen)?

Zu 5.: Der Beleihungsgrad über alle 24 Fonds beträgt bezogen auf den Fair Value der Immobilienobjekte zum 01.01.2017 knapp 70 %, liegt nunmehr also in dem Bereich, der üblicherweise zur Kreditbesicherung zur Verfügung steht (60 – 80 %). Diese Absenkung/Normalisierung konnte durch die Verkäufe der vergangenen Jahre erreicht werden. Die Verschuldung ist jedoch nicht homogen sondern schwankt je nach Fondsgesellschaft zwischen 0 % und deutlich über 100 %. Die Landesgarantie für die Immobilienkredite ist für den Beleihungsgrad ohne Bedeutung.

Die fondskonkrete Beleihungsquote ist eine Information, die lediglich den Gesellschaftern der jeweiligen Fondsgesellschaft zusteht. Sie kann daher ohne Verletzung der Rechte von Minderheitsgesellschaftern hier nicht offenbart werden.

6. Sind noch Rechtstreite des Garanten gegen einzelne Fondsgesellschaften anhängig oder umgekehrt? Wenn ja wie viele, aufgegliedert nach Fondsgesellschaften, und um welche Beträge streitet man sich?

Zu 6.: Mit dem Fondsvergleich (im Wesentlichen 2008/2009) wurden alle Klagen zwischen Garanten und Fonds beigelegt und die damit verbundenen streitigen Fragen im Wege außergerichtlicher Vergleiche geklärt.

7. Rückt der Senat mit der strategischen Entscheidung, unter der Regie der berlinovo Neuinvestitionen und neue Bauprojekte anzuschließen, die nicht mehr im Zusammenhang mit der Verwaltung und Abwicklung des ursprünglichen Immobilienfondsportfolios stehen, von seiner Absicht ab, unter dem Dach der berlinovo lediglich das Altgeschäft des Immobiliendienstleistungsbereichs der Bankgesellschaft abzuwickeln, also der Funktion der berlinovo als „bad bank“?

Zu 7.: Mit dem Abverkauf wesentlicher Bestände risikobehafteter Immobilien aus dem Gesamtportfolio und damit einhergehend der deutlichen Reduzierung des Verschuldungsgrades hat sich berlinovo den Freiraum für Neuinvestitionen erarbeitet. Durch das vorhandene Immobilien-Know-how leistet berlinovo ihren Beitrag, die Anforderungen an Berlin als wachsende Stadt zu erfüllen.

8. Welche neuen Risiken sind mit dem geplanten Neugeschäft der berlinovo im Rahmen des geplanten Studentenwohnungsbaus verbunden, bitte quantifizieren, und wie stellt der Senat sicher, dass die für das Altgeschäft des Immobiliendienstleistungsbereichs der Bankgesellschaft vom Land gesetzlich garantierte Risikoabschirmung in Höhe von aktuell noch 3,8 Mrd. Euro nicht missbraucht wird, um indirekt Neugeschäft abzusichern, beispielsweise durch berlinovo-interne Darlehen, Verpfändungen, Besicherungen, Mithaftungen oder vergleichbare Rechtsgeschäfte?

Zu 8.: Grundsätzliche Voraussetzung für die Realisierung von Neugeschäft ist in erster Linie die Wirtschaftlichkeit jedes einzelnen Vorhabens. Quantifizierbare Risiken aus dem geplanten Neugeschäft sind nicht ersichtlich. Geschäftsübliche Risiken, wie z. B. Baukostensteigerung bzw. Mietausfallwagnis etc. sind kalkulatorisch berücksichtigt. Die berlinovo trennt Alt- und Neugeschäft gesellschaftsrechtlich, um ihre Verpflichtungen aus der Neuordnungsvereinbarung zu erfüllen.

Berlin, den 28. Februar 2017

In Vertretung

Dr. Margaretha Sudhof
Senatsverwaltung für Finanzen

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 03. Mrz. 2017)

Fondsanteilserwerb: Übersicht 24 Fonds

Stand: 31.12.2016

		Beteiligungskapital Mio. EUR	Beteiligung Land / berlinovo Gesamt		Veränd. ggü. Vorbericht vom 30.09.2016 in %-Punkten	Veränd. zum 31.12.2015 in %-Punkten	Restanteile		Verbliebene Zeichner je Fonds Anzahl	davon: vorliegende Verträge ohne dingliche Übertragung		Beteiligung Land / berlinovo inkl. Verträge ohne dingliche Übertragung % vom Gesamt-NK
			Mio. EUR	% vom Gesamt-NK			Mio. EUR	% vom Gesamt-NK		Anzahl	Anzahl	
	1	2	3	4	4a	4b	5	6	7	7a	7b	8
1	LBB Fonds 3	17,6	17,2	98,0	-1,5	-1,5	0,3	2,0	9	-	0,0	98,0
2	LBB Fonds 4	106,9	106,6	99,7	0,0	0,0	0,3	0,3	10	-	0,0	99,7
3	LBB Fonds 5	80,4	80,1	99,6	0,0	0,0	0,3	0,4	19	-	0,0	99,6
4	LBB Fonds 6	105,3	104,5	99,3	0,0	0,0	0,8	0,7	22	-	0,0	99,3
5	LBB Fonds 7	151,5	150,6	99,4	0,2	0,2	0,9	0,6	19	-	0,0	99,4
6	LBB Fonds 8	126,7	126,4	99,7	0,0	0,0	0,3	0,3	10	-	0,0	99,7
7	LBB Fonds 9	204,5	203,9	99,7	0,0	0,0	0,5	0,3	16	-	0,0	99,7
8	LBB Fonds 10	237,5	236,8	99,7	0,0	0,0	0,8	0,3	22	-	0,0	99,7
9	LBB Fonds 11	124,3	123,8	99,6	0,0	0,1	0,5	0,4	20	-	0,0	99,6
10	LBB Fonds 12	255,6	254,8	99,7	0,0	0,0	0,8	0,3	22	-	0,0	99,7
11	LBB Fonds 13	282,7	281,6	99,6	0,0	0,0	1,0	0,4	32	-	0,0	99,6
12	Bavaria Ertrag 1	22,8	22,4	98,0	0,1	0,1	0,5	2,0	5	-	0,0	98,0
13	IBV Deutschland 1	131,5	131,0	99,6	0,0	0,0	0,5	0,4	20	-	0,0	99,6
14	IBV Deutschland 2	228,0	226,7	99,4	0,0	0,0	1,3	0,6	35	-	0,0	99,4
15	IBV Deutschland 3	192,3	191,1	99,4	0,0	0,0	1,2	0,6	41	-	0,0	99,4
16	Berlin Hyp Fonds 1	41,2	41,1	99,9	0,1	0,1	0,0	0,1	4	-	0,0	99,9
17	Berlin Hyp Fonds 2	10,7	10,7	100,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-	-	0,0	100,0
18	IBV International 1	128,8	128,2	99,6	0,0	0,1	0,5	0,4	26	-	0,0	99,6
19	IBV International 2	103,3	102,7	99,4	0,0	0,0	0,6	0,6	53	-	0,0	99,4
20	IBV Leasing 1	15,9	15,9	100,0	0,1	0,1	0,0	0,0	-	-	0,0	100,0
21	GHG-Fonds	20,5	20,5	100,0	0,0	0,0	0,0	-	-	-	0,0	100,0
22	Bavaria Leasing 1	14,8	13,5	91,6	0,2	0,2	1,2	8,4	28	-	0,0	91,6
23	Bavaria Ertrag 2	32,1	32,1	100,0	0,1	0,1	0,0	0,0	-	-	0,0	100,0
24	BB International 1 UK	12,3	11,7	95,0	0,1	0,1	0,6	5,0	18	-	0,0	95,0
	Summe 24 Fonds	2.647,1	2.634,0	99,51	0,02	0,02	13,0	0,49	431	-	0,0	99,51

Anzahl Zeichner (Köpfe) **337** -