

**Vorlage – zur Kenntnisnahme –**

**Zwischenbericht zur Risikoabschirmung zugunsten der Landesbank Berlin Holding AG**



Der Senat von Berlin  
BT 0021-3/2014-29-1  
Tel.: 9(0)20-3102

An das  
Abgeordnetenhaus von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

Vorlage

- zur Kenntnisnahme -  
des Senats von Berlin

über  
Zwischenbericht zur Risikoabschirmung zugunsten der Landesbank Berlin Holding AG

---

Der Senat legt nachstehende Vorlage dem Abgeordnetenhaus zur Besprechung vor:

Mit der Beendigung der Risikoabschirmung der Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH (berlinovo) endete auch die vierteljährliche Berichtserstattung an den Unterausschuss Vermögensverwaltung des Hauptausschusses<sup>1</sup>. Für die noch verbliebenen Garantien gegenüber der Landesbank Berlin Holding AG (LBBH) sagte die Senatsverwaltung für Finanzen zu, zu gegebener Zeit einen abschließenden Bericht vorzulegen. Ein abschließender Bericht kann derzeit zwar noch nicht vorgelegt werden. Dennoch wird bereits jetzt in einem Zwischenbericht über mehrere maßgebliche Vereinbarungen mit der Landesbank Berlin Holding AG (LBBH) informiert, die zur Beendigung der Risikoabschirmung gegenüber der LBBH bis spätestens zum 31.12.2023 führen. Der abschließende Bericht wird vorgelegt, sobald alle Ansprüche aus verbliebenen Garantien identifiziert und abgerechnet sind.

Nachdem mit Zustimmung des Abgeordnetenhauses von Berlin vom 29.08.2019 die Risikoabschirmung gegenüber der berlinovo zum 31.12.2019 beendet wurde, verblieb einzig noch die Risikoabschirmung des LBB-Konzerns. Ein wesentliches Risiko war zuvor bereits zum 31.03.2019 durch Umfinanzierung garantierter Fondskredite ausgeschlossen worden. Hierdurch konnte die Kreditgarantie beendet werden. Unabhängig davon sind die Fälle zu betrachten, bezüglich derer bereits der Kreditausfall gemäß „Detailvereinbarung über die Abschirmung des Konzerns der Bankgesellschaft Berlin AG von den wesentlichen Risiken aus dem Immobiliendienstleistungsgeschäft“ (DetV) festgestellt wurde. Hierbei handelt es sich um die Insolvenzen zweier Fonds- bzw. Objektgesellschaften. Bei diesen beiden Kreditgarantierisiken steht derzeit noch die Bestätigung der Insolvenzquote durch das Insolvenzgericht aus. Es handelt sich dabei um die Gesellschaften Bavaria Objekt- und Baubetreuung GmbH & Co. Immobilienverwaltungs KG – LBB Fonds II – (LBB 2) und Prometheus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. Objekt Berlin-Steglitz Mc Nair KG (Mc Nair)<sup>2</sup>. Für den LBB 2 wird mit

---

<sup>1</sup> vgl. Vierteljahresbericht zur Risikoabschirmung vom 30.08.2019, S. 5 „Weitere Berichterstattung“, DS 18/2208

<sup>2</sup> vgl. 27. Vierteljahresbericht zur Risikoabschirmung an das Abgeordnetenhaus vom 30.08.2019, S. 2 f „Kreditgarantie“

einer Feststellung der Insolvenzquote im 2. Halbjahr 2022 gerechnet. Bei Mc Nair verzögern zwei anhängige Klageverfahren den Abwicklungsprozess. Mit einem Urteil (1. Instanz) wird frühestens in 2023 gerechnet. Dennoch war bereits in 2019 aufgrund vorliegender Informationen eine Schlussabrechnungsfähigkeit für beide Gesellschaften gegeben, auf deren Basis eine Kreditgarantieabrechnung erfolgte. Nach Beendigung des Insolvenzverfahrens erfolgt eine Endabrechnung nach § 259 BGB gegenüber dem Land Berlin, in der zukünftige Erlöse auf den Anspruch angerechnet und ggf. Übererlöse an das Land ausgekehrt werden. In beiden Fällen ist nicht von einer weiteren Inanspruchnahme des Landes Berlins auszugehen.

Insgesamt verbleiben gegenüber dem LBB-Konzern nach Beendigung der Kreditgarantien noch Garantieverpflichtungen des Landes Berlin aus Bilanzgarantien und der Freistellung von Risiken aus Patronatserklärungen.

In den Jahren 2020 und 2021 konnten sich Land Berlin und LBBH auf folgende Vorgehensweise zur Beendigung der Risikoabschirmung einigen:

1. Anpassung der Avalprovision
2. Schlussbewertung bekannter Bilanzgarantien
3. Liquidation der GfBI Beteiligungsmanagement GmbH (GfBI BM) zur Identifizierung unbekannter Bilanzgarantien
4. Beendigung der Freistellung aus Patronaten
5. Beendigung der Risikoabschirmung und der DetV

#### zu 1. Anpassung der Avalprovision

Mit Übernahme der umfangreichen Garantieverpflichtungen durch das Land Berlin schuldete die LBBH als Gegenleistung für die Risikoabschirmung nach Artikel 60 Abs. 1 DetV eine Avalprovision, die auf jährlich 15 Millionen Euro festgesetzt wurde. Aufgrund gewährter EU-Hilfen verkaufte das Land Berlin bis Ende 2007 ihre Anteile an der LBBH an den Deutsche Sparkassen- und Giroverband e. V. (DSGV), womit auch der Anspruch auf die Avalprovision verkauft und abgetreten wurde.

Da die bisherige Höhe der Avalprovision von 15 Mio. € p.a. nicht mehr im Verhältnis zum gegenüberstehenden Risiko stand, verlangte die LBBH die Herabsetzung der an den DSGV zu zahlenden Avalprovision. Diesbezüglich haben sich LBBH und DSGV auf eine Halbierung der Avalprovision ab 2021 auf 7,5 Mio. € p.a. geeinigt. Diese zwischen DSGV und LBBH abgestimmte Anpassungsvereinbarung zur Avalprovision bedurfte aus formalen Gründen der Mitunterzeichnung des Landes Berlin als Vertragspartner der DetV. Mögliche Ansprüche gegen Land Berlin ergeben sich hieraus nicht, so dass die Vereinbarung am 24.02.2020 unterzeichnet wurde.

Mit dieser Vereinbarung wurde die Avalprovision von der DetV entkoppelt, so dass somit eine wesentliche Voraussetzung zur Beendigung der DetV geschaffen wurde. Denn der DSGV hatte bisher eine Beendigung der DetV aufgrund der darin verankerten Avalprovision ausgeschlossen.

#### Zu 2. Schlussbewertung bekannter Bilanzgarantien

Das Land Berlin hatte zum 31. Dezember 2001 gegenüber bestimmten Gesellschaften aus dem Konzern der LBBH (damals noch Berliner Bankgesellschaft) eine Garantie u. a. über die Werthaltigkeit von Aktiva und über die ausreichende Dotierung von Rückstellungen sowie die Freistellung von Eventualverbindlichkeiten abgegeben (Bilanzgarantie). Für die Bilanzgarantien hatte das Land Berlin bereits im Jahr 2009 von der LBBH eine Schlussbewertung nach Art. 13 Abs. 4 DetV zum Stichtag 31. Dezember

2009 verlangt. Das Schlussbewertungsverfahren konnte damals auch unter Hinzuziehung eines gemeinsam beauftragten Sachverständigen aufgrund verschiedener offener Fragen nicht zum Abschluss gebracht werden.

Nach mehrjährigen ergebnislosen Verhandlungen legte die LBBH am 11.01.2016 eine Eröffnungsforderung in Höhe von insgesamt 39,8 Mio. € vor, die zum 13.07.2017 unter Anpassung der unbekannt Risiken auf insgesamt 35,9 Mio. € konkretisiert wurde. Nach diversen Abstimmungsgesprächen zwischen LBBH und der Senatsverwaltung für Finanzen konnte am 30.11.2020 eine „Vereinbarung über die Schlussbewertung verbliebener Bilanzgarantien der Konzerngesellschaften der Landesbank Berlin Holding AG“ zwischen Land Berlin und LBBH abgeschlossen werden, in der eine vergleichsweise Einigung über **bekannte** Risiken in Höhe von 18 Mio. € erzielt wurde. Der darin geforderte Vergleichsbetrag wurde in zwei Raten am 11.12.2020 in Höhe von 7,0 Mio. € und am 13.01.2021 in Höhe von 11,0 Mio. € vollständig gezahlt. Somit sind sämtliche Ausgleichsansprüche aus bekannten Bilanzgarantien abgegolten.

### Zu 3. Liquidation der GfBI BM zur Identifizierung unbekannter Bilanzgarantien

Auch die Inanspruchnahme aus bislang **unbekannten** Bilanzgarantien konnte konkretisierend geregelt werden. Es handelt sich hierbei um mögliche Inanspruchnahmen, die im Zusammenhang mit der Beseitigung von auf Immobilien befindlichen Altlasten bestehen. Insgesamt sind bei 5 Objekten Altlasten registriert. Bei weiteren 6 Objekten liegen Altlastverdachtsfälle vor, bei denen es sich um vereinzelte Verunreinigungen mit Entsorgungsrelevanz handelt (sog. B-Fälle). Die jeweiligen Kaufverträge sehen allerdings einen Freistellungsanspruch gegenüber dem jeweiligen Käufer vor, so dass hier nur ein nachrangiger Haftungsanspruch gegen das Land Berlin bestünde. In dem Zeitraum zwischen Vertragsabschluss und heute (über 20 Jahre) wären üblicherweise Ansprüche schon geltend gemacht worden. Da dies bislang nicht erfolgt ist, wird die Eintrittswahrscheinlichkeit als gering eingeschätzt.

Zur Identifizierung unbekannter Bilanzgarantien sieht die „Vereinbarung über die Schlussbewertung verbliebener Bilanzgarantien der Konzerngesellschaften der Landesbank Berlin Holding AG“ vor, dass die LBB Grundstücksgesellschaft mbH (LBBG) ihre Tochtergesellschaft GfBI Beteiligungsmanagement GmbH (GfBI BM) liquidiert. Die LBBG ist eine Tochter der LBBH. In ihr werden die Bilanzgarantien gebündelt. Die LBBG hat die abgeschirmten LBBH-Gesellschaften in ihrer Tochtergesellschaft GfBI BM zusammengefasst. Inhaberin der Bilanzgarantien ist die LBBG. Die GfBI BM fungiert als Sammelbecken der Bilanzgarantierisiken.

Im Frühjahr 2021, nach Zahlung des Vergleichsbetrages in Höhe von 18 Mio. €, hat die LBBG vereinbarungsgemäß das Liquidationsverfahren über die GfBI BM eröffnet.

Ausgleichsansprüche gegenüber Land Berlin können bis zur Löschung der GfBI BM im Handelsregister (spätestens zum 31.12.2023) geltend gemacht werden. Danach gelten die Bilanzgarantien als endgültig beendet. Aktuell wurden bisher keine Ausgleichsansprüche aus unbekannt Risiken gegenüber Land Berlin geltend gemacht.

### Zu 4. Beendigung der Freistellung aus Patronaten

Für die Beendigung der Risikoabschirmung gegenüber der LBBH war die Beendigung der Freistellung von Verpflichtungen aus Patronatserklärungen zugunsten der LBBH eine weitere grundlegende Voraussetzung. Es handelt sich hierbei um Patronate, die die LBBH in ihren Jahresabschlüssen für die Geschäftsjahre 1996 bis 1998 für die

jetzige berlinovo (genauer: für deren Töchter Immobilien- und Baumanagement der Berlinovo GmbH -IBG- und Immobilien Beteiligungs- und Vertriebsgesellschaft der Berlinovo mbH -IBV- und die zwischenzeitlich auf die berlinovo verschmolzene Bavaria Objekt- und Baubetreuung GmbH) übernommen hatte. Im Rahmen der DetV stellte das Land die LBBH von hieraus resultierenden Risiken frei.

Am 29.09.2021 schlossen das Land Berlin, vertreten durch die Senatsverwaltung für Finanzen, und die LBBH die „Vereinbarung zur Beendigung der Risikoabschirmung für das Immobiliendienstleistungsgeschäft des früheren Konzerns der Bankgesellschaft Berlin AG“ ab. In dieser verzichtet die LBBH auf die Freistellung von Risiken aus von ihr übernommenen Patronaten nach Art. 44 DetV.

Im Gegenzug dazu steht das Land Berlin dafür ein, dass die berlinovo (einschl. IBG und IBV) oder Fonds- und Objektgesellschaften, an denen das Land – direkt oder indirekt - mehrheitlich beteiligt ist, keine Ansprüche aus Patronaten gegenüber der LBBH geltend macht. Die Senatsverwaltung für Finanzen hält zukünftige Inanspruchnahmen aus dieser Einstandspflicht für höchst unwahrscheinlich. Insgesamt sind die vertraglich formulierten Einstandspflichten des Landes daher mit Null zu bewerten.

#### Zu 5. Beendigung der Risikoabschirmung und der DetV

Grundsätzlich ist die Risikoabschirmung mit der Beendigung der Risikoabschirmung gegenüber der LBBH beendet. Die zwei noch offenen Kreditgarantiefälle (LBB 2 und McNair) wurden vorzeitig schlussabgerechnet, so dass von keiner weiteren Inanspruchnahme auszugehen ist. Die noch verbleibenden unbekanntenen Risiken aus der Buchwertgarantie sind spätestens zum 31.12.2023 abgegolten.

Somit bleibt nach Beendigung der einzelnen Garantien bzw. aufgrund konkretisierender Abwicklungsregelungen noch verbliebener Garantien in separaten Verträgen die DetV nur als leere Hülle bestehen. Aus diesem Grund könnte die DetV nun ebenfalls beendet werden. Vorbereitende Maßnahmen für die formelle Aufhebung der DetV und der „Zuständigkeits- und Verfahrensordnung zur Detailvereinbarung über die Abschirmung des Konzerns der Bankgesellschaft Berlin AG von den wesentlichen Risiken aus dem Immobiliendienstleistungsgeschäft“ ( ZuVO) unter Zustimmung des Abgeordnetenhauses sollen in 2022 nach Beendigung der Jahresabschlussarbeiten der LBBH für Geschäftsjahr 2021 vorgenommen werden. Da DetV und ZuVO Grundlage für gebildete Rückstellungen bei der LBBH sind, ist ein früherer Beginn aus bilanztechnischen Gründen der LBBH nicht möglich. Die Aufhebung von DetV und ZuVO wird dem Abgeordnetenhaus dann in separater Vorlage zur Zustimmung vorgelegt.

Berlin, den 11.01.2022

Der Senat von Berlin

*Franziska Giffey*  
Regierende Bürgermeisterin

*Daniel Wesener*  
Senator für Finanzen