

**Vorlage – zur Kenntnisnahme –**

---

**§ 3 Abs. 3 des Gesetzes über die Ermächtigung des Senats zur Übernahme einer Landesgarantie für Risiken aus dem Immobiliendienstleistungsgeschäft der Bankgesellschaft Berlin AG und einiger ihrer Tochtergesellschaften**

---



An das

Abgeordnetenhaus von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

Vorlage

- zur Kenntnisnahme -  
des Senats von Berlin

nach

§ 3 Abs. 3 des Gesetzes über die Ermächtigung des Senats zur Übernahme einer Landesgarantie für Risiken aus dem Immobiliendienstleistungsgeschäft der Bankgesellschaft Berlin AG und einiger ihrer Tochtergesellschaften

---

Der Senat legt nachstehende Vorlage dem Abgeordnetenhaus zur Besprechung vor. Diese Vorlage wird letztmalig in dieser Form vorgelegt. Zukünftig ist dem Abgeordnetenhaus entsprechend Beschluss vom 25. Oktober 2012 zur Neuordnung der Rechtsbeziehung zwischen Land Berlin und Berlinovo-Gruppe zu berichten.

Das Abgeordnetenhaus hat in seiner Sitzung am 9. April 2002 das Gesetz über die Ermächtigung des Senats zur Übernahme einer Landesgarantie für Risiken aus dem Immobiliendienstleistungsgeschäft der Bankgesellschaft Berlin AG und einiger ihrer Tochtergesellschaften verabschiedet. § 3 Abs. 3 des Gesetzes lautet:

Dem Abgeordnetenhaus ist vierteljährlich über

1. die Tätigkeit der Controllinggesellschaft,
2. den aktuellen Stand der Veräußerungsaktivitäten,
3. die tatsächliche Inanspruchnahme der durch das Land abgegebenen Garantien,
4. die Entwicklung der laufenden Geschäfte und den Stand der angestrebten Restrukturierungsmaßnahmen bis zur Veräußerung sowie
5. den Stand sämtlicher straf- und zivilrechtlicher Verfahren gegenüber allen am wirtschaftlichen Niedergang der Bankgesellschaft Berlin AG Beteiligten

zu berichten.

Hierzu wird für das III. Quartal 2012 (1. Juli - 30. September 2012) berichtet:

## Zu 1. Tätigkeit der Controllinggesellschaft

Neben der Bearbeitung der Einzelgeschäfte gemäß Detailvereinbarung (DetV) hat die Berliner Gesellschaft zum Controlling der Immobilien-Altrisiken GmbH (BCIA) im Berichtszeitraum insbesondere folgende Aufgaben weiter vorangetrieben:

### a) Jahresabrechnungen der Ausgleichsansprüche

#### aa) Erfüllungsübernahme

#### aaa) Erfüllungsübernahme ohne Fondsanteilserwerb

Abrechnungsjahr [Mio. €]	geltend gemachter Anspruch LPFV <sup>1)</sup>	Kürzungen BCIA	vorläufige Kürzungen BCIA, mögliche weitere Anerkennungen <sup>2)</sup>	zugestimmter Anspruch (exkl. Zinsen)	Zinsen (auf zugestimmten Anspruch) <sup>3)</sup>	zugestimmter Anspruch (inkl. Zinsen)
2002	0,5	-0,1	0,0	0,4	0,0	0,4
2003	2,7	-0,1	0,0	2,6	0,1	2,7
2004	59,3	-0,2	0,0	59,1	3,2	62,3
2005	81,3	-1,0	0,0	80,3	3,2	83,5
2006	104,5	-0,2	0,0	104,2	5,0	109,3
2007	120,9	0,0	-0,3	120,7	3,5	124,2
2008	117,1	0,0	-0,7	116,6	0,8	117,4
2009	577,0	0,0	-2,2	574,8	0,6	575,4
2010	61,7	0,0	-3,6	58,1	0,1	58,2
2011 <sup>4)</sup>	75,2	0,0	-6,4	68,8	0,0	68,8
<b>Summe</b>	<b>1.200,3</b>	<b>-1,7</b>	<b>-13,2</b>	<b>1.185,7</b>	<b>16,6</b>	<b>1.202,3</b>

Tabelle enthält Rundungsdifferenzen

- 1) Unter Berücksichtigung der bereits durch die BCIA vorgenommenen Kürzungen bei Einzelzustimmungsersuchen (vor Erstellung der Jahresabrechnungen).
- 2) Eine weitere Anerkennung von Ansprüchen ist nach Vorlage geeigneter Dokumente bzw. noch fehlender Mietgarantieabrechnungen möglich.
- 3) gem. DetV für den Zeitraum von der Entstehung des Ausgleichsanspruchs bis zur Ausgleichszahlung durch das Land
- 4) Jahresabrechnung 2011 wurde im Berichtszeitraum eingereicht und geprüft.

### **bbb) Erfüllungsübernahme aus Fondsanteilserwerb**

Ebenfalls unter die Erfüllungsübernahme fallen die Kosten für den Erwerb von Fondsanteilen (vgl. 1. c). In der nachfolgenden Tabelle sind die Aufwendungen für Fondsanteilsankäufe und Darlehensausreichungen an die Zeichner dargestellt.

Abrechnungsjahr [Mio. €]	Auszahlung Kaufpreis	Zinsen und Handling-Fee für Kaufpreis	Kaufvertrag gesamt	Auszahlung Darlehen	Zinsen und Handling-Fee für Darlehen	Darlehen gesamt	Fondsanteilserwerb gesamt
2005	17,6	0,3	17,9	0,0	0,0	0,0	17,9
2006	333,7	11,2	344,9	407,3	15,5	422,8	767,7
2007	297,4	16,5	314,0	0,0	0,0	0,0	314,0
2008	233,9	3,0	236,8	0,0	0,0	0,0	236,8
2009	444,7	1,0	445,7	0,0	0,0	0,0	445,7
2010	61,1	0,1	61,3	0,0	0,0	0,0	61,3
2011	67,4	0,6	68,0	0,0	0,0	0,0	68,0
2012	34,2	0,1	34,2	0,0	0,0	0,0	34,2
<b>Summe</b>	<b>1.490,1</b>	<b>32,7</b>	<b>1.522,8</b>	<b>407,3</b>	<b>15,5</b>	<b>422,8</b>	<b>1.945,6</b>

Tabelle enthält Rundungsdifferenzen

<sup>5)</sup> Die Erhöhung der Ansprüche aus Fondanteilserwerb im Berichtszeitraum in Höhe von 8,7 Mio. € (inkl. Zinsen und Handling Fee) setzen sich aus Ansprüchen vom 01.07.-30.09.2012 (zahlbar durch das Land zum 31.12.2012) zusammen.

### **bb) Buchwertgarantie**

Im Vergleich zum letzten Berichtszeitraum haben sich keine Veränderungen ergeben.

Das Land Berlin strebt bei der GfBI weiterhin unverändert eine gesamte Schlussbewertung der aktiven und passiven Buchwertgarantie auf den Bewertungsstichtag 31. Dezember 2009 an.

### **cc) Kreditgarantie**

Im Vergleich zum letzten Berichtszeitraum haben sich keine Veränderungen ergeben.

## b) Stand des Controllings der Einzelgeschäfte

Die Gesellschaften des Berlinovo- bzw. Bankkonzerns haben im Berichtszeitraum 1. Juli bis 30. September d. J. 161 neue Vorgänge an die BCIA herangetragen. Hiervon betreffen 145 Anträge Geschäfte, zu denen der Berlinovo- und Bankkonzern die Zustimmung des Landes begeht. Insgesamt sind damit seit Beginn der Risikoabschirmung 6.317 Anträge auf Zustimmung vorgelegt worden. Davon sind 56 oder rund 0,9 % noch in Bearbeitung:

### aa) Bearbeitungsstand der im Berichtszeitraum eingegangenen Anträge auf Zustimmung

	Anzahl	Volumen <sup>6)</sup> Mio. €
in Bearbeitung	47	99,0
Ablehnung / Widerspruch	21	0,8
Antragsrücknahmen	0	0,0
nicht zustimmungspflichtig	2	0,0
Zustimmung	75	88,6
<b>Gesamt</b>	<b>145</b>	<b>188,4</b>

### bb) Bearbeitungsstand der insgesamt eingegangenen Anträge auf Zustimmung (seit April 2002)

	Anzahl	Volumen <sup>6)</sup> Mio. €
in Bearbeitung	56	208,9
Ablehnung / Widerspruch	1.131	4.114,4
Antragsrücknahmen	251	1.914,0
nicht zustimmungspflichtig	398	830,6
Zustimmung	4.481	20.866,4
<b>Gesamt</b>	<b>6.317</b>	<sup>7)</sup> <b>27.934,2</b>

Tabellen enthalten Rundungsdifferenzen

<sup>6)</sup> Die Beträge sind nicht mit der Inanspruchnahme des Landes gleichzusetzen, sondern entsprechen dem von der BCIA bearbeiteten Antragswert.

<sup>7)</sup> Das Gesamtvolumen der Zustimmungsanträge hat sich im Vergleich zum letzten Vierteljahrabsbericht aufgrund aktualisierter Erkenntnisse hinsichtlich der beantragten Volumina (unklare Antragstellung Zustimmungsersuchenden, Nachreichung von Unterlagen) nachträglich verändert. Es erfolgte im Saldo eine Erhöhung um 0,2 Mio. €.

## c) Erwerb von Fondsanteilen

### aa) Stand des Fondsanteilserwerbs

Das ab November 2005 ausgereichte Angebot des Konzerns Bankgesellschaft Berlin AG, im Rahmen der Risikoabschirmung Fondsanteile von Anlegern seiner Immobilienfonds anzukaufen, fand bei den Zeichnern breite Ak-

zeptanz. Inzwischen sind die Fristen für die Fondsanteilserwerbsprogramme 1 bis 4 sämtlich ausgelaufen.

Am 1. Juli 2012 startete die Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH (Berlinovo) eine erneute Initiative zum Ankauf von Fondsanteilen (sog. FAE 5, siehe Bericht vom 10. Oktober 2012 an den Unterausschuss Vermögensverwaltung). Das Rückkaufprogramm erfasst 24 Rückkauffonds. Die Beteiligungsquote der Berlinovo/des Landes beträgt zum 30. September 2012 über alle Fonds 96,30 %.

Fonds	Eigenkapital gesamt	FAE		Beteiligungsgesellschaften Berlinovo *		Berlinovo gesamt	
		in Mio. €	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in Mio. €
LBB 3	69,3	67,2	97,0%	0,0	0,0%	67,2	97,0%
LBB 4	106,9	105,7	98,8%	0,0	0,0%	105,7	98,8%
LBB 5	225,4	220,7	97,9%	0,0	0,0%	220,8	98,0%
LBB 6	105,3	103,3	98,1%	0,0	0,0%	103,4	98,2%
LBB 7	151,5	149,1	98,4%	0,0	0,0%	149,1	98,4%
LBB 8	126,7	125,4	99,0%	0,0	0,0%	125,4	99,0%
LBB 9	217,3	201,5	92,7%	13,0	6,0%	214,5	98,7%
LBB 10	252,4	233,3	92,4%	15,1	6,0%	248,4	98,4%
LBB 11	132,1	121,9	92,3%	7,9	6,0%	129,8	98,3%
LBB 12	271,6	251,8	92,7%	16,3	6,0%	268,1	98,7%
LBB 13	300,8	278,3	92,5%	18,1	6,0%	296,3	98,5%
Bav. Ertrag 1	22,8	19,5	85,2%	1,6	6,8%	21,0	92,0%
IBV D1	139,8	126,4	90,4%	8,4	6,0%	134,8	96,4%
IBV D2	228,0	204,0	89,5%	13,7	6,0%	217,7	95,5%
IBV D3	192,3	173,5	90,2%	9,9	5,2%	183,4	95,4%
Bln. Hyp 1	41,2	27,7	67,3%	11,4	27,8%	39,2	95,1%
Bln. Hyp 2	10,8	6,8	63,1%	4,0	36,9%	10,8	100,0%
IBV Leasing 1	15,9	14,4	91,1%	0,4	2,5%	14,8	93,6%
IBV Int. 1	128,8	63,5	49,3%	44,7	34,7%	108,2	84,0%
IBV Int. 2	103,3	36,2	35,1%	63,9	61,8%	100,1	96,9%
Bav. Ertrag 2 <sup>8)</sup>	32,1	16,6	51,8%	1,9	6,0%	18,6	57,8%
Bav. Leasing <sup>8)</sup>	14,9	0,0	0,0%	13,5	90,6%	13,5	90,6%
GHG <sup>8)</sup>	20,5	20,5	100,0%	0,0	0,0%	20,5	100,0%
BB UK <sup>9)</sup>	11,1	0,0	0,0%	0,1	0,6%	0,1	0,6%
<b>Gesamt</b>	<b>2.920,7</b>	<b>2.567,3</b>	<b>87,9%</b>	<b>243,9</b>	<b>8,4%</b>	<sup>10)</sup> <b>2.811,2</b>	<b>96,3%</b>

Tabelle enthält Rundungsdifferenzen

\* Beteiligungsgesellschaften Berlinovo: IBV, IBG, LPFV, Okeanos Immobilien Verwaltungs GmbH, Perseus Immobilien Verwaltungs GmbH, Theseus Immobilien Verwaltungs GmbH, Bavaria Immobilien Management GmbH & Co. KG 3. Beteiligungsgesellschaft des 1. IBV Immobilienfonds für Deutschland

<sup>8)</sup> Diese Fonds sind keine regulären FAE 1- bzw. FAE 2-Fonds; Anteilsrückkauf erfolgt über Art. 38 DetV.

<sup>9)</sup> Der IBV International 1 ist mit ca. 85% am BB International 1 UK beteiligt. In der ausgewiesenen Beteiligungsquote des IBV International 1 ist dieser Anteil bereits berücksichtigt. Für den BB International 1 UK wird explizit das verbleibende Beteiligungskapital ausgewertet.

<sup>10)</sup> Aufgrund von Reportumstellungen der IBV werden nun die dinglich übertragenen Anteile ausgewertet, so dass es zu geringeren Beteiligungsquoten gegenüber dem Vorbericht kommen kann.

## bb) Auszahlung der Kaufpreise und Darlehen

Bislang haben die LBBH 422,8 Mio. € (inkl. Gebühren, Zinsen und Handling Fee) für Darlehensverträge und der Berlinovo-Konzern 1.522,8 Mio. € (ohne Zinsen und Handling Fee 1.490,1 Mio. €) für Kaufverträge entsprechend den

Kauf- und Darlehensangeboten an die Fondszeichner für die bisherigen Rücknahmen ausgezahlt (vgl. S. 3).

Die Kaufpreiszahlungen sind ebenso wie die weiteren Verpflichtungen aus den Rücknahmeangeboten von der Risikoabschirmung durch das Land Berlin gedeckt.

### Zu 3. Tatsächliche Inanspruchnahme der Garantien

#### a) Überblick (per 30. September 2012)

Garantieart [Mio. €]	zugestimmter Anspruch Kreditgarantie	Zahlung Kreditgarantie	zugestimmter Anspruch Buchwertgarantie (inkl. Zinsen)	Zahlung Buchwertgarantie (inkl. Zinsen)	zugestimmter Anspruch Erfüllungsübernahme ohne FAE (inkl. Zinsen) <sup>11)</sup>	Zahlung Erfüllungsübernahme ohne FAE (inkl. Zinsen) <sup>12)</sup>	zugestimmter Anspruch Erfüllungsübernahme FAE	Zahlung Erfüllungsübernahme FAE	zugestimmter Anspruch Gesamt	Zahlung Gesamt
Abrechnung										
Zahlung										
Abrechnung 2002	0,0		5,5		0,4		0,0		5,9	
Zahlung 2002		0,0		0,0		0,0		0,0		0,0
Abrechnung 2003	0,0		29,9		2,7		0,0		32,6	
Zahlung 2003		0,0		0,0		0,0		0,0		0,0
Abrechnung 2004	0,0		158,2		62,3		0,0		220,5	
Zahlung 2004		0,0		0,0		0,0		0,0		0,0
Abrechnung 2005	0,0		299,7		83,5		17,9		401,2	
Zahlung 2005		0,0		0,0		46,1		0,0		46,1
Abrechnung 2006	0,0		83,4		109,3		767,7		960,4	
Zahlung 2006		0,0		0,0		66,4		17,9		84,3
Abrechnung 2007	2,1		28,2		124,2		314,0		468,4	
Zahlung 2007		0,0		292,7		86,3		1.007,7		1.386,7
Abrechnung 2008	5,8		559,7		117,4		236,8		919,7	
Zahlung 2008		2,1		543,0		254,0		306,0		1.105,1
Abrechnung 2009	2,2		-0,1		575,5		445,7		1.023,2	
Zahlung 2009		5,8		327,1		609,9		440,6		1.383,4
Abrechnung 2010	n.v.		entfällt		58,1		61,3		119,5	
Zahlung 2010		2,2		0,0		72,8		69,6		144,6
Abrechnung 2011	3,0		entfällt		68,8		68,0		138,7	
Zahlung 2011		0,0		0,0		65,2		40,9		106,2
Abrechnung 2012	n.v.		entfällt		0,00		<sup>14)</sup> 34,2		34,2	
Zahlung 2012		3,0		0,0		<sup>13)</sup> 186,3		<sup>15)</sup> 54,0		243,3
<b>Σ Abrechnung</b>	<b>13,1</b>		<b>1.164,5</b>		<b>1.202,3</b>		<b>1.945,6</b>		<b>4.324,3</b>	
<b>Σ Zahlung</b>	<b>13,1</b>		<b>1.162,8</b>		<b>1.387,0</b>		<b>1.936,9</b>		<b>4.499,7</b>	
davon aus Sonderrücklage (Zahlung ab 2007)		13,1		1.162,8		<sup>16)</sup> 1.274,5		1.919,0		4.369,3

Tabelle enthält Rundungsdifferenzen

<sup>11)</sup> Für die Jahresabrechnungen der LPFV 2007 bis 2011 sind bisher nur Teilstellungen erfolgt, weitere Anerkennungen sind möglich. Die Jahresabrechnungen der LPFV 2002 bis 2006 sind endgültig anerkannt.

<sup>12)</sup> Aufgrund nachträglicher, weiterer Anerkennungen der Ansprüche aus Erfüllungsübernahme ergeben sich zeitliche Verschiebungen in den jährlichen Auszahlungsbeträgen.

<sup>13)</sup> Im Berichtszeitraum erfolgten Zahlungen auf Grund von Einzelzustimmungen in Höhe von 61,3 Mio. €. Die Zahlungen vor Vorliegen der Jahresabrechnung führen zu einer Zinsersparnis für das Land Berlin in Höhe von 1,1 Mio. €.

<sup>14)</sup> Im Berichtszeitraum sind die Kaufpreise FAE in Höhe von 8,7 Mio. € (Tranchen Juli bis September 2012), zahlbar zum 31.12.2012 (vgl. S. 3) hinzugekommen.

<sup>15)</sup> Im Berichtszeitraum sind die Zahlungen der Kaufpreise FAE in Höhe von 13,1 Mio. € (Ansprüche 2012) erfolgt.

<sup>16)</sup> Zahlungen in Höhe von 1.274,5 Mio. € beinhalten ab Februar 2008 Zahlungen von insgesamt 994,9 Mio. €, die auf Grund von bereits erteilten Einzelzustimmungen vor Vorliegen der jeweiligen Jahresabrechnung gezahlt wurden. Diese führen zu einer Zinsersparnis für das Land Berlin in Höhe von insgesamt 19,6 Mio. €.

**b) Verbrauch der Sonderrücklage gemäß § 62 Abs. 2 der LHO**

Gemäß § 3 des Gesetzes über die Feststellung eines Nachtrags zum Haushaltplan von Berlin für die Haushaltsjahre 2006 und 2007 (Nachtragshaushaltsgesetz 2006/2007) vom 22. Oktober 2007 ist der Erlös aus dem Verkauf der Anteile des Landes Berlin an der LBBH in Höhe von 4.597,0 Mio. € einer zweckgebundenen Rücklage im Sinne des § 62 Absatz 2 Landeshaushaltsoordnung zugeführt worden. Die Rücklage dient der Finanzierung der Inanspruchnahme aus der Risikoabschirmung.

Der Verbrauch der Sonderrücklage aus DetV/ZuVO stellt sich zum 30. September 2012 wie folgt dar:

	Mio. €
Erfüllungsübernahme bis 2011	1.088,2
Erfüllungsübernahme 2012 <sup>17)</sup>	186,3
Fondsanteilserwerb bis 2011	1.865,0
Fondsanteilserwerb 2012 <sup>18)</sup>	54,0
Buchwertgarantie (einschl. Zinsen) bis 2011	1.162,8
Buchwertgarantie (einschl. Zinsen) 2012	0,0
Kreditgarantie bis 2011	10,1
Kreditgarantie 2012	3,0
<b>Summe</b>	<b>4.369,3</b>

Tabelle enthält Rundungsdifferenzen

<sup>17)</sup> Im Berichtszeitraum sind Zahlungen auf Grund von Einzelzustimmungen in Höhe von 61,3 Mio. € erfolgt.

<sup>18)</sup> Im Berichtszeitraum sind Zahlungen von FAE Kaufpreisen in Höhe von 13,1 Mio. € erfolgt.

**Zu 5. Stand der Zivil- und Strafverfahren**

Es haben sich keine Veränderungen gegenüber dem 42. Quartalsbericht ergeben.

Wir bitten, die Berichtspflicht für den 43. Vierteljahresbericht (III. Quartal 2012) damit als erledigt anzusehen. Der Berichtspflicht gegenüber dem Abgeordnetenhaus wird zukünftig entsprechend ihrem Beschluss vom 25. Oktober 2012 zur Neuordnung der Rechtsbeziehung zwischen Land Berlin und Berlinovo-Gruppe nachgekommen.

Berlin, den 08. Januar 2013

*Der Senat von Berlin*

*Klaus Wowereit*  
Regierender Bürgermeister

*Dr. Ulrich Nußbaum*  
Senator für Finanzen