

PARLAMENTSREDE von Jochen Esser, MdA - finanzpolitischer Sprecher der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen im Abgeordnetenhaus von Berlin – 16. Wahlperiode, 77. Sitzung vom 17. Februar 2011 zum **Thema: Warum ist der BIH (Berliner Immobilien Holding)-Verkauf gescheitert?**

Joachim Esser (Grüne):

Herr Präsident! Meine Damen und Herren! Ich frage den Senat:

1. Hat der Senat den BIH-Verkauf gestoppt, weil er deren Wohnungsbestände nicht mitverkaufen wollte, oder waren dafür Mängel im Vertragsentwurf des Finanzsenators maßgeblich?
2. Welches alternative Konzept hat der Senat für den zukünftigen Umgang mit den Immobilienfonds der BIH und den Kosten der Risikoabschirmung entwickelt?

Präsident Walter Momper:

Danke schön! – Darauf antwortet der Senator für Finanzen. – Bitte schön, Herr Dr. Nußbaum!

Senator Dr. Ulrich Nußbaum (Senatsverwaltung für Finanzen):

Sehr geehrter Herr Präsident! Lieber Herr Esser! Mit dem Bieter war ein sehr guter Kaufvertrag ausgehandelt worden, der zu einer Befreiung des Landes von der Risikoabschirmung geführt hätte. Für den Wohnungsbestand, speziell hier in Berlin, hatte der Bieter weitreichende Zugeständnisse bis hin zu einem künftigen Rückerwerb durch das Land gemacht.

Für die Verhandlungen, die ich im Auftrag des Senats übernommen habe, galten klare Kriterien, nämlich dass der Käufer die Risiken vollständig übernimmt, die Risikoabschirmung also überzeugend gelöst ist. Zusätzlich war eine Bedingung, dass der Käufer Eigenkapital in Höhe von einer halben Milliarde Euro mitbringt, in die BIH und ihre Fonds investiert und sichergestellt ist, dass es vertraglich nicht entnommen werden kann. Dieser Nachweis war bei der Unterschrift unter den Vertrag beizubringen, um eben das Delta zwischen Kreditverbindlichkeit und Wert der Fonds respektive der BIH zu schließen.

Der Käufer musste sich auch zu einer Sozialcharta verpflichten, und es gab ein Andienungsrecht des Landes für die Berliner Immobilien. Diese Kriterien waren in dem Entwurf des Kaufvertrags vom 14. Dezember 2010 erfüllt, was ein sehr gutes Ergebnis war.

Der Senat hat dem Kaufvertrag nicht zugestimmt, da der Bieter auch nach Nachverhandlungen nicht bereit war, alle Vertragsbestandteile für die Öffentlichkeit freizugeben, insbesondere was das Thema „Last Lender“ und Investor und den letzten Haftenden angeht. Der Senat hat deshalb auf meine Empfehlung hin entschieden, den Verkaufsprozess nicht weiterzuführen, solange nicht gewährleistet ist, dass wir allen Berlinern und Berlinerinnen zeigen und damit auch offensiv erklären können, was wir unterschreiben.

Zur Frage 2: Die BIH wird zunächst als Landesbeteiligung weitergeführt. Die BIH muss die Objekte in den Fonds in Zukunft wie ein wohnungswirtschaftliches Unternehmen führen können, damit die Objekte nicht weiter an Wert verlieren und vor allen Dingen die

Inanspruchnahme des Landes aus der Risikoabschirmung reduziert wird resp. sich nicht erhöht. Das heißt, die BIH wird Objekte verkaufen müssen, sie wird zuinvestieren müssen, sie wird in Zukunft vermietungs- und wertsteigernde Investitionen vornehmen müssen. Inwieweit diese Aufwendungen aus der BIH bzw. den Fonds oder aus dem Haushalt aufgebracht werden müssen, haben wir nach sorgfältiger Prüfung zu entscheiden. Für die weiterhin geltenden Garantien in Höhe von ca. 150 Millionen Euro per anno wird zunächst wie in der Vergangenheit die Sonderrücklage verwendet. Voraussichtlich ab 2012 werden wir dann auf den Haushalt zugreifen müssen, wenn wir nicht auf die Liquidität der BIH zurückgreifen. – Vielen Dank!

Präsident Walter Momper:

Danke schön, Herr Senator! – Jetzt gibt es eine Nachfrage des Kollegen Esser. – Bitte!

Joachim Esser (Grüne):

Nachdem der Finanzsenator jetzt gesagt hat, es sei ein sehr guter Kaufvertrag gewesen, mit dem wir das Problem der Risikoabschirmung überzeugend hätten lösen können, möchte ich von Ihnen gern wissen, wie Sie dann den Widerstand in Ihrer Partei beurteilen, der diesen Vertrag offenkundig zu Fall gebracht hat,

[Christian Gaebler (SPD): Frage!]

angesichts der Tatsache, dass uns die Fortsetzung der Risikoabschirmung in den nächsten 15 Jahren rund 150 Millionen Euro jährlich, mithin gut 2 Milliarden Euro Steuergelder kosten wird?

Präsident Walter Momper:

Bitte schön, Herr Herr Dr. Nussbaum.

Senator Dr. Ulrich Nußbaum (Senatsverwaltung für Finanzen):

Herr Präsident! Herr Esser! Sie sprechen es an, dass Sie wie auch alle Abgeordneten vierteljährlich jederzeit aus dem Risikoabschirmungsbericht, den die Abgeordneten von unserem Haus bekommen, einfach und deutlich ablesen können, dass BIH und vor allen Dingen die Fonds – das muss man trennen, die BIH ist eine Verwaltungsgesellschaft, das Desaster liegt in den Fonds und in den Immobilien, die in diesen 29 Fonds zusammengeschlossen sind – weiterhin Geld kosten werden. Das Land hat, wie Sie aus den Risikoabschirmungsberichten wissen, jetzt 4,1 Milliarden Euro da hineingesteckt, ohne dass das Ende zurzeit erkennbar ist. Deswegen ist es sinnvoll, über Folgemodelle und auch weiterhin über den Verkauf nachzudenken.

Ich bewerte nicht – das steht mir gar nicht an – Diskussionen, politische Auffassung und notwendige Abstimmungen innerhalb einer Partei, nach der Sie zuerst gefragt haben, oder einer Fraktion, wie Sie im zweiten Teil gefragt haben. Das steht mir gar nicht an zu bewerten. Aber ich bewerte schon, was ich in meiner Rolle als Finanzsenator dem Senat vorgeschlagen habe und was das Gremium Senat entschieden hat. Da gilt es einfach, eine Abwägung zu machen zwischen einem wirtschaftlich – ich sage es mal hanseatisch bescheiden – respektablem Ergebnis, das die Abschirmungskette bis zum Ende durchdekliniert, und bestimmten Vertraulichkeitsanforderungen vonseiten eines Käufers, der nicht willens und in der Lage ist, sich auf diese Anforderungen – wie wir sie auch

gerade am Sonntag noch mal bestätigt bekommen haben – einzulassen, nämlich den „Last Lender“, den letzten Garanten, der noch über den Banken sozusagen das Bankrisiko übernimmt, offenzulegen. Das muss ich respektieren. Ich kann Ihnen sagen – wir haben ja nachher noch die Anfrage –: Es war es wert, es bis dahin auszureizen und zu probieren, aber wenn man letztlich in Verhandlungen feststellen muss, dass ein Investor aus einem anderen, auch kulturell anderen Hintergrund nicht bereit und willens ist, diese Transparenz herzustellen, die wir hier in Berlin – auch zu Recht – verlangen und fordern – auch in der Öffentlichkeit offenzulegen und das nicht etwa nur mit Fraktionsvorsitzenden auszumachen –, dann muss man eben an der Stelle sagen: Ja, es wäre gut gewesen, auch wirtschaftlich gut gewesen. Aber es sind eben auch öffentliche Verträge, die nicht mit dem Kauf von Brandschutzsystemen in BVG-Bussen vergleichbar sind, sondern das ist eine große Immobilientransaktion. Das ist ein großes Thema, das Berlin auch in seinen Grundfesten erschüttert hat. Da muss man auch in der Lage sein, öffentlich und transparent und bis zum letzten Detail zu kommunizieren. Das ist nicht möglich gemacht worden, ich habe das zu respektieren. Zu Verträgen gehören immer zwei. Wenn das der Vorwurf an mich ist, nehme ich ihn an. Das kann ich nicht ändern. Diese letzte Transparenz war nicht herzustellen. Deswegen war auch klar, dass wir an dieser Stelle gesagt haben: So kann der Vertrag nicht abgeschlossen werden. – Das war eine Entscheidung des Senats auf meinen Vorschlag hin.

[Beifall bei der SPD – Beifall von Steffen Zillich (Linksfraktion)]

Präsident Walter Momper:

Für die SPD-Fraktion hat nunmehr Frau Kolat das Wort.

Dilek Kolat (SPD):

Herr Präsident! Meine Damen und Herren! Herr Brauner! Sie haben gar nichts verstanden.

[Beifall von Dr. Andreas Köhler (SPD)]

Sie haben nicht verstanden, was in den letzten zehn Jahren in dieser Stadt passiert ist. Sie haben leider auch nicht verstanden, vor welcher Fragestellung wir zurzeit stehen.

[Dr. Robbin Juhnke (CDU): Gut, dass wir Sie haben!]

Gut, dass Sie diese Große Anfrage aufrecht erhalten haben. Ansonsten hätten wir Ihren supertollen Beitrag nicht gehört. Das ist für mich eine kleine Enttäuschung. Wir sitzen ja zusammen im Vermögensausschuss. Wie kann man so deutlich am Thema vorbei reden? Ich bin entsetzt.

[Beifall bei der SPD – Vereinzelter Beifall bei der Linksfraktion]

Zunächst möchte ich mich ganz herzlich bei unserem Finanzsenator Dr. Nußbaum für die Beantwortung der Fragen bedanken.

[Mario Czaja (CDU): Das ist eine Beleidigung!]

Ich denke, dass Herr Nußbaum sein Verhandlungsergebnis zum Verkauf der BIH und den Abwägungsprozess im Senat offen vorgetragen hat. Er hat die Kriterien offen vorgetragen, die er zugrunde gelegt hat, er hat offen vorgetragen, was die Eckpunkte des Vertrages sind und er hat auch offen vorgetragen, warum er zu einer Haltung gekommen ist. Somit ist der Beschluss des Senats, die BIH nicht an diesen Investor zu veräußern, für uns nachvollziehbar. Ich stelle fest: Der Senat hat richtig und verantwortungsvoll im Interesse

der Berlinerinnen und Berliner gehandelt. Es war richtig vom Senat, umfassende Transparenz als oberste Voraussetzung für solch ein Geschäft zu formulieren, denn diese Koalition steht für eine Kultur der Transparenz und Offenheit und nicht für eine Hinterzimmerpolitik à la Landowsky.

[Beifall bei der SPD – Beifall von Marion Seelig (Linksfraktion)]

Ich bin sehr gespannt auf die Ausführungen der Oppositionsfraktionen. Die der CDU haben wir gehört. Wir haben vorhin auch etwas von Herrn Esser gehört. Nun liegen die Fakten hier im Parlament auf dem Tisch.

[Christoph Meyer (FDP): Welche Fakten denn?]

Es ist alles offengelegt, wie der Senat zu einem Entschluss gekommen ist.

[Matthias Brauner (CDU): Mit drei Sätzen!]

Was mir fehlt, ist die Haltung Ihrerseits.

Joachim Esser (Grüne):

Herr Präsident! Meine Damen und Herren! Werte Frau Kolat! Wir sind jetzt weitgehend unter uns,

[Heiterkeit]

deswegen habe ich überhaupt keine Lust auf diese ideologische Sichtweise. Das ist offensichtlich das Einzige, was Sie können.

[Christoph Meyer (FDP): Wo war denn da die Ideologie?]

Angesichts der Menge von Legenden werde ich die Redezeit dazu benutzen zu erklären, worüber wir hier überhaupt reden. Ich will mal an einem Beispiel klarmachen, warum das alles so schwierig geworden ist. Ich beginne bei den Zwischenrufen gegen Herrn Brauner, die nur zum Teil berechtigt sind.

Herr Zimmermann – damit fange ich an – hatte in der „taz“ erklärt, fälschlich, würde ich sagen –, der Kauf der Fondsanteile dürfe bei dem Schaden nicht mitgerechnet werden, denn dafür hätten wir einen Gegenwert bekommen.

[Zurufe von der SPD]

Dazu stellt Herr Brauner – und übrigens auch der Finanzsenator vorhin in seiner Rechnung – völlig richtig fest, wenn der Gegenwert in einem überschuldeten Immobilienbestand besteht, ohne dass man weiß, wie die Überschuldung weggeht, hat man keinen Gegenwert dafür bekommen. Sie haben aber vergessen, Herr Brauner, dass so oder so Gegenstand der Risikoabschirmung ist, dass die Anteilszeichner am Ende ihre Anteile an uns zu 100 Prozent zurückgegeben hätten – das sogenannte Andienungsrecht –, sodass es vielleicht, wenn man diese Anteile für 68 Prozent statt 100 Prozent bekommt, doch einen Sinn macht, sie gekauft zu haben. So kompliziert ist das hier. Und es existieren ohne Ende auf allen Seiten falsche Meinungen über diese Sachverhalte. Ich lasse es aber mal bei dem einen Beispiel.

[Beifall bei den Grünen – Beifall von Christoph Meyer (FDP)]

Zweiter Punkt – der Finanzsenator hat das auf den richtigen Begriff gebracht –: Den ursprünglichen Wert der Bankgesellschaft Berlin und das Volksvermögen, das dort drin war, haben wir inzwischen für die Risikoabschirmung draufgehen lassen müssen.

Möglicherweise kommen – ich bleibe mal dabei – noch 2 bis 3 Milliarden Euro dazu. Insofern kann von einem guten Geschäft, das Herr Landowsky uns hinterlassen habe, keine Rede sein. Es ist aber auch keine Goldgrube, aus der Frau Kolat und ihre Kumpane Honig saugen könnten, sondern vor uns liegt der verzweifelte Versuch, möglichst unschädlich eine Verlustsituation abzuwickeln.

Dazu hat uns der Finanzsenator gesagt, er habe eine Möglichkeit gefunden, mit einem Investor, den wir nicht kennen – wir haben nie irgendwas gesehen, insofern muss es beim Fragestellen bleiben –, einen wasserdichten Vertrag abzuschließen, der uns von den weiteren Risiken befreit hätte. Laut Zeitung – da gebe ich Ihnen recht, Herr Brauner – sah das auch so aus, und laut Folien des Senators, die auf dem grauen Markt herumflogen, sah das auch so aus. Einen Vertragstext hat aber niemand gesehen und je prüfen können.

Unterstellt, der Vertrag hätte uns von Risiken befreit, ist die Frage von Herrn Brauner völlig berechtigt. Wenn es ein Transparenzgebot gibt, wie kann man dann überhaupt Millionen-Euro-Verträge aushandeln, die dann an der Stelle der Anonymität des Garanten scheitern? Das weiß man eigentlich vorher, dass Anonymität nicht geht, werter Herr Nußbaum!

[Beifall bei den Grünen – Vereinzelter Beifall bei der CDU und der FDP]

Ich denke, dass dies trotzdem so gemacht wurde, liegt daran, dass unser Informationsfreiheitsgesetz den Weg, diesen Vertrag ausschließlich vertraulich zu verhandeln, offengelassen hat. Denn das Gesetz nimmt – damals gegen den Willen der Grünen-Fraktion – Wohnungsbestände und Immobilienfondsgesellschaften ausdrücklich vom strengen Offenlegungsgebot aus. Daraus, dass Herr Wowereit und Herr Nußbaum sich nicht auf die gelockerten Vorschriften des Gesetzes berufen haben und jetzt sogar über das Gesetz hinaus ganz allgemein von gebotener Transparenz reden, was ihnen sonst nicht besonders am Herzen liegt, ziehe ich den Schluss, dass Herr Brauner recht hat: Hier ist der Finanzsenator am linken Stammtisch und dessen Unvernunft in der SPD aufgelaufen, denn gesetzlich geboten war der Verzicht auf den Verkauf nicht.

[Beifall bei den Grünen, der CDU und der FDP]

Nun hatten Sie, meine Damen und Herren vom linken Flügel der SPD Fraktion, noch ein Argument, und das Argument waren Wohnungsbestände. Wenn ich die Wohnungsbestände der Immobilienfonds durchprüfe, dann gibt es darin eine Teilmenge – ein großer Teil nicht, auch nicht in Berlin –, da könnte man wohnungspolitisch zu der Auffassung kommen, dass man damit vielleicht etwas machen könnte – so wie man aber mit anderen Wohnungen, die man von privaten Hausbesitzern kaufen könnte, theoretisch auch etwas machen könnte.

Jetzt hat sich aber alles auf diese Objekte, die uns gar nicht gehören, sondern den Fonds und ihren Anlegern, konzentriert. Aber schön! Dann hätten Sie aber – und das haben Sie bis heute nie geschafft – einen Weg aufzeigen müssen, wie man überhaupt an diese Wohnungen herankommt und wie man eine Situation schafft, dass die verbliebenen Zeichner mit ihren Rechten, die es uns nicht erlauben, diese Wohnungen einfach mal so für den Landesbestand zu erwerben oder gar zu beschlagnahmen – –, wie man die aus den Fonds entfernt oder herauskauft oder was auch immer. Für diese zentrale Frage habe ich von Ihnen bis heute keine Antwort gehört.

Andernfalls bleibt es aber dabei, dass zu diesen Wohnungen kein realistischer Weg führt. Da sage ich insbesondere Ihnen, Frau Kolat. Ich verstehe nicht, warum Sie sich an solch einem komplizierten Objekt, für das Sie keine Lösung haben, verheben und nicht mal mit uns zusammen in den Erwerb und Aufkauf der sozialen Wohnungsbaubestände einsteigen, die infolge des Entzugs der Anschlussförderung notleidend geworden sind oder bankrott gehen.

[Beifall bei den Grünen und der CDU]

Da haben wir riesige Bürgschaftssummen im Haushalt stehen. Da muss man ungefähr 20 Prozent Geld drauflegen, und dann hat man die Dinger. Es ist tausendmal einfacher – das predigen wir Ihnen seit acht Jahren –, öffentliche Immobilienbestände für Wohnungspolitik zu bekommen, als sich – völlig verrückt! – an dieser BIH verheben zu wollen und keine Lösung zu haben, wie man als Land Berlin überhaupt eigentumsrechtlich an diese Objekte herankommt.

[Beifall bei den Grünen und der CDU]

Jetzt warte ich immer noch auf Ihre Ratschläge, denn für den Stand-alone-Weg, den wir jetzt vor uns haben, ist es immer noch entscheidend, wie ich mit den verbliebenen Anliegern fertig werde, selbst wenn es nachher mit dem harten Kern nur noch 5 Prozent sind. Denn: solange die da sind, bin ich nicht frei, muss den Immobilienbestand weiter in der vorgefundenen Fondsstruktur führen, kann immer noch nicht abverkaufen, wie ich möchte, kann immer noch nicht umgruppieren, wie ich möchte, kann dieses alles nicht. Und da warte ich die ganze Zeit auf Ihren Vorschlag.

Ich zergrübel mir seit Jahren über diese Frage den Kopf und gebe Ihnen ehrlich zu: Eine politisch verantwortliche Form dafür habe ich für mich nicht gefunden. Ich bin für jede Idee dankbar. Aber Sie haben sich auch vier Jahre lang jeder Diskussion über eine Strategie für den Stand-alone-Fall, über den Plan B also, verweigert und immer nur vom Verkauf gesprochen.

Und jetzt sind wir – damit will ich das abschließen – vor der Situation, dass wir investieren müssten, was eine Menge Geld kostet. Ich sage Ihnen zum x-ten Mal: Als die Risikoabschirmung beschlossen wurde, waren in den 21,6 Milliarden Euro 5 Milliarden Euro für Revitalisierung, sprich Investition in die Bestände, vorgesehen. Nichts davon haben wir gemacht.

Man muss sicher nicht alles nachholen, aber das ist ein Hinweis, wie groß der Investitionsbedarf in den kommen 15 Jahren sein wird. Und da habe ich von Ihnen noch nichts gehört, wie wir das eigentlich aus dem Haushalt, der angespannt ist bis zum Gehnichts mehr, unter den Bedingungen der Schuldenbremse finanziert kriegen.

Das ist die Wahrheit über die glorreiche Alternative, die Sie von der SPD-Linken gewählt haben: Wir marschieren allein weiter. Und dann gibt es immer die Diskussion, wir können ja verkaufen. Das habe ich hier beim letzten Mal auch schon gesagt: Wir können in der Regel nur verkaufen, wenn wir gleichzeitig aus dem Landeshaushalt in die Fonds den Barwert aller ausstehenden Mieterträge, die für diese Objekte prospektiert worden sind, einzahlen. Geht das mal in Ihre Köpfe?

Und dazu sage ich Ihnen, dass momentan eine Verkaufsaktion von über 70 Objekten ansteht – ich will das hier nicht weiter vertiefen, das können Sie mit Ihren Vermögensausschussmitgliedern bereden –, die dazu führt, dass wir Zahlungen zu machen hätten, die unseren Haushalt komplett sprengen. Auch darüber bin ich völlig entsetzt. Ich weiß das seit Mittwoch und habe heute, einen Tag später, keine Idee wie wir das Problem lösen sollen.

Um es abzuschließen: Sie haben uns meiner Ansicht nach mit Ihrer Entscheidung für den Alleingang – ich weiß nicht, ob die Verkaufsalternative gangbar war, wir haben sie ja nicht prüfen können – in eine Situation gebracht, die sich im Augenblick als kaum handhabbar darstellt und wo wir miteinander ganz viel Gehirnschmalz werden aufbringen müssen, damit wir damit, ohne komplett Schiffbruch zu erleiden, zurechtkommen.

[Beifall bei den Grünen und der CDU]