

Seminararbeit im Sommersemester 2002

Lehrstuhl für Privatrecht, insbes. Handels-, Gesellschafts- und  
Wirtschaftsrecht

Prof. Dr. H.-W. Micklitz, Universität Bamberg

Thema

**Die Berliner Bankgesellschaft AG – Konzernstruktur und  
gesellschaftsrechtliche Hintergründe**

Erstellt von

Christian Leopold

## **Vorwort**

Ende des Jahres 2001 beschäftigten sich die Medien erstmals ausführlich mit dem in die Schieflage geratenen Bankenkonzern „Bankgesellschaft Berlin AG“.

Innerhalb einer Reihe von Seminararbeiten zu diesem weiten Thema am Lehrstuhl für Privatrecht, insbes. Handels-, Gesellschafts- und Wirtschaftsrecht des Herrn Prof. Dr. Micklitz an der Otto-Friedrich Universität zu Bamberg, soll diese Arbeit dem Leser die Konzernstruktur der Bankgesellschaft Berlin AG sowie die gesellschaftsrechtlichen Hintergründe des Konzerns näher bringen.

In der Einleitung wird kurz dargestellt wie es zu der Misere der Bankgesellschaft Berlin AG kam und welche Geschäftsfelder dafür verantwortlich waren, dass die Konzernbilanz derart schlecht ausfiel, dass sich sogar das Bundesaufsichtsamt für das Kreditwesen veranlasst sah, einzugreifen.

In den Kapiteln I bis IV wird die Entstehungsgeschichte, die quasi Verschmelzung mit der Landesbank Berlin -Girozentrale- und die Probleme des Zusammenschlusses durch einen Vertrag über eine atypisch stille Gesellschaft sowie die Organe der Bankgesellschaft Berlin AG dargestellt. Außerdem wird der Konzern nach Inhabern und den wichtigsten Konzerntöchtern aufgeschlüsselt.

Im letzten Kapitel wird auf die Immobiliensparte des Konzerns näher eingegangen.

Die Ausführungen stützen sich auf Daten aus dem Handelsregister Nr. 527 Abt. B beim Amtsgericht Charlottenburg, sowie den detaillierten Jahresabschluss der Bankgesellschaft Berlin AG über das Geschäftsjahr 2001 und diverse Zeitungsartikel sowie andere Aufsätze über die Bankgesellschaft Berlin AG.

Bamberg im August 2002

INHALT

VORWORT	2
EINLEITUNG	5
<b>1. Die Entstehungsgeschichte</b>	
1.1 Gründung der Berliner Bank AG als Universalbank 1950.....	8
1.1.1 DER GEGENSTAND DES UNTERNEHMENS.....	8
1.1.2 VERTRETUNGSBEFUGNISSE UND DIE GRÜNDUNGSMITGLIEDER DES VORSTANDES.....	8
1.1.3 DAS GRUNDKAPITAL UND DIE SATZUNG DER AKTIENGESELLSCHAFT.....	9
1.2 KONZERNBILDUNG BZW. VERSCHMELZUNG UND NAMENSÄNDERUNG IN BANKGESELLSCHAFT BERLIN AG AM 30. DEZEMBER 1993.....	9
1.2.1 NEUER GEGENSTAND DES UNTERNEHMENS/ KONZERNS.....	10
1.2.2 NEUES GRUNDKAPITAL.....	10
1.2.3 NEUER VORSTAND/ALTE VERTRETUNGSMACHT.....	10
<b>2. Die Gesellschafter der Bankgesellschaft Berlin zum 31.12.2001</b>	<b>11</b>
<b>3. Die Organe der Bankgesellschaft Berlin AG zum 31.12.2002,....</b>	<b>12</b>
3.1 DER AUFSICHTSRAT.....	12
3.2 DER VORSTAND.....	16
<b>4. DIE EINGLIEDERUNG DER LANDESBANK BERLIN ALS KONZERNTOCHTER</b>	<b>18</b>
4.1 DIE ENTSTEHUNG DER LANDESBANK BERLIN.....	18
4.2 DIE ATYPISCHE BETEILIGUNG DER BANKGESELLSCHAFT BERLIN AG AN DER LANDESBANK BERLIN.....	19
<b>5. DIE IMMOBILIENTÖCHTER DER BANKGESELLSCHAFT BERLIN AG.....</b>	<b>20</b>

5.1 DIE IMMOBILIEN BETEILIGUNGS- UND VERTRIEBSGESELLSCHAFT MBH	21
5.2 DIE BAVARIA OBJEKT- UND BAUBETREUUNG GMBH.....	21
5.3 ARWOBAU APARTMENT- UND WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT MBH	21
5.4 IBG.....	22
5.5 LPFV FINANZBETEILIGUNGS- UND VERWALTUNGS GMBH.....	22
5.6 IBI REAL ESTATE – IMMOBILIEN UND BETEILIGUNGEN..... INTERNATIONAL GMBH	23

## **Einleitung**

Motivation und Antrieb für diese Seminararbeit gaben die unerwartet auftauchenden finanziellen Probleme des Konzerns Bankgesellschaft Berlin AG. Wie es zu dieser finanziellen Schieflage kommen konnte, wird im folgenden als Hintergrundwissen kurz dargestellt.

Die Bankgesellschaft Berlin AG, Landesbank Berlin Girozentrale und die Berlin-Hannoversche Hypothekenbank AG 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. Mietgarantien, Höchstpreisgarantien, Andienungsgarantien), 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 ernsthaften Risikopotential.

Das Ausmaß der Probleme wurde erst Ende 2000 öffentlich, nachdem die Bankgesellschaft Berlin AG vergebens versucht hatte, die IBG an einen internationalen Investor zu veräußern. Die Bankgesellschaft Berlin AG, die Landesbank Berlin Girozentrale und die Berlin-Hannoversche Hypothekenbank mussten für die gefährdeten Kredite an die IBG und die ausgereichten Garantien im Jahresabschluss 2000 erhebliche Risikovorsorge in Form von Rückstellungen bzw. Wertberichtigungen bilden. Dies führte zu einem Jahresverlust des Konzerns der Bankgesellschaft Berlin AG von 1,5 Mrd. €.

Durch den Verlust wurde Eigenkapital vernichtet, die Bankgesellschaft Berlin AG konnte deshalb nicht die bankenaufsichtsrechtlich notwendigen Kapitalquoten vorweisen. Das Bundesaufsichtsamt für das Kreditwesen drohte mit bankenaufsichtsrechtlichen 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 Bankgesellschaft Berlin AG 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 Berlin als Rettungsbeihilfe am 25. Juli 2001. Mit der Genehmigung war aber die Auflage verbunden, bis zum 28. Januar 2002 einen Umstrukturierungsplan der Bankgesellschaft Berlin AG vorzulegen. Der von der EU verlangte Sanierungsplan wurde fristgerecht eingereicht.

Durch erhebliche Mitwirkung des Landes und der im Aufsichtsrat der Bankgesellschaft Berlin AG vertretenen Senatsmitglieder wurde das Umstrukturierungskonzept im Aufsichtsrat am 30. November 2001 mit Zustimmung der Arbeitnehmerseite verabschiedet. Dieses Konzept sieht eine deutliche Verschlankung des Konzerns vor, verbunden mit einer Neuausrichtung als Regionalbank. Dazu wird das nachhaltige Geschäft auf die Bankgesellschaft Berlin AG und die Landesbank Berlin Girozentrale konzentriert.

Zielzustand ist bis zum Jahr 2005 die Erreichung der nachhaltigen Wettbewerbsfähigkeit. Voraussetzung zur Erreichung dieses Zieles ist jedoch, dass der Konzern von den Risiken des Immobiliendienstleistungsgeschäftes durch das Land Berlin abgeschirmt wird.

## **1. Die Entstehungsgeschichte**

### **1.1 Ausgangspunkt: Gründung der Berliner Bank AG als Universalbank im Jahr 1950**

Die Berliner Bank Aktiengesellschaft wurde am 5. Juli 1950 in das Handelsregister beim Amtsgericht Charlottenburg als Kapitalgesellschaft in Abteilung B unter der Nummer 527 eingetragen. Diese Eintragung wirkte nach § 41 Absatz 1 Satz 1 AktG konstitutiv für die Berliner Bank.

Durch die Eintragung wurde neben der Firma und dem Firmensitz gemäß § 39 Absatz 1 AktG noch folgendes publiziert:

#### **1.1.1 Der Gegenstand des Unternehmens**

Durchführung bankmäßiger Geschäfte in allen Zweigen des Bankbetriebes und der damit zusammenhängenden Handelsgeschäfte aller Art. Das Kreditgeschäft soll vorwiegend kurzfristig sein.

#### **1.1.2 Vertretungsbefugnisse und die Gründungsmitglieder des Vorstandes**

Der Vorstand besteht aus mindestens drei Mitgliedern. Die Gesellschaft wird durch zwei Vorstandsmitglieder gemeinschaftlich oder durch ein Vorstandsmitglied in Gemeinschaft mit einem Prokuristen vertreten.

Die Gründungsvorstände waren die Bankdirektoren Herr Dr. Wolfgang Buder, Herr Günter Becker, Herr Richard Lauterbach, Herr Alfred Hansi und Herr Erich Eisermann.

Alle wohnhaft in Berlin.

Die tatsächlichen Gründer nach § 28 AktG konnten nach 52 Jahren nicht recherchiert werden, da es nicht möglich war, vor Ort in Berlin-Charlottenburg die damalige Satzung einzusehen.

### **1.1.3 Das Grundkapital und die Satzung der Aktiengesellschaft**

Die Satzung wurde am 21. Juli 1950 nach den Vorschriften des § 23 AktG festgestellt.

Das Grundkapital nach § 6 AktG lautet auf 35.000.000,00 DM.

## **1.2 Konzernbildung bzw. Verschmelzung und Namensänderung in Bankgesellschaft Berlin AG am 30. Dezember 1993**

Diese Konzernbildung und Umfirmierung geschah durch Änderung der Satzung durch Beschluss der Hauptversammlung vom 2. Juli und 26. November 1993.

### **1.2.1 Neuer Gegenstand des Unternehmens / Konzerns**

Der Zweck der neuen Bankgesellschaft Berlin AG besteht aus der Leitung einer aus Kreditinstituten bestehenden Unternehmensgruppe sowie die Durchführung bankmäßiger Geschäfte – mit Ausnahme des Investment-geschäfts – in allen

Zweigen des Bankbetriebes und der damit zusammenhängenden Handelsgeschäfte aller Art.

### **1.2.2 Neues Grundkapital**

Das Grundkapital zum Zeitpunkt der Konzernbildung betrug 1.042.184.400,00 DM.

Zum Vergleich: Bei Gründung waren es 35 Mio DM und zum 01.01.2002 waren es bereits 2.554.741.132,32 Euro.

### **1.2.3 Neuer Vorstand / alte Vertretungsmacht**

Der Vorstand des neuen Konzerns setzte sich aus folgenden Bankdirektoren zusammen:

- Hubertus Moser, Sprecher des Vorstandes
- Wolfgang Steinriede, Sprecher des Vorstandes
- Dr. Knut Fischer
- Klaus Landowsky
- Hans Leukers
- Karl Lotter
- Friedhelm Schapperjahn
- Leopold Tröbinger

Herr Landowsky wurde durch Herrn Dr. Wolfgang Rupf ersetzt.

Im Jahr 1999 traten dem Vorstand noch die Herren Dr. Thomas Kurze und Dr. Lothar Wackerbeck bei.

Im Jahr 1998 wurde Herr Norbert Pawlowski zum Vorstandsmitglied bestellt.

Im September 1999 wurde Herr Hubert Piel und Herr Dr. Johannes Evers in den Vorstand berufen.

Im Januar 2002 wurden Herr Serge Demolière und Herr Hans-Jörg Vetter zu weiteren Vorständen ernannt.

Die aktuelle Organstruktur des Konzerns wird in Kapitel III näher beschrieben.

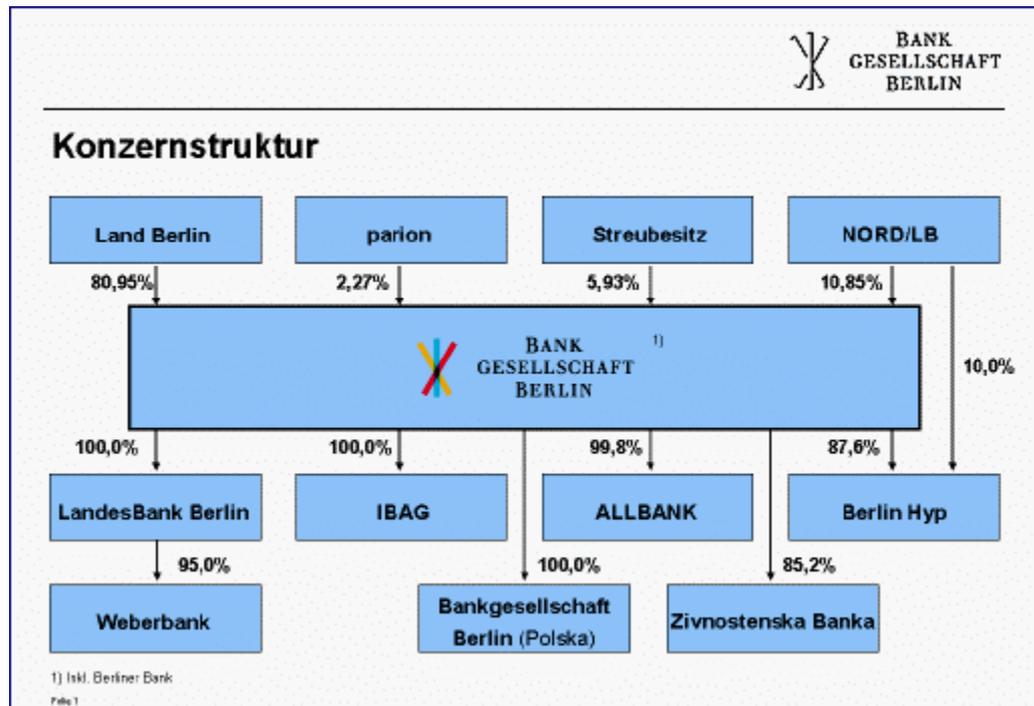
## **2. Die Gesellschafter der Bankgesellschaft Berlin zum 31. Dezember 2001**

Mit 80,95 % hält das Land Berlin das größte Aktienpaket der Bankgesellschaft Berlin AG gefolgt von der Nord/LB mit 10,85 %.

Die Parion Finanzholding AG, eine Beteiligungsgesellschaft der Gothaer Versicherungsbank VVaG, hat eine Beteiligung von 2,27 %.

Die restlichen 10,85 % schließlich befinden sich im Streubesitz von zumeist Privatanlegern.

Durch diesen beherrschenden Einfluss des Landes Berlin auf den Konzern, eröffnete sich die Möglichkeit durch Hauptversammlungsbeschluss den entstandenen Gewinn voll auszuschütten. So hatte das Land Berlin eine Art Extraeinnahmequelle vergleichbar mit der der Bundesbank auf Bundesebene (solange Gewinne erzielt wurden). Und außerdem einen ständigen Geldgeber für städtebauliche und infrastrukturelle Projekte jeglicher Art zu Bestkonditionen.



### 3. Die Organe der Bankgesellschaft Berlin AG zum 31. Dezember 2002

#### 3.1 Der Aufsichtsrat

Der ehemalige Vorsitzende des Aufsichtsrates, Prof. Dr. Dieter Feddersen,

(Rechtsanwalt in der Sozietät White & Case, Feddersen, Frankfurt/Main) schied zum 31. Dezember 2001 aus dem Aufsichtsrates aus und wurde am 14. Februar 2002 durch Ernst-Otto Sandvoß als Aufsichtsratsvorsitzender ersetzt. Herr Sandvoß wurde am 13. Dezember 2001 zum Mitglied des Aufsichtsrates bestellt und war ehemaliger Vorsitzender des Vorstandes der DGZ DeKaBank Deutsche Kommunalbank, Frankfurt/Main.

Die restlichen Mitglieder des Aufsichtsrates werden im Folgenden aufgezählt und deren Haupttätigkeiten neben dem Aufsichtsratsmandat in der Bankgesellschaft Berlin AG dargestellt.

Helmut Tesch	Stellv. Vorsitzender des Gesamt-Personalrates und des Personalrates der Landesbank Berlin –Girozentrale-, Berlin
Dr. h.c. Manfred Bodin	Vorsitzender des Vorstandes der Norddeutsche Landesbank Girozentrale, Hannover
Wolfgang Branoner (bis 20. Juni 2001)	Senator für Wirtschaft und Technologie, Berlin
Dagmar Brose	Mitglied des Betriebsrates der Bankgesellschaft Berlin AG, Berlin
Thomas Dubkowitz (bis 4. Juli 2001)	Unternehmensberater
Dr.-Ing. E.h. Heinz Dürr	Geschäftsführer der Heinz Dürr GmbH, Berlin
Hartmut Friedrich	Stellv. Landesverbandsleiter der ver.di Landesbezirk Berlin-Brandenburg
Carmen Hümpel	Gesamtbetriebsratsvorsitzende der

	ALLBANK Allgemeine Privatkundenbank AG, Hannover
Christiane Krajewski	Senatorin für Finanzen, Berlin
Ernst-Otto Kock (bis 31. März 2001)	Gewerkschaftssekretär ÖTV Berlin, Berlin
Peter Kurth (bis 16. Juni 2001)	Senator für Finanzen, Berlin
Dr. Klaus Murmann	Chairman der Sauer Danfoss Inc., Ames, Iowa (Neumünster)
Dr. Wolfgang Peiner (bis 31. Oktober 2001)	Vorsitzender der Vorstände der Parion OHG, Köln, und der Parion Finanzholding AG, Berlin
Bernd Reinhard	Betriebsratsvorsitzender der Berliner Bank Niederlassung der Bankgesellschaft Berlin AG, Berlin
Andreas Rhode	Haushandwerker bei der Bankgesellschaft Berlin AG, Berlin
Dr. Dieter Schadt (bis 27. Juni 2001) Duisburg	Vorsitzender des Vorstandes der Haniel & Cie. GmbH,
Hans Christian Seidl	Direktor der Landesbank Berlin

-Girozentrale-, Berlin

Erwin Staudt  
Vorsitzender der Geschäftsführung  
der BM Deutschland GmbH, Berlin

Dr. Heinz Gerd Stein  
Mitglied des Vorstandes der Tyssen-  
Krupp AG, Düsseldorf

Peter Strieder  
Senator für Stadtentwicklung, Berlin

Joachim Tonndorf  
Fachbereichsleiter  
Finanzdienstleistungen  
der ver.di Landesbezirk Berlin-  
Brandenburg

Frank Wolff  
Fachsekretär Finanzdienstleistungen  
der  
ver.di Landesbezirk Berlin-  
Brandenburg

Bärbel Wulff  
Stellv. Vorsitzende des  
Gesamtpersonal-  
rates und des Personalrates der  
Landesbank Berlin –Girozentrale-,  
Berlin

Folgende Herrn erhielten im Jahr 2002 ein Aufsichtsratsmandat:

Dr. Thilo Sarrazin  
(seit 4. Februar 2002)  
Senator für Finanzen, Berlin

Dr. Michael Endres (seit 28. März 2002)	Ehem. Mitglied des Vorstandes der Deutsche Bank AG, Frankfurt/Main
Dr. Thomas Guth (seit 28. März 2002)	Vorstand der Gesellschaft für Industrie-Beteiligungen Dr. Schmidt AG & Co.
Bernd Wrede (seit 28. März 2002)	Ehem. Vorsitzender des Vorstandes der Hapag-Lloyd AG

### 3.2 Der Vorstand

Im Folgenden werden die fünf aktuellen Mitglieder des Vorstandes der Bankgesellschaft Berlin AG vorgestellt und deren Aufgabenbereiche innerhalb des Konzerns aufgeführt.

Der Vorstand besteht aus fünf Köpfen und setzt sich wie folgt zusammen:

- Hans-Jörg Vetter  
Mitglied und stellv. Vorsitzender  
des Vorstandes seit 1. November  
2001  
Vorsitzender des Vorstandes seit  
1. Dezember 2001  
Vorsitzender des Vorstandes der  
Landesbank Berlin –Girozentrale-,  
Berlin seit 28. Februar 2002

Herr Vetter ist verantwortlich für die Bereiche Immobilien und

Immobiliendienstleistungen, Konzernentwicklung und Zentral-Sekretariat, Konzern Personal, Recht im Konzern, Konzernrevision Und Unternehmenskommunikation.

- Serge Demolière Mitglied des Vorstandes seit  
1. November 2001  
Mitglied des Board of Directors der  
Bankgesellschaft Berlin (UK)  
plc., London seit  
13. Dezember 2002

Herr Demolière kümmert sich um das Kapitalmarktgeschäft des Konzerns.

- Dr. Johannes Evers Mitglied des Vorstandes der  
Landesbank Berlin  
-Girozentrale-, Berlin

Herr Dr. Evers ist zuständig für das Privat- und Firmenkunden-Geschäft, sowie für Großkunden/Ausland.

- Norbert Pawlowski Mitglied des Vorstandes und  
ehem. Vorsitzender des  
Vorstandes der Landesbank Berlin -  
Girozentrale-, Berlin  
Mitglied des Board of Directors  
(executive member) der Bank-  
gesellschaft Berlin (UK) plc.,  
London

Herr Pawlowski hat folgende Vorstandsresorts inne:

Aktiv-/Passiv-Management, Finanzen, Controlling, Risk and Performance für das Kapitalmarktgeschäft, Kreditrisiko- und Portfoliosteuerung, sowie Konzernrisiko-Evidenz und Compliance.

- Hubert Piel Mitglied des Vorstandes der Landesbank Berlin –Girozentrale-, Berlin, seit 01. Juni 2001  
Herr Piel leitet die Vorstandsresorts Organisation Informations-technologie und Operations.

#### **4. Die Eingliederung der Landesbank Berlin als Konzerntochter**

Mit Wirkung vom 1. Januar 1994 wurde die Bankgesellschaft Berlin AG durch einen Vertrag über eine stille Gesellschaft und zur Begründung einer einheitlichen Leitung mehrheitlich am Handelsgewerbe der Landesbank Berlin beteiligt.

Das besondere bei dieser Beteiligung ist die Tatsache, dass ein per se privatrechtlich organisiertes Unternehmen durch eine atypische stille Beteiligung direkten Einfluss auf die Geschäftsführung eines öffentlich rechtlich organisierten Unternehmens nehmen kann und nimmt.

##### **4.1 Die Entstehung der Landesbank Berlin**

Nach der Wiedervereinigung Deutschlands im Jahre 1990 wurden die ehemaligen Sparkassen von Ost- und Westberlin unter dem Dach der Landesbank Berlin zusammengeführt. Dadurch entstand eine Anstalt des öffentlichen Rechts mit

einem zwar weitverbreiteten Filialnetz und einem großen Kundenstamm, aber eben auch mit einem immensen Verwaltungsapparat. Durch Rationalisierungsmaßnahmen war dieser Missstand nicht abzuwenden, da die Beschäftigten der Landesbank sowohl Beamte, wie Angestellte des öffentlichen Dienstes und somit faktisch unkündbar waren.

#### **4.2 Die atypische Beteiligung der Bankgesellschaft Berlin AG an der Landesbank Berlin**

Zum Verständnis:

Die Stille Gesellschaft ist in einer typisierten Form in den §§ 230 ff. HGB geregelt.

Sobald eine Stille Gesellschaft durch gesellschaftsvertragliche Regelungen von dieser Typisierung abweicht, spricht man von einer „Atypisch Stillen Gesellschaft“. Die wichtigsten Varianten sind folgende:

- Der stille Gesellschafter wird an den stillen Reserven des Unternehmens beteiligt
- Der stille Gesellschafter wird mit Geschäftsführungsbefugnissen ausgestattet
- Die stille Beteiligung wird mit einer Kommanditbeteiligung des stillen Gesellschafters verknüpft

Ziel des Vertragsschlusses über eine stille Gesellschaft war es, die Landesbank Berlin in den Bankenkonzern der Bankgesellschaft Berlin einzugliedern.

Durch diese quasi Übernahme versprach sich das Land Berlin die oben besprochenen Effizienzprobleme zu lösen.

Die Bankgesellschaft Berlin überführte 1.700 Mio. DM in das Vermögen der Landesbank Berlin als stille Beteiligung nach § 230 HGB und erlangte nach § 11 Abs. 3 StGV die Ausübung des Weisungsrechtes gegenüber der Landesbank Berlin.

Diese stille Beteiligung wird bei der Bankgesellschaft Berlin AG unter dem Bilanzposten „Anteile an verbundenen Unternehmen“ ausgewiesen. Die Landesbank Berlin bilanziert die Einlage als „sonstige Verbindlichkeiten“.

Da der Vertrag über die stille Gesellschaft nicht vorliegt bzw. es keine Möglichkeit gab Einsicht zu nehmen, können über Detailregelungen gesellschaftsrechtlicher Art leider keine weiteren Ausführungen gemacht werden.

## **5. Die Immobilientöchter der Bankgesellschaft Berlin AG**

Das Immobiliengeschäft lässt sich in drei Familien gliedern. Neben dem Immobiliendienstleistungsgeschäft der Bankgesellschaft Berlin AG existieren noch Immobilienunternehmen der dem Konzern angeschlossenen Unternehmen Landesbank Berlin –Girozentrale- und Berlin-Hannoversche Hypothekenbank AG –Berlin Hyp-. Diese sollen jedoch nur kurz genannt werden. Besonderes Augenmerk sollte dem Immobiliendienstleistungsgeschäft der Bankgesellschaft Berlin AG gewidmet werden, welches in einem eigenen Unterkonzern zusammengefasst ist.

Die IBAG Immobilien und Beteiligungen AG Berlin setzt sich aus folgenden Unternehmen zusammen.

### **5.1 Die Immobilien Beteiligungs- und Vertriebsgesellschaft mbH**

Diese Gesellschaft hat zum Gegenstand, die sog. IBV Fonds zu vertreiben. Das Investitionsvolumen der IBV Fonds belief sich 2001 auf 351,6 Mio. €; das akquirierte Eigenkapital lag bei 167,2 Mio. €.

34 % des Vertriebsvolumens wurden durch Unternehmen des Konzerns Bankgesellschaft Berlin geleistet, der verbleibende Vertriebsanteil erfolgte durch ca. 700 externe Vertriebspartner der IBV, einschließlich Banken, Sparkassen und freier Finanzdienstleister.

### **5.2 Die BAVARIA Objekt- und Baubetreuung GmbH**

In der Bavaria Objekt- und Baubetreuung GmbH sind die Projektentwicklungs- Aktivitäten der IBAG-Gruppe konzentriert.

Neben Wohnimmobilien für den Vertrieb an Kapitalanleger und Eigennutzer umfasst das Aufgabenspektrum auch die Entwicklung gewerblicher Immobilien.

Im Jahr 2001 wurden von der Bavaria und ihren Schwestergesellschaften insgesamt rund 40.000 m<sup>2</sup> Wohnfläche und rund 132.000 m<sup>2</sup> Grundfläche gewerblicher Objekte fertiggestellt. Im Vergleich zum Vorjahr konnte der Vertrieb von Wohneigentum 2001 um knapp 11 % gesteigert werden.

### **5.3 ARWOBAU Apartment- und Wohnungsbaugesellschaft mbH**

Das Immobilienmanagement der IBAG wurde im Jahr 2001 in der Tochtergesellschaft ARWOBAU Apartment- und Wohnbaugesellschaft

mbH durchgeführt. Diese Gesellschaft betreut derzeit rund 116.000 Rechtsverhältnisse.

#### **5.4 IBG**

Im Zuge der Aufspaltung zwischen IBG und IBAG Ende des Jahres 2000 verblieb bei der IBG die Garanten- und Stillhalterfunktion gegenüber diversen Fondsgesellschaften. Die hieraus resultierenden Verpflichtungen und Risiken wurden im Innenverhältnis von der LPFV übernommen. Bei der IBG wurden ferner einige Betreibergesellschaften, die kurzfristig veräußert werden sollten, angesiedelt.

Die Geschäftstätigkeit der IBG beschränkt sich auf das Management der Garanten- und Stillhalterfunktion sowie die Bereinigung des Beteiligungsportefeuilles.

#### **5.5 LPFV Finanzbeteiligungs- und verwaltungs GmbH**

Die LPFV ist eine hundertprozentige Tochter der Bankgesellschaft Berlin AG

Und übernahm im Rahmen der Umstellung des Immobiliengeschäfts die folgenden Risiken:

- Originäre Verpflichtung der LPFV, finanzielle Mittel zur Sicherstellung der Ausschüttungen der Fonds bzw. bei Objektgarantien zur Sicherstellung von Miet- und Nebenkosteneingängen zur Verfügung zu stellen
- Originäre Verpflichtungen der IBG wie Generalmiet- und Mietgarantieverträge, Vereinbarungen über die Gewährung von Annuitätenzuschüssen, Ausschüttungssicherstellung von zwei Fonds

- Freistellungszusagen von Inanspruchnahmen auf Rückzahlung von Aufwendungszuschüssen, Bedienung von Anteilsandienungsrechten
- Freistellungsverträge mit der IBV, der ARWOBAU und der Bavaria

Die Freistellung bezieht sich auf solche Risiken, die aus der Geschäftstätigkeit der genannten Gesellschaften bis zum 31. Dezember 2000 entstanden sind.

Zur Bearbeitung dieser übernommenen Risiken wurde im Risikocontrolling das Mietgarantiemodell der IBG übernommen und verfeinert. Ein weiteres Modell für die Berechnung der Risiken aus Ausschüttungsgarantien wurde weiterentwickelt.

Das Risikomanagement bearbeitet schwerpunktmäßig Leistungsstörungen und Leerstände, nicht fertig gestellte und zu revitalisierende Einzelobjekte. Weiter bündelt es Objektmaßnahmen regional und sorgt für spezialisierte Vermarktungen sowie effizientes externes Center-Management im Bereich der Einkaufs- und Fachmarktzentren. Ein weiterer Aktivitätenschwerpunkt ist des Debitorenmanagement.

## **5.6 IBI Real Estate – Immobilien und Beteiligungen International GmbH**

Die am 01. Januar 2002 neu gegründete IBI Real Estate – Immobilien und Beteiligungen International GmbH übernimmt vollständig das Auslandsgeschäft der Bavaria. Dieser Schritt soll die transparente Neuausrichtung der IBAG-Gruppe einleiten.

Die IBI Real Estate übernimmt Bestandsimmobilien im Wert von ca. 550 Mio. €. Kernländer sind derzeit USA, England und Frankreich.