

Protokoll

Zeit: 16:13 Uhr – 17:50 Uhr
Ort: Konferenzzentrum im Ludwig Erhard Haus

Vorsitz: Präsidentin Dr. Beatrice Kramm

Anwesend: Die in der Anwesenheitsliste verzeichneten Mitglieder und Gäste

Jan Eder (Hauptgeschäftsführer)
Christian Wiesenhütter (stellvertretender Hauptgeschäftsführer)
Katja Steinbrück
Vesna Mokorel Kalusa (Protokollführerin)

Tagesordnung:

- TOP 1: Genehmigung des Protokolls der Vollversammlung vom 13. März 2017**
- TOP 2: Beschlussfassung zum LEH**
- TOP 3: Beschlussfassung zum Verkauf der Wohnheim Reichsstraße GmbH**
- TOP 4: Verschiedenes**

Bei Eintritt in die Tagesordnung sind 47 Mitglieder der Vollversammlung anwesend.

Frau Dr. Kramm bittet darum, die Genehmigung des Protokolls der Vollversammlungssitzung vom 13. März 2017 als Punkt 1 auf die Tagesordnung zu nehmen. Außerdem hat Herr Dobat am 2. Juni 2017 für diese Sitzung das Thema „Der Compliance Kodex vom 17.3.2015 und seine Auswirkungen“ angemeldet. Frau Dr. Kramm schlägt vor, dieses Thema ebenso auf die Tagesordnung, und zwar unter TOP 4 Verschiedenes, aufzunehmen.

Die Vollversammlung genehmigt sodann bei einer Gegenstimme die Tagesordnung, wie mit der Einladung versandt und mit den von Frau Dr. Kramm und Herrn Dobat vorgeschlagenen Änderungen.

TOP 1: Genehmigung des Protokolls der Vollversammlung vom 13. März 2017

Gegen das Protokoll der letzten Sitzung liegen keine Einwände vor.

Die Vollversammlung genehmigt bei einer Enthaltung die Niederschrift der Vollversammlungssitzung vom 13. März 2017.

TOP 2: Beschlussfassung zum Ludwig Erhard Haus (LEH)

Frau Dr. Kramm knüpft an die Diskussionen aus den vergangenen Sitzungen an und erinnert an die ausführlichen Beratungen in der Vollversammlung zu diesem Thema. Die insgesamt sehr komplexe und für die IHK Berlin nachteilige Vertragsgestaltung hat in den vergangenen Jahren immer wieder zu inhaltlichen und rechtlichen Auseinandersetzungen mit den Immobilienleasingfonds geführt. Demzufolge war das LEH in allen Legislaturperioden seit den 1990er Jahren immer wieder Thema in den Vollversammlungssitzungen. Wie schon in der letzten Sitzung angekündigt, wurden die Gespräche mit den Leasingfonds fortgesetzt und haben nun eine für die IHK Berlin erfreuliche Wende genommen. Des Weiteren weist sie darauf hin, dass die in der Sitzung besprochenen Informationen in vollem Umfang vertraulich sind, da es sich um den Verhandlungsstand und verhandlungstaktische Erwägungen in laufenden Verhandlungen handelt.

Herr Eder geht zunächst anhand der als Anlage 2 beigefügten Präsentation auf das Gesamtkonstrukt um das LEH und die aktuelle Vertragsstruktur mit dem Immobilienleasingfond ein (Folien 4-8). Die Geschichte des Gebäudes fängt vor ungefähr fünfundzwanzig Jahren an, als sich die IHK Berlin aus städtebaulichen, kammerpolitischen und auch architektonischen Gründen entschied, das LEH als Zentrum der Berliner Wirtschaft zu errichten und damit einen festen Standort für das „Haus der Wirtschaft“ zu schaffen. Schon in den ersten Bauphasen waren die Baukosten jedoch ungeplant gestiegen und beliefen sich am Ende statt auf ca. 131 Mio. Euro auf 171 Mio. Euro – und lagen damit um ca. 40 Mio. Euro höher als geplant. Auch die errechnete Kostenmiete von 68 DM je Quadratmeter konnte von Anfang an nicht erzielt werden, wobei bei den Planungen sogar noch von einer erzielbaren Miete von 74 DM ausgegangen worden war. Diese Mehrkosten mussten aus den IHK-Haushalten finanziert werden, bei einer gleichzeitig alle fünf Jahre um 25 Prozent steigenden Leasingrate.

Herr Eder erläutert sodann hinsichtlich des Leasingverhältnisses noch einmal die zugrundeliegende Struktur aus Erbbaurecht sowie Haupt- und Unterleasingvertrag, die zwischen IHK und der ILV besteht und die zu dieser komplexen und für die IHK Berlin auch nachteiligen Finanzierungsstruktur geführt hat. Um von den erdrückend hohen und marktunüblichen Leasingraten wegzukommen hat die IHK Berlin schon in den ersten zehn Jahren immer wieder versucht, in Verhandlungen mit dem Immobilienleasingfonds die Leasingraten zu senken und den Zahlungszeitraum zu strecken. Dazu war der Fonds jedoch angesichts der öffentlich-rechtlichen Eigenschaft der IHK Berlin (fehlende Konkursfähigkeit) nicht bereit. Vor dem Hintergrund der steigenden Leasingraten wurde in den Jahren 2006/2007 eine Umfinanzierung des Darlehens vorgenommen. Die IHK Berlin trat damals an die Stelle des Kreditgebers für den Fremdkapitalanteil und wurde damit selbst Kreditgeber gegenüber dem Immobilienleasingfonds, blieb aber gleichzeitig weiterhin auch dessen Leasingnehmer. Durch die niedrigen Zinsen konnten so bei der Leasingrate erhebliche Einsparungen erzielt werden. Seit 2014 befindet sich die IHK Berlin in einem Rechtsstreit mit dem Fonds, da der bestehende Leasingvertrag aus ihrer Sicht Formfehler (Schriftformverstöße) aufweist. Nach einer gewonnenen und einer verlorenen Instanz ist dieser Rechtsstreit nun vor dem Bundesgerichtshof anhängig. Nachdem die IHK Berlin in erster Instanz obsiegte, hatte sie den Leasingvertrag ordentlich zum Ablauf des 31.12.2015 gekündigt und zahlte seitdem Nutzungsentschädigung. Außerdem haben sich in vergangenen Jahren die Anzeichen verdichtet, dass der Immobilienleasingfond bei Vertragsende die Darlehensschuld nicht begleichen können. Deswegen hat die IHK Berlin im Jahr 2014 durch eine Darlehenskündigung in Höhe von ca. 3,9 Mio. Euro die ersten rechtlichen Schritte zur Sicherung der Darlehensforderung und des Erbbaurechtes unternommen. Der Rechtsstreit hierüber, den die IHK Berlin in der ersten Instanz gewonnen hat, ist nun in der zweiten Instanz vor dem Kammergericht Berlin anhängig.

An der anschließenden Diskussion beteiligen sich die **Herren Dobat, Eder, Gruhn und Janßen**. Es wird die Motivation der Kommanditisten hinterfragt, das bestehende Vertragskonstrukt zu diesem Zeitpunkt zu ändern. Den Kommanditisten steht aber ein sog. Andienungsrecht zu, nach dem sie ihre Anteile am Fonds auslösen können.

Des Weiteren geht **Herr Eder** auf die mögliche Veränderung der Gesamtstruktur für die Zukunft ein (Folien 7–8). Durch den Erwerb des Erbbaurechts von der Immobilienfondsgesellschaft würde die IHK Berlin auf Basis des auf 60 Jahre abgeschlossenen Erbbaurechtsvertrages Erbbaurechtinhaber - am Ende des Zeitraums würden schließlich IHK und VBKI Eigentümer von Grundstück und Gebäude. Des Weiteren

erläutert Herr Eder das Angebot des Immobilienleasingfonds (Folien 9-12). Aus Sicht der Fonds setzt sich der Kaufpreis zusammen aus den Darlehensforderungen zum 30.09.2017 sowie dem zur Auszahlung der Kommanditisten erforderlichen Betrag und beläuft sich so auf insgesamt 93,3 Mio. Euro. Mit dem Erwerb würden sämtliche Leasingverhältnisse aufgehoben, die Darlehen an die IHK Berlin zurückgezahlt und sämtliche Rechtsstreitigkeiten bei beiderseitiger Kostenteilung beendet. Der Immobilienleasingfond wäre damit in die Lage versetzt, seine Kommanditisten auszuzahlen. Aus Sicht der IHK Berlin beträgt der Kaufpreis 100,8 Mio. Euro und setzt sich aus dem Kaufpreis für das Erbbaurecht (46,1 Mio. Euro) sowie der Abgeltung für die vorzeitige Ablösung des Leasingvertrages (47,2 Mio. Euro) und den Nebenkosten (7,5 Mio. Euro) zusammen. Die Darlehenstilgung in Höhe von 74,3 Mio. Euro würde im Wege der Aufrechnung erfolgen. Liquiditätsmäßig müsste die IHK Berlin somit eine Zahlung von 26,5 Mio. Euro leisten. Die benötigten liquiden Mittel sind aufgrund der angesparten Rücklage auch verfügbar (Folie 12).

Auch Etatkommission und Präsidium haben sich mit dem Angebot des Immobilienleasingfonds ausführlich auseinandergesetzt und ein klares Votum für den Erwerb des Erbbaurechtes abgegeben. Da die Immobilienleasingfonds in der Sitzung am 29. Juni 2017 eine erste diesbezügliche Entscheidung treffen wollen und die endgültige Entscheidung nach Einholung der Zustimmung der Kommanditisten bis September dieses Jahres vorliegen muss, muss die noch amtierende Vollversammlung die Entscheidung auf Seiten der IHK Berlin treffen.

An der anschließenden Diskussion beteiligen sich die **Herren Eder, Gruhn, Meerstein, Peter** und **Spieker**. Zunächst wird die Teilung der Gerichtskosten für die laufenden Verfahren laut dem Angebot des Immobilienfonds diskutiert. Des Weiteren wird der an die Kommanditisten zurückzuzahlende Betrag, der vertraglich geregelt ist, thematisiert.

Anschließend geht **Herr Irrgang** auf die wirtschaftliche Betrachtung des Angebots ein (Folien 15-24). Für die Bewertung des Kaufpreises wurde der Erwerb des Erbbaurechts zu den vorliegenden Konditionen mit Ein- und Auszahlungen bei insgesamt sieben möglichen anderen Szenarien (Barwertbetrachtung) verglichen als auch nicht monetarisierbare Aspekte (Image des LEH als „Haus der Wirtschaft“ und die Möglichkeiten der notwendigen räumlichen Umgestaltungen zur Verbesserung ihrer Leistungen durch die IHK Berlin) betrachtet. Bei der Erarbeitung und der Berechnung sämtlicher Szenarien wurde die IHK Berlin durch die beratenden Rechtsanwälte, Wirtschaftsprüfer und Steuerberater unterstützt. Anschließend erläutert Herr Irrgang die drei wahrscheinlichsten Szenarien (Erwerb des LEH-

Erbaurechts jetzt, IHK verliert den Prozess und der Leasingvertrag besteht bis zum 2027, IHK gewinnt den Prozess und zieht an einen Ersatzstandort um).

Etatkommission und Präsidium haben sich auch in Bezug auf die wirtschaftlichen Auswirkungen der Entscheidung für den Erwerb des Erbaurechtes ausgesprochen.

An der Diskussion beteiligen sich **Frau Dr. Kramm** sowie die **Herren Böllhoff, Dobat, Eder, Groth, Hübner, Irrgang, Janßen** und **Meerstein**. Zunächst wird die Berechnung der Szenarien bis 2027 angesprochen. Dazu wird erläutert, dass Betrachtungen auf die gesamte Laufzeit des Erbaurechtes aufgrund der langfristig nicht prognostizierbaren Entwicklungen von Zinsen sowie Miet- und Immobilienpreisen nicht belastbar möglich waren. Des Weiteren werden die finanziellen Folgen aus der Stellung der IHK Berlin als Erbaurechtsinhaberin diskutiert. Als Erbaurechtsinhaberin müsste sie bis 2056 den Erbbauzinsanteil an den VBKI bezahlen. Auf der anderen Seite müsste der VBKI der IHK Berlin im Jahr 2057 eine Erbaurechtsentschädigung in Höhe des hälftigen Gebäudewertes zahlen. Geschähe das nicht, erhielte die IHK Berlin ggf. das hälftige Eigentum am Gebäude hinzu.

Frau Witt geht auf die bilanziellen Auswirkungen und den Nachtragswirtschaftsplan ein (Folien 26-35), der sich mit den Konsequenzen des Erwerbs sowie der Verwendung des Ergebnisses aus dem Jahr 2016 befasst.

Frau **Dr. Kramm** und Frau **Witt** sowie die **Herren Hübner, Irrgang** und **Spieker** diskutieren zunächst vertieft über die haushaltstechnischen und bilanziellen Auswirkungen der Entscheidung. Die Abgeltung der vorzeitigen Auflösung des Leasingvertrages erfolgt im Nachtragswirtschaftsplan. Sie wird durch entsprechende Rücklagenentnahme finanziert. Für den Erwerb des Erbaurechtes werden so tatsächlich nur 26,5 Mio. Euro (cash) aus dem Vermögen entnommen. Das LEH-Erbaurecht wird mit 46,1 Mio. Euro auf der Aktivseite verbucht. Im Eigenkapital werden nach Auflösung der Rücklage rund 19,6 Mio. Euro verbleiben, die überwiegend der Nettosition zugeführt werden.

Abschließend zieht **Frau Dr. Kramm** Bilanz. Der Erwerb des Erbaurechtes wäre nicht nur finanziell eine der weitreichendsten Entscheidungen, die die Vollversammlung in all den Jahren zu fassen hatte. Er würde damit auch naturgemäß erhebliche Auswirkungen auf die finanzielle Zukunft der IHK Berlin haben. U.a. verspricht sich die IHK Berlin eine strukturelle Entlastung des Haushalts durch den Wegfall der Leasingraten. Zudem sind mit dem Erwerb Standort und Marke LEH gesichert. Frau Dr. Kramm freut sich, dass in der Sitzung ein Schlusstrich über die Jahrzehnte langen Diskussionen gezogen werden könnte und wirbt

um die Zustimmung der Vollversammlung zum Erwerb des Erbbaurechtes. Abschließend bedankt sie sich bei ihren Vorgängern im Ehrenamt, Herr Dr. Schweitzer und Herrn Vetter, sowie bei den Herren Eder, Irrgang und Meerstein aus dem Hauptamt für die gute Arbeit.

Zu diesem Zeitpunkt sind 49 Mitglieder der Vollversammlung anwesend.

Die Vollversammlung stimmt sodann bei einer Enthaltung dem Erwerb des Erbbaurechtes für das Ludwig Erhard Haus zu.

Abschließend stimmt die Vollversammlung bei einer Gegenstimme und vier Enthaltungen der Nachtragswirtschaftssatzung, wie in der Anlage 5 zur Einladung vorgeschlagen, zu.

TOP 3: Beschlussfassung zum Verkauf der Wohnheim Reichsstraße GmbH

Frau Dr. Kramm erinnert an die Diskussionen in der letzten Vollversammlungssitzung bezüglich des Verkaufs der Wohnheim Reichsstraße GmbH. In dieser Sitzung hatte die Vollversammlung einen Beschluss gefasst, dass die Gesellschaft Wohnheim Reichsstraße GmbH für einen marktgerechten Kaufpreis an die degewo, eine andere Einrichtung des Landes oder an einen gemeinnützigen Betreiber von Flüchtlingsunterkünften verkauft und der Erwerber zur Unterbringung von Flüchtlingen, vorzugsweise minderjährigen unbegleiteten Flüchtlingen, verpflichtet wird.

Herr Irrgang knüpft an und informiert die Vollversammlung, dass im Nachgang zur letzten Vollversammlungssitzung die Rechtmäßigkeit des Beschlusses und damit die Angemessenheit des Kaufpreises, insbesondere unter Berücksichtigung der Verpflichtungen zur Unterbringung von Flüchtlingen, noch einmal geprüft wurde. Im Ergebnis dieser Überprüfung ist nicht auszuschließen, dass ein anderer Bieter, insbesondere ohne Flüchtlingsbindung, einen höheren Kaufpreis zahlen würde. Da die Flüchtlingsunterbringung nicht zu den zulässigen Aufgaben einer IHK gehört, darf die IHK auf diesen Grund gestützt keine Kaufpreisreduzierung vornehmen. Obwohl der ausgehandelte Kaufpreis laut einem Gutachten marktgerecht ist und obwohl in der Vergangenheit mehrere Bieterverfahren scheiterten, wäre bei einem Verkauf an die degewo mit Flüchtlingsbindung nicht auszuschließen, dass den Organen der IHK Berlin vorgeworfen werden könnte, sie gingen mit dem Vermögen der IHK Berlin treuwidrig um. Die IHK Berlin sollte deshalb einen erneuten Beschluss in Bezug auf den Verkauf der Wohnheim Reichsstraße GmbH fassen

und darin die Veräußerungen der Gesellschaft im Rahmen eines professionell begleiteten Bieterverfahrens an den Meistbietenden beschließen.

Die Vollversammlung stimmt anschließend bei sieben Enthaltungen dem Vorschlag, die Wohnheim Reichsstraße GmbH im Rahmen eines professionell begleiteten Bieterverfahrens an den Meistbietenden zu veräußern, zu.

TOP 4: Verschiedenes

- **Compliance Kodex vom 17.3.2015 und seine Auswirkungen**

Frau Dr. Kramm informiert die Vollversammlung, dass Herr Dobat im Nachgang zum Versand der Einladung zur Sitzung (am 2. Juni 2017) vorgeschlagen hat, dieses Thema auf die Tagesordnung zu setzen und bittet Herrn Dobat seine Ausführungen der Vollversammlung zu präsentieren. Herr Dobat kündigt an, seine Ausführungen dem Protokoll als persönliche Erklärung beizufügen.

Frau Dr. Kramm bedankt sich abschließend bei den Mitgliedern der amtierenden Vollversammlung für die gute Zusammenarbeit in dieser Legislaturperiode. Sie lädt die Vollversammlung noch einmal persönlich zum Sommerfest des Ehrenamtes, das am 12. Juli 2017 im Anschluss an die konstituierende Sitzung der Vollversammlung stattfinden wird, ein.

Frau Dr. Kramm schließt die Sitzung um 17:50 Uhr.

Berlin, den 21. Juli 2017



Dr. Beatrice Kramm
Präsidentin



Jan Eder
Hauptgeschäftsführer

Anlagen:

Anlage 1: Teilnehmerliste

Anlage 2: Präsentation Möglicher Erwerb des Erbbaurechtes am LEH

Anlage 3: Persönliche Erklärung Herr Dobat