

## 15. Wahlperiode

### Kleine Anfrage

#### des Abgeordneten Dr. Klaus Lederer (PDS)

vom 26. März 2004 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 30. März 2004) und **Antwort (Schlussbericht)**

#### Cross Border Leasing (I)

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Kleine Anfrage wie folgt:

1.: Teilt der Senat die Ansicht dass es sich bei Cross-Border-Leasing-Geschäften (CBL) um zwar grundsätzlich zulässige und hinsichtlich der erzielbaren Erlöse attraktive Transaktionen handelt, die aber hinsichtlich der Haushaltsklarheit, -kontrollierbarkeit und Risikoverteilung auf lange Perspektiven durchaus problematische Sonderfinanzierungsinstrumente sein können?

Zu 1.: Veranschlagt werden die Transaktionen mit dem Nettoerlös der von den Vertragspartnern wechselseitig zu zahlenden Barwerte (Differenz der diskontierten Mietzahlungen im Rahmen des Hauptmietvertrages und der im Rahmen des Untermietvertrages zu zahlenden Mieten sowie des diskontierten Kaufoptionspreises).

Gemäß § 15 Abs. 1, Satz 3 LHO wird hier von einer Bruttoveranschlagung abgesehen.

Im Beispiel der Messehallen des Landes Berlin wurde der Nettoerlös im Kapitel 13 mit entsprechenden Erläuterungen bei Titel 124 01 veranschlagt.

Anders als bei den in der Anlage 2, Nr. 2.1 der Ausführungsvorschriften zu § 7 LHO geregelten Sonderfinanzierungen handelt es sich bei Cross-Border-Lease-Geschäften nicht um ein kreditähnliches Rechtsgeschäft, so dass hier die verfassungsrechtliche Problematik der Einordnung eines Rechtsgeschäftes als Kredit und damit der Einbeziehung in die Kreditermächtigung nicht berührt ist.

Die Risiken (z. B. bei Insolvenz des Vertragspartners, dem gegenwärtigen Gerichtsstand oder auch der Änderung der Steuergesetzgebung) sind, wie bei jedem anderen Sonderfinanzierungsinstrument, durch eine entsprechende Konstruktion der Verträge begrenzt und sämtliche Verpflichtungen, insbesondere auch die Ausübung der Kaufoption, ist von Anfang an in den Käuferlös einkalkuliert.

Mit der Anwendung dieser Regelungen wurde den Grundsätzen der Haushaltsklarheit und Haushaltswahrheit Rechnung getragen.

2.: Welche Verwaltungen des Landes sind am Abschluss von CBL durch die mittelbare oder unmittelbare Landesverwaltung beteiligt bzw. zu beteiligen und wie wird gesichert, dass unabhängiger Sachverstand die Risikenminimierung der CBL-Geschäfte begleitet?

Zu 2.: Bisher hat das Land Berlin, vertreten durch die Senatsverwaltung für Finanzen, einen Cross-Border-Lease-Vertrag über die neuen Messehallen abgeschlossen. Der Unterausschuss „Vermögensverwaltung und Beteiligungen“ des Hauptausschusses des Abgeordnetenhauses von Berlin hat sich vor Vertragsabschluss in seiner Sitzung am 28.06.2000 mit der Transaktion befasst.

Vor Abschluss eines Cross-Border-Lease-Vertrages werden die Risiken und der erzielbare Nutzen sorgfältig abgewogen. Die steuerlichen und rechtlichen Fragen sowie die wirtschaftlich erzielbaren Ergebnisse werden eingehend geprüft.

Die Transaktionen werden mit erfahrenen deutschen und US-Anwaltskanzleien und auf dem Gebiet führenden Arrangeuren gemeinsam durchgeführt.

Im Zuge der Durchführung der Transaktion des Landes Berlin mit den neuen Messehallen wurden die Leistungen der Arrangeure sowie die Finanzdienstleistungen europaweit ausgeschrieben. Für den Eigenkapitalinvestor wurde ebenfalls eine Ausschreibung im EU-Amtsblatt durchgeführt. So wurde vor dem Hintergrund des Volumens und der Dauer der Transaktion durch die Auswahl des jeweils wirtschaftlichsten Angebotes gesichert, dass dieses Geschäft durch unabhängigen Sachverstand im Hinblick auf die Minimierung der Risiken begleitet wird.

3.: Wie sichert der Senat die Begleitung der Geschäfte und die Reaktion auf veränderte Rahmenbedingungen für die Dauer der Vertragslaufzeit eines CBL-Geschäfts? Gibt es eine zentrale Stelle zum Controlling des Umgangs mit Finanzierungsinstrumenten? Wenn ja: Welcher Verfahren und Instrumente bedient sich diese Stelle, um jederzeit und laufend über die Vertragsabwicklung im Bilde zu sein und gegebenenfalls auf veränderte Bedingungen reagieren zu können?

Zu 3.: Das Controlling für das Cross-Border-Lease-Geschäft mit den Messehallen wird anhand eines von den Arrangeuren und den Anwälten erarbeiteten Pflichtenheftes von der Senatsverwaltung für Finanzen durchgeführt. Das Pflichtenheft ist der Leitfaden zur Erfüllung der abgeschlossenen Verträge. Es beinhaltet die Termine, die vertraglich zu erfüllenden Pflichten und benennt die Beteiligten. Während der Vertragslaufzeit stehen die rechtlichen Berater mit ihren Erfahrungen zur Seite und informieren über sich verändernde Bedingungen. Sollten sich Bedingungen im Bezug auf bestehende Verträge ändern, so sind die Vertragsparteien verpflichtet so zusammenzuarbeiten, dass die Transaktion neu strukturiert werden kann.

4.: Welches wären die Konsequenzen für die Risiko- und Ertragsverteilung, wenn sich das Land Berlin während der Vertragslaufzeit entschließen würde, aus einem CBL „auszusteigen“ (etwa, weil aufgrund veränderter Rahmenbedingungen sich die Einschätzungen zur Nutzung und Nutzbarkeit verleaster Objekte wandeln)?

Zu 4.: Aufgrund des Zusammenhangs der Verträge und der gegenseitigen Abhängigkeit voneinander sind die Kündigungsmöglichkeiten unter den einzelnen Verträgen einschließlich ihrer Rechtsfolgen auch für die Transaktion als Ganzes besonders umfassend in den Verträgen geregelt.

Zum einen hat der deutsche Eigentümer ein Kündigungsrecht insbesondere im Fall von Leistungsstörungen, die der US-Trust zu vertreten hat, zum anderen hat der US-Trust ein Kündigungsrecht bei vom deutschen Eigentümer zu vertretenden Leistungsstörungen.

Das Risiko im Zusammenhang mit einer vorzeitigen Vertragsbeendigung durch den US-Trust aufgrund von Leistungsstörungen auf der Eigentümerseite liegt für den Eigentümer grundsätzlich in der Verpflichtung zur Zahlung des hohen Abfindungswertes, dessen Höhe für bestimmte Zeitabschnitte jeweils in den Verträgen festgelegt wird. Der Abfindungswert ist so berechnet, dass erst nach Ablauf einer bestimmten Vertragsdauer ein Teil und einige Jahre vor dem Ende der Laufzeit des Untermietvertrages der gesamte Barwertvorteil erhalten bleibt. Die Regelungen über die Kündigungsgründe und die Höhe der Abfindungswerte können je nach Ergebnis der Verhandlungen bei jeder Transaktion unterschiedlich sein. In aller Regel sind jedoch Heilungsperioden vereinbart.

5.: Welche Regelungen werden in CBL-Verträgen typischerweise zur Sicherung der Haushalts- und Verfügungsinteressen des Landes Berlin getroffen?

Zu 5.: Für den Hauptmietvertrag ist eine Gesamtlaufzeit von 125 % der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer der Mietgegenstände, die nach US-Bewertungsgesichtspunkten zu beurteilen ist, vereinbart. Als Gegenleistung erhält der Eigentümer bei Vertragsabschluss in einer einmaligen Zahlung die Mietraten für die Gesamtmietzeit.

Der Untermietvertrag hat in der Regel eine Laufzeit die kürzer ist als die Laufzeit des Hauptmietvertrages, wobei dem Eigentümer zum Ende der Mietzeit des Untermietvertrages eine feste Kaufoption auf Erwerb der Nutzungsrechte des US-Trusts für die Restlaufzeit des Hauptmietvertrages eingeräumt wird.

Macht der deutsche Eigentümer am Ende des Untermietvertrages von seiner Kaufoption Gebrauch, bewirkt dies, dass durch Vereinigung von Gläubiger und Schuldner der Hauptmietvertrag durch eine sogenannte „Konfusion“ erlischt. Alle Rechte des Mietobjektes liegen dann wieder beim deutschen Eigentümer.

Ein Teil der vom Investor bei Vertragsabschluss geleisteten Zahlungen dient der Abdeckung des Kaufpreises; mit Ausübung der Kaufoption werden insoweit keine Haushaltsmittel benötigt.

Das wirtschaftliche und zivilrechtliche Eigentum sowie die Nutzungsrechte an den Leasingobjekten bleiben während der gesamten Laufzeit der Transaktion beim deutschen Eigentümer.

6.: Wie sieht der Senat die Perspektiven des CBL in der Berliner Haushaltswirtschaft? Insbesondere: Handelt es sich nach wie vor um ein „Sonder“-Finanzierungsinstrument oder hält der Senat den umfassenden Gebrauch von CBL als Instrument der Haushaltswirtschaft für ange raten?

Zu 6.: Cross-Border-Leases sind ein modernes Finanzierungsinstrument, mit dem durchaus attraktive Finanzierungsvorteile erlangt werden können. Wie bei anderen komplexen Transaktionen setzt der Abschluss eines solchen Vertrages eine sehr sorgfältige Vorbereitung und Begleitung der Transaktion voraus. Dabei sind insbesondere die genannten zuständigen Gremien und Verwaltungen zu beteiligen.

Die wirtschaftlichen und rechtlichen Aspekte sind sehr genau zu prüfen und die Bonität der Vertragspartner ist umfassend zu analysieren. Um dieses zu erreichen und damit auch die Risiken zu minimieren und beherrschbar zu machen, erfolgt bei solchen Verträge eine intensive Prüfung der Verträge in Zusammenarbeit mit erfahrenen deutschen und US-Anwaltskanzleien sowie erfahrenen Arrangeuren.

Der Charakter der Transaktionsstrukturen lässt einen umfassenden Gebrauch von Cross-Border-Leases als Instrument der Haushaltswirtschaft nicht erkennen, zumal sich nur ausgewählte Objekte für derartige Transaktionen eignen.

7.: Wie kann nach Ansicht des Senats eine effektive Kontrolle der CBL-Praxis im Land durch das Parlament gesichert werden, um die Verantwortung des Haushaltsgesetzgebers für das Vermögen des Landes beim routinemäßigen Gebrauch von CBL nicht leer laufen zu lassen?

Zu 7.: Cross-Border-Leases sind grundsätzlich keine Instrumente für einen routinemäßigen Gebrauch. Das Beispiel der Cross-Border-Lease-Transaktion mit den neuen Messehalle zeigt, dass das Projekt im Unterausschuss „Vermögensverwaltung und Beteiligungen“ des Hauptausschusses des Abgeordnetenhauses von Berlin beraten wurde. Auch künftige Transaktionen würden vor ihrer Durchführung zur parlamentarischen Beratung und Entscheidung vorgelegt werden.

Berlin, den 03. Mai 2004

In Vertretung

T h ö n e  
Senatsverwaltung für Finanzen

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 24. Mai 2004)