

GROSSER RAT AARGAU

Motion* Gregor Biffiger, Berikon (Sprecher), Jean-Pierre Gallati, Wohlen, Andreas A. Glarner, Oberwil-Lieli, Thomas Inniger, Hägglingen, Erwin Meier, Tägerig, und Walter Stierli, Fischbach-Göslikon vom 22.06.2010 betreffend Einleitung einer besonderen Untersuchung nach § 14 lit. c AKBG

* Diese Form des Vorstosses wurde aufgrund fehlender Praxis zu §§ 14 lit. c + 15 Abs. 2 AKBG gewählt.

Text:

Der Regierungsrat wird beauftragt, im Zusammenhang mit dem von der AKB wegen der L.J. Füglistaller Immobilien AG erlittenen Kreditverlust von CHF 650'000.00 gestützt auf § 15 Abs. 2 AKBG eine besondere Untersuchung durch eine unabhängige Revisionsstelle nach § 14 lit. c AKBG einzuleiten.

Begründung:

Im Jahre 1996 gewährte die Aargauische Kantonalbank der L.J. Füglistaller Immobilien AG (heute: Grossmatt Immobilien AG) für eine Gewerbeliegenschaft in Rudolfstetten ein Hypothekendarlehen von CHF 2.25 Mio. Nach verschiedenen kritischen Medienberichten rund um Finanzierung und aktuelle baurechtliche Situation dieser Gewerbeliegenschaft formulierte die Kommission Volkswirtschaft und Abgaben (VWA) verschiedene Fragen an die Aargauische Kantonalbank, welche anschliessend im Auftrag des Bankrates durch die externe Revisionsstelle Ernst & Young AG geprüft wurden. An der Sitzung vom 7. Juni 2010 wurden die VWA-Mitglieder durch Bankrat und Geschäftsleitung über die Untersuchungsergebnisse lediglich mündlich in Kenntnis gesetzt. Neben einer Medienmitteilung stand der AKB-Bankratspräsident Arthur Zeller der Aargauer Zeitung zudem im Rahmen eines Interviews Red und Antwort. Die externe Revisionsgesellschaft bescheinigte der AKB, sich bei Kreditvergaben an Bankorgane formell und materiell jederzeit korrekt verhalten zu haben.

Bei genauerer Hinsicht stellen sich aber viele Fragen, die bis dato gar nicht oder nicht befriedigend beantwortet wurden und begründeten Anlass zu weiteren Untersuchungen geben:

1.

Die Ernst & Young AG ist bei der AKB seit 1995 banken-, seit 1998 börsengesetzliche und seit 2007 regierungsrätliche Revisionsstelle. Sie ist Konzernrevisionsstelle, revidiert demnach die konsolidierte Rechnung und die hierzu erforderlichen Tochtergesellschaften. Das Revisionshonorar betrug im Jahr 2009 CHF 507'000.00. Für Sonderprüfungen erhielt die Ernst & Young AG zudem CHF 220'000.00.

Die Ernst & Young AG musste seit 1995 insbesondere alle Organkredite zu Händen der Eidg. Bankenkommission (heute FINMA) überprüfen. Sie hat die seinerzeitige Kreditvergabe an die L.J. Füglistaller Immobilien AG im Jahre 1996 überprüft und hat nun auch die aktuelle Nachprüfung dieses Kreditdossiers durchgeführt. Diese faktische Selbstkontrolle(!) lässt begründete Zweifel am Kontrollergebnis aufkommen. Die Höhe der jährlichen Honorarbezüge lässt zudem ein gewisses Abhängigkeitsverhältnis vermuten.

2.

Der Prüfbericht von Ernst & Young AG wurde anscheinend weder den Mitgliedern der Kommission VWA noch dem Bankrat ausgehändigt. Niemand weiss, wie Ernst & Young AG bei der Prüfung vorgegangen ist bzw. welche Dokumente angeschaut wurden. Zudem hat Ernst & Young AG laut Bankratspräsident Zeller jede Haftung für ihren eigenen Prüfbericht abgelehnt.

3.

Obwohl Lieni Füglistaller die AKB vom Bankkundengeheimnis entbunden hat, hat die AKB der Kommission VWA keinen Einblick in das Kundendossier von Lieni Füglistaller und seinen Firmen gegeben.

4.

Lieni Füglistaller hatte sich mit Baurechtsvertrag vom 23.05.1990 von der Grundeigentümerin K. Iten AG ein selbständiges und dauerndes Baurecht am Grundstück IR Rudolfstetten-Friedlisberg Nr. 2220, Plan 13, Parzelle 1452 einräumen lassen und dieses bis zum 30. April 2040 an die A + E Leasing AG in Zürich abgetreten. Diese wiederum übernahm von der L.J. Füglistaller Immobilien AG das in den Jahren 1991 / 1992 (also im Zenit der Baupreisentwicklung) darauf erstellte, eingeschossige und nicht unterkellerte Lager- und Werkstattgebäude Nr. 0988, IR Rudolfstetten-Friedlisberg Nr. 2221, zum Preis von CHF 1.5 Mio. im Rahmen eines „sale & lease back“-Vertrags. Der Leasingvertrag wurde über 40 Quartale abgeschlossen, beginnend am 1. August 1992. Die Leasingraten setzten sich üblicherweise aus dem jeweiligen Leasingzins und einer linearen Abschreibungsrate von 4 % p.a. des Übernahmepreises zusammen.

Die A + E Leasing AG wurde dann 1993 zusammen mit der Muttergesellschaft Schweizerische Volksbank von der Schweizerischen Kreditanstalt übernommen. Es folgte vor dem Hintergrund einer schweren Bau- und Immobilienkrise eine rigorose Bereinigung des Kreditportfolios, indem man Risikozuschläge auf Zinsen und Amortisationsraten einführte oder erhöhte und sich notfalls auch mit Verlust von sog. „schlechten Risiken“ zu trennen versuchte.

Die L.J. Füglistaller Immobilien AG erwarb dann (aus welchen Gründen auch immer) mit Wirkung ab 1. November 1996 das Baurechtsgrundstück für CHF 1.62 Mio. und die Werk- und Lagerhalle für CHF 620'000.00. Der Gesamtkaufpreis betrug also CHF 2.24 Mio. Es stellt sich die Frage, weshalb die A + E Leasing AG bereit war, die Halle bereits nach gut vier Jahren Laufzeit mit einem derart massiven Abschreiber aus dem Leasingvertrag zu entlassen. Dessen ungeachtet ergab eine bankinterne Schätzung der AKB damals einen Verkehrswert von CHF 3.3 Mio. Gestützt darauf gewährte die AKB der L.J. Füglistaller Immobilien AG ein Hypothekendarlehen von CHF 2.25 Mio., finanzierte also faktisch 100 % des Gesamtkaufpreises. Eine revidierte Verkehrswertschätzung der AKB aus dem Jahre 2002 kam dann noch auf einen Verkehrswert von CHF 1.36 Mio.

Der Immobilienpreisindex der Schweizerischen Nationalbank für Gewerbeflächen wies für 1991 einen maximalen Indexstand von 275 Punkten aus. Dieser Maximalstand wurde bis zum heutigen Datum nie mehr erreicht (Stand 2010: 219 Punkte). Nach massiven Einbrüchen in den Folgejahren und insbesondere im Erwerbsjahr 1996 (Indexstand: 220 Punkte) fanden die gewerblichen Immobilienpreise im Jahre 1998 ihren absoluten Tiefpunkt (Indexstand: 210 Punkte). Beim Verkauf der Liegenschaft durch die AKB an Lieni Füglistaller (Forderungsverkauf) im Jahr 2003 befand sich der Preisindex mit 224 Punkten in etwa wieder auf dem Stand des Erwerbs- und Finanzierungsjahres 1996. Der Makro-Marktpreis der Liegenschaft lag also zu beiden Bewertungszeitpunkten seitens AKB in etwa auf gleicher Höhe. Eine unterschiedliche Bewertung der Liegenschaft in den Jahren 1996 und 2003 müsste also primär individuelle, liegenschaftenspezifische Gründe haben.

Die AKB berechnete im Jahr 1996 den Verkehrswert von CHF 3.3 Mio. nach eigenen Angaben aus dem Mittel von Ertragswert und Realwert. Der Ertragswert basierte auf den kapitalisierten jährlichen Mietzinseinnahmen von damals CHF 240'000.00. Nimmt man die Mietzinseinnahmen des Jahres 1996 etwas unter die Lupe, stellt man fest, dass die Hälfte der Mietzinseinnahmen von im Schreiner-/Innenausbereich tätigen Füglistaller-Gruppengesellschaften stammt (CHF 60'000.00 R. von Allmen AG, CHF 36'000.00 Füglistaller Innenausbau AG sowie CHF 24'000.00 Coristal AG). Die restlichen Räumlichkeiten / Mietflächen waren an Firmen aus dem Automobilgewerbe vermietet. Die jährlichen Mietzinsen schwankten zwischen CHF 128.00 und CHF 215.00 / m². Bezeichnenderweise wurden die mit Abstand

höchsten und massiv übersetzten Quadratmeterpreise von der Gruppengesellschaft R. von Allmen AG bezahlt. Die aufgeblähten Mietzinseinnahmen der in Frage stehenden Gewerbeliegenschaft waren also mit erheblichen Klumpenrisiken behaftet, die bei der AKB-Finanzierung hätten berücksichtigt werden müssen. Darüber hinaus befanden sich 1996 spezifisch die Automobil- und die Baubranche in der Krise. Die Interview-Aussage von Bankratspräsident Zeller, im Schätzungszeitpunkt seien zahlungskräftige Mieter in der Liegenschaft eingemietet gewesen, muss vor diesem Hintergrund in Frage gestellt werden. Die Zusammensetzung der Mieterschaft war im Gegenteil äusserst problematisch, was auch das Protokoll einer Besprechung des Mieters Pfister & Brülisauer mit einem Vertreter der Eigentümerschaft vom 21. April 1997 deutlich aufzeigt.

Die L.J. Füglistaller Immobilien AG erwarb die Lager- und Werkstatthalle im Jahr 1996 für CHF 620'000.00. Die Halle wies damals einen AGV-Brandassekuranzwert (Neuwert) von CHF 1.106 Mio. auf. Der mutmasslich von der Erwerberin L.J. Füglistaller Immobilien AG im Hinblick auf die Finanzierung in Auftrag gegebene Schätzungsbericht von Architekt Georges Künzler, Dietikon, vom 6. Mai 1996 weist einen völlig übersetzten Realwert von CHF 1.696 Mio. aus. In diesem Bericht wird auch mit keinem Wort auf die Befristung der Baubewilligung – die Halle hatte damals noch ein Existenzrecht von fünf Jahren – und die noch zu erwartenden Anschlussgebühren (von rund CHF 346'000.00) hingewiesen. Im Schätzungsgutachten Künzler sind bei der Realwertberechnung sogar Anschlussgebühren eingerechnet, obwohl diese nie in solcher Höhe entrichtet worden sind. Es ist nicht ausgeschlossen, dass die L.J. Füglistaller Immobilien AG dem Schätzer diese besonderen, massiv wertvermindernden Umstände verschwieg. Es ist davon auszugehen, dass die interne Schätzung der AKB auf diesem inhaltlich fragwürdigen Schätzungsbericht basiert.

Die Lager- und Werkstatthalle wurde sehr einfach und kostengünstig ausgeführt und verfügte 1996 über keine eigene Heizung. Entgegen den Ausführungen der AKB wies die Halle nicht erst 2002 einen hohen Sanierungsbedarf aus. Das bereits vorher erwähnte Besprechungsprotokoll des Mieters Pfister & Brülisauer weist auf verschiedene gravierende Mängel hin, die bereits anfangs 1997 – also rund ein Vierteljahr nach Finanzierungsbeginn - erstmals gerügt wurden. Neben einer nur noch mit Gewalt zu öffnenden Eingangstür war das Gebäudedach undicht und setzte bei Regen das Büro des Mieters und den Elektroverteilkasten unter Wasser.

5.

Im Jahre 2003 – nach dem wirtschaftlichen Niedergang der Füglistaller-Gruppe – wurde die in der Zwischenzeit auf CHF 1.9 Mio. amortisierte Hypothekarforderung von der AKB für CHF 1.25 Mio. an Lieni Füglistaller verkauft. Die AKB gewährte damals Lieni Füglistaller noch eine Zwischenfinanzierung, bevor dann die Liegenschaft definitiv von einer anderen Bank refinanziert wurde. Obwohl der AKB neben dem Angebot von Lieni Füglistaller noch ein weiteres gleichwertiges(!) Angebot vorlag, wurde das Angebot des damaligen Bankratsvizepräsidenten Füglistaller vorgezogen. Zusätzlich musste ein Immobilienmakler mit CHF 10'000.00 provisioniert werden, weil der von ihm vermittelte Kaufinteressent nicht zum Zug kam. Dieser Verkauf an den Bankratsvizepräsidenten Lieni Füglistaller ist umso unverständlicher, als dieser der AKB indirekt einen Kreditausfall / Verlust von CHF 650'000.00 verursacht hatte.

6.

Nach den vorstehenden Ausführungen ist offensichtlich, dass zwischen der 1996 erfolgten Verkehrswertschätzung von CHF 3.3 Mio. und der damaligen Kreditvergabe von CHF 2.25 Mio. ein innerer Zusammenhang besteht. Es ist davon auszugehen, dass der Kaufpreis zu 100 % belehnt werden sollte, um die Liquidität der L.J. Füglistaller Immobilien AG bzw. der Füglistaller-Gruppe zu schonen. Ein realer Wertverlust der Liegenschaft von rund CHF 2 Mio. bzw. von rund 60 % innert sechs Jahren (von CHF 3.3 Mio. auf CHF 1.36 Mio. bzw. 1.25 Mio.) ist nicht nachvollziehbar. Der Wertverlust der Liegenschaft ist nicht primär auf die Erhöhung des Kapitalisierungszinssatzes, eingebrochene Mietzinseinnahmen oder den plötzlichen Sanierungsbedarf der Halle zurückzuführen, sondern auf eine unter keinem Titel

zu rechtfertigende hohe Bewertung der Liegenschaft durch die AKB im Jahre 1996. Es ist kein Zufall, dass die Halle und das Grundstück damals zum Preis von CHF 2.24 Mio. gekauft werden konnten. Dieser Kaufpreis stellte eben bestenfalls den realen Wert der Liegenschaft dar.

Schlussbemerkungen

Die Abklärungen, welche die AKB auf Aufforderung der Kommission VWA vornehmen liess und der Kommission VWA mündlich darlegte, sind ausgesprochen lückenhaft. Es ist offensichtlich, dass die Revisionsstelle der AKB, die Ernst & Young AG, sich mit diesem Prüfbericht selber schützen wollte und musste. Denn sie musste ihre eigene Rolle als Prüfstelle der Organkredite überprüfen. Zudem ist anzunehmen, dass die AKB aus verständlichen Gründen von Ernst & Young AG erwartete, dass die AKB am Ende der Untersuchung makellos dastand.

Dass der von Ernst & Young AG erstattete Bericht nicht schriftlich abgegeben wurde, mutet eigenartig an, v.a. weil Lieni Füglistaller die AKB vom Bankkundengeheimnis entbunden hatte. Auch dass Ernst & Young AG offenbar jegliche Haftung für ihren Prüfbericht ablehnte, ist merkwürdig.

Parlament und Öffentlichkeit haben ein Anrecht auf eine umfassende und saubere Abklärung der Vorwürfe. Ohne Fehlleistungen wäre es nicht zu einem Kreditausfall von CHF 650'000.00 gekommen. Dass die AKB im Jahr 2003 die Forderung für CHF 1.25 Mio. an Lieni Füglistaller verkaufte, obwohl ihr ein anderes Angebot in gleicher Höhe vorlag, bildete den eigenartigen Abschluss der Geschichte.