

## Antwort der Bundesregierung

auf die Große Anfrage der Abgeordneten Dr.-Ing. Kansy, Niegel, Dr. Daniels, Dörflinger, Link (Frankfurt), Linsmeier, Magin, Dr. Möller, Pesch, Frau Rönsch (Wiesbaden), Frau Roitzsch (Quickborn), Ruf, Zierer und der Fraktion der CDU/CSU sowie der Abgeordneten Grünbeck, Frau Dr. Segall, Gattermann, Beckmann, Dr. Haussmann, Dr. Feldmann, Dr. Graf Lambsdorff und der Fraktion der FDP  
— Drucksache 10/5326 —

### „Neue Heimat“

*Der Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau hat mit Schreiben vom 7. Mai 1986 die Große Anfrage namens der Bundesregierung wie folgt beantwortet:*

Die Vorgänge um die „Neue Heimat“ gehen in ihrer Bedeutung über den Unternehmensbereich weit hinaus. Unmittelbar berührt sind die Mitarbeiter, die Kreditgeber der „Neuen Heimat“ sowie die Mieter, obwohl deren Schutz durch das geltende Recht gewährleistet ist. Mittelbar betroffen sind die Kreditwirtschaft, der Wohnungsmarkt, die Bauwirtschaft und vor allem die Steuerzahler.

Die „Neue Heimat“ hat bereits ca. 10 Mrd. DM aus öffentlichen Haushalten erhalten. Aus ihrer gesamtwirtschaftlichen, sozialpolitischen und gesellschaftlichen Verantwortung und aufgrund der Gesetzgebungskompetenzen für das Wohnungsrecht befassen sich der Deutsche Bundestag und die Bundesregierung mit den Ursachen und Folgen der Probleme, die durch die „Neue Heimat“ ausgelöst worden sind.

Die wirtschaftlichen Schwierigkeiten der „Neuen Heimat“ sind im wesentlichen auf folgende Ursachen zurückzuführen:

- Die Gewerkschaften haben die „Neue Heimat“ unzureichend mit Eigenkapital ausgestattet.
- Die „Neue Heimat“ hat in erheblichem Umfang unbebaute Grundstücke erworben und mit Krediten finanziert. Die erwartete inflationäre Wertsteigerung ist ausgeblieben. Die Voraussetzun-

gen für die bauliche Nutzung sind nicht in dem erhofften Umfang geschaffen worden. Die Zinsbelastungen können nicht aus Erträgen erwirtschaftet werden.

- Aus dem Bauträgergeschäft ergeben sich Verluste. Die in den siebziger Jahren und Anfang der achtziger Jahre im Vorratsbau errichteten Verkaufswohnungen können in vielen Fällen nicht oder nur mit Verlust veräußert werden.
- Die Kosten aus der Bewirtschaftung von 260 000 Wohnungen werden durch Mieteinnahmen nicht mehr voll gedeckt.

Bei der Diskussion um die „Neue Heimat“ geht es zunächst und aktuell um die Frage, wer das unternehmerische Fehlverhalten zu verantworten hat, wer die bereits eingetretenen und die noch zu erwartenden Verluste trägt und wer die Kosten einer Sanierung des Unternehmens übernimmt. Aus der Sicht der Bundesregierung hat der wirtschaftliche Eigentümer, nämlich der DGB mit seinen 17 Einzelgewerkschaften für die „Neue Heimat“ einzustehen.

Das Verhalten der „Neuen Heimat“ und des DGB mit seinen Einzelgewerkschaften als Eigentümer hat grundlegende wohnungspolitische und gesellschaftspolitische Fragen aufgeworfen. Mit der „Neuen Heimat“ steht auch die gewerkschaftliche Gemeinwirtschaft auf dem Prüfstand.

Am Fall der „Neuen Heimat“ stellt sich die Frage der ordnungspolitischen Abgrenzung zwischen Staat und Wirtschaft erneut. Die Bundesregierung

vertritt die Auffassung, daß die „Neue Heimat“ und die Gewerkschaften als Eigentümer die volle wirtschaftliche Verantwortung für freie unternehmerische Entscheidungen zu tragen haben.

Die Vorgänge um die „Neue Heimat“ sind besonders intensiv im Hinblick auf die Diskussion über das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz und auf eine mögliche Änderung des Wohnungsbauförderrechts zu untersuchen.

Es gibt zahlreiche Anhaltspunkte und Hinweise dafür, daß die „Neue Heimat“ sich nicht an die engen gesetzlichen Grenzen des Geschäftskreises gemeinnütziger Unternehmen gehalten hat. Diesen Vorwürfen müssen vor allem die zuständigen Anerkennungs- und Aufsichtsbehörden der Länder nachgehen.

Der Bundesregierung wird die Beurteilung der Vorgänge um die „Neue Heimat“ durch unzureichende Information über die Situation des Unternehmens, über einzelne Vorgänge, über Verflechtungen und Zusammenhänge außerordentlich erschwert. Die der Bundesregierung vorliegenden Unterlagen und Informationen reichen nicht aus, die wirtschaftliche Situation im einzelnen zu beurteilen sowie etwaige Verstöße gegen das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz zu überprüfen und Folgerungen für mögliche Gesetzesänderungen zu ziehen. Die von der „Neuen Heimat“, der Beteiligungsgesellschaft für Gemeinwirtschaft (BGAG) und dem DGB am 5. Februar 1986 gegebene Zusage, ein neutrales Gutachten zur Situation des Gesamtkonzerns durch die Treuarbeit AG, Frankfurt, erstellen zu lassen, ist am 20. März 1986 wieder zurückgezogen worden.

#### I. Schutz der Mieter

##### 1. Wie viele Mietwohnungen hat die „Neue Heimat“ bisher veräußert

- an die gewerkschaftseigene, aber nicht gemeinnützige BG-Immobilien-gesellschaft,
- an andere Wohnungsunternehmen oder Kapitalanleger,
- an die öffentliche Hand,
- an Mieter, und

ist der Bundesregierung bekannt, wie viele Wohnungen die „Neue Heimat“ noch zu veräußern beabsichtigt?

Die „Neue Heimat“ mit ihren Tochterunternehmen verfügte im Jahre 1980 über ca. 320 000 eigene Wohnungen. Aus diesem Bestand wurden nach dem „Memorandum“ der „Neuen Heimat“, das dem Bun-

desbauminister und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht worden ist, in den Jahren 1981 bis 1985 63 709 Wohnungen veräußert, und zwar

- 21 365 Wohnungen an die gewerkschaftseigene (nichtgemeinnützige) BG-Immobilien-gesellschaft mbH, Frankfurt/Main (BGI),
- 31 838 En-bloc-Verkäufe an andere Gesellschaften, zum Teil unter Beteiligung von Ländern und Gemeinden, und
- 10 506 Einzelverkäufe an die jeweiligen Mieter.

Eine Übersicht über die einzelnen Verkaufsmaßnahmen liegt der Bundesregierung nicht vor. Lediglich bei vier größeren Verkaufsvorgängen können weitere Angaben gemacht werden.

- In Bayern hat die „Neue Heimat Bayern“ bislang etwa 2 100 Wohnungen zum Preis von 165 Mio. DM an die Landeshauptstadt München und ohne öffentliche Hilfen ca. 350 Wohnungen an die Bayerische Versicherungskammer verkauft.
- In Hessen hat das gemeinnützige Wohnungsunternehmen „Nassauisches Heim“, Siedlungsgesellschaft mbH, Frankfurt/Main, im Herbst 1985 1 072 Wohnungen einschließlich einiger Garagen und Gewerbeeinheiten von der „Neuen Heimat Südwest“ zum Preis von 78 Mio. DM erworben. Dazu hat das Land Hessen einen Zuschuß von rund 49 Mio. DM gewährt. Außerdem wurden am 19. Dezember 1985 in Wiesbaden durch ein städtisches gemeinnütziges Wohnungsunternehmen 275 Wohnungen von der BGI zum Preis von rund 16 Mio. DM erworben. Dabei wurden Zuschüsse vom Land Hessen in Höhe von 2,2 Mio. DM zugesagt und von der Stadt Wiesbaden in Höhe von 2,4 Mio. DM gewährt. Inwieweit die städtische Gesellschaft „unrentierliche Kosten“ übernommen hat, läßt sich nicht feststellen.
- In Nordrhein-Westfalen hat die im Mehrheitsbesitz des Landes befindliche Landesentwicklungsgesellschaft mbH, Düsseldorf, im Frühjahr 1986 2 385 Wohnungen zum Preis von 142,5 Mio. DM erworben. Die landeseigene Wohnungsbau-förderungsanstalt gewährt 15 Jahre lang jeweils 1,2 Mio. DM Aufwendungs-darlehen.

Nach Angaben in dem „Memorandum“ der „Neuen Heimat“ lag der Verkaufspreis bei Einzelverkäufen im Jahre 1985 zwischen 70 000 DM und 130 000 DM pro Wohnung. Es wurden folgende Quadratmeter-Preise erzielt:

	Einzelverkäufe an Mieter	En-bloc-Verkäufe an Gesellschaften
Nord	1400 DM/qm	700 bis 1000 DM/qm
Bremen/Niedersachsen	1650 DM/qm	700 bis 1000 DM/qm
Nordrhein-Westfalen	1400 DM/qm	700 bis 1000 DM/qm
Südwest	1400 DM/qm	950 bis 1000 DM/qm
Bayern	2000 DM/qm	1200 bis 1800 DM/qm
Baden-Württemberg	1600 DM/qm	1100 bis 1500 DM/qm
Berlin	1650 DM/qm	650 bis 900 DM/qm
Nordwestdeutsche Siedlungsgesellschaft	1600 DM/qm	

Die Zahl der Wohnungen, die in der Zukunft die „Neue Heimat“ noch verkaufen will, ist der Bundesregierung nicht bekannt. Sie wird in dem „Memorandum“ der „Neuen Heimat“ mit 60 000 angegeben, und zwar in den Regionen Nord, Bremen/Niedersachsen und Nordrhein-Westfalen.

2. Wie sind die Mieter vor dem Verlust ihrer Wohnungen bei einer Veräußerung geschützt und müssen sie mit Mieterhöhungen rechnen?

- a) Bei dem Verkauf einer vermieteten Wohnung tritt der Erwerber — unabhängig davon, ob es sich um eine öffentlich geförderte oder freifinanzierte Wohnung handelt — mit allen Rechten und Pflichten in den zwischen dem Mieter und dem bisherigen Vermieter bestehenden Mietvertrag ein. („Kauf bricht nicht Miete“ — § 571 BGB). Das bedeutet, daß die gesetzlichen sowie die mietvertraglich vereinbarten Schutzrechte bei einer Veräußerung einer vermieteten Wohnung nicht berührt werden. Der Erwerber kann daher weder den Abschluß eines neuen Mietvertrages verlangen, noch kann er aus dem Kauf einen Anspruch auf eine Mietzinsänderung oder gar Kündigung herleiten. Soweit mit dem Mieter über das Gesetz hinausgehende Schutzrechte vereinbart sind, indem etwa durch einen Dauermietvertrag der Vermieter grundsätzlich auf ein eigenes Kündigungsrecht verzichtet hat, muß der Erwerber diese vertraglichen Vereinbarungen gegen sich gelten lassen. Der in der Praxis wichtigste Kündigungsgrund des Eigenbedarfs kommt ohnehin in der Regel nicht zum Zuge, wenn eine größere Zahl von Wohnungen durch eine Gesellschaft erworben wird.
- b) Werden Wohnungen eines Mehrfamilienhauses nach Umwandlung in Eigentumswohnungen veräußert, handelt es sich ebenfalls um einen normalen Verkaufsfall, so daß alle gesetzlichen und vertraglichen Schutzrechte des Mieters erhalten bleiben. Der Erwerber ist daher an den bestehenden Mietvertrag einschließlich etwaiger besonderer vertraglicher Vereinbarungen gebunden. Darüber hinaus darf sich der Erwerber nicht vor Ablauf von drei Jahren seit seiner Eintragung als Eigentümer im Grundbuch gegenüber dem bei der Begründung von Wohnungseigentum in der Wohnung lebenden Mieter auf Ei-

genbedarf berufen (Wartefrist, § 564 b Abs. 2 Nr. 2 BGB) und hat danach die gesetzliche Kündigungsfrist zu beachten; diese kann je nach Dauer des Mietvertrages bis zu einem Jahr betragen.

- c) Selbst gegenüber einer wirksamen Kündigung ist der Mieter nicht schutzlos, sondern er kann der Kündigung widersprechen, wenn der Auszug aus der Wohnung für ihn oder seine Familie einen Härtefall bedeuten würde (Sozialklausel § 556 a BGB). Ein solcher Widerspruch kann z. B. dann begründet sein, wenn der Mieter ein hohes Alter hat, wenn er pflegebedürftig ist oder wenn eine angemessene Ersatzwohnung zu zumutbaren Bedingungen nicht beschafft werden kann.
- d) Für den Mieter einer öffentlich geförderten Wohnung gilt neben der allgemeinen dreijährigen Wartefrist (vgl. Nummer 2) eine besondere Kündigungssperre solange die Wohnung als „öffentlich gefördert“ gilt. Bei vorzeitiger Rückzahlung der öffentlichen Mittel endet diese Kündigungssperre in aller Regel erst nach acht Jahren (Nachwirkungsfrist in Berlin nach zehn Jahren). Der Vermieter muß den Ablauf beider Fristen abwarten, bevor er unter Beachtung der gesetzlichen Kündigungsfristen das Mietverhältnis kündigen kann.

Von der Nachwirkungsfrist gibt es folgende Ausnahmen:

- Für Wohnungen außerhalb der von den Ländern bestimmten sog. Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf entfallen die Mietpreis- und die Belegungsbindungen nach Rückzahlung der öffentlichen Mittel, wenn der Mieter nicht „wohnberechtigt“ ist.
- Betrug das für die Wohnung bewilligte Darlehen nicht mehr als 3 000 DM, so enden die Bindungen in jedem Fall sofort mit der Rückzahlung der öffentlichen Mittel.
- In Gemeinden unter 200 000 Einwohnern, in denen die jeweilige Landesregierung keine andere Regelung bestimmt hat, entfällt die Mietpreisbindung mit einer Nachwirkungsfrist von sechs Monaten.

Darüber hinaus steht dem Mieter einer öffentlich geförderten Wohnung ein gesetzliches Vorkaufrecht zu. Danach kann er die Wohnung zu

denselben Bedingungen kaufen, wie sie einem Dritten zum Verkauf angeboten wird. Er kann dieses Vorkaufsrecht bis zum Ablauf von sechs Monaten seit Mitteilung des Veräußerers über den Inhalt des mit dem Dritten geschlossenen Vertrages ausüben.

- e) Beabsichtigt der Erwerber eine Modernisierung durchzuführen, so braucht der Mieter diese nicht zu dulden, wenn die Maßnahmen für ihn oder seine Familie eine nicht zu rechtfertigende Härte bedeuten würden. Dabei ist zugunsten des Mieters auch die zu erwartende Erhöhung der Miete zu berücksichtigen, wenn der Vermieter mit der Modernisierung über den allgemein üblichen Standard hinausgehen will (Luxusmodernisierung, § 541 b Abs. 1 BGB).
- f) Für die Miethöhe gilt grundsätzlich, daß der Erwerber die Miete nur unter den Voraussetzungen erhöhen kann, die auch seinen Rechtsvorgänger (Veräußerer) zu einer Erhöhung berechtigt hätten. Bei „öffentlich geförderten“ Wohnungen (Sozialwohnungen) gilt für die Dauer der öffentlichen Förderung die Mietpreisbindung. Der Vermieter ist danach nur dann und nur insoweit zu einer Mieterhöhung berechtigt, als sich seine laufenden Aufwendungen erhöht haben (Kostenmietprinzip). Welche Kosten hierbei berücksichtigt werden dürfen, ist gesetzlich geregelt.
- g) Ist bei einer Wohnung die Mietpreisbindung abgelaufen oder handelt es sich um eine freifinanzierte Wohnung, so kann der Vermieter grundsätzlich eine Anpassung der Miete an die ortsübliche Vergleichsmiete verlangen. Dabei darf die Mietpreissteigerung innerhalb von drei Jahren nicht mehr als 30 % betragen, auch wenn hierdurch die ortsübliche Vergleichsmiete noch nicht erreicht wird („30 % Kappungsgrenze“).
- h) Erwirbt ein gemeinnütziges Wohnungsunternehmen die Wohnung, so hat es zusätzlich die gemeinnützigkeitsrechtliche „Kostenmiete“ zu beachten. Das gemeinnützige Wohnungsunternehmen darf daher auch bei Wohnungen, die der Mietpreisbindung nach dem Wohnungsbindungsgesetz nicht oder nicht mehr unterliegen, eine Anpassung an die Vergleichsmiete nur insoweit vornehmen, als hierdurch die Kostenmiete nicht überschritten wird. Erwirbt ein nicht-gemeinnütziges Wohnungsunternehmen, verbleibt es bei der ortsüblichen Vergleichsmiete als Obergrenze für Mieterhöhungen.
- i) Neben dem gesetzlichen Mieterschutz gilt für die Mieter der „Neuen Heimat“ schließlich die Aussage „Der beste Mieterschutz ist ein großes Angebot an Wohnungen“. Diese marktwirtschaftliche These der Bundesregierung wird gerade in der derzeitigen Krise der „Neuen Heimat“ überzeugend bestätigt. In den Regionen, in denen die „Neue Heimat“ Wohnungen verkaufen muß, ist der Wohnungsmarkt in weitem Maße ausgeglichen. Vielfach gibt es sogar Leerstands- und Vermietungsprobleme. Das hohe Angebot an Wohnungen läßt nur in Ausnahmefällen Mieterhö-

hungen zu und zwingt häufig zu sogenannten Mietverzichten, d. h. die preisrechtlich zulässige Miete ist aufgrund der Marktsituation an vielen Wohnstandorten nicht erzielbar. Ein wesentlicher Grund für die Schwierigkeiten der „Neuen Heimat“ liegt gerade darin, daß eben nicht mehr beliebige Kosten auf die Mieter abgewälzt werden können, daß die allgemeine Mietsteigerung stark gedämpft wurde und daß die Mieter zunehmend auf günstig angebotene Wohnungen ausweichen können. Die Marktsituation hat sich grundlegend gewandelt. Dies ist eine für die Mieter der „Neuen Heimat“ beruhigende Situation.

3. Wie beurteilt die Bundesregierung die Aussage der „Neuen Heimat“ und des DGB, die öffentlichen Hände müßten einen Beitrag leisten, damit die sozialen Bindungen für die zu verkaufenden Wohnungen nicht verlorengehen?

Wie sind die massiven Wohnungskäufe durch das Land Nordrhein-Westfalen zu beurteilen?

Die Aufforderung des DGB und der „Neuen Heimat“, die öffentlichen Hände sollten einen finanziellen Beitrag leisten, um die sozialen Bindungen der Wohnungen zu erhalten, richtet sich an die falsche Adresse: Die wichtigste Pflicht des gemeinnützigen Unternehmens „Neue Heimat“ besteht gerade darin, die gemeinnützigkeitsrechtliche Kostenmietbindung und das Sozialkapital zugunsten der Mieter zu erhalten.

Die ausschließliche und alleinige Verantwortung für den Fortbestand der sozialen Bindungen für die Wohnungen der „Neuen Heimat“ liegt bei dem wirtschaftlichen Eigentümer, dem DGB und seinen Einzelgewerkschaften. Es wird kein Sonderrecht für die „Neue Heimat“ geschaffen werden.

Aber auch, wenn die „Neue Heimat“ fortfahren sollte, in großem Umfang Wohnungen zu verkaufen, ist der Einsatz von Steuermitteln aus der Sicht der Bundesregierung nicht zu rechtfertigen.

- Die Bindungen im sozialen Wohnungsbau — Mietpreis- und Belegungsbindung nach dem Wohnungsbindungsgesetz — bleiben auch beim Verkauf in vollem Umfang erhalten.
- Der grundsätzlich nicht zu leugnende Wert der gemeinnützigkeitsrechtlichen Kostenmietbindung, die durch einen Verkauf an nicht gemeinnützige Erwerber wegfallen kann, ist aber gerade bei der „Neuen Heimat“ gering; denn die Wohnungen mit den größten Mietvorteilen sind bereits veräußert worden.
- Die Mieten der noch vorhandenen Wohnungen haben zum Teil die Marktmiete erreicht, teilweise sogar überschritten. Das Bestreben, die Wohnungen der „Neuen Heimat“ dauerhaft an die Kostenmiete zu binden, ist somit eine Aufforderung zur Nachsubventionierung und zur Dauersubvention, was wohnungs- und finanzpolitisch nicht zu vertreten wäre.

- Der Steuerzahler würde gemeinnützigkeitsrechtliche Bindungen neu ankaufen.
- Wenn überhaupt neue Bindungen angekauft würden, spräche nichts dafür, dies gerade bei einem Unternehmen zu tun, bei dem man für diese Bindungen bereits einmal bezahlt und das die öffentlichen Mittel verwirtschaftet hat.
- Für den Einsatz von Steuermitteln würde keine Gegenleistung garantiert. Die von der „Neuen Heimat“ erwerbende gemeinnützige Gesellschaft kann ebenfalls in wirtschaftliche Schwierigkeiten geraten, die zu einem erneuten Verkauf zwingen. Das hätte zur Folge, daß die Steuerzahler dann zum wiederholten Male für die „dauerhafte“ gemeinnützigkeitsrechtlichen Bindungen zahlen.
- Eine Rettungsaktion mit Steuermitteln ist sozialpolitisch keine Wohltat, sondern sogar negativ zu beurteilen. In den Fällen, in denen Länder und Kommunen für bereits einmal geförderte Wohnungen nochmals Zuschüsse bis zu 63% des Verkehrswertes gezahlt haben, sind die Mittel in entsprechender Höhe aus der Förderung von Behindertenwohnungen, Altenwohnungen usw. abgezogen worden.
- Die Bedürftigkeit wird bei den in der Wohnung wohnenden Mietern überhaupt nicht mehr geprüft.
- Jeder Handwerker, der unverschuldet in eine wirtschaftliche Notlage geraten ist, könnte dann ebenfalls Hilfe beanspruchen.

Hinsichtlich der Wohnungskäufe durch die Landesentwicklungsgesellschaft (LEG) Nordrhein-Westfalen wird auf die Antwort zu Frage I 1 verwiesen. Das Land setzt dabei öffentliche Gelder in Form von Aufwendungshilfen ein, die letztlich bewirken, daß dem DGB entsprechende „Nachschußleistungen“ abgenommen werden.

Durch den Einsatz zusätzlicher Aufwendungshilfen werden die betreffenden Wohnungen ein zweites Mal mit Mitteln öffentlicher Haushalte gefördert, auch soweit in diesen Wohnungen besser verdienende Mieter wohnen. Solche Subventionen zugunsten eines Unternehmens und ohne jede soziale Differenzierung stehen im krassen Widerspruch zu dem Grundsatz, öffentliche Hilfen nur noch zugunsten wirklich Bedürftiger einzusetzen. Diese Feststellungen sind auch vor dem Hintergrund einer Erklärung des zuständigen Fachministers des Landes Nordrhein-Westfalen zu sehen:

„Die Landesseite erklärt sich außerdem bereit, spätestens nach sieben Jahren aufgrund einer Überprüfung der Hausbewirtschaftungsergebnisse dieser Objekte auf geeignete Weise dazu beizutragen, daß die Übernahme der Wohnungen durch die LEG ergebnisneutral bleibt.“

## II. Schutz der Arbeitnehmer

1. In welchem Umfang sind in den letzten Jahren Arbeitsplätze als Folge von Fehlentwicklungen bei der „Neuen Heimat“ abgebaut worden?

Alle Mitarbeiter der „Neuen Heimat“ sind bei der Muttergesellschaft „Neue Heimat Hamburg“ angestellt, auch wenn sie ihre Tätigkeit in den Tochtergesellschaften ausüben und die Personalaufwendungen insoweit von diesen getragen werden.

Die „Neue Heimat“ hat die Anzahl ihrer Mitarbeiter von 4 982 Beschäftigten im Jahre 1980 auf etwa 4 200 Mitarbeiter im Jahre 1984 verringert. Nach Angaben der Geschäftsführung ist die Anzahl der Beschäftigten inzwischen um weitere 700 Mitarbeiter durch „natürliche Fluktuation und Frühpensionierung“ zurückgegangen, so daß gegenwärtig noch etwa 3 500 Personen bei der „Neuen Heimat“ beschäftigt sind.

### 2. Sind weitere Arbeitsplätze gefährdet?

Die „Neue Heimat“ hat angegeben, daß für die Sanierung des Unternehmens „strukturelle Anpassungsmaßnahmen im Personal- und Sachkostenbereich“ erforderlich sind. Werden weitere Wohnungen verkauft oder Regionalgesellschaften ganz aufgelöst, liegt die Schlußfolgerung nahe, daß für einen Teil der Mitarbeiter keine Beschäftigung mehr vorhanden sein wird. Diese Unsicherheit hat in der Vergangenheit bereits zu Protestaktionen der betroffenen Beschäftigten gegenüber der „Neuen Heimat“ und dem DGB geführt.

Sofern Regionalgesellschaften der „Neuen Heimat“ von anderen Gesellschaften übernommen werden sollten, hätte dies auf die bestehenden Arbeitsverhältnisse dagegen grundsätzlich keinen Einfluß. Nach der Vorschrift des § 613a BGB gehen bei einem Betriebsübergang auch die Rechte und Pflichten aus den Arbeitsverträgen auf den neuen Betriebsinhaber über.

Eine Gefährdung von Arbeitsplätzen in anderen Bereichen ist zu befürchten, wenn sich die öffentliche Hand mit Steuergeldern am Ankauf von Wohnungen und damit an einer Sanierung der „Neuen Heimat“ mit der Folge beteiligt, daß der Spielraum für beschäftigungswirksame öffentliche Investitionen eingeengt wird.

## III. Gefahren für den Wohnungsmarkt

1. Kommt es durch einen weiteren Verkauf von Wohnungen durch die „Neue Heimat“ zu einem Verfall der Immobilienpreise?

Es gibt keine Hinweise dafür, daß der von der „Neuen Heimat“ beabsichtigte Verkauf weiterer Wohnungen zu einem allgemeinen und länger anhaltenden Verfall der Immobilienpreise führen könnte. Dies gilt insbesondere für Verkäufe an Mieter; es gilt im wesentlichen aber auch für die in der Öffentlichkeit umstrittenen En-bloc-Verkäufe. Ein großer Teil der Immobilienmärkte, die bei zunehmender Entspannung heute wesentlich differenzierter und unter regionalen Gesichtspunkten gesehen werden müssen, ist von den Verkäufen der „Neuen Heimat“ nicht betroffen. Kaum betroffen ist

insbesondere der Markt für Eigenheime und Eigentumswohnungen (siehe hierzu Antwort auf Frage III 2).

Erwogen werden En-bloc-Verkäufe von Mietwohnungen in Nordrhein-Westfalen, Bremen, Hamburg, Niedersachsen und Schleswig-Holstein. Aber auch hier kann davon ausgegangen werden, daß es im Interesse der „Neuen Heimat“ und auch der Banken ist, keine Ausverkaufssituation entstehen zu lassen, weil dies zunächst und vor allem die „Neue Heimat“ selbst treffen würde. In dieser Einschätzung sieht sich die Bundesregierung durch die Erfahrung bestärkt, daß auch die bisherigen Verkäufe der „Neuen Heimat“ zu keinen nennenswerten Preiseinbrüchen auf den Immobilienmärkten geführt haben.

2. Ist das Wohnungseigentum der selbstnutzenden Eigentümer oder anderer Gruppen gefährdet?

Eine Gefährdung des Wohneigentums von selbstnutzenden Eigentümern oder anderen Gruppen ist grundsätzlich nicht zu erwarten. Da die En-bloc-Verkäufe ausschließlich Mietwohnungsbestände betreffen, bleibt der ganze Bereich der Familienheime unberührt. En-bloc-Verkäufe an Dauervermieter, wie z. B. Versicherungsunternehmen, bleiben ebenfalls ohne Rückwirkung auf selbstnutzende Wohnungseigentümer. Lediglich bei En-bloc-Verkäufen mit anschließender Umwandlung in Eigentumswohnungen kann es örtlich begrenzt und vorübergehend zu einem Rückgang der Preise für Eigentumswohnungen bestimmter Qualitätsstufen kommen. Auch dies ist für den Eigentümer einer eigengenutzten Eigentumswohnung ohne großen Belang, solange er in seiner Wohnung wohnen bleibt. Nur solche selbstnutzenden Eigentümer, die aus beruflichen oder sonstigen Gründen in eine andere Region umziehen oder aus anderen Gründen ihre Eigentumswohnung verkaufen wollen, müßten gegebenenfalls mit Verkaufsschwierigkeiten oder jedenfalls mit Abschlägen von ihren Preisvorstellungen rechnen.

Auch die Eigentümer vermieteter Bauherrenmodellwohnungen können an bestimmten Standorten von solchen — in ihrer zeitlichen Wirkung begrenzten — Schwierigkeiten betroffen sein.

Von einer allgemeinen Gefährdung des Wohneigentums selbstnutzender Eigentümer oder anderer Gruppen kann jedoch nicht gesprochen werden.

Regional konzentrierte Verkäufe ganzer Wohnsiedlungen der „Neuen Heimat“ haben hauptsächlich zur Folge, daß die Preise für die angebotenen Wohnungen kräftig sinken. Da es praktisch keinen Markt für ganze Siedlungen gibt, wären auch hier nur in Ausnahmefällen und ebenfalls zeitlich begrenzt andere Eigentümer von Mietwohnanlagen betroffen. Vorstellbar wäre, daß ein Eigentümer, der Mietwohnungen en bloc verkaufen möchte, durch Massenverkäufe der „Neuen Heimat“ Preisabschläge hinnehmen oder seine Verkaufsabsichten zunächst zurückstellen müßte. Solchen hypotheti-

schen Fällen mißt die Bundesregierung aber keine große Bedeutung zu.

3. Sind negative Auswirkungen auf die Bauwirtschaft zu befürchten?

Unmittelbare negative Auswirkungen auf die Beschäftigung der Bauwirtschaft werden nicht erwartet. Grundsätzlich führt der Wechsel der Eigentümer am Wohnungsmarkt nicht zu einer Veränderung des Wohnungsangebots oder der Wohnungsnachfrage. Es erscheint zwar theoretisch denkbar, daß durch den Verkauf von Wohnungen aus dem Bestand zu besonders niedrigen Preisen ursprüngliche Neubaupläne zurückgestellt werden. Diese Entscheidungssituation dürfte jedoch in der Praxis keine wesentliche Bedeutung erlangen.

Anders zu beurteilen sind die Auswirkungen auf die Bauwirtschaft, wenn bei den Verkäufen der „Neuen Heimat“ öffentliche Gelder eingesetzt werden (vgl. Antwort zu Frage II 2). Ein solches Vorgehen kann u. a. zu einer Verringerung der Mittel für investive Maßnahmen in den Haushalten der Länder und Kommunen führen und somit Anlaß für eine Reduzierung öffentlicher Bauinvestitionen sein. Davon könnten zuerst Wohnungsbau und Stadterneuerungsmaßnahmen betroffen sein, aber die negativen Wirkungen könnten sich auch auf andere Infrastruktur- und Umweltschutzinvestitionen erstrecken.

In diese Richtung zielt auch die Kritik der bauseitigen Verbände in Nordrhein-Westfalen an der Entscheidung der Landesregierung, für den Erwerb von Wohnungen der „Neuen Heimat“ Steuergelder einzusetzen, die dann für andere bauwirksame öffentliche Aufgaben nicht mehr zur Verfügung stehen.

Mit dem Einsatz von Steuergeldern für den Erwerb von NH-Wohnungen werden die Faktoren überdeckt, die zur Unwirtschaftlichkeit geführt haben, und es ist zu befürchten, daß auch künftig Mängel in der Wirtschaftlichkeit mit Steuergeldern ausgeglichen werden. Dadurch würde der Spielraum für investive Maßnahmen auf Dauer weiter eingeengt.

IV. Auswirkungen auf die Gläubiger

1. Wie hoch sind

- die Schulden,
- das Vermögen und
- das Eigenkapital der „Neuen Heimat“?

Die Konzernbilanz für das Jahr 1985 liegt noch nicht vor. Die im September 1985 veröffentlichte Konzernbilanz der „Neuen Heimat“ zum 31. Dezember 1984 wies Verbindlichkeiten in Höhe von insgesamt knapp 18 Mrd. DM aus.

Nach Angaben der Geschäftsführung in ihrem „Memorandum“ sollen sich die Verbindlichkeiten des

Konzerns zum 31. Dezember 1985 auf 17,1 Mrd. DM belaufen. Hiervon entfielen 12,1 Mrd. DM auf die Objektfinanzierung (davon 7 Mrd. DM auf die Regionen Nord, Bremen, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen) und 5 Mrd. DM auf die Unternehmensfinanzierung (davon 3 Mrd. DM auf die Regionen Nord, Bremen, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen).

Die kurzfristigen Finanzierungsmittel betragen nach dem „Memorandum“ zum 31. Dezember 1985 etwa 1,6 Mrd. DM. Am höchsten verschuldet sind die „Neue-Heimat“-Regionalgesellschaften Nord und Bremen/Niedersachsen. In den Jahren 1981 bis 1985 sind Verluste in der Größenordnung von 2 Mrd. DM angefallen, die durch Wohnungsverkäufe ausgeglichen werden mußten.

Die „Neue Heimat“ geht in dem „Memorandum“ für ihren Mietwohnungsbestand von z. Z. etwa 260 000 Wohnungen von einem Buchwert von ca. 14 Mrd. DM aus. Bei einem unterstellten Verkaufspreis von 1 000 bis 1 200 DM je qm werden die im Wohnungsbestand liegenden stillen Reserven von der „Neuen Heimat“ mit etwa 5 Mrd. DM beziffert. Darüber hinaus wird der Bestand an Grundstücken und unverkauften Vorratsbauten für Einzeleigentümer mit 1,8 Mrd. DM angegeben.

Nach der Konzernbilanz 1984 betrug das Stammkapital der „Neuen Heimat Hamburg“ 60 Mio. DM. Das Gesellschaftskapital aller zum „Neuen Heimat“-Konzern gehörenden Gesellschaften belief sich auf 832 Mio. DM.

Zum Konzern gehören zur Zeit

- die „Neue Heimat Hamburg“, als Muttergesellschaft sowie
- die Nordwestdeutsche Siedlungsgesellschaft,
- die „Neue Heimat Nord“,
- die „Neue Heimat Bremen“,
- die „Neue Heimat Niedersachsen“,
- die „Neue Heimat Nordrhein-Westfalen“,
- die „Neue Heimat Südwest“,
- die „Neue Heimat Bayern“,
- die „Neue Heimat Baden-Württemberg“,
- die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Karlsruhe und
- die „Neue Heimat Berlin“.

An offenen Rücklagen wurden 619 Mio. DM ausgewiesen; davon entfielen 281 Mio. DM auf die Bauerneuerungsrücklage. Die Rückstellungen betragen 760 Mio. DM; hiervon machten die Pensionsrückstellungen 347 Mio. DM und Rückstellungen für ausstehende Kosten übereigneter Verkaufsgrundstücke und Gebrauchtwohnungen, für Verwertungsrisiken und noch nicht abgerechnete Bewirtschaftungs- und Verwaltungskosten, für Risiken aus der Grundstücksvorhaltung und der Betreuungstätigkeit 404 Mio. DM aus.

2. Welcher Anteil der Verbindlichkeiten entfällt auf die Banken, welcher auf die öffentliche Hand?

Verlässliche Zahlen liegen der Bundesregierung nicht vor. Legt man die Zahlen aus dem „Memorandum“ der „Neuen Heimat“ zugrunde, entfielen von den Fremdverbindlichkeiten der „Neuen Heimat“ von 17,1 Mrd. DM per 31. Dezember 1985 insgesamt 3,8 Mrd. DM auf öffentliche Mittel im Rahmen der Objektfinanzierung.

Im übrigen wird auf die Beantwortung der Frage IV 1 verwiesen.

3. Besteht die Gefahr, daß die „Neue Heimat“ infolge Überschuldung oder Zahlungsunfähigkeit in Konkurs gehen kann?

Die Geschäftsführung der „Neuen Heimat“, der Vorsitzende des Deutschen Gewerkschaftsbundes, Ernst Breit, und der Vorstandsvorsitzende der Beteiligungsgesellschaft für Gemeinwirtschaft (BGAG), Alfons Lappas, behaupten, daß von einer Konkursgefahr keine Rede sein und daß die „Neue Heimat“ ihre wirtschaftlichen Probleme aus eigener Kraft lösen könne. Sie haben wiederholt erklärt, daß die „Neue Heimat“ über stille Reserven von 4 bis 5 Mrd. DM verfüge (siehe hierzu Antwort zu Frage IV 1). Eingeräumt werden lediglich Liquiditätsschwierigkeiten. Um sie zu beheben, sei es erforderlich, daß die „Neue Heimat“ noch weitere 60 000 Wohnungen veräußere. Allerdings wurden die Angaben über den erforderlichen Umfang von Veräußerungen in jüngster Zeit mehrfach nach oben korrigiert.

Die Bundesregierung würde es außerordentlich begrüßen, wenn die Einschätzung der für die „Neue Heimat“ Verantwortlichen zuträfe. Folgt man den von der „Neuen Heimat“ und von Gewerkschaftsseite genannten Zahlen, so wäre eine Überschuldung auszuschließen. Aufschluß hierüber kann nur das Gutachten einer neutralen Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geben.

4. Wer gehört bzw. gehörte Vorstand und Aufsichtsrat an? Hat der Aufsichtsrat seine Pflichten wahrgenommen?

Nach § 1 Abs. 1 der Durchführungsverordnung zum Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz muß jedes gemeinnützige Wohnungsunternehmen einen Aufsichtsrat oder ein anderes Organ haben, das im wesentlichen die Rechte und Pflichten eines Aufsichtsrates hat (Aufsichtsorgan). Sowohl die Muttergesellschaften „Neue Heimat Hamburg“ als auch die Regionalgesellschaften haben Aufsichtsräte.

Aufgabe des Aufsichtsrates ist es, die Geschäftsführung des Unternehmens zu überwachen. Zu diesem Zweck kann der Aufsichtsrat Bücher und Unterlagen der Gesellschaft einsehen und prüfen. Zur



Wahrnehmung der Überwachung hat der Vorstand dem Aufsichtsrat zu berichten über

1. die beabsichtigte Geschäftspolitik und andere grundsätzliche Fragen der künftigen Geschäftsführung,
2. die Rentabilität der Gesellschaft,
3. den Gang der Geschäfte, insbesondere den Umsatz und die Lage der Gesellschaft,
4. Geschäfte, die für die Rentabilität oder Liquidität der Gesellschaft von erheblicher Bedeutung sein können.

Außerdem ist dem Aufsichtsratsvorsitzenden aus sonstigen wichtigen Anlässen zu berichten. Der Aufsichtsrat kann vom Vorstand jederzeit einen Bericht verlangen über Angelegenheiten der Gesellschaft, über ihre rechtlichen und geschäftlichen Beziehungen zu verbundenen Unternehmen sowie über geschäftliche Vorgänge bei diesen Unternehmen, die auf die Lage der Gesellschaft von erheblichem Einfluß sein können. Sofern es das Wohl der Gesellschaft erfordert, hat der Aufsichtsrat eine Hauptversammlung einzuberufen.

Weitere Zuständigkeiten des Aufsichtsrates liegen in der Bestellung des Vorstandes der Gesellschaft, in der Prüfung des Jahresabschlusses und des Geschäftsberichtes, in der Feststellung des Jahresabschlusses, in der Prüfung der Angemessenheit der Bezüge für die Vorstandsmitglieder und in den Zustimmungsvorbehalten bei wichtigen Geschäften. Ist streitig, ob die Aufsichtsratsmitglieder ihrer Verpflichtung zur sorgfältigen und gewissenhaften Überwachung der Geschäftsführung nachgekommen sind, so trifft sie, soweit eine haftungsrechtliche Verantwortung in Frage steht, nach gesellschaftsrechtlichen Grundsätzen die Beweislast hierfür.

Die Bundesregierung kann, da sie keine Aufsicht und Prüfungszuständigkeit und infolgedessen auch keinen Einblick in entsprechende Unterlagen hat, von sich aus nicht beurteilen, ob die Aufsichtsräte der Muttergesellschaft ihrer Pflicht zur laufenden Überwachung der Geschäftsführungen in ausreichendem Maße nachgekommen sind.

Nach den Geschäftsberichten der Muttergesellschaft aus den letzten Jahren hat der zuständige Prüfungsverband (Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen) keine Einwendungen erhoben und uneingeschränkte Bestätigungsvermerke erteilt bis auf das Jahr 1984 im Hinblick auf die Rückabwicklung der Ergebnisabführungsverträge (siehe Antwort zu Frage VI 2). Dem Aufsichtsrat ist — soweit bekannt — alljährlich Entlastung durch die Gesellschafterversammlung erteilt worden.

Der Rechnungshof der Freien und Hansestadt Hamburg hat bei seinen Prüfungen in den Jahren 1964/65, 1969 und 1983 darauf hingewiesen, daß das Unternehmen Maßnahmen vorgenommen hat, deren Vereinbarkeit mit der Wohnungsgemeinnützigkeit nicht zweifelsfrei sei.

In Nordrhein-Westfalen hat nach Pressemitteilungen die Großbetriebsprüfungsstelle Düsseldorf in den Jahren 1983 und 1984 eine Prüfung der „Neuen Heimat Nordrhein-Westfalen“ vorgenommen, die verschiedene Unregelmäßigkeiten und Verstöße gegen das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz bei der Geschäftstätigkeit der „Neuen Heimat Nordrhein-Westfalen“ ergeben haben soll. Der für die gemeinnützigkeitsrechtliche Aufsicht zuständige Regierungspräsident hat die Prüfung der Unterlagen noch nicht abgeschlossen.

Die Namen der Aufsichtsrats- und der Vorstandsmitglieder, die dem Aufsichtsrat oder dem Vorstand der „Neuen Heimat Hamburg“, angehören, bzw. seit dem Geschäftsjahr 1972 angehört haben, sind in der Anlage aufgeführt.

5. Inwieweit haften die Aufsichtsratsmitglieder und die Eigentümer; ergibt sich darüber hinaus für den DGB eine zusätzliche Verpflichtung aufgrund der Sozialbindung des Eigentums?

a) Diejenigen Personen, die Mitglieder des Aufsichtsrates der „Neuen Heimat“ GmbH sind, haben ihr Amt mit der Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Aufsichtsratsmitgliedes auszuüben. Mitglieder, die ihre Pflichten verletzen, sind der Gesellschaft persönlich mit ihrem gesamten Vermögen zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens als Gesamtschuldner verpflichtet.

b) aa) Die Gesellschafter einer GmbH haften den Gesellschaftsgläubigern grundsätzlich nicht persönlich. Eine persönliche Haftung von Gesellschaftern kann sich jedoch im Einzelfall aus besonderen Verpflichtungsgründen ergeben, wie z.B. aufgrund vertraglicher Abreden (Bürgschaft, Kreditauftrag, Schuldbeitritt, Garantievertrag u.a.), aus Vertrauensstatbeständen (Verschulden bei Vertragschluß, Rechtsschein u.a.) oder aus unerlaubter Handlung (Konkursverschleppung, sittenwidrige Gläubigerschädigung u.a.).

bb) Eine Haftung der Gesellschafter (Eigentümer) der „Neuen Heimat“ GmbH könnte sich aufgrund konzernrechtlicher Verflechtungen ergeben. Der Grundsatz der beschränkten Haftung der Gesellschafter einer GmbH gilt auch dann, wenn die GmbH ein abhängiges Unternehmen in einem Konzern ist.

1. Eine unmittelbare Ausfallhaftung der Eigentümer (Gesellschafter) der „Neuen Heimat“, also der Beteiligungsgesellschaft für Gemeinwirtschaft AG und der Vermögens- und Treuhandgesellschaft des DGB mbH gegenüber den Gläubigern der „Neuen Heimat“ könnte jedoch in Betracht kommen, wenn die Eigentümer die Geschäfte der „Neuen Heimat“ dauernd und umfassend selbst geführt hätten und nicht dargetan werden kann, daß der pflichtgemäß handelnde Geschäftsführer



der „Neuen Heimat“ selbst die Geschäfte ebenso geführt hätte (vgl. Urteil des Bundesgerichtshofs vom 16. September 1985 — sog. Baukran-Entscheidung — abgedruckt in Betriebsberater 1985 S. 2065).

2. Neben dieser unmittelbaren Ausfallhaftung könnten die Eigentümer (Gesellschafter) im Konzernbinnenverhältnis zur „Neuen Heimat“ GmbH verpflichtet sein, jeden während der Dauer eines etwa abgeschlossenen Beherrschungsvertrages entstehenden Jahresfehlbetrag auszugleichen, soweit dieser nicht aus den freien Rücklagen ausgeglichen werden kann (vgl. § 302 Aktiengesetz).

Diesen Grundsatz des sog. Bestandsschutzes wenden Rechtsprechung und Lehre im GmbH-Konzernrecht auch dann an, wenn ein Unternehmensvertrag nicht besteht, jedoch ein sog. qualifizierter (durchgeführter) faktischer GmbH-Konzern vorliegt, innerhalb dessen das unternehmerische Eigeninteresse der abhängigen GmbH durch Weisungen des herrschenden Konzernunternehmens nachhaltig beeinträchtigt wird.

Ob solche Verhältnisse gegeben sind, kann aufgrund der vorliegenden Unterlagen von der Bundesregierung nicht beurteilt werden. Hierzu wäre eine genaue Untersuchung aller zwischen der „Neuen Heimat“ und den Eigentümern bestehenden Verflechtungen erforderlich. Die Geschäftsführung der „Neuen Heimat“ hat, obwohl der Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau hierauf bestanden hat, ein entsprechendes Gutachten nicht erstellen lassen.

6. Welche Konsequenzen ergeben sich für einzelne Banken, für das Kreditwesen insgesamt und für die öffentliche Hand, wenn auf bestehende Forderungen gegenüber der „Neuen Heimat“ verzichtet werden muß?

Bei den Forderungen der Banken ist zu unterscheiden zwischen den für einzelne Bauvorhaben gewährten Objektkrediten und den Unternehmenskrediten, mit denen Grundstückskäufe und Bauanderschließungsmaßnahmen finanziert, aber auch Liquiditätsengpässe überbrückt worden sind.

Risikobehaftet sind in erster Linie die Unternehmenskredite. Dies gilt insbesondere für die dinglich nicht gesicherten Kredite. Aber auch in den dinglich gesicherten Unternehmenskrediten dürften erhebliche Risiken liegen. Sie sind teilweise durch unbebaute Grundstücke gesichert, deren Wert häufig nicht ausreicht, den Kredit einschließlich der aufgelaufenen Zinsen abzudecken. Und sie sind teilweise durch bebaute Grundstücke nur nachrangig gesichert.

Die Risiken der durch Objekte gesicherten Kredite hängen im Einzelfall von der regionalen und innerörtlichen Lage, dem Alter, der Bauform und dem Instandhaltungsgrad des Objektes ab.

Es ist davon auszugehen, daß die Banken bereits in den letzten Jahren bemüht waren, den erkennbaren Risiken soweit wie möglich durch Wertberichtigungen Rechnung zu tragen.

Die Banken könnten geltend machen, daß sie insbesondere die Unternehmenskredite im Vertrauen darauf gewährt haben, daß der hinter der „Neuen Heimat“ stehende Eigentümer, die Gewerkschaften, zusammen mit den in der BGAG zusammengeschlossenen Wirtschaftsunternehmen für die Verpflichtungen des Wohnungsbaukonzerns „Neue Heimat“ einstehen wird. Das Verhalten des DGB wird letztlich Auswirkungen auf die künftige Kreditwürdigkeit der gesamten gewerkschaftlichen Unternehmen haben.

Bei der Frage nach den Konsequenzen von Forderungsausfällen für die öffentliche Hand ist zunächst zu klären, bei wem (Bund, Länder und Gemeinden) und bei welchen Krediten Ausfälle entstehen können.

Gläubiger der öffentlichen Baudarlehen sowie der Forderungen aus Zins- und Tilgungshilfen, Annuitätshilfen und Aufwendungsdarlehen sind ausschließlich die Länder, auch soweit die Darlehensmittel aus Finanzhilfen des Bundes mitfinanziert sind. Das Ausfallrisiko bei den Darlehen für den sozialen Wohnungsbau und die Wohnungsmodernisierung liegt bei den Ländern. Der Bund ist allerdings mittelbar an Ausfällen beteiligt, wenn sich das Aufkommen an Rückflüssen bei den Ländern verringert. Nach der Regelung in § 19 Abs. 3 Satz 2 II. WoBauG verringern sich daher anteilig auch die jährlichen Rückflußeinnahmen des Bundes. Letztlich haben die Länder zwar die Finanzhilfemittel des Bundes vollständig zurückzuzahlen, nämlich jährlich mindestens in Höhe von 1% der insgesamt ausgeliehenen Bundesmittel, aber die entgangenen Zinsen können einen beträchtlichen Umfang annehmen.

Ausfälle landesverbürgter Darlehen haben unmittelbare Konsequenzen auf der Ausgabenseite des Bundeshaushalts. Der Bund ist hier als Rückbürge gegenüber den Ländern betroffen. Durch die Rückbürgschaft hat der Bund dem Land im Einzelfall 50% der Bürgschaftsleistungen zu erstatten.

Ein unmittelbares Risiko trägt der Bund bei den von ihm im Rahmen des bis 1978 geltenden Regionalprogramms eingesetzten Mittel sowie bei den Wohnungsfürsorgemitteln.

Ob und wieweit in Zukunft bei der öffentlichen Hand aus der Gewährung von staatlichen Hilfen an den Wohnungsbaukonzern „Neue Heimat“ Einnahmen ausfallen oder Mehrausgaben entstehen, wird maßgeblich davon abhängen, wieweit sich der DGB zusammen mit seinen übrigen Wirtschaftsunternehmen zu seiner Verantwortung für den gemein-

nützigen Wohnungsbaukonzern „Neue Heimat“ bekannt.

Über etwaige Kreditverpflichtungen der „Neuen Heimat“ gegenüber Gemeinden ist der Bundesregierung nichts bekannt.

#### V. Staatliche Hilfen für die „Neue Heimat“

##### 1. In welchem Umfang hat die „Neue Heimat“ Steuermittel und Steuerbefreiungen bisher erhalten?

Eine überschlägige, an Durchschnittswerten für das Bundesgebiet orientierte Ermittlung hat ergeben, daß der Wohnungsbaukonzern „Neue Heimat“ ca. 10 Mrd. DM an direkten Subventionen erhalten hat. Der genaue Umfang dieser aus Steuermitteln an die „Neue Heimat“ geflossenen Subvention ist nur von den Ländern und von der Unternehmensgruppe „Neue Heimat“ festzustellen. Bemühungen, über die Länder genaue Daten zu erhalten, haben bisher nicht zu verwertbaren Ergebnissen geführt, weil

- aus dem Land Bremen keine Angaben vorliegen,
- die Angaben der anderen Länder sich zum Teil auf die Ursprungsdarlehen, zum Teil auf die Restvaluta beziehen,
- nicht in jedem Land alle Förderungsprogramme erfaßt worden sind (z. B. neben den Programmen des sozialen Wohnungsbaus auch die Programme zur Förderung der Wohnungsmodernisierung),
- Zweifel darüber bestehen, ob in allen Ländern neben den in die Finanzierung der Bauvorhaben geflossenen Darlehen auch die Beihilfen zur Deckung der laufenden Aufwendungen (Zins- und Tilgungshilfen, Annuitätshilfen, Aufwendungsdarlehen, Aufwendungszuschüsse) erfaßt worden sind.

Die „Neue Heimat“ gibt ihre Darlehensverpflichtungen gegenüber der öffentlichen Hand Ende 1985 noch mit 3,8 Mrd. DM an.

Die von der „Neuen Heimat“ genannte aktuelle Darlehensverpflichtung muß u. a. deshalb geringer sein als die Schätzzahl von ca. 10 Mrd. DM für die gesamten direkten Subventionen, weil

- die Angabe der „Neuen Heimat“ sich auf die Restvaluta und nicht auf den Ursprungsbetrag der tatsächlich geflossenen Baudarlehen bezieht,
- die laufenden Beihilfen zur Deckung laufender Aufwendungen, mit denen die Mieten verringert werden sollen, hinzugerechnet werden müssen,
- und darüber hinaus in erheblichem Umfang Investitionszuschüsse aufgrund des Gesetzes über Investitionszuschüsse für Mietwohnungen, Genossenschaftswohnungen und Wohnheime im sozialen Wohnungsbau vom 27. Dezember 1974 an die „Neue Heimat“ geflossen sind, — schätzungsweise über 100 Mio. DM.

Schließlich ist zu berücksichtigen, daß die Länder in erheblichem Umfang nachrangige Kapitalmarktdarlehen an die „Neue Heimat“ verbürgt haben. Der Gesamtbetrag dieser Bürgschaften (Ursprungsbeträge) liegt bei rd. 2,3 Mrd. DM.

Neben der direkten Subvention im Rahmen des „sozialen Wohnungsbaus“ kommen die Unternehmen des gemeinnützigen Wohnungsbaukonzerns „Neue Heimat“ wie alle anderen gemeinnützigen Wohnungsunternehmen in den Genuß von Steuerbefreiungen der gemeinnützigen Wohnungs- und Siedlungsunternehmen bei der Körperschaftsteuer, der Vermögensteuer und der Gewerbesteuer. Die aus diesen Steuerbefreiungen resultierenden Steuermindereinnahmen sind im 10. Subventionsbericht (Drucksache 10/3821) für alle begünstigten Unternehmen (einschließlich der Organe der staatlichen Wohnungspolitik) wie folgt beziffert:

Steuermindereinnahmen — in Mio. DM —				
bei der	1983	1984	1985	1986
Körperschaftsteuer	120	130	140	150
Vermögensteuer ...	40	37	40	42
Gewerbesteuer ....	85	92	99	106
insgesamt .....	245	259	279	298

Wieweit in diesen Schätzdaten Steuermindereinnahmen aus der Steuerbefreiung der Unternehmen des Konzerns „Neue Heimat“ stecken, ist nicht bekannt. Allerdings ist davon auszugehen, daß die Befreiung von gewinnabhängigen Steuern in den letzten Jahren nicht zu Buche geschlagen hat, da die „Neue Heimat“ nach ihren eigenen Angaben bereits seit einer Reihe von Jahren mit großen Verlusten arbeitet. Dagegen wird man davon ausgehen können, daß die „Neue Heimat“ in früheren Jahren auch bei den gewinnabhängigen Steuern von der Steuerbefreiung der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen profitiert hat. Nähere Angaben hierzu sind mit Rücksicht auf das Steuergeheimnis nicht möglich.

2. Hat die „Neue Heimat“ ein Sanierungskonzept vorgelegt?
3. Welche Maßnahmen sind nach Ansicht der Bundesregierung für eine Sanierung der „Neuen Heimat“ erforderlich?

Wegen der die Tatsachen entstellenden Mitteilungen der „Neuen Heimat“ und der BGAG an die Presse sowie der Geschäftsführung der „Neuen Heimat“ in einem Informationsschreiben an die Mitarbeiter, aber auch wegen der Angriffe gegen den Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau sieht sich die Bundesregierung veranlaßt, bei der zusammenfassenden Beantwortung der beiden Fragen näher auf den Verlauf der Gespräche zwischen den Bauministern des Bundes

und der Länder mit der Geschäftsführung der „Neuen Heimat“ und Vertretern des DGB einzugehen:

In der gemeinsamen Konferenz des Bundesbauministers mit den Bauministern der Länder am 19. Dezember 1985 wurde übereinstimmend festgestellt, daß die verfügbaren Informationen über die wirtschaftliche Situation der „Neuen Heimat“ unzureichend sind. Die Bauminister der Länder haben deshalb den Bundesbauminister gebeten, ein Informationsgespräch mit Vertretern des DGB und der Geschäftsführung der „Neuen Heimat“ zu vermitteln. Dieses Gespräch hat am 5. Februar 1986 stattgefunden. Hierbei bestand volles Einvernehmen zwischen allen Ministern, daß eine umfassende Untersuchung der wirtschaftlichen Verhältnisse des gesamten Konzerns durch eine neutrale Wirtschaftsprüfungsgesellschaft notwendig sei.

„Neue Heimat“, BGAG und DGB erklärten sich bereit, die Treuarbeit AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt/Main, mit einer Untersuchung zu beauftragen, die sich auf folgende Punkte erstrecken sollte:

1. Bewertung des Vermögens,
2. Gesamtbestand der Verbindlichkeiten,
3. Struktur der Verbindlichkeiten, insbesondere im Hinblick auf Fälligkeit und Sicherungen,
4. Leistungsverflechtungen sowie
5. haftungsrechtliche Verflechtungen innerhalb des Gesamtkonzerns.

Ein weiteres Gespräch sollte nach drei Monaten, also etwa Mitte Mai 1986 stattfinden, wobei das Ergebnis der Untersuchung und ein Sanierungskonzept der „Neuen Heimat“ vorliegen sollten.

Auf Wunsch des Vorstandsvorsitzenden der Beteiligungsgesellschaft für Gemeinwirtschaft (BGAG), Alfons Lappas, und des Vorstandsvorsitzenden der „Neuen Heimat Hamburg“, Dr. Diether Hoffmann, fand am 20. März 1986 ein Gespräch mit dem Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau statt. In diesem Gespräch zogen die beiden Herren die am 5. Februar 1986 gegebene Zusage zurück, die wirtschaftliche Situation der „Neuen Heimat“ von der Treuarbeit untersuchen zu lassen.

Statt dessen kündigten sie eine interne Ausarbeitung der „Neuen Heimat“ zur Unterrichtung des Bundesbauministers an, die sowohl eine ausführliche Darstellung und Offenlegung aller für die Untersuchung vorgesehenen Punkte als auch ein Sanierungskonzept enthalten sollte. Sie schlugen vor, der Bundesbauminister möge die interne Ausarbeitung prüfen, so daß man etwa Mitte April 1986 darüber reden könne, ob einzelne Aussagen der Ausarbeitung — mit Ausnahme der Vermögensbewertung — durch die Treuarbeit „bestätigt“ werden sollten. Der Bundesbauminister kündigte an, daß er seine Länderkollegen, in deren Interesse er tätig geworden sei, unverzüglich über das Gespräch unterrichten werde.

Am 26. März 1986 leitete die „Neue Heimat“ dem Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau ein „Memorandum“ über ihre wirtschaftliche Lage zu, das bereits der Presse zugänglich war, bevor es dem Empfänger vollständig übermittelt worden war. Der Bundesbauminister sandte das „Memorandum“ am 27. März 1986 den Bauministern der Länder.

Zunächst hatten sich die Bauminister von neun Ländern dafür ausgesprochen, an der Forderung festzuhalten, ein Gesamtgutachten durch einen neutralen Prüfer erstellen zu lassen.

Am 24. April 1986 kamen die Bauminister des Bundes und der Länder zu einem Gespräch zusammen, um über das weitere Vorgehen zu beraten. Dabei bekräftigten der Bundesbauminister und die Bauminister der CDU/CSU-regierten Länder ihre Forderung, die „Neue Heimat“ müsse zuerst

- das zugesagte Gutachten über die wirtschaftliche Situation des Gesamtkonzerns und
- das ebenfalls zugesagte Sanierungskonzept, in dem eine angemessene Aufstockung des Eigenkapitals durch die Eigentümer vorzusehen sei,

vorlegen, bevor weitere Gespräche mit der „Neuen Heimat“ und dem DGB sinnvoll erschienen. Mit den SPD-regierten Ländern konnte darüber kein Einvernehmen mehr erzielt werden. Der Bundesbauminister sah damit keine Grundlage mehr für eine weitere Koordination von Gesprächen zwischen den Bauministern der Länder und dem Deutschen Gewerkschaftsbund sowie der „Neuen Heimat“.

Bis heute hat die „Neue Heimat“ kein Sanierungskonzept vorgelegt. In dem „Memorandum“ werden lediglich „Sanierungsüberlegungen“ angestellt. Danach soll ein Verlustausgleich in den Nordregionen (Bremen, Niedersachsen, Schleswig-Holstein, Hamburg, Nordrhein-Westfalen) durch zwei Maßnahmen erreicht werden:

- Verkauf von Wohnungen und unverzinslichen Aktiva (unbebaute Grundstücke und Wohnungen für Einzeleigentümer aus Bauträger-Maßnahmen),
- strukturelle Anpassungsmaßnahmen im Personal- und Sachkostenbereich sowie organisatorische Veränderungen.

Dabei wird der „Abverkauf von Wohnungen in den Markt“ unter Verlust der Sozialbindung als unabwehrbar hingestellt; es sei denn, die Länder fänden sich bereit, sich am Erwerb der Wohnungen zu beteiligen.

In den Problemregionen müßten insgesamt rd. 60 000 Wohnungen verkauft bzw. auf „Wohnungsverwaltungsgesellschaften“ übertragen werden, die vom jeweiligen Land und betroffenen Banken getragen werden. Nur diese Lösung würde zugleich auch die Voraussetzung dafür schaffen, das angelaufene „WIM-Programm“ (Umwandlung der Wohnungen in Eigentumswohnungen und Veräußerung an die Mieter zu günstigen Zahlungs- und Finanzie-

rungskonditionen) in größerem Ausmaß über die nächsten Jahre zu realisieren. Außerdem wird angedeutet, daß der Verkauf weiterer Wohnungen erforderlich sein könne.

Nach Darstellung der Geschäftsführung in dem „Memorandum“ würden eigene Modellrechnungen belegen, daß sich dieser Weg im Laufe der Zeit in den Regionen Nord (Hamburg, Schleswig-Holstein, Bremen/Niedersachsen und Nordrhein-Westfalen) verwirklichen ließe.

Dagegen werden nach ihren Angaben bei der Nordwestdeutschen Siedlungsgesellschaft mbH zusätzliche Maßnahmen zum Ausgleich der jährlichen Verluste erforderlich sein.

Nach Auffassung der Bundesregierung sind die Gewerkschaften im Deutschen Gewerkschaftsbund als wirtschaftliche Eigentümer verantwortlich. Aus ihren Reihen wurden die Aufsichtsratsmitglieder berufen.

Die Gewerkschaften trifft nicht nur eine gemeinnützige, sondern insbesondere eine moralische und soziale Verantwortung. Sie müssen sich an eigenen Maßstäben messen lassen; denn sie haben immer wieder betont: „Solidarität ist unsere Stärke“ (siehe auch Beantwortung der Frage IV 5).

Aus der Sicht der Bundesregierung sind deshalb folgende Maßnahmen für eine Sanierung der „Neuen Heimat“ erforderlich:

1. Der Eigentümer der „Neuen Heimat“, nämlich der DGB mit seinen Einzelgewerkschaften, bekennt sich zu seiner unternehmerischen sozialen Verpflichtung und stellt das erforderliche Kapital bereit, um die Ungewißheit über das Schicksal der „Neuen Heimat“ zu beenden.
2. Mit einer klaren Erklärung des DGB wird der Weg zu einer ähnlichen Lösung geebnet, wie sie für die nicht gemeinnützige „Neue Heimat Städtebau“ bereits mit einem Zuschuß von 1,5 Mrd. DM gefunden wurde.

Die Bundesregierung wird keine Subventionen aus Steuermitteln zur Verfügung stellen. Sie würde sich nach Vorlage eines überzeugenden Sanierungskonzepts einer Erörterung, ob dieses Konzept im Interesse der Mieter durch begleitende Ermessensentscheidungen der öffentlichen Hände flankiert werden kann, allerdings nicht versagen.

In einer Entschließung zur Wohnungspolitik hat der DGB auf seinem 10. Bundeskongreß im Mai 1975 der Richtung nach die gleiche Position vertreten:

„Die Delegierten wenden sich gegen alle Forderungen und Bestrebungen, durch den Einsatz öffentlicher Mittel die Vermietung oder den Verkauf von leerstehenden Wohnungen zu fördern und damit den privaten Bauherren ihr unternehmerisches Risiko abzunehmen. Die für den Wohnungsbau zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel müssen produktiv für den Neubau von Sozialwohnungen eingesetzt werden.“

Die Begründung dazu lautet:

„Die gegenwärtige große Zahl leerstehender Wohnungen ist kein Indiz für die Sättigung des Wohnungsmarktes. Vielmehr sind diese Wohnungen weitgehend an den gesellschaftlichen Bedürfnissen vorbeigebaut worden. Hier ist nicht in der Absicht gebaut worden, breiten Bevölkerungsschichten gut ausgestattete Wohnungen zu tragbaren Mieten zur Verfügung zu stellen, sondern diese Investitionen sind aus Gründen der Geldanlage und vielfach auch aus spekulativem Renditedenken heraus erfolgt.

Die Forderung nach einer Subventionierung der leerstehenden Wohnungen durch öffentliche Mittel mit dem Ziel, ihre Vermietung bzw. ihren Verkauf zu ermöglichen, bedeutet, Wohnungen zu fördern, die in den meisten Fällen nach Ausstattung, Zugschnitt, Größe und Standort nicht den Anforderungen an die im Rahmen des sozialen Wohnungsbaues errichteten Wohnungen erfüllen. Darüber hinaus würde der Einsatz öffentlicher Mittel nichts anderes als die Sozialisierung der Verluste privater Bauherren bedeuten. Es ist jedoch nicht einzusehen, den Bauherren, die jetzt ihre Wohnungen nicht vermieten bzw. nicht verkaufen können, ihr Marktrisiko abzunehmen, das wegen des Wohnungsbedarfs jahrzehntelang einseitig von den Mietern getragen werden mußte.

Die leerstehenden Wohnungen sind nicht zuletzt auch eine Folge weitgehender Unsicherheit über die künftige wirtschaftliche Entwicklung. In solchen Zeiten bedeutet es häufig ein Wagnis, aus einer schlechten in eine bessere Wohnung umzuziehen, weil sich dadurch eine stärkere Belastung des Familieneinkommens ergibt. Eine spürbare Verbesserung der wirtschaftlichen Lage wird dazu führen, daß der Abbau der Wohnungshalden entsprechend den Grundlagen unserer Wirtschaftsordnung über den Markt geregelt wird.“

Diese Beurteilung bezog sich auf Leerstände im freifinanzierten Wohnungsbau Mitte der siebziger Jahre. Sie ist auch auf die Wohnungsbestände der „Neuen Heimat“ übertragbar.

#### VI. Verstöße gegen das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG)

1. Wer kontrolliert, ob sich die „Neue Heimat“ gemeinnützig verhält, und wie wird die Geschäftstätigkeit kontrolliert?

Als rechtlich selbständige gemeinnützige Wohnungsunternehmen gehören die Muttergesellschaft, die „Neue Heimat Hamburg“, und die einzelnen Regionalunternehmen dem von der zuständigen obersten Landesbehörde zugelassenen Prüfungsverband an, in dessen Geschäftsbereich sie ihren Sitz haben (Sitz der Muttergesellschaft ist Hamburg). Sie sind regelmäßigen Prüfungen des Verbandes unterworfen (§ 26 Abs. 1 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes). Außerdem übt die örtlich zuständige Anerkennungsbehörde die Aufsicht über das Unternehmen aus. Die Geschäftsführung jedes Un-

ternehmens hat hierzu nach Ablauf eines jeden Geschäftsjahres zusammen mit dem Jahresabschluß einen Geschäftsbericht über das vergangene Geschäftsjahr vorzulegen und darin den Geschäftsablauf und die Lage des Wohnungsunternehmens darzulegen. Ferner ist auch über Vorgänge von besonderer Bedeutung zu berichten, die nach dem Schluß des Geschäftsjahres eingetreten sind. Im Geschäftsbericht ist weiterhin der Jahresabschluß zu erläutern; dabei sind auch wesentliche Abweichungen von dem vorangegangenen Jahresabschluß zu erörtern und weitere nach dem Aktienrecht gebotene Angaben zu unterbreiten. Der Prüfungsverband hat die Prüfung jedes Jahr vor Feststellung des Jahresabschlusses durchzuführen. Dabei ist der Jahresabschluß unter Einbeziehung der Buchführung und des Geschäftsberichts, soweit dieser den Jahresabschluß erläutert, zu prüfen, bevor er dem Aufsichtsorgan des Unternehmens vorgelegt wird. Die Prüfung ist auch auf die Einhaltung der Vorschriften des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes zu erstrecken, soweit diese Voraussetzung für die Anerkennung als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen sind. Nach Abschluß der Prüfung ist in sinngemäßer Anwendung der aktienrechtlichen Vorschriften ein Bestätigungsvermerk zu erteilen. Sind gegen den Jahresabschluß Einwendungen zu erheben, ist die Bestätigung einzuschränken oder zu versagen. Ohne Prüfung kann der Jahresabschluß nicht festgestellt werden. Ein ohne Prüfung festgestellter Jahresabschluß ist nichtig.

Die Prüfungsberichte sind der Anerkennungsbehörde von dem Wohnungsunternehmen auf Verlangen binnen zwei Monaten nach Abschluß der Prüfung vorzulegen. Die Anerkennungsbehörde ist jederzeit berechtigt, alle Unterlagen und Auskünfte einzuholen, die sie für erforderlich erachtet, und Einblick in alle Geschäftsvorgänge und den Betrieb des Unternehmens zu nehmen. Sie kann außerdem von sich aus eine außerordentliche Prüfung durch eine von ihr zu bestimmende Stelle auf Kosten des Unternehmens vornehmen lassen. Dies gilt auch im Verhältnis der Anerkennungsbehörde in Hamburg zur Muttergesellschaft.

Im übrigen ist das Wohnungsunternehmen verpflichtet, Beanstandungen in den Prüfungsberichten durch entsprechende Maßnahmen abzuheben. Erfolgt dies nicht innerhalb eines angemessenen Zeitraums, kann der Träger der Prüfung das Wohnungsunternehmen auffordern, den Beanstandungen binnen einer bestimmten Frist nachzukommen. Nach Ablauf der Frist hat der Träger der Prüfung die Anerkennungsbehörde über die nicht ausgeräumten Beanstandungen zu unterrichten. Hält die Anerkennungsbehörde die vom Träger einer regelmäßigen oder einer außerordentlichen Prüfung mitgeteilten Beanstandungen für begründet oder stellt sie selbst Verstöße gegen Vorschriften des Wohnungsgemeinnützigkeitsrechts fest, kann sie deren Behebung und den Ausgleich der bereits eingetretenen Folgen durch bestimmte Maßnahmen verlangen, z. B. bei Verstößen gegen das Verbot der Vorteilsgewährung finanzielle Ausgleichsleistungen, die auch in einer zeitlich und summenmäßig begrenzten Dividendenausschüttung bestehen kön-

nen, oder bei Verstößen ohne erkennbare wirtschaftliche Folgen: insbesondere eine Änderung der Satzung oder Änderungen der Geschäftsanweisungen für Aufsichtsrat oder Geschäftsführung. Das Verlangen der Anerkennungsbehörde kann angemessen befristet und mit dem Hinweis verbunden werden, daß nach ergebnislosem Fristablauf das Verfahren zur Entziehung der Anerkennung eingeleitet wird.

Zusammenfassend läßt sich feststellen, daß nach geltendem Recht weitgehende Kontroll- und Aufsichtsbefugnisse vorhanden sind. Die Verbandsprüfung erstreckt sich jeweils auf die einzelne rechtlich selbständige Regionalgesellschaft der „Neuen Heimat“. Eine Übersicht über die Beziehungen zwischen den einzelnen Gesellschaften untereinander und mit der Konzernmutter sowie über den Gesamtkonzern kann auf diese Weise nicht gewonnen werden.

Die Geschäftstätigkeit der einzelnen Unternehmen wird durch ihr Aufsichtsorgan kontrolliert, das für gemeinnützige Wohnungsunternehmen verbindlich vorgeschrieben ist (siehe hierzu Antwort zu Frage IV 4). Eine Kontrolle erfolgt weiter durch die Gesellschafterversammlung.

Das Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht enthält einige wenige spezifische Regelungen über das Aufsichtsorgan (z. B. zur Sicherung der Unabhängigkeit von Angehörigen des Baugewerbes, Begrenzung von Entschädigungen und Vergünstigungen auf die in öffentlichen Betrieben üblichen Beträge, Befugnisse hinsichtlich der regelmäßigen und außerordentlichen Prüfungen). Im übrigen folgen die Aufsichts- und Überwachungsbefugnisse aus dem Gesellschaftsvertrag und den allgemeinen gesellschaftsrechtlichen Regelungen über die Rechte und Pflichten des Aufsichtsrates.

Hervorzuheben ist, daß in den Gesellschaftsverträgen der Regionalgesellschaften der „Neuen Heimat“ bis zum Jahre 1984 neben den Aufsichtsräten ein zusätzliches Aufsichtsorgan verankert war. Dieses Aufsichtsorgan nannte sich ebenfalls „Neue Heimat“; es bestand aus der Geschäftsführung der Muttergesellschaft. Ihm waren weitreichende Befugnisse übertragen:

- Bestellung und Abberufung von Geschäftsführer,
- Wahl und Abberufung von Mitgliedern des Aufsichtsrates und Gewährung von Vergütungen an die Aufsichtsratsmitglieder,
- Beschlußfassung über die Berichte der gesetzlichen Prüfungen zu betreffenden Maßnahmen,
- Entlastung der Geschäftsführer und des Aufsichtsrates,
- Feststellung des Jahresabschlusses und über die Verteilung des Reingewinnes oder die Deckung des Verlustes.

Das Organ „Neue Heimat“ war ferner für weitere von ihm selbst zu bestimmende Gegenstände zuständig, die in der Form eines schriftlichen „Rah-

menbeschlusses“ festzulegen waren. Änderungen des Rahmenbeschlusses bedurften ebenfalls der Schriftform. Nach diesem Rahmenbeschluß hatte das Organ „Neue Heimat“ für die Regionalgesellschaften vor allem Grundsatzfragen zur Geschäftspolitik, Finanzierung, Bilanzierung sowie zum Rechnungs-, Steuer- und Versicherungswesen, zur Bauplanung und -durchführung, zum Personal- und Sozialwesen, zur Objektbewirtschaftung und zur Grundstückspolitik an sich gezogen. Entscheidungen des Aufsichtsorgans „Neue Heimat“ im Rahmen seiner satzungsmäßigen Befugnisse und des Rahmenbeschlusses mußten der Geschäftsführung schriftlich mitgeteilt; mündlich oder telegrafisch übermittelte Entscheidungen mußten unverzüglich schriftlich bestätigt werden.

Erst in den seit 1985 geltenden Gesellschaftsverträgen ist das Aufsichtsorgan „Neue Heimat“ nicht mehr vorgesehen. Seine Befugnisse sind größtenteils auf die Gesellschafterversammlung übergegangen. Es besteht jedoch noch folgende Besonderheit:

Sofern der Aufsichtsrat im Rahmen seiner Zuständigkeiten oder die Gesellschafterversammlung in den ihrer Beschlußfassung unterliegenden Angelegenheiten, ausgenommen Bestellung und Abberufung von Geschäftsführern, ihre Zustimmung versagen, kann diese auf Antrag der Geschäftsführung durch einen entsprechenden Beschluß des Aufsichtsrats der Muttergesellschaft, also der Konzernspitze „Neue Heimat Hamburg“ ersetzt werden. Sofern der Aufsichtsrat seine vorherige Zustimmung zur Bestellung oder Abberufung von Geschäftsführern versagt, kann auf Antrag der Gesellschafterversammlung die Zustimmung ebenfalls durch einen entsprechenden Beschluß des Aufsichtsrates der Muttergesellschaft ersetzt werden.

2. Sind der Bundesregierung konkrete Verstöße der „Neuen Heimat“ gegen das WGG bekannt, und hat es insbesondere unzulässige Geschäfte, Vermögensverschiebungen zugunsten anderer gewerkschaftseigener Gesellschaften gegeben?

Hat die „Neue Heimat“ Provisionen von Auftragnehmern gefordert und entgegengenommen?

Die Bundesregierung hat keine eigenen Verwaltungszuständigkeiten um die Unternehmen zu überprüfen. Soweit die „Neue Heimat Hamburg“ Ergebnisabführungsverträge mit den Regionalgesellschaften abgeschlossen hat, sind solche Verträge nach Gerichtsentscheidungen unzulässig (vgl. das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 10. Mai 1985 in: Gemeinnütziges Wohnungswesen 1985, Seite 422 ff.).

Das „Memorandum“ der „Neuen Heimat“ enthält einen Hinweis auf „Patronatserklärungen“ bei Grundstücksgeschäften in Bayern, deren gemeinnützigkeitsrechtliche Zulässigkeit zweifelhaft ist. Nach den vorliegenden Informationen hat in diesem Falle die „Neue Heimat Hamburg“ Grundstücke mit Baulanderwartung erworben und mit

dem entsprechenden hohen Wert bilanziert. Es kann jedoch nicht mehr damit gerechnet werden, daß das Grundstück als Bauland verwertet werden kann. Die „Neue Heimat Bayern“ hat sich jedoch der Muttergesellschaft gegenüber verpflichtet, sie vom Verwertungsrisiko freizustellen und ihr den Buchwert garantiert.

In der Debatte des Landtags von Nordrhein-Westfalen über die Einsetzung eines Parlamentarischen Untersuchungsausschusses ist der Antrag der Oberfinanzdirektion Düsseldorf, der dem zuständigen Regierungspräsidenten vorliegt, zur Sprache gekommen, der „Neuen Heimat Nordrhein-Westfalen“ rückwirkend die Anerkennung als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen wegen zahlreicher Verstöße gegen das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz zu entziehen.

Aus Pressemitteilungen über die Tätigkeit des Parlamentarischen Untersuchungsausschusses der Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg ist der Bundesregierung ferner bekannt, daß es auch dort zu Gesetzesverstößen der „Neuen Heimat“ gekommen sein soll. Einzelheiten darüber werden jedoch erst dem Bericht des Untersuchungsausschusses entnommen werden können.

Der Bundesminister der Finanzen hat die Finanzbehörden der beiden Länder um Stellungnahme zu den Presseveröffentlichungen gebeten. Diese liegen bisher nicht vor. Im übrigen ist der Bundesminister der Finanzen zur Wahrung des Steuergeheimnisses verpflichtet. Die Bundesregierung ist daher nicht in der Lage, auf die Vorwürfe näher einzugehen.

3. Hat die „Neue Heimat“ entgegen den Vorschriften Gewinne an die Eigentümer, nämlich die Gewerkschaften, ausgeschüttet?

Bis zum 31. Dezember 1984 sind der DGB und die Einzelgewerkschaften über ihre Vermögens- und Treuhandgesellschaften Anteilseigner der „Neuen Heimat“ gewesen. Seit dem 1. Januar 1985 sind die Beteiligungsgesellschaft für Gemeinwirtschaft AG, Frankfurt/Main, deren Kapital ebenfalls vom DGB und den Einzelgewerkschaften gehalten wird, zu 98% und die Vermögens- und Treuhandgesellschaft des DGB mbH, Düsseldorf, zu 2% an der „Neuen Heimat“ beteiligt (vgl. Beantwortung der Frage IV 1).

Gemäß § 9 Buchstabe a des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes dürfen die Anteilseigner satzungsmäßig und tatsächlich bei der Verteilung des Reingewinns höchstens jährlich 4% ihrer eingezahlten Kapitaleinlagen erhalten. Die Gewährung sonstiger Vermögensvorteile ist gemeinnützigkeitsrechtlich unzulässig, sofern sie nicht als angemessene Gegenleistung für eine besondere geldwerte Leistung anzusehen sind.

Die Bundesregierung hat von sich aus keine Möglichkeit, Vorwürfen nachzugehen, wonach den Anteilseignern unzulässige Gewinne über die Vier-Prozent-Grenze hinaus ausgeschüttet wurden,

durch Transaktionen Scheingewinne entstanden sind oder die Ausschüttungsbegrenzung durch Darlehensgewährung umgangen wurde.

4. Ist der Bundesregierung die Spendenpraxis der „Neuen Heimat“ bekannt, und wie ist diese gemeinnützigkeitsrechtlich zu beurteilen?

Ob und welche Spenden die „Neue Heimat“ gewährt hat, ist der Bundesregierung aus eigener Erkenntnis nicht bekannt.

Nach Auffassung der Bundesregierung dürfen gemeinnützige Wohnungsunternehmen in der Regel keine Spenden gewähren, weil hierdurch dem Unternehmen Vermögenswerte entzogen werden, die für die gemeinnützige Aufgabe gebunden und von der öffentlichen Hand durch Steuerbefreiungen privilegiert worden sind. Gemeinnützige Wohnungsunternehmen dürfen ihre Mittel nur für gemeinnützige Zwecke einsetzen. In den Durchführungserlassen der Länder zum Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht werden Spenden ausnahmsweise für zulässig erachtet, wenn sie dem Kleinwohnungsbau sowie den damit zusammenhängenden Aufgaben zugute kommen und somit wiederum dem gemeinnützigen Zweck zugeführt werden. Außerdem müssen sie der Höhe nach in einem angemessenen Verhältnis zum Geschäftsumfang und zur Ertragslage des Unternehmens stehen.

Nach Erklärungen eines Geschäftsführers der „Neuen Heimat Nordrhein-Westfalen“ (Agenturmeldungen vom 15. Februar 1986) sollen von dieser Regionalgesellschaft Spenden gegeben worden sein, die mit der dargestellten Rechtslage nicht im Einklang stehen.

5. Gibt es Anhaltspunkte für eine Einflußnahme der „Neuen Heimat“ auf Prüfer, Aufsichtsbehörden und Dritte?

Die Bundesregierung kann Einflußnahmen der „Neuen Heimat“ auf Prüfer, Aufsichtsbehörden und Dritte weder bestätigen noch ausschließen. Solche Vorgänge sind u. a. Gegenstand der Untersuchung des Parlamentarischen Untersuchungsausschusses der Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg. Der Bericht soll voraussichtlich bis zum 20. Juni 1986 vorliegen.

Ob in anderen Ländern ähnliche Verdachtsmomente gegeben sind, ist der Bundesregierung bisher nicht bekannt.

6. Ist die Geschäftspolitik der „Neuen Heimat“ von den Prüfungsverbänden und von den Aufsichtsbehörden beanstandet worden, und wurde dabei erwogen, der „Neuen Heimat“ die Gemeinnützigkeit abzuerkennen, und welche Folgen können sich daraus ergeben?

Dem Bundesbauminister liegen einzelne Vorgänge aus den Jahren 1974/75 vor, nach denen ein regionaler Prüfungsverband sich kritisch zu den ausgewiesenen Jahresüberschüssen und Dividendenausschüttungen, zu unterbliebenen Abschreibungen, zu konzern-internen Grundstücksgeschäften mit der Folge von Scheingewinnen, zur Dotierung der Bauserneuerungsrücklage, zu den Liquiditätsabflüssen, der Aktivierung von Zinsen für die Zwischenfinanzierung unbebauter Grundstücke und zur Unternehmensfinanzierung bei dem von ihm geprüften Konzernunternehmen geäußert hat. Es ist der Bundesregierung nicht bekannt, ob Konsequenzen daraus gezogen worden sind.

Der Rechnungshof der Freien und Hansestadt Hamburg hat in seinem Gutachten über die Aufgabenwahrnehmung der beteiligten Hamburger Behörden bei der Aufsicht über die „Neue Heimat“ (Bürgerschaftsdrucksache 11/1493) folgende Feststellungen getroffen:

- Die Baubehörde ist insbesondere vor 1980 ihrer Aufsichtspflicht nicht mit der erforderlichen Sorgfalt nachgekommen. Verstöße gegen das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz wurden nicht hinreichend verfolgt. Auch die Prüfberichte des zuständigen Prüfungsverbandes wurden nicht oder nur unzureichend ausgewertet.
- Die Finanzbehörde hat mögliche bei Betriebsprüfungen festgestellte Gesetzesverstöße der Baubehörde verspätet mitgeteilt. Sie hat an Entscheidungen der Baubehörde mitgewirkt, die durch das Gesetz nicht gedeckt waren.
- Die Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Landwirtschaft hat ihre genossenschaftsrechtliche Aufsicht über den Prüfungsverband unzureichend wahrgenommen.

Die Oberfinanzdirektion Düsseldorf hat bisher anscheinend als einzige Behörde (siehe Antwort auf Frage VI 2) wegen Gesetzesverstößen die Entziehung der Anerkennung als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen für eine Regionalgesellschaft der „Neuen Heimat“ beantragt. Hierüber ist bisher noch nicht entschieden worden.

#### VII. Folgerungen der Bundesregierung aus den Vorgängen bei der „Neuen Heimat“

1. Ist bereits in vollem Umfang abzusehen, welche Konsequenzen aus den Vorfällen bei der „Neuen Heimat“ für die Wohnungsgemeinnützigkeit, die vom DGB stets propagierte Gemeinwirtschaft und den Mieterschutz gezogen werden sollten oder sind weitere Informationen erforderlich?

Zunächst ist klarzustellen, daß das Verhalten der „Neuen Heimat“ nicht symptomatisch für die gemeinnützige Wohnungswirtschaft ist. Dieses Verhalten bringt jedoch die Tätigkeit der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen insgesamt in Mißkredit und erschwert eine nüchterne Diskussion über das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz.



Die Prüfung des gesamten Wohnungsgemeinnützigkeitsrechts wird eine wichtige Aufgabe in der nächsten Legislaturperiode sein.

Am Beispiel der „Neuen Heimat“ ist deutlich geworden, daß ein gemeinnütziges Unternehmen — bei entsprechendem Fehlverhalten — das für die Mieter bestimmte Sozialkapital zweckwidrig verwenden und die gemeinnützigkeitsrechtliche Mietbindung durch den Verkauf von Wohnungen unterlaufen kann.

Am Beispiel der „Neuen Heimat“ ist außerdem sichtbar geworden, daß die zum Verkauf angebotenen Wohnungen in aller Regel nicht von anderen gemeinnützigem Wohnungsunternehmen erworben werden können, weil diese an das Kostenmietprinzip gebunden und deshalb nicht in der Lage sind, den Verkehrswert zu zahlen. Dadurch kann mittelbar Druck auf die öffentliche Hand ausgeübt werden, sich finanziell am Erwerb der Wohnungen durch eine gemeinnützige Gesellschaft zu beteiligen.

Der DGB-Vorsitzende Ernst Breit und die Geschäftsführung der „Neuen Heimat“ haben die Auffassung vertreten, als Ursachen für die wirtschaftlichen Schwierigkeiten der „Neuen Heimat“ seien neben den Fehlern des Managements auch die Fehleinschätzung der Politiker über die Folgen des Fördersystems und die unzureichenden Kostenmieten (zu geringe Instandhaltungs- und Verwaltungskostenpauschalen) zu nennen. Dagegen spricht, daß bei den anderen über 1 800 gemeinnützigem Wohnungsunternehmen keine vergleichbaren Schwierigkeiten bekannt sind.

Da die Gesetzgebungskompetenz für das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz beim Bund liegt, muß die Bundesregierung den hier aufgeworfenen Fragen nachgehen. Die bisher vorliegenden Informationen reichen jedoch nicht aus, um jetzt schon abschließend zu beurteilen, welche Konsequenzen aus den Vorfällen bei der „Neuen Heimat“ für das Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht gezogen werden müssen. Daher drängt die Bundesregierung darauf, die Vorgänge um die „Neue Heimat“ aufzuklären. Sie ist dabei auf die Mithilfe der Länder angewiesen.

Ob sich für die Gemeinwirtschaft aus den Vorfällen Folgerungen ergeben, muß der Entscheidung des DGB überlassen bleiben. Für die Mieter besteht kein Grund zur Besorgnis (siehe Antwort zur Frage I 2).

2. Welche der vom DGB stets betonten gewerkschaftlichen Grundsätze und welche Grundsätze der Gemeinnützigkeit werden durch die negativen Erfahrungen mit der „Neuen Heimat“ in Frage gestellt?

Gemeinwirtschaft und Gewerkschaften haben ihre gemeinsamen Wurzeln in der deutschen Arbeiterbewegung. Mit ihr wollten die Gewerkschaften die notwendigen organisatorischen Grundlagen schaf-

fen, um tiefgreifende soziale Mißstände und bestehende Notlagen der Arbeitnehmer zu mildern, einseitiger Abhängigkeit entgegenzuwirken und die gewerkschaftlichen Aufgaben zu unterstützen. Für sie galt, die Lebenslage der Arbeitnehmer zu verbessern und gesellschaftliche Alternativen zur Durchsetzung von sozialer Gerechtigkeit und sozialem Fortschritt aufzubauen. Sie sollten beweisen, daß eine an gemeinwirtschaftlichen Zielen orientierte Wirtschafts- und Gesellschaftsordnung zwischen privatkapitalistischer Marktwirtschaft und sozialistischer Zentralverwaltungsgesellschaft möglich ist. Solidarische Hilfe und Zusammenarbeit der gemeinwirtschaftlichen Unternehmen untereinander sollten Gewähr für eine erfolgreiche Entwicklung der Gemeinwirtschaft sein.

Noch im Mai 1982 hat der DGB auf seinem 12. ordentlichen Bundeskongreß u. a. folgende Beschlüsse zur Politik der gemeinwirtschaftlichen Unternehmen gefaßt:

- Mit den gemeinwirtschaftlichen Unternehmen wollen die Gewerkschaften „die notwendigen organisatorischen Grundlagen schaffen, um tiefgreifende soziale Mißstände und bestehende Notlagen der Arbeitnehmer zu mildern, einseitiger Abhängigkeit entgegenzuwirken ... und gesellschaftliche Alternativen zur Durchsetzung von sozialer Gerechtigkeit und sozialem Fortschritt aufzubauen“.
- „Die erfolgreiche Entwicklung der Gemeinwirtschaft beruht vor allem auf der solidarischen Hilfe und der Zusammenarbeit der gemeinwirtschaftlichen Unternehmen untereinander, mit der BGAG und mit den Gewerkschaften ...“
- „Auch für die künftige Entwicklung der gemeinwirtschaftlichen Unternehmen wird dieser Zusammenhalt unabdingbar sein, um die Leistungsfähigkeit der Gemeinwirtschaft und ihre Vorbildfunktion zu festigen.“
- „Die Unternehmensleitungen und Aufsichtsorgane der gemeinwirtschaftlichen Unternehmen müssen durch ein Höchstmaß an Information und Transparenz sowie durch eindeutige rechtliche Regularien sicherstellen, daß der politisch-moralische Anspruch der Gemeinwirtschaft im geschäftlichen Verhalten der Unternehmen und ihrer maßgebenden Repräsentanten stets eingelöst wird.“

Ob das Verhalten der Geschäftsführung der „Neuen Heimat“, des DGB und der BGAG mit den Beschlüssen des DGB vom Mai 1982 und den übrigen Grundsätzen zur Gemeinwirtschaft vereinbar ist, hat die Bundesregierung nicht zu beurteilen.

Welche Grundsätze der Gemeinnützigkeit in Frage gestellt werden, wird in der Antwort zu Frage VII 1 behandelt.

3. Lassen sich Probleme, wie sie bei der „Neuen Heimat“ aufgetreten sind, durch schärfere Kontrollen vermeiden oder müssen andere Lösungen gesucht werden?

Wie in der Antwort zu Frage VI 1 dargelegt, bestehen nach geltendem Recht umfassende Kontrollmöglichkeiten. Allerdings scheinen die auf genossenschaftsrechtlicher Grundlage gestalteten Regelungen bei Kapitalgesellschaften nicht in allen Fällen wirksam genug zu sein. Hier wird über andere Lösungen nachgedacht werden müssen. Darüber hinaus ist gefordert worden, schärfere gesetzliche Kontrollen, so etwa beim Verkauf von Wohnungen, vorzusehen und ein abgestuftes System von Eingriffen und Sanktionsmöglichkeiten bei Gesetzesverstößen zu schaffen und damit das bisher einzige Instrument der Aberkennung der Gemeinnützigkeit zu ergänzen.

Zu diesen Fragen wird eine intensive Diskussion darüber zu führen sein, ob tatsächlich ein Weg in Richtung schärferer Kontrollen und zusätzlicher Interventionen oder in Richtung Abbau der Anreize, staatlich gewährte Vorteile und Sozialmittel in falsche Kanäle zu lenken, gegangen werden soll.

Eine Bund-Länder-Kommission unter Federführung des Bundesbauministers hat am 14. Oktober 1983 einen Bericht mit Vorschlägen zur Reform des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes vorgelegt.

Hiernach soll am Prinzip einer gemeinnützigen Wohnungswirtschaft unter Gewährung von Steuerbefreiungen festgehalten, der soziale Auftrag der Unternehmen jedoch eindeutiger als bisher definiert werden.

Die Bundesregierung hat im Mai 1983 den Bundesminister der Finanzen beauftragt, zusammen mit dem Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau zu prüfen, welche steuerlichen Regelungen für gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsunternehmen beizubehalten sind. Zur Vorbereitung der Prüfung ist eine unabhängige Sachverständigen-Kommission eingesetzt worden. Sie hat abweichend von dem Ergebnis der Bund-Länder-Kommission vorgeschlagen, die Steuerbefreiung von der Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer und Vermögensteuer künftig nur noch Wohnungsbaugenossenschaften und -vereinen zu gewähren, die Wohnungen an ihre Mitglieder vermieten, im übrigen aber das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz aufzuheben. Die Vorschläge der Kommission werden z. Z. von den beteiligten Ressorts geprüft. Nach Abschluß der Prüfung wird die Bundesregierung hierzu Stellung nehmen.

## Anlage

**Dem Aufsichtsrat der „Neuen Heimat“, Hamburg, gehörten 1972 bis 1985 an:****I. Vertreter der Anteilseigner:**

HANS ALKER, Bochum,  
Mitglied des Geschäftsführenden Vorstandes der Industriegewerkschaft Bergbau und Energie  
vom 8. Juli 1977 bis 4. Oktober 1978

WALTER BEER, Bochum,  
Mitglied des Geschäftsführenden Vorstandes der Industriegewerkschaft Bergbau und Energie  
vom 30. November 1978 bis 31. Dezember 1984

ERNST BREIT, Düsseldorf,  
Vorsitzender des Deutschen Gewerkschaftsbundes,  
ab 2. Juli 1982 zugleich Aufsichtsratsvorsitzender (vom 12. Dezember 1972 bis 2. Juli 1982 Vertreter der Arbeitnehmer)

OTTO BRENNER, Frankfurt a. M.,  
1. Vorsitzender der Industriegewerkschaft Metall für die Bundesrepublik Deutschland  
bis † 15. April 1972

KONRAD CARL, Frankfurt a. M.,  
Bundesvorsitzender der Industriegewerkschaft Bau-Steine-Erden  
vom 2. Dezember 1982 bis 2. Dezember 1983

GÜNTER DÖDING, Hamburg,  
1. Vorsitzender der Gewerkschaft Nahrung, Genuß, Gaststätten  
von 1979 bis 2. Dezember 1983

HANS EICK, Frankfurt a. M.,  
ehem. Mitglied des Geschäftsführenden Vorstandes der Industriegewerkschaft Metall für die Bundesrepublik Deutschland  
bis 12. Dezember 1972

NORBERT FISCHER, Frankfurt a. M.,  
Hauptkassierer, Vorstand der Industriegewerkschaft Metall  
vom 3. Juli 1975 bis 3. März 1978

DR. ROLF-J. FREYBERG, Frankfurt a. M.,  
Mitglied des Vorstandes der Beteiligungsgesellschaft für Gemeinwirtschaft AG  
ab 1. April 1985

KURT GEORGI, Düsseldorf,  
1. Vorsitzender der Gewerkschaft Holz und Kunststoff  
vom 14. April 1978 bis 31. Dezember 1981

MAX GEPPERT, Frankfurt a. M.,  
Mitglied des Bundesvorstandes der Industriegewerkschaft Bau-Steine-Erden  
vom 2. Dezember 1983 bis 29. Februar 1984

KURT VAN HAAREN, Frankfurt a. M.,  
Vorsitzender der Deutschen Postgewerkschaft  
ab 20. September 1982

HEINZ KLUNCKER, Stuttgart,  
Vorsitzender der Gewerkschaft Öffentliche Dienste, Transport und Verkehr für das Gebiet der Bundesrepublik Deutschland  
bis 2. Juni 1982

FRITZ KOLLORZ, Bochum,  
Mitglied des Geschäftsführenden Vorstandes der Indu-

striegewerkschaft Bergbau und Energie  
ab 25. Februar 1985

DIETER LANGENDORF, Frankfurt a. M.,  
Hauptkassierer, Geschäftsführendes Vorstandsmitglied der Gewerkschaft der Eisenbahner Deutschlands  
ab 1. April 1982

ALFONS LAPPAS, Düsseldorf,  
Mitglied des Geschäftsführenden Bundesvorstandes des Deutschen Gewerkschaftsbundes  
bis 31. März 1985

EUGEN LODERER, Frankfurt a. M.,  
1. Vorsitzender der Industriegewerkschaft Metall für die Bundesrepublik Deutschland  
vom 4. Juli 1972 bis 2. Dezember 1983

HORST MORICH, Düsseldorf,  
1. Vorsitzender der Gewerkschaft Holz und Kunststoff  
vom 1. Januar 1982 bis 2. Dezember 1983

KARL-HEINZ PRADEL, Frankfurt a. M.,  
Mitglied des Bundesvorstandes der Industriegewerkschaft Bau-Steine-Erden  
ab 7. März 1984

EGON SCHÄFER, Hannover,  
Stellvertretender Vorsitzender der Industriegewerkschaft Chemie-Papier-Keramik  
ab 9. November 1984

ADOLF SCHMIDT, MdB, Bochum,  
1. Vorsitzender der Industriegewerkschaft Bergbau und Energie  
bis 10. Dezember 1976

PHILIPP SEIBERT, MdB, Frankfurt a. M.,  
1. Vorsitzender der Gewerkschaft der Eisenbahner Deutschlands  
bis 31. März 1982

RUDOLF SPERNER, Frankfurt a. M.,  
1. Vorsitzender der Industriegewerkschaft Bau-Steine-Erden  
bis 5. November 1982 zugleich stellv. Aufsichtsratsvorsitzender

HERBERT STADELMAIER, Hamburg,  
1. Vorsitzender der Gewerkschaft Nahrung, Genuß, Gaststätten  
von 1972 bis 1978

FRANZ STEINKÜHLER, Frankfurt a. M.,  
2. Vorsitzender der Industriegewerkschaft Metall für die Bundesrepublik Deutschland  
ab 28. Februar 1984

HELMUT TEITZEL, Düsseldorf,  
Mitglied des Geschäftsführenden Bundesvorstandes des Deutschen Gewerkschaftsbundes  
ab 25. März 1983

KARL-HEINZ TROCHE, Frankfurt a. M.,  
Hauptkassierer und Mitglied des Vorstandes der Industriegewerkschaft Metall für die Bundesrepublik Deutschland  
vom 12. Dezember 1972 bis † 13. März 1975

GERHARD VATER, Düsseldorf,  
1. Vorsitzender der Gewerkschaft Holz und Kunststoff  
von 1981 bis † 28. Dezember 1982

HEINZ OSKAR VETTER, Düsseldorf,  
Vorsitzender des Deutschen Gewerkschaftsbundes  
bis 2. Juli 1982 zugleich Aufsichtsratsvorsitzender

HEINRICH VOSSHENRICH, Hannover,  
Mitglied des Geschäftsführenden Hauptvorstandes der In-  
dustriegewerkschaft Chemie, Papier, Keramik  
bis 31. Oktober 1984

WOLFGANG WEBER, Hamburg,  
Mitglied des Geschäftsführenden Hauptvorstandes der  
Gewerkschaft Nahrung, Genuß, Gaststätten  
ab 2. Dezember 1983

DR. MONIKA WULF-MATHIES, Stuttgart,  
Vorsitzende der Gewerkschaft Öffentliche Dienste, Trans-  
port und Verkehr für das Gebiet der Bundesrepublik  
Deutschland  
ab 15. November 1982

## II. Vertreter der Arbeitnehmer:

HEINRICH BRÜSSEL, Bremen,  
Angestellter  
bis 12. Dezember 1972

WILHELM CHRIST, Kassel,  
gewerblicher Arbeitnehmer  
vom 9. März 1978 bis 2. Dezember 1983

GÜNTER DETTMANN, Hamburg,  
gewerblicher Arbeitnehmer  
ab 1983

HELMUT FISCHER, München,  
Leitender Angestellter  
ab 9. März 1978

MANFRED FRANZ, Neuß/Ratingen,  
Angestellter

HANS-JOACHIM HAYDN, Frankfurt a. M.,  
Angestellter  
ab 2. Dezember 1983

HUGO HERRMANN, Frankfurt a. M.,  
Angestellter  
bis 12. Dezember 1982

HORST IHLEFELDT, Berlin,  
Angestellter  
vom 28. November 1975 bis 2. Dezember 1983

WILHELM JANSEN, Ratingen,  
gewerblicher Arbeitnehmer  
ab 2. Dezember 1983

JÜRGEN JONS, Frankfurt a. M.,  
Mitglied des Bundesvorstandes der Industriegewerk-  
schaft Bau-Steine-Erden  
ab 6. Dezember 1982 zugleich stellvertretender Vorsitzen-  
der

WILHELM KUTSCHAN, Bremen,  
Angestellter  
vom 12. Dezember 1972 bis † 9. Mai 1982

PETER LEUNINGER, Frankfurt a. M.,  
Angestellter  
vom 12. Dezember 1972 bis 3. März 1978

LUDWIG MAYER, München,  
Angestellter  
bis 3. März 1978

WILHELM MÜHLE, Augsburg,  
gewerblicher Arbeitnehmer  
vom 9. März 1978 bis 2. Dezember 1983

HEINRICH NOÉ, München,  
Angestellter  
ab 2. Dezember 1983

HOLGER REBEHN, Hamburg,  
Angestellter  
vom 12. Dezember 1972 bis 3. März 1978

KLAUS ROTTER, Hamburg,  
Angestellter  
bis 28. November 1975 sowie ab 9. März 1978

WERNER STAAK, MdB, Hamburg,  
stellvertretender Vorsitzender,  
Angestellter  
bis 12. Dezember 1972

CARL STENGER, Bad Vilbel,  
ehem. 1. Vorsitzender der Deutschen Postgewerkschaft  
bis 12. Dezember 1972

KARL-HEINZ TIEDTKE, Frankfurt a. M.,  
Mitglied des Geschäftsführenden Hauptvorstandes der In-  
dustriegewerkschaft Bau-Steine-Erden  
bis 2. Dezember 1982 zugleich ab 28. Februar 1978 stellver-  
tretender Aufsichtsratsvorsitzender

HEINZ VIETHEER, Düsseldorf,  
1. Vorsitzender der Gewerkschaft Handel, Banken und  
Versicherungen  
bis 30. September 1980 sowie von 1981 bis 1. Juli 1983

GÜNTER VOLKMAR, Düsseldorf,  
1. Vorsitzender der Gewerkschaft Handel, Banken und  
Versicherungen  
ab 2. Dezember 1983

DIPL.-ING. KLAUS WILLMANN, Stuttgart,  
stellvertretender Vorsitzender,  
Angestellter  
vom 12. Dezember 1972 bis 3. März 1978 sowie  
vom 29. Juni 1982 bis 2. Dezember 1983 zugleich stellver-  
tretender Vorsitzender bis 3. März 1978

**Dem Vorstand der „Neuen Heimat“ gehörten seit 1972 an:**

Walter Beyn	bis	1977
Wilfried Bundt	ab	1982
Rolf Dehnkamp	bis	1982
Peter Dresel	von	1977 bis 1982
Erich Frister	ab	1981
Ludwig Geigenberger	bis	1972
Willi Ginhold	bis	1980
Dr. Diether Hoffmann (Vorsitzender)	ab	1982
Dr. Harro Iden	bis	1982
Klaus-Dieter Lapanske	ab	1983
Rudi Löwe	bis	1975
Helmut Pinther	bis	1981
Friedrich Riegels	bis	1981
Prof. Paul Seitz	bis	1974
Lothar Späth	von	1973 bis 1974
Horst Städter	von	1975 bis 1982
Albert Vietor (Vorsitzender)	bis	1982
Dipl. Volksw. Wolfgang Vormbrock	bis	1982
Dr. Gerhart Wiele	ab	1982