

Beschlußempfehlung und Bericht
des 3. Untersuchungsausschusses „NEUE HEIMAT“
nach Artikel 44 des Grundgesetzes

zu dem Antrag der Fraktionen der CDU/CSU und der FDP
— Drucksache 10/5575 —

Einsetzung eines Untersuchungsausschusses

Beschlußempfehlung

Der Bundestag wolle beschließen:

Der Bericht des 3. Untersuchungsausschusses „NEUE HEIMAT“ nach Artikel 44 des Grundgesetzes wird zur Kenntnis genommen.

Bonn, den 7. Januar 1987

Der 3. Untersuchungsausschuß „NEUE HEIMAT“

Dr. Hüsch	Gerster (Mainz)	Dr. Sperling
Vorsitzender	Berichterstatter	

Inhalt

	Tz.	Seite
1. Abschnitt: Verlauf des Verfahrens		
1. <i>Unterabschnitt: Einsetzung des Ausschusses und dessen Auftrag</i> .	1	15
2. <i>Unterabschnitt: Konstituierung des Ausschusses</i>		17
A. Einsetzung des Ausschusses	2	17
B. Mitglieder des Ausschusses	3	17
C. Bestimmung des Vorsitzenden, seines Stellvertreters, der Obleute und der Berichterstatter	4	17
3. <i>Unterabschnitt: Benannte Mitarbeiter der Fraktionen; Vertreter der Bundesregierung; Sekretariat des Ausschusses</i>	5	18
4. <i>Unterabschnitt: Vorgeschichte</i>	8	18
5. <i>Unterabschnitt: Verfahren</i>		21
A. Zeit- und Arbeitsaufwand	15	21
B. Beweisbeschlüsse und gerichtliche Verfahren	16	21
I. Antrag der Neuen Heimat Hamburg auf Anerkennung als Betroffene	17	21
II. Verwaltungsgerichtliche Klagen gegen Aufforderungen des Ausschusses, Stellungnahmen abzugeben	18	22
III. Verwaltungsgerichtliche Klagen gegen Aufforderungen des Ausschusses, Urkunden vorzulegen	19	22
IV. Beschlagnahme von Unterlagen der Beteiligungsgesellschaft für Gemeinwirtschaft AG, Frankfurt	20	22
V. Antrag und Vollstreckung der Haft gemäß § 70 Abs. 2 StPO gegen Alfons Lappas	24	26
VI. Überblick über den derzeitigen Verfahrensstand; Zusammenfassung	34	28
C. Beweisaufnahme und ihre Vorbereitung	46	33
I. Vorbereitung der Beweisaufnahme	47	33
II. Beiziehung von Berichten und Protokollen	48	33
III. Beiziehung von Akten, schriftlichen Auskünften und Stellungnahmen	51	34
1. Beiziehung von Akten	51 a	34
2. Schriftliche Auskünfte und Stellungnahmen	52	34
3. Aktenführung und Methode der Materialsammlung ...	53	34
a) Verschlusssachen	54	34
b) Sonstige Akten und Unterlagen	55	34
IV. Einholung eines Rechtsgutachtens über Fragen der Haftung der Gesellschafter der Neuen Heimat Hamburg (Gutachten Prof. Dr. Ulmer)	56	35

	Tz.	Seite
V. Zeugenvernehmung	57	35
1. Allgemeines	58	35
2. Rechtsvertreter der Neuen Heimat Hamburg und der Beteiligungsgesellschaft für Gemeinwirtschaft AG	59	35
3. Rechtsbeistände der Zeugen	60	36
4. Besonderheiten	61	36
a) Auskunftsverweigerung gemäß § 55 StPO	62	36
b) Beschränkte Aussagegenehmigungen	63	36
c) krankheitsbedingte Verhandlungsunfähigkeit	63 a	36
6. Unterabschnitt: Berichtsfeststellung	64	36
 2. Abschnitt: Feststellungen des Ausschusses		
1. Unterabschnitt: Feststellungen zur Neuen Heimat und ihrer Ge- schäftstätigkeit		37
A. Überblick über die Unternehmensgruppe Neue Heimat	65	37
I. Der gemeinnützige Konzern	66	37
1. Beteiligungsverhältnisse	67	37
2. Konzernstruktur und konzernvertragliche Verflechtun- gen	68	38
3. Geschäftszwecke und -tätigkeit	69	40
4. WGG-rechtliche Bindungen, Aufsicht	70	40
II. Der nichtgemeinnützige Konzern	71	41
1. Beteiligungsverhältnisse	72	41
2. Konzernstruktur und konzernvertragliche Verflechtun- gen	73	42
III. Verflechtungen zwischen dem gemeinnützigen und dem nichtgemeinnützigen Unternehmensbereich	74	42
1. Geschäftsbeziehungen	75	42
2. Personelle Verflechtungen	76	42
IV. Die negative geschäftliche Entwicklung der Unterneh- mensgruppe und ihre Ursachen	77	44
1. Der nichtgemeinnützige Konzern	78	44
2. Der gemeinnützige Konzern	79	46
a) Wirtschaftliche Lage	80	46
b) Hauptverlustquellen	81	47
c) Verstöße gegen das WGG und die WGGDV (Über- sicht)	86	51
B. Verstöße gegen das WGG und die WGGDV bis Anfang 1982	87	51
I. Die Gründung der Neuen Heimat Städtebau und deren Verflechtungen mit dem gemeinnützigen Unternehmens- bereich	88	51
II. Vermögensverlagerungen zu Lasten des gemeinnützigen Unternehmensbereichs	93	55
1. Vermögensverlagerung und -gefährdung vor der Grün- dung der Neue Heimat Städtebau	94	55
a) Verkauf der Anteile an die UNION-Baubedarfsge- sellschaft	95	55

	Tz.	Seite
b) Verlustübernahme im Zusammenhang mit dem Hochschulbau in Niedersachsen	86	56
2. Vermögensverlagerungen von 1970 bis Anfang 1982	97	57
a) Beteiligung an der Bank für Gemeinwirtschaft im Jahre 1970	98	57
b) Veräußerung der Anteile an der Bank für Gemeinwirtschaft im Jahre 1977	99	59
c) Grundstücksabnahmen/-abnahmeverpflichtungen gegenüber der BEWOBAU	100	59
d) Geschäftstätigkeit der UNION-Baubedarfsgesellschaft: sachwidrige Zahlung von Provisionen	101	63
e) Sonstige Geschäftsbeziehungen zwischen dem gemeinnützigen und dem nichtgemeinnützigen Unternehmensbereich	102	64
ea) Geschäftstätigkeit der GVG Grundstücks-, Finanz- und Verwaltungsgesellschaft m.b.H.	103	64
eb) Geschäftstätigkeit der VBV Versicherungs-, Betreuungs- und Vermittlungsgesellschaft m.b.H. .	104	65
ec) Geschäftstätigkeit der Gesellschaft für Industrieansiedlung m.b.H., Hamburg	105	66
ed) Anmietung von Verwaltungsgebäuden	106	66
III. Vermögensverschiebungen innerhalb des gemeinnützigen Bereichs zu Lasten einzelner Regionalgesellschaften	107	67
1. Konzernumlagen	108	68
2. Sonderbetreuungsgebühren	109	68
3. Ergebnisabführungsverträge	112	69
4. Grundstücksquerverkäufe	115	71
IV. Verstöße gegen den Grundsatz der Wirtschaftlichkeit des Geschäftsbetriebes (§ 12 WGG)	118	73
1. Vergütungen der Geschäftsführer	119	73
2. Repräsentations-, Werbungs- und Bewirtungskosten ...	122	74
3. Geschäftsführertagungen und Kontaktkonferenzen	125	75
4. Reisekosten	128	76
5. Berater, freie Mitarbeiter, Repräsentanten, Kontaktangestellte	129	76
6. Sonderbetreuungen	134	81
7. Konditionen beim Erwerb von Immobilien	137	82
8. Kostenübernahme für die Anlage eines Gartens auf dem Grundstück von Alfons Lappas?	138	82
9. Übernahme von Darlehenszinsen zugunsten der Grundstücksverwaltungsgesellschaft Bonn, Am Paulshof 15-17 m.b.H. und mittelbar von Bundeskanzler a.D. Brandt?	138 a	83
V. Spenden	139	84
VI. Unzulässige Geschäftsbetätigung	144	86
VII. Zuverlässigkeitszweifel bei Geschäftsführern	149	88
1. Ämterhäufung	150	89
2. Baubetreuung zu Sonderkonditionen	151	89
a) Einfamilienhaus für Wolfgang Vormbrock	152	89
b) Weitere unzulässige Baubetreuung für Organmitglieder	153	90

	Tz.	Seite
ba) Baubetreuung für die Wölbern-Gesellschaften ..	154	90
bb) Baubetreuung von BGB-Gesellschaften in Berlin	155	90
3. Beteiligung einzelner Geschäftsführer über Treuhänder	156	91
a) Beteiligungen an der Terrafinanz Terrain- und Wohnungsbau GmbH & Co. KG	157	91
b) Beteiligung an tele-therm-Gesellschaften	162	93
C. Zur Geschäftstätigkeit der Neuen Heimat Hamburg von 1982 bis heute	163	94
I. Reaktion auf das Fehlverhalten von Organmitgliedern	164	95
1. Im Hinblick auf die Geschäftsführer	165	95
a) Entlassung von Geschäftsführern	166	95
b) Änderung der Dienstverträge mit den Geschäftsführern	167	95
c) Sonstige Maßnahmen	168	95
2. Im Hinblick auf beteiligte Aufsichtsratsmitglieder	169	95
II. Änderung der Konzernstrukturen	170	96
1. Entflechtung des gemeinnützigen und des nichtgemeinnützigen Unternehmensbereichs	171	96
a) Aufhebung der Personalunion	172	96
b) Aufhebung des Gleichordnungskonzerns	173	97
2. Änderungen innerhalb des gemeinnützigen Unternehmensbereichs	174	97
3. Gemeinnützigkeitsrechtliche Bewertung	175	97
III. Verstöße der Neuen Heimat Hamburg und ihrer Tochtergesellschaften gegen WGG und WGGDV seit Anfang 1982 ...	176	98
1. Vermögensverschiebungen zu Lasten des gemeinnützigen Unternehmensbereichs	177	98
a) Verkauf der Baudata, Gesellschaft für bau- und wohnungswirtschaftliche Datenverarbeitung m.b.H., Hamburg	178	98
b) Fortsetzung der Tätigkeit der Nachfolgerin der UNION-Baubedarfsgesellschaft m.b.H.	179	98
c) Fortsetzung der Tätigkeit der Versicherungs-, Betreuungs- und Vermittlungsgesellschaft m.b.H.	180	99
d) Verkauf der Anteile an der GVG Grundstücks-, Finanz- und Verwaltungsgesellschaft m.b.H.	181	100
e) Anmietung und Verkauf von Verwaltungsgebäuden	182	100
2. WGG-rechtswidrige Geschäfte innerhalb des gemeinnützigen Unternehmensbereichs	185	101
a) Grundstücksquerverkäufe	186	102
b) Rückabwicklung der Ergebnisabführungsverträge und der Sonderbetreuungsgebühren	190	103
c) Vermögensverschiebungen zu Lasten einzelner Regionalgesellschaften	196	107
3. Verstöße gegen das Prinzip der Wirtschaftlichkeit (§ 12 WGG)	200	108
a) Aufwendungen für Organmitglieder	201	108
b) Beraterverträge	202	109
4. Spenden	203	109

	Tz.	Seite
5. Beiträge an die Hans-Böckler-Stiftung	204	109
6. Unzulässige Geschäftstätigkeit	205	111
IV. Maßnahmen zur Verbesserung der wirtschaftlichen Situation des gemeinnützigen Unternehmensbereichs und ihre WGG-rechtliche Zulässigkeit	206	111
1. Strukturelle Anpassung im Personal- und Sachkostenbereich	207	112
2. Rückführung der Bautätigkeit	208	113
3. Verkauf von unbebauten Grundstücken und Eigentumsmaßnahmen	209	114
4. Verkauf von Gebrauchtwohnungen	210	115
a) Allgemeines	211	115
b) Einzelheiten zu den Wohnungsverkäufen an die BG-Immobilien-gesellschaft m.b.H., Frankfurt	212	116
ba) Allgemeines	213	116
bb) Sonderfall Neue Heimat Nord	214	120
bc) Sonderfall Neue Heimat Bayern	215	120
D. Verhalten der Anteilseigner Beteiligungsgesellschaft für Gemeinwirtschaft AG unter dem Druck der drohenden Insolvenz der Neuen Heimat Hamburg ab Januar 1986	216	122
I. Situation der Neuen Heimat Hamburg und ihrer Töchter ..	217	122
II. Tätigkeit des Unternehmensberaters Dr. Meier-Preschany	218	123
III. Gespräche zwischen Bundesbauminister Schneider, den Bauministern und -senatoren der Bundesländer, der Beteiligungsgesellschaft für Gemeinwirtschaft AG und der Neuen Heimat Hamburg	219	123
IV. Anteilsveräußerung an „Die Neue Gesellschaft“ m.b.H. Vermögensbildung, Berlin	220	124
V. Aus dem Rückerwerb der Geschäftsanteile resultierende Belastungen für die Neue Heimat Hamburg	225	136
2. <i>Unterabschnitt: Feststellungen zu den Auswirkungen der Geschäftspolitik der Neuen Heimat, Hamburg</i>	226	136
A. Auswirkungen auf die Mieter	227	136
I. Überblick über entstandene Nachteile	228	136
II. Rechtliche Grundlagen der Kostenmiete	229	137
1. Die Maßgeblichkeit der Kostenmiete	230	137
2. Die Berechnung der Kostenmiete	233	138
III. Der Einfluß der Geschäftspolitik auf die Kostenmiete (ohne Betriebskosten/Nebenkosten)	234	140
IV. Überhöhte Betriebskosten/Nebenkosten?	235	140
1. Heizkosten (tele-therm)	236	140
2. Errichtung und Unterhaltung von Gemeinschaftsantennen-Anlagen (AVB-Antennen-Verwaltungs- und Betreuungsgesellschaft)	237	141
3. Versicherungsleistungen (VBV Versicherungs-, Betreuungs- und Vermittlungsgesellschaft m.b.H.)	238	142
4. Sonderfall: Mieterinitiative Hannover, Flemmingstraße	238 a	142

	Tz.	Seite
V. Unterlassene Instandhaltung	239	143
1. Instandhaltungsstau	240	143
2. Bilanzieller Ausweis und Verwendung der Mittel	241	144
VI. Verkauf von Wohnungen	242	144
1. Verkauf an Mieter	243	145
2. En-bloc-Verkäufe an institutionelle Anleger und Kapitalanleger	244	145
3. Verkauf an die BG-Immobilien-gesellschaft m.b.H.	245	145
B. Auswirkungen auf die Arbeitnehmer; Verletzung von Vorschriften des Betriebsverfassungsgesetzes	248	147
C. Auswirkungen auf Kaufvertragspartner	249	148
D. Auswirkungen auf die öffentlichen Haushalte	250	151
I. Vergabe öffentlicher Mittel	251	151
1. Grundlagen	252	151
2. Umfang der vergebenen öffentlichen Mittel	253	151
3. Subventionierung durch die öffentliche Hand	253 a	152
4. Gefährdete Darlehensforderungen der öffentlichen Hand und Bürgschaftserklärungen	254	152
II. Sonstige Subventionierungen	255	153
1. Wohngeld	256	153
2. Maßnahmen der Konkursabwehr und der Schadensabwendung durch die Käufer	257	153
3. Zu Unrecht gewährte Steuervergünstigungen	258	154
3. <i>Unterabschnitt: Zur Tätigkeit der Aufsichtsorgane und der Anteilseigner der Neuen Heimat Hamburg</i>	259	154
A. Aufsichtsrat, Arbeitsausschuß, Aufsichtsratspräsidium, Beirat ...	260	154
I. Mitglieder des Aufsichtsrates	261	154
II. Rechtliche Grundlagen	267	159
III. Arbeitsausschuß, Aufsichtsratspräsidium	270	160
IV. Organisatorische Aspekte	271	160
V. Einzelaspekte der Aufsichtsrats-tätigkeit bis 1982	274	160
VI. Gemeinnützigkeitsrechtliche Bewertung	279	164
VII. Zur Tätigkeit des Aufsichtsrates seit Anfang 1982	284	166
B. Gesellschafterversammlungen	288	167
C. Haftungsfragen: Rechtsgutachten Prof. Dr. Ulmer; Leistungen der Gesellschafter	289	170
I. Haftungsfragen	290	170
II. Leistungen der Gesellschafter	291	170
4. <i>Unterabschnitt: Aufsicht</i>	297	172
A. Aufsicht des Prüfungsverbandes	298	172
I. Rechtliche Grundlagen	299	172
II. Zur Prüfungstätigkeit des Verbandes Norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V.	300	172

	Tz.	Seite
1. Geschäftliche Beziehungen von Verbandsprüfern zu Neue Heimat-Gesellschaften	301	173
2. Die Doppelrolle des Prüfungs- und Interessenverbandes	302	173
3. Die Haltung des Verbandes Norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. zum WGG	303	174
B. Staatliche Aufsicht	304	174
I. Anerkennungsbehörden	305	174
II. Steuerbehörden	311	177
III. Staatliche Aufsicht über den Prüfungsverband	316	179
C. Rechtsaufsicht der Bundesregierung nach Artikel 84 Grundgesetz	317	179
5. Unterabschnitt: Unterbliebene Novellierung; Einflußnahmen auf Mitglieder des Deutschen Bundestages und der Bundesregierung	323	181
A. Unterbliebene Novellierung	324	181
B. Einflußnahmen auf Mitglieder des Deutschen Bundestages und der Bundesregierung	325	182
I. Einflußnahmen im Hinblick auf Gesetzesänderungen	326	182
1. (Unterbliebene) Reform des WGG 1971	327	182
2. Reform des § 7b Einkommensteuergesetzes im Jahre 1977	333	183
II. Einflußnahmen im Hinblick auf die von der Neuen Heimat verfolgte Geschäftspolitik	337	184
3. Abschnitt: Folgenabschätzung	338	186
4. Abschnitt: Empfehlungen des Ausschusses	339	199
1. Unterabschnitt: Forderungen an die Anteilseigner	340	199
2. Unterabschnitt: Empfehlungen an den Bundesgesetzgeber (Ziffer II. des Untersuchungsauftrages)	341	200
A. Empfehlungen des Ausschusses zu Regelungen betreffend gemeinnützige Wohnungsunternehmen, deren Geschäftskreis, deren Gesellschafter, Organe und Mitarbeiter	342	200
<i>Erste Empfehlung:</i>		
I. Verbot einer Konzernbildung zwischen gemeinnützigen und nichtgemeinnützigen Unternehmen	343	200
<i>Zweite Empfehlung:</i>		
II. Verankerung des Regionalprinzips — Anerkennung gemeinnütziger Wohnungsunternehmen nur für räumlich abgegrenzte Bereiche	344	201
<i>Dritte Empfehlung:</i>		
III. Einschränkung der Möglichkeiten zur Erteilung von Ausnahmebewilligungen zum Betrieb anderer als in §§ 6 bis 9 WGGDV genannter Geschäfte (§ 10 Abs. 1 Buchstabe c WGGDV)	345	201

	Tz.	Seite
<i>Vierte Empfehlung:</i>		
IV. Präzisierung der Eigenschaft „Angehörige des Baugewerbes“ im Sinne des § 4 WGG — Erweiterung des Unabhängigkeitsgebotes	346	201
<i>Fünfte Empfehlung:</i>		
V. Regelung betreffend die Genehmigung für Organmitglieder und leitende Angestellte gemeinnütziger Wohnungsunternehmen	347	202
VI. Geschäftskreis gemeinnütziger Wohnungsunternehmen ..	348	202
<i>Sechste Empfehlung:</i>		
1. Baupflicht gem. § 6 WGG	349	202
<i>Siebte Empfehlung:</i>		
2. Bau von Gemeinschafts- und Folgeeinrichtungen	350	202
VII. Empfehlungen zu den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit des Geschäftsbetriebes (§ 12 WGG) und der Zuverlässigkeit der Verwaltung (§ 13 WGG)	351	203
<i>Achte Empfehlung:</i>		
1. Präzisierung des Wortlauts des § 12 WGG	352	203
<i>Neunte Empfehlung:</i>		
2. Spenden	353	203
<i>Zehnte Empfehlung:</i>		
3. Regelungen zur Verhinderung unzulässiger Provisionszahlungen — Ausschreibungspflicht	354	203
<i>Elfte Empfehlung:</i>		
4. Regelungen zur zweckentsprechenden Verwendung der Instandsetzungspauschale	355	203
<i>Zwölfte Empfehlung:</i>		
VIII. Einführung eines abgestuften Sanktionenkatalogs bei Rechtsverstößen gemeinnütziger Wohnungsunternehmen ..	356	203
<i>Dreizehnte Empfehlung:</i>		
IX. Einführung eines besonderen Straftaten- und Ordnungswidrigkeitenkatalogs bei Verstößen gegen das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz	357	204
<i>Vierzehnte Empfehlung:</i>		
X. Rückführung von Gesellschaftern und Anteilseignern rechtswidrig zugeflossenen Vermögensvorteilen	358	204
<i>Fünfzehnte Empfehlung:</i>		
XI. Regelungen beim Verkauf von Wohnungsbeständen gemeinnütziger Wohnungsunternehmen an nichtgemeinnützige Dritte	359	204
B. Empfehlungen des Ausschusses betreffend die Aufsicht und die Prüfung	360	205
<i>I.</i>		
I. Verbandsprüfung	361	205
<i>Sechzehnte Empfehlung:</i>		
1. Trennung der Prüfung- und Interessenwahrnehmung der Prüfungsverbände gemeinnütziger Wohnungsunternehmen	362	205

	Tz.	Seite
<i>Siebzehnte Empfehlung:</i>		
2. Enumeration verbotener Geschäfte der Prüfungsverbände	363	205
II. Staatliche Aufsicht	364	205
<i>Achtzehnte Empfehlung:</i>		
Koordination der staatlichen Aufsicht über gemeinnützige Wohnungsunternehmen und Prüfungsverbände	364	205
C. Hinweise des Ausschusses zum Mieterschutz im übrigen	365	206
<i>Neunzehnte Empfehlung:</i>		
3. <i>Unterabschnitt: Empfehlungen des Ausschusses an die Bundesregierung</i>	366—368	206
4. <i>Unterabschnitt: Empfehlungen zu einem Gesetz über Einsetzung und Verfahren von Untersuchungsausschüssen des Deutschen Bundestages</i>	369	206
A. Geltende Rechtslage	370	206
B. Erfahrungen des 3. Untersuchungsausschusses „Neue Heimat“ mit dem geltenden Verfahrensrecht	371	207
I. Problemstellungen	372	207
II. Urteil des Bundesverfassungsgerichts vom 5. November 1986	373	207
III. Gerichtsentscheidungen zu § 18 IPA-Regeln und zum Rechtscharakter von Beweisbeschlüssen von Untersuchungsausschüssen	374	207
C. Empfehlungen	375	208
5. <i>Unterabschnitt: Hinweise für die Strafverfolgungsbehörden</i>	376	208
5. Abschnitt: Bewertungen des Ausschusses	384	210
6. Abschnitt: Eigenes Votum der Abgeordneten der SPD	385	212
1. <i>Unterabschnitt: Vorgeschichte des 3. Untersuchungsausschusses „Neue Heimat“</i>	386	214
A. Ausgangspunkt 1982/83	387	214
B. NH wird Thema im Deutschen Bundestag und die NH sucht Kontakte zur Bundesregierung	388	214
C. Die NH wird endgültig zum Wahlkampfthema	389	216
2. <i>Unterabschnitt: Entstehungsgeschichte des Neue-Heimat-Konzerns bis zur Gründung der Neue-Heimat-Städtebau</i>	390	220
3. <i>Unterabschnitt: Zur Bewertung des Verhaltens der Neuen Heimat</i>	391	222
A. Unterschiede zum Mehrheitsbericht	392	222
I. Gründung der Neuen Heimat-Städtebau	393	222
II. Verkauf der UBB-Anteile	394	222
III. Hochschulbau Niedersachsen	395	222
IV. Beteiligung an der BfG	396	222
V. Grundstückskäufe der AGEKA von der BEWOBAU	397	222

	Tz.	Seite
VI. Provisionen des UBB	398	222
VII. Grundstückspreise für Eigenheimbauten	399	222
VIII. Immobilienfonds (Görmüller u. a.)	400	222
I. Sonderkonditionen für Organmitglieder	401	222
X. Beteiligung an Gesellschaften	402	222
XI. Terrafinanz, Keferloh-Komplex	403	222
XII. Erwerb eigener Anteile der Regionalgesellschaften	404	222
XIII. Handlungen im Rahmen der Konkursvermeidungsstrategie	405	223
XIV. Verlängerung der Geschäftsführerverträge	406	223
XV. Beurteilung der Wohnungsverkäufe der BGI	407	223
XVI. Verletzung des Betriebsverfassungsgesetzes	408	223
XVII. Beraterverträge	409	223
XVIII. Objektmiete Paulshof 15—17	410	223
XIX. Beurteilung des Verhaltens von Geschäftsführung und Eigentümern seit 1982	411	223
XX. Übernahme von Vor-Urteilen anderer Gremien oder Behörden	412	223
B. Die Hauptverlustquellen der Neuen Heimat	413	223
I. Grundstücksvorräte	414	224
II. Vorratsbau	415	225
III. Kostenmiete nach neuem Fördersystem oder Mietverzichte und Leerstandsverluste	416	225
IV. Personalüberkapazitäten	417	226
V. Verluste aus der Übernahme von Risiken und Übertragung von Vermögenswerten	418	226
C. Zur Pflicht, Eigenkapital nachzuschließen	419	227
D. Das Hin und Her mit der Schiesser-Gruppe	420	228
E. Die Neue Heimat und die Prüfungsverbände	421	228
F. Leistungen und Fehlleistungen bei der Neuen Heimat vor und nach 1982	422	229
I. Die Zeit bis zum Spiegelartikel im Februar 1982	423	229
II. Die Zeit nach 1982	424	229
4. <i>Unterabschnitt: Beispiele für nichtaufgeklärte Sachverhalte</i>	425	230
A. Allzu frühe Freude oder: Bittere Wahrheit für die Mehrheit — Thema: 7 b für Altbauwohnungen	426	230
B. Zur Vergeßlichkeit von Untersuchungsausschüssen — Thema: Baupflicht	427	238
C. Aufgrund eingeschränkter Wahrnehmung ungeklärt — Thema: BfG-Beteiligung von 1970	428	244
D. Klärung des wahren Sachverhalts nicht erfolgt — Thema: Grundstücksabnahmeverpflichtungen	429	260

	Tz.	Seite
E. Verdächtigung statt Aufklärung. Bei der Vernehmung von Diether Hoffmann machte Johannes Gerster eine Bauchlandung	430	263
F. Nur die halbe Wahrheit — Thema: Grafenberger Allee	431	264
G. Der Wahlkampf bestimmt die zu würdigenden Beweise: Wohnungskäufe der BGI ohne Zeugenprotokoll	432	271
H. Grundstücksverkäufe	433	276
5. <i>Unterabschnitt: Folgenabschätzungen</i>	434	278
A. Folgenabschätzung	435	279
I. für die Mieter	436	279
1. Bei Erhalt des Konzerns in seiner bisherigen Form	437	279
2. Bei Übernahme des Wohnungsbestandes durch einzelne Länder	438	279
3. Bei Verkauf des Wohnungsbestandes unter Verlust der Gemeinnützigkeit	439	279
4. Bei Aberkennung der Gemeinnützigkeit	442	280
5. Im Falle des Konkurses	443	280
II. Folgenabschätzung für die öffentlichen Haushalte	444	280
III. Folgenabschätzung im Hinblick auf das Kreditgewerbe ...	445	281
IV. Folgenabschätzung für die Wohnungswirtschaft	446	281
V. Folgenabschätzung für den Immobilien- und Wohnungsmarkt und die Bauwirtschaft	447	281
VI. Folgenabschätzung hinsichtlich der Mitarbeiter der Neuen-Heimat-Unternehmen	448	282
VII. Folgenabschätzung hinsichtlich der Anteilseigner	449	282
B. Schadensbegrenzung	450	282
6. Abschnitt: Empfehlungen an den Bundesgesetzgeber	451	284
A. Empfehlungen zu Änderungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsrechts	453	284
B. Empfehlungen zu Änderungen des Mietrechts	454	288
C. Empfehlungen für das Verfahren künftiger Untersuchungsausschüsse	455	289
7. Abschnitt: Abweichender Bericht des Abgeordneten Werner (Westerland) (DIE GRÜNEN)	456	291
„Ergebnisse — Erkenntnisse — Bewertung“	457	291
Vorbemerkung	458	294
I. Verfahrensablauf	459	294
1. Untersuchungsauftrag	460	294
2. Vorgeschichte und Einbettung in die politische Landschaft	461	296
3. Der Schiesser-Deal	462	299
4. Die Verhaftung des Zeugen Lappas	463	300
5. Das Schily-Trauma — unangenehm	464	300

	Tz.	Seite
II. Die Ökonomie des Untergangs der NH	465	301
1. Das Management und sein Filz	466	301
2. Die Banken	467	303
3. Staat	468	306
III. Schädigungen der Mieter	469	308
1. Materielle Schädigungen der Mieter durch die NH	470	308
2. Immaterielle Schädigungen der Mieter	471	309
3. Gefährdung der Mieter im sozialen Wohnungsbau	472	309
4. Gefährdung der Mieter durch Wohnungsgemeinnützigkeit	473	309
IV. Neue Wohnungsgemeinnützigkeit	474	311
1. Ziele	475	311
2. Wohnen und Selbstbestimmung	476	311
2.1 Dezentrale Rechtsformen	477	312
2.2 Funktionsentflechtung	478	312
2.3 Bewohnerrechte I	479	312
2.4 Bewohnerrechte II	480	312
2.5 Sicherung gemeinnütziger Prinzipien (Steuerungsmechanismus)	481	313
3. Dauerhaftes Wohnen	482	313
3.1 Strukturen für eine Dauersicherung	483	313
3.2 Bewirtschaftungsmiete	484	314
3.3 Solidarabgabe statt Baupflicht	485	315
4. Entschuldung des Wohnungsbestandes: Funktion der Solidarabgabe	486	315
5. Forderungen an eine Wohnungsgemeinnützigkeit	487	316
5.1 Geschäftsbereich der gemeinnützigen Unternehmen	488	317
5.2 Sozialbindung	489	317
5.3 Mietpreisbindung	490	318
5.4 Mieterrechte und Selbstverwaltung	491	318
5.5 Wohnungsbauförderung und Ausweitung des gemeinwirtschaftlichen Sektors	492	318
 Anhang		
— Empfehlungen an die Bundesregierung und die Neue Heimat ...	494	320
— Empfehlungen zum Mietrecht	495	320
— Empfehlungen für ein Unters.-Aussch.-Gesetz	496	321
— mehrere — abgelehnte — Änderungsanträge der Fraktion der GRÜNEN zum Empfehlungsteil	497	321
— „Probleme und Perspektiven einer nutzerorientierten Wohnraumerhaltungspolitik“ Thesenpapier des „WohnBund“; aus Sicht der GRÜNEN ein nützliches, interessantes Papier, dessen Gedanken in die WGG-Novellierungs-Diskussion einfließen sollten	498	323
— Stiftungsurkunde „Stiftung Nachbarschaftlicher Träger“, Hessischer Landtag, Sommer 1986	499	327
— „Grundsätze des Gesellschaftsvertrages“; aus dem Ergebnisprotokoll der Verhandlungen zwischen Vertretern der SPD-Landtagsfraktion und der Landtagsgruppe der GRÜNEN zur Struktur der		

	Tz.	Seite
Neuen Heimat Südwest nach Kauf durch das Land Hessen vom 2. Oktober 1986	500	332
— Pilotprojekt Geschäftsordnung für Mieterbeiräte; Berliner Mieterverein e. V.	501	334
8. Abschnitt: Anlagen		
Anlage 1: Beweisbeschlüsse		337
Anlage 2: Liste der vernommenen Zeugen, Sachverständigen und Auskunftspersonen		364
Anlage 3: Beigezogene Akten, Berichte sowie eingeholte Stellungnahmen		367
Anlage 4: Verzeichnis der Ausschußdrucksachen des 3. Untersuchungsausschusses		376
Anlage 5: Materialien des 3. Untersuchungsausschusses		386
Anlage 6: Zuschriften an den 3. Untersuchungsausschuß		390
Anlage 7: Übersicht über die Sitzungen des Aufsichtsrates (AR), des Arbeitsausschusses (AA) und des Aufsichtsratspräsidiums (ARP) sowie der Gesellschafterversammlungen der NEUEN HEIMAT HAMBURG		391
Anlage 8: Prof. Dr. Peter Ulmer, Rechtsgutachten		407
Anlage 9: Anlage zum abweichenden Votum der Mitglieder der SPD-Fraktion im 3. Untersuchungsausschuß: Memorandum über die Vorgänge und Hintergründe der durch den Parlamentarischen Untersuchungsausschuß NEUE HEIMAT der Hamburger Bürgerschaft erhobenen Vorwürfe der Begünstigung gegen den früheren CDU-Bundestagsabgeordneten und ehemaligen Neue-Heimat-Angestellten Gerhard Orgaß beim Bau seines Hauses und deren Widerlegung, vorgelegt von Gerhard Orgaß, Hamburg, den 1. Oktober 1986.		438

1. Abschnitt: Verlauf des Verfahrens

(1)

1. Unterabschnitt: Einsetzung des Ausschusses und dessen Auftrag

Der 10. Deutsche Bundestag hat in seiner 219. Sitzung am 5. Juni 1986 (Plenarprotokoll S. 16957 bis 16964) auf Antrag der Fraktionen der CDU/CSU und der FDP vom 4. Juni 1986 (Drucksache 10/5575) gemäß Artikel 44 GG den aus elf Mitgliedern bestehenden 3. Untersuchungsausschuß „NEUE HEIMAT“ (Ziffer I des Einsetzungsbeschlusses) mit folgendem Auftrag eingesetzt:

„II.

1. Der Untersuchungsausschuß soll klären, ob, ggfls. in welchem Umfang und aus welchen Gründen

gegen Bundesrecht, das den Wohnungsbau, den Städtebau, die Wohnungsgemeinnützigkeit, die Wohnungsbauförderung, den Schutz der Mieter, die Aufsicht über gemeinnützige Wohnungsgesellschaften und die Pflichten ihrer Organe sowie die der Prüfverbände einschließlich der Durchführungsvorschriften zu den vorgenannten Gesetzen regelt,

oder

gegen Sinn und Zweck der vorgenannten Gesetze durch

- a) — die Neue Heimat, Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH, Hamburg, (NEUE HEIMAT),
 - Unternehmen, an denen die NEUE HEIMAT unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist oder war,
 - Unternehmen, mit denen die NEUE HEIMAT in anderer Weise, z. B. personell, verbunden ist oder war, insbesondere die Neue Heimat Städtebau (bzw. ihre Nachfolger) einschließlich deren jetzige und frühere Beteiligungsunternehmen im In- und Ausland,
 - die BGAG Beteiligungsgesellschaft für Gemeinwirtschaft AG, Frankfurt am Main, sowie deren Beteiligungsgesellschaften, insbesondere die BGI, BG-Immobilien-gesellschaft mbH,
- b) Organe, Angehörige der Organe oder Mitarbeiter der unter a) genannten Gesellschaften, auch soweit die Gesellschaften nicht mehr bestehen
- c) sowie Unternehmen, an denen die unter b) genannten Personen unmittelbar oder mittelbar beteiligt sind oder waren,

verstoßen worden ist, Unklarheiten der vorgenannten Gesetze oder Gesetzeslücken ausgenutzt worden sind, warum dies möglich war und welche Folgerungen der Bundesgesetzgeber daraus ziehen sollte,

2. ob Schäden durch Verstöße im Sinne von Nr. 1
 - a) der Bundesrepublik Deutschland,
 - b) den durch das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) Begünstigten, vor allem den Mietern der NEUEN HEIMAT einschließlich ihrer unmittelbaren oder mittelbaren Beteiligungen,
 - c) Dritten,
 ggfls. in welcher Höhe entstanden sind, was ggfls. mit entsprechenden Geldbeträgen geschehen ist und welche Folgerungen der Bundesgesetzgeber ziehen sollte,
3. ob von den unter Nr. 1 genannten Unternehmen und ihren unmittelbaren oder mittelbaren Eigentümern Maßnahmen zur Aufklärung und Wiedergutmachung entstandener Schäden getroffen sind, ob diese Maßnahmen im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten geeignet und ausreichend sind und welche Folgerungen der Bundesgesetzgeber daraus ziehen sollte.

III.

Im Rahmen der unter II. gestellten Fragen soll auch geklärt werden,

1. ob die Verbindung der NEUEN HEIMAT und ihrer unmittelbaren und mittelbaren Beteiligungen mit der nicht gemeinnützigen Neuen Heimat Städtebau und deren unmittelbaren und mittelbaren Beteiligungen Vermögensverschiebungen zwischen gemeinnützigen und nicht gemeinnützigen Unternehmen ermöglicht hat, z. B. dadurch, daß Verluste in gemeinnützige und Gewinne in nicht gemeinnützige Unternehmen verschoben wurden, etwa durch
 - Grundstücksan- und -verkäufe zu nicht marktgerechten Preisen,
 - Beteiligungsan- und -verkäufe zu nicht marktgerechten Preisen,
 - Provisionsvereinbarungen für fingierte oder sachlich nicht gerechtfertigte Geschäftsbesorgungen,
 - Nichtweitergabe von Rabatten,
 - Zahlung überhöhter Zinsen,
 - willkürliche Aufteilung von Verwaltungskosten,

- und ob dies einerseits zu einer erhöhten Kostenmiete und andererseits zu überhöhter Förderung durch die öffentliche Hand geführt hat,
2. ob die NEUE HEIMAT oder eine ihrer unmittelbaren oder mittelbaren Beteiligungen ihren Aufwand entgegen gesetzlicher Vorschriften wegen
 - unangemessen hoher Entschädigungen für Organmitglieder,
 - unangemessen hoher Personalkosten,
 - unangemessen hoher Repräsentationsaufwendungen,
 - unangemessen hoher Reisekosten,
 - unangemessen hoher Kosten für Geschäftsräume,
 so erhöht hat, daß zum Nachteil ihrer Mieter überhöhte Kostenmieten verlangt wurden,
 3. ob die NEUE HEIMAT und ihre unmittelbaren oder mittelbaren Beteiligungen zu Lasten ihrer Mieter bei der Erbringung von Bau- und Baubetreuungsleistungen besonderen Personenkreisen Sonderkonditionen gewährt haben,
 4. ob die NEUE HEIMAT oder eine ihrer unmittelbaren oder mittelbaren Beteiligungen entgegen gesetzlicher Vorschriften Spenden in private oder politische Bereiche, z. B. Großspenden an die Friedrich-Ebert-Stiftung gegeben und damit die von den Mietern zu zahlenden Kostenmieten unzulässig erhöht hat,
 5. ob die von den Mietern der NEUEN HEIMAT und ihrer unmittelbaren oder mittelbaren Beteiligungen zu zahlenden Kostenmieten und Mietnebenkosten unzulässig überhöht waren z. B. durch die Nichtweitergabe von Rabatten oder durch den Abschluß von Beratungs-, Vermittlungs- und Versorgungsverträgen mit nicht gemeinnützigen Unternehmen, obwohl die NEUE HEIMAT und ihre unmittelbaren oder mittelbaren Beteiligungen diese Geschäfte selbst hätten wirtschaftlicher besorgen können,
 6. ob die Baukosten der von der NEUEN HEIMAT und ihrer unmittelbaren oder mittelbaren Beteiligungen errichteten Objekte unzulässig überhöht wurden durch Verträge der unter Nr. 4 genannten Art, und ob aufgrund dieser überhöhten Baukosten unzulässig öffentliche Gelder in Anspruch genommen worden sind,
 7. ob die von Mietern der NEUEN HEIMAT und ihrer unmittelbaren oder mittelbaren Beteiligungen gezahlten Instandhaltungspauschalen statt für die Instandsetzung der Wohnungen für andere und ggfls. welche Zwecke verwendet wurden,
 8. in welcher Höhe bei der NEUEN HEIMAT und ihren unmittelbaren und mittelbaren Beteiligungen Verluste eingetreten sind, und ob diese Verluste entstanden sind durch
 - Vermögensverschiebungen in nicht gemeinnützige Bereiche,
 - persönliche Bereicherung von Organmitgliedern oder Leitenden Angestellten,
 - zu geringe Kapitalausstattung,
 - Beteiligungen in nicht gemeinnützigen Bereichen,
 - überhöhten Verwaltungsaufwand,
 - wirtschaftliche Fehleinschätzung,
 9. ob Verluste der NEUEN HEIMAT und ihrer unmittelbaren oder mittelbaren Beteiligungen sich auf die Höhe der Kostenmiete und den Bestand und Zustand ihrer Wohnungen ausgewirkt haben und noch auswirken,
 10. ob und inwieweit die NEUEN HEIMAT und ihre unmittelbaren und mittelbaren Beteiligungen beim Verkauf von Wohnungen durch die Vertragsgestaltung dafür Sorge getragen haben und tragen, daß die Rechtsstellung der Mieter erhalten blieb und bleibt,
 11. ob bei der NEUEN HEIMAT und ihren mittelbaren und unmittelbaren Beteiligungen im Vorstand, in den Aufsichtsorganen und als Leitende Angestellte auch Personen tätig waren und sind, bei denen Tatsachen vorlagen und vorliegen, die Zweifel an ihrer geschäftlichen Zuverlässigkeit rechtfertigen, weil sie z. B.:
 - als Organmitglied oder Leitender Angestellter in einem nicht gemeinnützigen Unternehmen, welches in Geschäftsverbindung zur NEUEN HEIMAT oder einer ihrer mittelbaren oder unmittelbaren Beteiligungen stand oder steht, tätig sind oder waren,
 - persönlich unmittelbar oder mittelbar an einem nicht gemeinnützigen Unternehmen, welches in Geschäftsverbindung zur NEUEN HEIMAT oder einer ihrer unmittelbaren oder mittelbaren Beteiligungen stand oder steht, beteiligt sind oder waren,
 - infolge Ämterhäufung Zweifel daran aufkommen lassen, ob für die Bewältigung der bei den gemeinnützigen Unternehmen anstehenden Aufgaben genügend Zeit zur Verfügung steht oder stand.

IV.

Der Untersuchungsausschuß soll auch klären, ob unmittelbare oder mittelbare Eigentümer — einschließlich der mit ihnen organisatorisch in Verbindung stehenden natürlichen Personen — der unter II. genannten Unternehmen bzw. ihnen angehörende natürliche Personen, Vorstandsmitglieder oder Mitglieder von Aufsichtsgremien in der Zeit bis zur öffentlichen Erörterung des NEUE HEIMAT-Skandals auf dem DGB-Kongreß 1982 Einfluß genommen haben auf Mitglieder der Bundesregierung oder des Deutschen Bundestages mit dem Ziel, daß Bundesrecht in einer die oben genannten Gesellschaften begünstigenden oder ihnen genehmen Weise geschaffen, geändert oder aber Änderungen unterlassen wurden.

V.

Der Untersuchungsausschuß soll die unter II. — IV. genannten Themen auch mit dem Ziel der Erarbeitung einer Empfehlung an die Bundesregierung klären, ob und ggfls. welche Maßnahmen ergriffen werden sollten, um die Folgen des NEUE HEIMAT-Skandals für alle Betroffenen, insbesondere Mieter, Arbeitnehmer der Neuen Heimat-Gesellschaften sowie die öffentlichen Haushalte möglichst gering zu halten.

In diesem Zusammenhang ist auch zu klären, ob die mittelbaren und unmittelbaren Eigentümer der NEUEN HEIMAT und ihrer unmittelbaren oder mittelbaren Beteiligungen in der Lage und bereit sind, die bei der NEUEN HEIMAT einschließlich ihrer unmittelbaren oder mittelbaren Beteiligungen entstandenen Probleme auf ihre — der Eigentümer — Kosten und ohne öffentliche Unterstützung zu lösen bzw. weshalb dies nicht möglich ist oder weshalb die Bereitschaft dazu fehlt.

VI.

Dem Verfahren des Untersuchungsausschusses werden die sog. IPA-Regeln (Entwurf eines Gesetzes über Einsetzung und Verfahren von Untersuchungsausschüssen des Bundestages, Drucksache V/4209) zugrunde gelegt, soweit sie geltendem Recht nicht widersprechen und wenn nach übereinstimmender Auffassung der Mitglieder des Untersuchungsausschusses keine sonstigen Bedenken dagegen bestehen.

2. Unterabschnitt: Konstituierung

(2)

A. Einsetzung des Ausschusses

Der 3. Untersuchungsausschuß „NEUE HEIMAT“ ist am 18. Juni 1986 durch den Präsidenten des Deutschen Bundestages, Dr. Philipp Jenninger, konstituiert worden.

(3)

B. Mitglieder des Ausschusses

Die Fraktionen hatten zunächst folgende Ausschußmitglieder benannt:

CDU/CSU

Ordentliche Mitglieder
Abg. Dr. Heinz Günther Hüsich
Abg. Johannes Gerster (Mainz)
Abg. Dietrich Austermann
Abg. Dr.-Ing. Dietmar Kansy
Abg. Gerhard Scheu

Stellvertretende Mitglieder

Abg. Frau Hannelore Rönsch (Wiesbaden)
Abg. Joachim Clemens
Abg. Hansjürgen Doss
Abg. Josef Linsmeier
Abg. Wolfgang Saurin

SPD

Ordentliche Mitglieder

Abg. Gernot Fischer (Osthofen)
Abg. Dr. Dietrich Sperling
Abg. Franz Müntefering
Abg. Frau Brigitte Traupe

Stellvertretende Mitglieder

Abg. Frau Lieselott Blunck
Abg. Dr. Wolfgang Schwenk (Stade)
Abg. Gerd Wartenberg (Berlin)
Abg. Prof. Dr. Nils Diederich (Berlin)

FDP

Ordentliches Mitglied

Abg. Josef Grünbeck

Stellvertretendes Mitglied

Abg. Frau Ursula Seiler-Albring

DIE GRÜNEN

Ordentliches Mitglied

Abg. Gerd Peter Werner (Westerland)

Stellvertretendes Mitglied

Abg. Dr. Joachim Müller (Bremen)

Nach dem Ausscheiden des Abgeordneten Linsmeier am 25. September 1986 ist der Abgeordnete Ernst Hinsken als stellvertretendes Mitglied in den 3. Untersuchungsausschuß „NEUE HEIMAT“ eingetreten. Für den am 21. Oktober 1986 ausgeschiedenen Abgeordneten Dr. Schwenk ist die Abgeordnete Frau Heide Simonis am 21. Oktober 1986 von der Fraktion der SPD als stellvertretendes Mitglied benannt worden. Abgeordnete Frau Seiler-Albring ist am 11. September 1986 aus dem Ausschuß ausgeschieden. Für sie ist am selben Tag Abgeordnete Frau Dr. Segall als stellvertretendes Ausschußmitglied eingetreten, die am 26. September 1986 wieder ausgeschieden ist. Mit Wirkung vom selben Tag ist Abgeordnete Frau Seiler-Albring wieder als stellvertretendes Ausschußmitglied von der FDP-Fraktion benannt worden.

(4)

C. Bestimmung des Vorsitzenden, seines Stellvertreters, der Obleute und der Berichterstatter

Der Ausschuß hat in seiner konstituierenden Sitzung am 18. Juni 1986 die Abgeordneten Dr. Heinz Günther Hüsich zum Vorsitzenden und Gernot Fischer zu dessen Stellvertreter bestimmt.

Als Obleute sind die Abgeordneten Johannes Gerster (CDU/CSU), Dr. Dietrich Sperling (SPD), Josef Grünbeck (FDP) und Gerd Peter Werner (Westerland) (DIE GRÜNEN) benannt worden.

Zu Berichterstattem sind die Abgeordneten Johannes Gerster und Dr. Dietrich Sperling bestimmt worden.

3. Unterabschnitt:

Benannte Mitarbeiter der Fraktionen; Vertreter der Bundesregierung und des Bundesrates; Sekretariat des Ausschusses

(5)

A. Benannte Mitarbeiter der Fraktionen

Die Fraktionen haben folgende Mitarbeiter(innen) benannt:

- Die CDU/CSU: Frau Regine Braunöhler und Frau Sabine Schnapp sowie die Herren Michael Koch, Heiner Wegesin, Hermann-Josef Baaken, Heinz Neumann, Willi Schmitz und Reinhard Hadrich;
- DIE GRÜNEN: Herrn Wolfram Grüber und Herrn Gert Fieguth.

Die SPD und die FDP wünschen nicht, daß ihre Mitarbeiter namentlich erwähnt werden.

(6)

B. Vertreter der Bundesregierung und des Bundesrates

Als Vertreter der Bundesregierung haben an öffentlichen und nichtöffentlichen Sitzungen des Ausschusses überwiegend teilgenommen:

- Für das Bundeskanzleramt: Ministerialrat Dr. Borgiel und Oberregierungsrat Hilgen;
- für das Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau: Ministerialdirigent Dr. Dyong, Regierungsdirektor von Brederlow, Regierungsdirektor Hein und Oberregierungsrat Dr. Wirth;
- für das Bundesministerium der Finanzen: Ministerialrat Althöfer, Regierungsdirektor Krebs und Oberamtsrat Panka;
- für das Presse- und Informationsamt der Bundesregierung: Oberamtsrat Skorzack.

Für den Bundesrat hat Oberregierungsrat Dr. Halberstadt (Vertretung des Landes Nordrhein-Westfalen) an öffentlichen und nichtöffentlichen Sitzungen des Ausschusses teilgenommen.

(7)

C. Sekretariat des Ausschusses

Dem Sekretariat des Ausschusses gehörten vier Beamte an, die die Befähigung zum Richteramt besit-

zen: Regierungsdirektor Wolf-Hartmut Reckzeh, Oberregierungsrat Dr. Dieter Engels, Richter am Amtsgericht Herbert Landau (abgeordnet durch den Hessischen Minister der Justiz) und Regierungsdirektor Klaus Schleicher (abgeordnet durch den Präsidenten des Bundesrechnungshofes).

Aufgrund eines zwischen der Verwaltung des Deutschen Bundestages und der Deutsche Treuhand-Gesellschaft AG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Düsseldorf, abgeschlossenen Vertrages war deren Mitarbeiter Diplom-Kaufmann Dr. Harald Lutz im Sekretariat des Ausschusses seit dem 11. August 1986 tätig.

Vom Bundesamt für Finanzen war zur Mitarbeit Steueroberamtsrat Wolfgang Kiedrowicz abgeordnet.

Weiterhin gehörten dem Ausschuß-Sekretariat an: Oberamtsrat Manfred Mandt, Amtsrätin Elisabeth Schiller, Verwaltungsangestellte Anna Maria Pütz, Verwaltungsangestellte Martina Gassen, Verwaltungsangestellte Gerta Göddertz, Verwaltungsangestellte Karin Schardt, Verwaltungsangestellte Mechthild Stenmans, Verwaltungsangestellte Renate Busenbender und Verwaltungsangestellter André Schwarz.

Darüber hinaus waren insgesamt 28 Zeitangestellte im Sekretariat des Ausschusses befristet zur Auswertung des umfangreichen Aktenmaterials tätig.

4. Unterabschnitt: Vorgeschichte

(8)

A. Wirtschaftliche Schwierigkeiten der Neuen Heimat Hamburg

(9)

- I. Ab 1984/1985 wurden einer breiteren Öffentlichkeit wirtschaftliche Schwierigkeiten der Neuen Heimat gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H., Hamburg (im folgenden: Neue Heimat Hamburg), bekannt, die sich bereits zu Beginn der 70er Jahre abgezeichnet und 1981 zu erheblichen Verlusten geführt hatten, die in den Folgejahren weiter anstiegen.

Um ihnen zu begegnen und die Ertrags- sowie die Finanzsituation zu verbessern, intensivierten die Neue Heimat Hamburg und ihre Tochtergesellschaften ab 1983 ihre Bemühungen, Teile ihres Wohnungsbestandes zu veräußern. Zwar hatten die Neue Heimat Hamburg und ihre Tochtergesellschaften bereits Ende der 70er Jahre mit dem Verkauf von Wohnungen begonnen; die Verkäufe nahmen aber nunmehr einen Umfang an, der über die bis dahin praktizierte Verkaufspolitik weit hinausging: So wurden 1985/1986 u. a. ca. 21 000 Wohneinheiten an die gewerkschaftseigene Beteiligungsgesellschaft für Immobilien m.b.H., Frankfurt, (BGI) veräußert, die eigens zu diesem Zweck 1984 gegründet worden war.

(10)

II. Mit den wirtschaftlichen Schwierigkeiten der Neuen Heimat Hamburg und den hierdurch ausgelösten Wohnungsverkäufen beschäftigte sich der Deutsche Bundestag erstmalig am 25. September 1985 in der Aktuellen Stunde „betr. Ausverkauf von Sozialmietwohnungen durch gemeinnützige Wohnungsunternehmen“ (Plenarprotokoll 10/158, S. 11831 D bis 11845 C). Weitere Aktuelle Stunden des Deutschen Bundestages betrafen — am 24. Januar 1986 — die „Finanzierung der Neuen Heimat aus öffentlichen Kassen“ (Plenarprotokoll 10/192, S. 14453 B bis 14468 B) und — am 14. März 1986 — die „Möglichkeiten, die Neue Heimat Wohnungsbau und deren Eigentümer daran zu hindern, Sozialwohnungen an Dritte zu verkaufen, ohne die betreffenden Mieter darüber zu unterrichten“ (Plenarprotokoll 10/205, S. 15741 B bis 15755 C).

Zum weiteren nahmen die Fraktionen der CDU/CSU und der FDP am 16. April 1986 die Vorgänge zu einer Großen Anfrage zur „Neue Heimat“ zum Anlaß (BT-Drucksache 10/5326). Die hierauf am 19. Mai 1986 ergangene Antwort der Bundesregierung (BT-Drucksache 10/5452) beriet der Deutsche Bundestag in seiner 216. Sitzung am 15. Mai 1986 (Plenarprotokoll 10/216, S. 16603 A bis 16644 B). Diese Beratung war verbunden mit derjenigen über den Antrag der Fraktion DIE GRÜNEN „Sanierung der Neuen Heimat“ vom 19. März 1986 (BT-Drucksache 10/5228).

(11)

III. Wegen der wirtschaftlichen Schwierigkeiten suchten der Deutsche Gewerkschaftsbund und die Geschäftsführung der Neuen Heimat Hamburg seit 1985, den Kontakt zur Bundesregierung:

Zuvor — 1983 oder 1984 — hatten Bundesminister Dr. Stoltenberg und der Vorsitzende des Deutschen Gewerkschaftsbundes, Ernst Breit, ein Gespräch geführt, in dessen Verlauf die Probleme der Neuen Heimat angesprochen wurden. Der Sachverständige Dr. Stoltenberg hat bei seiner Anhörung am 2. Dezember 1986 gegenüber dem Ausschuß bekundet, Ernst Breit habe damals die Situation der Neuen Heimat wesentlich positiver gesehen, als er — Dr. Stoltenberg — sie aufgrund von Hinweisen des Bundesaufsichtsamtes für das Kreditwesen eingeschätzt habe. Ernst Breit habe damals auch zusätzliche Leistungen der Anteilseigner der Neuen Heimat in seine Überlegungen eingeschlossen.

Demgegenüber hat Ernst Breit als Zeuge bekundet, 1983 habe zwar mit Bundesminister Dr. Stoltenberg auf dessen Wunsch ein Gespräch stattgefunden; in dessen Verlauf sei jedoch das Thema Neue Heimat nur am Rande besprochen worden.

Nachdem sich die wirtschaftlichen Probleme der Neuen Heimat Hamburg weiter verschärf-

ten, empfing der Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, Dr. Oscar Schneider, am 21. Oktober 1985 den damaligen Vorsitzenden der Geschäftsführung der Neuen Heimat, Dr. Diether Hoffmann, auf dessen Wunsch zu einem Gespräch, in dem die Sanierungsvorstellungen der Geschäftsführung und der Anteilseigner sowie die Möglichkeiten flankierender Maßnahmen zugunsten der Mieter erörtert wurden.

Im Oktober 1985 unterrichtete der Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau den Bundeskanzler in einer Dokumentation über die Situation und die Ursachen der wirtschaftlichen Schwierigkeiten der Unternehmensgruppe Neue Heimat. Hierauf wandte sich Dr. Hoffmann mit Schreiben vom 8. Januar 1986 an den Bundeskanzler und bestätigte, diese Dokumentation enthalte „viele zutreffende Ausführungen, die darstellen, wie es bei der Neuen Heimat Hamburg zu den Problemen gekommen ist...“.

(12)

IV. Zeitlich parallel zu diesen Kontakten und zu den Wohnungsverkäufen führte die Geschäftsführung der Neuen Heimat Hamburg Gespräche mit den Bauministern und -senatoren der Bundesländer über die Fragen, ob die Bundesländer Regionalgesellschaften der Neuen Heimat Hamburg übernehmen oder aus deren Bestand Wohnungen über ländereigene Gesellschaften erwerben können.

Im Dezember 1985 baten die Bauminister und -senatoren der Bundesländer den Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, Gespräche über die wirtschaftliche Lage der Neuen Heimat Hamburg mit dem Deutschen Gewerkschaftsbund und der Geschäftsführung der Neuen Heimat Hamburg zu koordinieren und zu vermitteln. Ein solches Gespräch zwischen den Bauministern/-senatoren des Bundes und der Länder einerseits und Vertretern des Deutschen Gewerkschaftsbundes sowie der Geschäftsführung der Neuen Heimat Hamburg andererseits fand am 5. Februar 1986 statt. Dabei wurde Übereinstimmung darüber erzielt, Vorbedingung für weitere Gespräche sei eine neutrale Prüfung der Neuen Heimat Hamburg, die sich auf die Bewertung des Anlagevermögens, den Gesamtbestand der Verbindlichkeiten, deren Struktur im Hinblick auf Fälligkeit und Sicherheiten sowie auf Leistungs- und sonstige Verflechtungen der Neuen Heimat Hamburg mit ihrer Schwestergesellschaft, der Neuen Heimat Städtebau G.m.b.H., Hamburg, zu erstrecken habe. Die Neue Heimat Hamburg erklärte sich bereit, hierzu der Treuarbeit AG, Frankfurt, einen Gutachtenauftrag zu erteilen.

Am 20. März 1986 zogen der damalige Vorsitzende des Vorstandes der Beteiligungsgesellschaft für Gemeinwirtschaft, Alfons Lappas, und der damalige Vorsitzende der Geschäftsführung der Neuen Heimat Hamburg, Dr. Die-

ther Hoffmann, diese Zusage zurück. Sie kündigten eine interne Ausarbeitung der Neuen Heimat Hamburg über deren Vermögens- und Ertragslage an, die am 26. März 1986 als „Memorandum“ vorgelegt wurde. Seine Kernaussage lautete, die realisierbaren Vermögenswerte des Unternehmens in Höhe von 22 Mrd. DM überstiegen die Verbindlichkeiten in Höhe von 17 Mrd. DM um 5 Mrd. DM.

Dieses Memorandum entsprach nicht der am 5. Februar 1986 getroffenen Vereinbarung, weil es von keiner neutralen Stelle verfaßt worden war und darüber hinaus die gestellten Fragen auch nicht ausreichend beantwortete. Der Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau legte diese Auffassung am 24. April 1986 den Bauministern und -senatoren der Länder dar und erklärte, er sehe keine Grundlage für weitere Gespräche mit dem Deutschen Gewerkschaftsbund über die Neue Heimat Hamburg, wenn die neutrale Prüfung weiterhin abgelehnt werde. Während die Bauminister und -senatoren der unionsregierten Bundesländer dieser Haltung zustimmten, forderten die Bauminister und -senatoren der SPD-regierten Bundesländer eine verbindliche Zusage der Bundesregierung, sich mit finanziellen Hilfen an der Sanierung der Neuen Heimat Hamburg zu beteiligen. Diese Forderung lehnte der Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau ab. Er erklärte zugleich, er sehe seine Rolle als Koordinator für weitere Gespräche mit dem Deutschen Gewerkschaftsbund über die Neue Heimat Hamburg als derzeit beendet an, schließe jedoch Gespräche mit den einzelnen Beteiligten für die Zukunft nicht aus.

(13)

B. Verstöße der Neuen Heimat Hamburg gegen das Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht

Neben den wirtschaftlichen Schwierigkeiten der Neuen Heimat Hamburg wurde 1982 und in den Folgejahren publik, daß zum einen frühere Geschäftsführer der Neuen Heimat Hamburg sich zu Lasten des Unternehmens, seiner Mieter und der öffentlichen Haushalte persönlich bereichert und zum anderen die Neue Heimat Hamburg und ihre Tochtergesellschaften in zahlreichen Fällen gegen das Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht verstoßen haben sollten:

Beispiele persönlicher Bereicherungen hatte DER SPIEGEL in seiner Ausgabe vom 8. Februar 1982 dargestellt. Die Publikation führte dazu, daß sich die Neue Heimat Hamburg im Februar/März 1982 von den beschuldigten Geschäftsführern trennte, gab aber auch Anlaß, die Geschäftstätigkeit der Neuen Heimat Hamburg und die staatliche Aufsicht über sie zu überprüfen:

So ersuchte die Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg am 15. April 1982 den Rechnungshof der Freien und Hansestadt Hamburg, ein Gut-

achten „über die Aufgabenwahrnehmung der beteiligten Hamburger Behörden bei der Aufsicht über die Neue Heimat Hamburg“ zu erstellen (Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg, Drucksache 9/4398). Zudem setzte die Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg am 23. Februar 1983 einen Parlamentarischen Untersuchungsausschuß ein „zur Überprüfung der Aufsichtstätigkeit der Behörden gegenüber der Geschäftstätigkeit der Unternehmensgruppe Neue Heimat (Neue Heimat Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H., Neue Heimat Städtebau G.m.b.H., ihre direkten und indirekten Schwester-, Tochter- und Beteiligungsunternehmen) sowie der Geschäftsbeziehungen zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg und der Unternehmensgruppe Neue Heimat“ (Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg, Drucksache 11/153; Drucksache 11/188; Drucksache 11/203; Plenarprotokoll 11/5 S. 249/250). Wenige Wochen später — am 23. März 1983 — setzte auch der Bayerische Landtag einen Untersuchungsausschuß ein mit dem Auftrag, „alle Vorgänge beim Bau der Trabantenstadt Neu-Perlach infolge der Einschaltung der nichtgemeinnützigen „Terrafinanz“ und der „Neuen Heimat“ durch die Landeshauptstadt München“ zu überprüfen (Bayerischer Landtag, Drucksache 10/545).

Die Ergebnisse der hierauf durchgeführten Untersuchungen legten der Rechnungshof der Freien und Hansestadt Hamburg am 15. Dezember 1983, der Parlamentarische Untersuchungsausschuß der Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg am 7. Mai 1986 und der Untersuchungsausschuß des Bayerischen Landtages am 15. Februar 1984 vor. Ihre Feststellungen bestätigten, daß Geschäftsführer der Neuen Heimat Hamburg sich persönlich bereichert hatten, beinhalteten aber darüber hinaus die weitergehende Erkenntnis, daß die Neue Heimat Hamburg in den Jahren bis 1982 in zahlreichen Fällen gegen Vorschriften des Gemeinnützigkeitsrechtes verstoßen, vor allem gemeinnützig-gebundenes Vermögen in beträchtlichem Umfang auf ihre Schwestergesellschaft, die nichtgemeinnützige Neue Heimat Städtebau G.m.b.H., Hamburg, verlagert hatte. Zudem sprach der Hamburger Untersuchungsausschuß den Verdacht aus, die Entscheidungsträger für diese Vermögensverlagerungen seien im Bereich der zentralen Finanzholding des Deutschen Gewerkschaftsbundes, der Beteiligungsgesellschaft für Gemeinwirtschaft AG, Frankfurt, zu suchen, die seit 1977 Anteile an der Neuen Heimat Städtebau G.m.b.H. und seit 1983 auch Anteile an der Neuen Heimat Hamburg hielt.

(14)

C. Antrag auf Einsetzung des 3. Untersuchungsausschusses „NEUE HEIMAT“ und dessen Annahme

Die Bundestagsfraktionen der CDU/CSU und der FDP nahmen die aufgrund der wirtschaftlichen Schwierigkeiten der Neuen Heimat Hamburg und der festgestellten Rechtsverstöße zutage getretenen Fragestellungen nach

- den Ursachen und Verantwortlichkeiten des wirtschaftlichen Niedergangs der Neuen Heimat Hamburg,
- dessen Auswirkungen auf Mieter, Arbeitnehmer und die öffentliche Hand sowie
- nach der funktionellen Tauglichkeit des geltenden Wohnungsgemeinnützigkeitsrechtes

zum Anlaß, am 4. Juni 1986 den Antrag auf Einsetzung des 3. Untersuchungsausschusses „NEUE HEIMAT“ zu stellen, den das Plenum des Deutschen Bundestages bei nur einer Stimmenthaltung am 5. Juni 1986 annahm.

5. Unterabschnitt: Verfahren

(15)

A. Zeit- und Arbeitsaufwand

Die Arbeit des 3. Untersuchungsausschusses „NEUE HEIMAT“ erfolgte unter hohem Zeitdruck. Nach seiner Konstituierung am 18. Juni 1986 mußten die Untersuchungen bis zum Ende der 10. Legislaturperiode — also spätestens mit dem Zusammentritt des 11. Deutschen Bundestages nach der Wahl am 25. Januar 1987 — abgeschlossen sein, da nach dem Diskontinuitätsgrundsatz der Untersuchungsausschuß mit der Wahlperiode des Bundestages endet.

Von Beginn seiner Arbeit an war der Ausschuß bestrebt, die öffentliche Beweiserhebung noch im Dezember 1986 abzuschließen, um nicht in der Zeit unmittelbar vor dem Wahltag Zeugen zu vernehmen und Sachverständige zu hören.

Der Ausschuß ist insgesamt 73mal zusammengetreten. 37 Sitzungen haben der Beweisaufnahme durch Vernehmung von Zeugen und der Anhörung von Sachverständigen und Anhörspersonen gedient; die Vernehmungen — insgesamt 169 Stunden — sind auf 6 550 Seiten Protokollniederschriften festgehalten. Die beigezogenen Akten haben einen Gesamtumfang von mehreren Millionen Blatt.

(16)

B. Beweisbeschlüsse und gerichtliche Verfahren

Ein erheblicher Teil der nichtöffentlichen Sitzungen des Ausschusses hat zum einen der Beratung und Beschlußfassung über Beweisanträge (vgl. die Zusammenstellung in Anlage 1 dieses Berichtes), zum anderen der Beratung rechtlicher Fragen gedient, die unter anderem durch insgesamt 24 Gerichtsverfahren aufgeworfen worden sind, die gegen den Ausschuß und seine Beweisbeschlüsse angestrengt wurden bzw. die zur Durchsetzung von Beweisbeschlüssen erforderlich waren. Insbesondere die Beteiligungsgesellschaft für Gemeinwirtschaft AG, Frankfurt, (im folgenden: BGAG) und ihr früherer Vorstandsvorsitzender Alfons Lappas so-

wie der Deutsche Gewerkschaftsbund haben Zuständigkeit und einzelne Kompetenzen des Ausschusses infrage gestellt. Die bisher hierzu ergangenen gerichtlichen Entscheidungen — insgesamt 12 — haben diese Auffassung jedoch nicht bestätigt, sondern die Rechtmäßigkeit der Verfahrensweise des Ausschusses festgestellt.

Im einzelnen:

(17)

I. Antrag der Neuen Heimat Hamburg auf Anerkennung als Betroffene

Schon vor Beginn der Beweisaufnahme beantragte die Neue Heimat Hamburg am 25. Juni 1986 gegenüber dem Ausschuß, festzustellen, sie sei Betroffene im Sinne von § 18 IPA-Regeln.

In seiner 4. Sitzung am 10. Juli 1986 lehnte der Ausschuß die „Feststellung (ab), daß die Neue Heimat, gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H., Hamburg, Betroffene ist“ (Ausschuß-Protokoll 4/18). Der Vorsitzende erklärte jedoch, er beabsichtige gegenüber der Neuen Heimat Hamburg wie folgt zu verfahren:

Der Ausschuß nehme das Recht der Neuen Heimat, Rechtsvertreter zu bestellen, zur Kenntnis. Diese hätten das Anwesenheitsrecht bei allen öffentlichen Sitzungen, für deren Dauer ihnen jeweils drei Sitzplätze reserviert würden. Zur Entgegennahme von Stellungnahmen und Beweisanregungen außerhalb der Sitzungen könnten sich die Rechtsvertreter der Neuen Heimat Hamburg an ihn wenden. Außerdem werde zur Vereinfachung der technischen Abwicklung im Sekretariat ein Postkorb für die Neue Heimat Hamburg eingerichtet, über den die Zustellungen der Beweisbeschlüsse sowie der Terminplanungen erfolge (Ausschuß-Protokolle 4/15 und 7/3).

Dementsprechend sagte der Ausschußvorsitzende der Neuen Heimat Hamburg zu,

- der Ausschuß werde das Recht der Neuen Heimat Hamburg beachten, einen Rechtsbeistand hinzuzuziehen,
- diesem die Teilnahme an den öffentlichen Beweiserhebungen durch Reservierung von Plätzen ermöglichen und
- Beweisanregungen der Neuen Heimat Hamburg pflichtgemäß prüfen.

Da diese Zusage nicht das *gesamte* Bündel der in § 18 IPA-Regeln aufgeführten Betroffenen-Rechte umfaßte — insbesondere nicht die Rechte, jederzeit Stellung zu nehmen, sowie Fragen an die Zeugen zu richten und Beweisanträge zu stellen —, erhob die Neue Heimat Hamburg am 18. Juli 1986 vor dem Verwaltungsgericht Köln Klage und beantragte zugleich, im Wege des einstweiligen Rechtsschutzes festzustellen, sie sei bis zur Entscheidung in der Hauptsache Betroffene der vom 3. Untersuchungsausschuß „NEUE HEIMAT“ geführten Untersuchungen (4 L 958/86).

Mit Beschluß vom 5. August 1986 lehnte das Verwaltungsgericht Köln den Antrag ab, im Wege des einstweiligen Rechtsschutzes die Betroffenen-Eigenschaft der Neuen Heimat Hamburg vorläufig festzustellen. Die hiergegen von der Neuen Heimat Hamburg eingelegte Beschwerde wies das Oberverwaltungsgericht Münster (15 B 1849/86) mit Beschluß vom 2. September 1986 zurück. Zur Begründung führte das Oberverwaltungsgericht Münster — in Übereinstimmung mit der erstinstanzlichen Entscheidung — aus, die Neue Heimat Hamburg habe aufgrund der IPA-Regeln keinen Rechtsanspruch, als Betroffene anerkannt zu werden. Die IPA-Regeln seien bloße Innenrechtsnormen, die die Rechte und Pflichten der Mitglieder des Untersuchungsausschusses untereinander regelten, nicht aber dem Schutze außenstehender Personen dienten und demzufolge für diese auch keine subjektiv-öffentlichen Rechte begründeten. Die Neue Heimat Hamburg habe zwar gegenüber dem Untersuchungsausschuß „NEUE HEIMAT“ Anspruch auf rechtliches Gehör gemäß Artikel 103 Abs. 1 GG; diesem Anspruch sei jedoch durch die Zusage des Vorsitzenden des Ausschusses hinreichend Genüge getan.

Nachdem Die „Neue Gesellschaft“ m.b.H. für Vermögensbildung“ (Schiesser-Gruppe) am 1. Oktober 1986 98 v. H. der Anteile an der Neuen Heimat Hamburg erworben hatte (vgl. unten Tz. 67), nahm die Neue Heimat Hamburg die Klage auf Feststellung der Betroffenen-Eigenschaft zurück.

(18)

II. Verwaltungsgerichtliche Klagen gegen Aufforderungen des Ausschusses, Stellungnahmen abzugeben

Weitere Klagen vor dem Verwaltungsgericht Köln (4 K 3873/86 und 4 K 3874/86) haben am 4. August 1986 der Vorsitzende des Aufsichtsrates der BGAG, Ernst Breit, und der damalige Vorsitzende des Vorstandes der BGAG, Alfons Lappas, erhoben, die der Ausschuß aufgefordert hatte, namens der BGAG zu den Feststellungen des Parlamentarischen Untersuchungsausschusses der Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg Stellung zu nehmen. Die Kläger sehen in diesen Aufforderungen rechtswidrige Verwaltungsakte. Demgegenüber ist der Ausschuß der Auffassung, seine Aufforderungen seien nicht als Verwaltungsakte zu werten, weil sie ausschließlich dazu dienten, der BGAG durch den Vorsitzenden des Aufsichtsrates und den Vorsitzenden des Vorstandes Gelegenheit zur Stellungnahme von einer etwaigen beweismäßigen Verwertung der Feststellungen des Parlamentarischen Untersuchungsausschusses der Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg zu geben und damit rechtliches Gehör zu gewähren.

Entscheidungen über diese Klagen sind noch nicht ergangen.

(19)

III. Verwaltungsgerichtliche Klagen gegen Aufforderungen des Ausschusses, Urkunden vorzulegen

Mit Beweisbeschlüssen 10—5, 10—6, 10—10, 10—68 und 10—69 hat der 3. Untersuchungsausschuß „NEUE HEIMAT“ unter anderem

- die BGAG,
- die Acon Gesellschaft für Werbung und Kommunikation m.b.H.,
- das Berufsbildungswerk, gemeinnützige Bildungseinrichtung des Deutschen Gewerkschaftsbundes,
- das Wirtschafts- und Sozialwissenschaftliche Institut des Deutschen Gewerkschaftsbundes,
- die BG Immobiliengesellschaft m.b.H. und
- die INTERPROMOTION Internationale Baupromotion GmbH

aufgefordert, bestimmte Urkunden und Geschäftsunterlagen vorzulegen (u. a. Grundstückskaufverträge, Grundstücksverzeichnisse, Geschäfts-, Jahres- und Sozialberichte, Prüfungsberichte, Gutachten von Wirtschaftsprüfungsunternehmen, Protokolle von Aufsichtsratssitzungen, Kreditverträge, Verzeichnis der verkauften Wohnungen, vgl. im einzelnen die Beweisbeschlüsse 10—5, 10—6, 10—10, 10—68 und 10—69 in Anlage 1).

Die genannten Unternehmen haben sich geweigert, diese Unterlagen dem Ausschuß zu übergeben, und vor dem Verwaltungsgericht Köln gegen die Aufforderungen des Ausschusses Klagen erhoben (VG Köln 4 K 3850/86; 4 K 3854/86; 4 K 3875/86; 4 K 3876/86; 4 K 4767/86; 4 K 5441/86; 4 K 5442/86).

Entscheidungen des Verwaltungsgerichtes Köln über diese Klagen sind noch nicht ergangen.

(20)

IV. Beschlagnahme von Unterlagen der Beteiligungsgesellschaft für Gemeinwirtschaft AG, Frankfurt

Um sich Gewißheit darüber zu verschaffen, ob und inwieweit die BGAG Vermögensverlagerungen zu Lasten der Neuen Heimat Hamburg und zugunsten der Neuen Heimat Städtebau G.m.b.H. gesteuert hat (vgl. oben Tz. 13), hielt der Ausschuß die Beiziehung von Geschäfts-, Jahres- und Sozialberichten sowie von Protokollen der Sitzungen des Aufsichtsrates der BGAG für geboten. Er faßte deshalb in seiner 14. Sitzung vom 21. August 1986 folgenden Beschluß:

„I. Der 3. Untersuchungsausschuß „NEUE HEIMAT“ des Deutschen Bundestages beantragt zur Durchführung seines Beweisbeschlusses 10—6 bei dem zuständigen Amtsgericht

1. die Beschlagnahme

— je eines Exemplars aller Geschäfts-, Jahres- und Sozialberichte der BGAG Beteiligungsgesellschaft für Gemeinwirtschaft AG, Theaterplatz 2, 6000 Frankfurt, seit deren Gründung im Jahre 1974

und

— der Protokolle der Sitzungen des Aufsichtsrates der BGAG seit deren Gründung im Jahre 1974;

2. die Anordnung der Durchsichtung der Geschäftsräume der BGAG, Theaterplatz 2, 6000 Frankfurt, zum Zwecke der Beschlagnahme der vorbezeichneten Beweismittel.

II. Der Ausschuß ermächtigt den Vorsitzenden,

— den Antrag auf Beschlagnahme,

— erforderliche Anträge zur Durchsetzung der Beschlagnahme nach §§ 95 Abs. 2, 70 StPO und

— den Antrag auf Durchsichtung der Geschäftsräume

je nach Prozeßlage auch stufenweise bei dem zuständigen Amtsgericht zu stellen.

III. Der Ausschuß nimmt zustimmend zur Kenntnis, daß die Vollstreckung der Beschlagnahme und die Durchführung der Durchsichtung dem Vorsitzenden obliegt, der hierbei die Amtshilfe der zuständigen Vollstreckungsbehörden in Anspruch nehmen wird.“

Um den verfassungsrechtlichen, aus Artikel 14 GG und Artikel 9 Abs. 3 GG folgenden Bedenken der BGAG Rechnung zu tragen, faßte der Ausschuß in derselben Sitzung auf Anregung des Vorsitzenden folgenden weiteren Beschluß:

„1. Der 3. Untersuchungsausschuß ‚NEUE HEIMAT‘ wird unter Beachtung der Grundrechte der BGAG aus Artikel 14 GG, Artikel 9 Abs. 3 GG sowie unter Beachtung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit die von der BGAG erlangten Urkunden nur in einer Weise verwenden, die die Grundrechtssphäre der BGAG schützt.

2. Daher wird der 3. Untersuchungsausschuß ‚NEUE HEIMAT‘ die von der BGAG erlangten Urkunden, insbesondere die Protokolle über die Sitzungen des Aufsichtsrates, nur insoweit zu Beweis Zwecken verwenden, als sie sich auf Vorgänge beziehen,

— die die Neue Heimat, gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH, Hamburg, direkt oder indirekt betreffen,

— die Verstöße gegen das in Nr. II 1 des Einsetzungsbeschlusses bezeichnete Bundesrecht bedeuten können,

— Schäden und Maßnahmen nach Nr. II 2 und 3 des Einsetzungsbeschlusses betreffen, oder

— die für den in Nr. IV und V des Einsetzungsbeschlusses genannten Untersuchungsauftrag erheblich sind.

3. Soweit sich aus den Urkunden Tatsachen im Sinne der vorstehenden Ziffer 2 ergeben, behält

sich der 3. Untersuchungsausschuß die Entscheidung darüber vor, ob er diese in öffentlicher oder nichtöffentlicher Sitzung erörtert. Bei dieser Entscheidung ist für den 3. Untersuchungsausschuß § 172 GVG maßgebend.

4. Soweit bei der Auswertung der Urkunden der BGAG Tatsachen bekannt werden, die andere als die vorstehend unter 2. bezeichneten Vorgänge betreffen, wird diese der 3. Untersuchungsausschuß ‚NEUE HEIMAT‘ nicht in öffentlicher Sitzung erörtern und nicht in seinem Schlußbericht verwenden. Protokolle, die solche Tatsachen enthalten, wird der Vorsitzende des 3. Untersuchungsausschusses ‚NEUE HEIMAT‘ entsprechend der zu § 17 der Geschäftsordnung des Deutschen Bundestages ergangenen Geheimhaltungsordnung als ‚VS-Nur für den Dienstgebrauch‘ einstufen.“

(21)

1. Antrag der Beteiligungsgesellschaft für Gemeinwirtschaft AG vor dem Verwaltungsgericht Köln

Die BGAG beantragte hierauf am 21. August 1986 beim Verwaltungsgericht Köln, im Wege der einstweiligen Anordnung dem 3. Untersuchungsausschuß „NEUE HEIMAT“ zu untersagen, bei dem zuständigen Amtsgericht den Antrag auf Beschlagnahme der bezeichneten Unterlagen zu stellen. Zur Begründung wies sie u. a. darauf hin, die von ihr erhobene Klage gegen die Aufforderung des Ausschusses, diese Urkunden vorzulegen (vgl. oben Tz. 19) habe aufschiebende Wirkung; schon deshalb sei dem Ausschuß zu untersagen, den Beschlagnahmeantrag zu stellen.

Demgegenüber vertrat der Ausschuß die Auffassung, eine aufschiebende Wirkung sei nicht eingetreten, weil die angefochtene Aufforderung kein Verwaltungsakt, sondern eine untersuchungsleitende Maßnahme sei, die entgegen der Ansicht der BGAG nicht den Regeln des Verwaltungsverfahrensgesetzes, sondern gemäß Artikel 44 Abs. 2 Satz 1 GG ausschließlich den Regeln der Strafprozeßordnung folge; außerdem fehle es an einem Anordnungsgrund, weil der zuständige Amtsrichter die Voraussetzungen der Rechtmäßigkeit der Beschlagnahme ohnehin zu prüfen habe.

Das Verwaltungsgericht Köln folgte dieser Argumentation und wies mit Beschluß vom 26. August 1986 (4 L 1185/86) den Antrag der BGAG zurück. Die hiergegen von der BGAG eingelegte Beschwerde wurde vom Obergerichtsverwaltungsgericht Münster mit Beschluß vom 23. September 1986 (15 B 2039/86) als unbegründet zurückgewiesen.

(22)

2. Entscheidungen des Amtsgerichts Frankfurt am Main und des Landgerichts Frankfurt am Main auf Beschlagnahme

Nach Zurückweisung des Antrags der BGAG durch das Verwaltungsgericht Köln beantragte der Aus-

schuß — vertreten durch seinen Vorsitzenden — am 26. August 1986 bei dem zuständigen Amtsgericht Frankfurt am Main (§ 162 StPO) die Beschlagnahme

- je eines Exemplars aller Geschäfts-, Jahres- und Sozialberichte und
- der Protokolle der Sitzungen des Aufsichtsrates der BGAG seit 1974.

Nachdem der Ausschuß durch das Registergericht des Amtsgerichts Frankfurt am Main die Geschäftsberichte der BGAG erhalten hatte, beschloß das Amtsgericht Frankfurt am Main (931 Gs 3417/86) am 29. September 1986 die Anordnung der Beschlagnahme der Protokolle der Sitzungen des Aufsichtsrates der BGAG seit dem Jahre 1974.

Gegen diesen Beschluß legten die BGAG, die Bank für Gemeinwirtschaft AG, Frankfurt/M., der Deutsche Gewerkschaftsbund, die Industriegewerkschaft Metall und die Treuhandverwaltung IGMET GmbH Beschwerde beim Landgericht Frankfurt am Main ein, das mit Beschluß vom 3. Oktober 1986 die Vollziehung des angefochtenen Beschlusses des Amtsgerichts Frankfurt am Main einstweilen bis zur Entscheidung über die Beschwerde aussetzte. Mit Beschluß vom 22. Oktober 1986 ordnete sodann das Landgericht Frankfurt am Main (5/28 Qs/86) die Beschlagnahme der Protokolle der Sitzungen des Aufsichtsrates der BGAG vom 30. Juni 1977 bis zum 1. Oktober 1986 an. Die Beschwerden der Bank für Gemeinwirtschaft AG, des Deutschen Gewerkschaftsbundes, der Industriegewerkschaft Metall und der Treuhandverwaltung IGMET wies das Landgericht am 31. Oktober 1986 zurück. Für die Unterlagen der Jahre 1974 bis 29. Juni 1977 lehnte das Landgericht Frankfurt die Beschlagnahme mit dem Argument ab, die BGAG habe sich nach eigenem Vorbringen erstmals in der Aufsichtsratssitzung vom 30. Juni 1977 mit der Absicht befaßt, einen Anteil an der Neuen Heimat-Städtebau zu übernehmen, ohne daß sich das Landgericht dabei mit den Ausführungen der Monopol-Kommission auseinandersetzt, wonach die BGAG 1974 als eine „mit Lenkungs- und Koordinierungsfunktionen betraute Konzernspitze und nicht als reine Finanzholding“ gegründet worden ist, wobei die Monopol-Kommission auch darauf eingeht, daß die Neue Heimat Hamburg zunächst nur aus steuerlichen Gründen nicht in den BGAG-Konzern eingegliedert wurde. Eine Beschwerdemöglichkeit gegen diesen Teil des Beschlusses stand dem Untersuchungsausschuß nicht zu.

Nachdem das Amtsgericht Frankfurt am Main am 29. September 1986 die Beschlagnahme der Protokolle der BGAG beschlossen hatte, ersuchte am selben Tag der Ausschußvorsitzende den Hessischen Minister für Justiz, im Wege der Amtshilfe die Beschlagnahme durch die zuständige Staatsanwaltschaft zu vollstrecken. Die Vollstreckung unterblieb jedoch mit Rücksicht auf den Aussetzungsbeschluß des Landgerichts Frankfurt am Main vom 3. Oktober 1986.

(23)

3. Verfassungsbeschwerden

Gegen die Entscheidungen des Landgerichts Frankfurt am Main vom 22. Oktober 1986 und des Amtsgerichts Frankfurt am Main vom 29. September 1986 legten die BGAG, der Deutsche Gewerkschaftsbund, die Industriegewerkschaft Metall, die Treuhandverwaltung IGMET G.m.b.H. und die Bank für Gemeinwirtschaft AG am 23./24. Oktober 1986 Verfassungsbeschwerde beim Bundesverfassungsgericht ein und beantragten zugleich, im Wege der einstweiligen Anordnung den Vollzug der Beschlagnahmebeschlüsse des Amtsgerichts und des Landgerichts Frankfurt am Main bis zur Entscheidung über die Verfassungsbeschwerden auszusetzen (2 BvR 1178/86; 2 BvR 1179/86; 2 BvR 1191/86). Auf Bitte des Bundesverfassungsgerichts setzte hierauf der Ausschuß die Vollstreckung der vom Landgericht Frankfurt am Main angeordneten Beschlagnahme aus.

Das Bundesverfassungsgericht beraumte auf den 5. November 1986 Termin zur mündlichen Verhandlung über die Anträge auf Erlaß der einstweiligen Anordnung an. In der mündlichen Verhandlung wurde dem Deutschen Bundestag und dem Ausschuß als den durch die Entscheidung des Amts- und Landgerichts Frankfurt am Main Begünstigten i. S. v. § 94 Abs. 3 des Bundesverfassungsgerichtsgesetzes Gelegenheit zur Äußerung gegeben. Diese nahmen — für den Deutschen Bundestag — im Auftrag von dessen Präsidenten der Abgeordnete Dr. Manfred Langner sowie der Verfahrensbevollmächtigte Prof. Dr. Kirchof und — für den Ausschuß — dessen Vorsitzender sowie der Verfahrensbevollmächtigte Prof. Dr. Ossenbühl wahr.

Aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 5. November 1986 erließ das Bundesverfassungsgericht durch Urteil vom selben Tage folgende einstweilige Anordnung, durch die die Beschlagnahmebeschlüsse des Amtsgerichts und des Landgerichts Frankfurt am Main nicht aufgehoben, deren Durchführung jedoch bis zur Entscheidung über die Verfassungsbeschwerde wie folgt festgelegt wurde:

„I.

Bis zur Entscheidung über die von den Beschwerdeführern erhobenen Verfassungsbeschwerden wird für den Vollzug des Beschlusses des Amtsgerichts Frankfurt a. M. vom 29. September 1986 — 931 Gs 3417/86 — in der Fassung des Beschlusses des Landgerichts Frankfurt a. M. vom 22. Oktober 1986 — 5/28 Qs 16/86 — gemäß §§ 32 Abs. 1, 35 BVerfGG folgendes angeordnet:

1. a) Der im Ausgangsverfahren zuständige Ermittlungsrichter des Amtsgerichts Frankfurt a. M. hat als ausführendes Organ des Bundesverfassungsgerichts (vgl. BVerfGE 2, 139 [143]) unter Wahrung strikter Geheimhaltung die beschlagnahmten Aufsichtsratsprotokolle vor ihrer Weitergabe an den 3. Untersuchungsausschuß des Deutschen Bundestages daraufhin

- durchzusehen, ob sie für die sich aus dem Beschluß des Landgerichts Frankfurt a. M. vom 22. Oktober 1986 i. V. m. dem Untersuchungsauftrag und dem Beweisbeschluß 10—6 ergebenden Beweisthemen als Beweismittel von Bedeutung sein können.
- b) In Zweifelsfällen hat der Ermittlungsrichter den Vorsitzenden des Untersuchungsausschusses und dessen Stellvertreter, die der Untersuchungsausschuß zuvor zur Geheimhaltung zu verpflichten hat (§ 353 b Abs. 2 StGB), sowie ein Mitglied des Vorstands der Beschwerdeführerin zu 1. hinzuziehen.
 - c) Aufsichtsprotokolle oder Teile der Aufsichtsprotokolle, die nicht als Beweismittel von Bedeutung sein können, sind unverzüglich an die Beschwerdeführerin zu 1. zurückzugeben.
2. Der Ermittlungsrichter stellt die nicht zurückgegebenen Aufsichtsratsprotokolle oder Protokollteile dem 3. Untersuchungsausschuß erst zur Verfügung, nachdem
 - a) der 3. Untersuchungsausschuß für diese Unterlagen und ihre Behandlung im Ausschuß den Geheimhaltungsgrad VS-GEHEIM nach der Geheimschutzordnung des Deutschen Bundestages beschlossen hat; die Beratungen dürfen insoweit dem Inhalt nach nicht festgehalten werden (vgl. § 7 Abs. 2 Satz 2 der Geheimschutzordnung des Deutschen Bundestages);
 - b) der Deutsche Bundestag das Zutrittsrecht zu seinem 3. Untersuchungsausschuß für die Behandlung dieser Unterlagen auf die ordentlichen Mitglieder des Ausschusses und deren namentlich benannte Stellvertreter beschränkt hat (vgl. § 69 Abs. 2 der Geschäftsordnung des Deutschen Bundestages).
 3. Anderen Personen außer je einem zur Geheimhaltung verpflichteten Mitglied oder Beauftragten des Bundesrats und der Bundesregierung sowie dem Sekretär des 3. Untersuchungsausschusses und dem Protokollführer ist die Anwesenheit bei der Behandlung der Aufsichtsratsprotokolle oder Protokollteile nicht gestattet.
 4. Diejenigen Teile eines Ausschußberichts, die sich mit den Aufsichtsratsprotokollen oder Protokollteilen befassen, sind in den Geheimhaltungsgrad VS-GEHEIM einzustufen; sie dürfen nur den unter 2 b und 3 dieses Urteils genannten Personen zugänglich gemacht werden.

II.

Im übrigen werden die Anträge auf Erlaß einer einstweiligen Anordnung abgelehnt.

III.

Diese Entscheidung ist einstimmig ergangen.“

Hierauf hat der Ausschuß in seiner 48. Sitzung am 6. November 1986 folgenden Beschluß gefaßt:

„Der 3. Untersuchungsausschuß „NEUE HEIMAT“ verpflichtet den Vorsitzenden und seinen Stellvertreter nach Maßgabe von Ziffer I.1.b) des Urteils des Bundesverfassungsgerichts vom 5. November 1986 zur Geheimhaltung über den Inhalt der Protokolle und Protokollteile, die ihnen im Zusammenhang mit der Zuziehung zur Durchsicht dieser Unterlagen durch den Ermittlungsrichter als Organ des Bundesverfassungsgerichts zur Kenntnis gelangen.“

Der zuständige Ermittlungsrichter des Amtsgerichts Frankfurt am Main hat als Organ des Bundesverfassungsgerichts gemäß Ziffer I.1.a) des Urteils des Bundesverfassungsgerichts Protokolle der Sitzungen des Aufsichtsrates der BGAG durchgesehen und in einem Erörterungstermin am 28. November 1986 dem Ausschußvorsitzenden und seinem Stellvertreter diejenigen Teile der beschlagnahmten Aufsichtsratsprotokolle der BGAG ausgehändigt, die nach seiner Bewertung für die Beweiserhebung bedeutsam sind.

Im übrigen hat er in einer Verfügung vom 28. November 1986 darauf aufmerksam gemacht, die Protokolle über die Aufsichtsratssitzungen der BGAG vom 24. Juni 1986, 17. Juli 1986 und 19. September 1986 befänden sich nicht bei den Akten. Die BGAG hat hierzu in dem mündlichen Erörterungstermin erklärt, das Protokoll der Sitzung des Aufsichtsrates der BGAG vom 19. September 1986 sei noch nicht verfaßt und die Protokolle der Sitzungen vom 24. Juni 1986 und vom 17. Juli 1986 seien noch nicht vom Aufsichtsrat genehmigt worden. Die genannten Protokolle hat die BGAG sodann am 3. Dezember 1986 dem Ermittlungsrichter übergeben, der sie am 15. Dezember 1986 dem Ausschuß übermittelt hat. Der Amtsrichter verfügte die Herausgabe an den Untersuchungsausschuß jedoch erst, nachdem die Protokolle in der Aufsichtsratssitzung der BGAG vom 11. Dezember 1986 genehmigt worden waren, so daß diese Unterlagen dem Untersuchungsausschuß am 15. Dezember 1986 zur Verfügung standen.

Zum weiteren hat der Ermittlungsrichter am 11. Dezember 1986 entschieden, daß die für die Beweiserhebung relevanten Teile von Protokollen des Aufsichtsratspräsidiums der BGAG nicht von der Beschlagnahme erfaßt und daher nicht dem Ausschuß zur Verfügung zu stellen sind.

Die herausgegebenen Aktenteile sind entsprechend dem Urteil des Bundesverfassungsgerichts in „VS-GEHEIM“ eingestuft und in die Geheimschutzstelle des Deutschen Bundestages übernommen worden. Für die Behandlung der übergebenen Protokolle der BGAG durch den Ausschuß hat der Deutsche Bundestag am 7. November 1986 folgenden Beschluß gefaßt:

„In Vollzug der Anordnung des Bundesverfassungsgerichts im Urteil vom 5. November 1986 — 2 BvR 1178/86, 2 BvR 1179/86, 2 BvR 1191/86 — wird das Zutrittsrecht zu den Sitzungen des 3. Untersuchungsausschusses gemäß § 69 Abs. 2 der Geschäftsordnung auf die ordentlichen Mitglieder des Ausschusses und deren namentlich benannte Stell-

vertreter beschränkt. Diese Beschränkung bezieht sich nur auf die Behandlung der Aufsichtsratsprotokolle, die gemäß Beschluß des Amtsgerichts Frankfurt am Main vom 29. September 1986 — 931 Gs 3417/86 — in der Fassung des Beschlusses des Landgerichts Frankfurt am Main vom 22. Oktober 1986 — 5/28 Qs 16/86 — beschlagnahmt sind und gilt bis zur Entscheidung über die in dieser Sache erhobenen Verfassungsbeschwerden.“

Der Ausschuß behandelt bis zur endgültigen Entscheidung über die Verfassungsbeschwerden die ihm übergebenen Protokolle nach Maßgabe dieses Beschlusses des Deutschen Bundestages und des Urteils des Bundesverfassungsgerichtes vom 5. November 1986.

Der Bundesrat hat einen Vertreter zu den geheimen Sitzungen, in denen die Aufsichtsratsprotokolle der BGAG behandelt wurden, aus grundsätzlichen Erwägungen nicht entsandt, weil seiner Auffassung nach jedem Bundesland hätte Gelegenheit gegeben werden müssen, einen Vertreter zu entsenden (BR-Drs. 597/86).

(24)

V. Anordnung und Vollstreckung der Haft gemäß § 70 Abs. 2 StPO gegen den Zeugen Alfons Lappas

(25)

1. In seiner Sitzung am 17. September 1986 faßte der Ausschuß den Beweisbeschluß 10—60 (Anlage 1 dieses Berichtes), durch den u. a. die Vernehmung des damaligen Vorsitzenden des Vorstandes der BGAG, Alfons Lappas, als Zeugen beschlossen wurde.

Alfons Lappas wurde zunächst auf den 1. Oktober 1986 geladen. Nachdem er sich für diesen Termin ausreichend entschuldigt hatte, wurde ein neuer Vernehmungstermin auf den 16. Oktober 1986 anberaumt, zu dem der Zeuge Alfons Lappas erschien. Er wurde zunächst zur Person vernommen und erhielt sodann Gelegenheit gemäß § 69 Satz 1 StPO, eine zusammenfassende Sachdarstellung zu geben. Hierauf verlas der Zeuge Alfons Lappas ein vorbereitetes Statement, in dem er die Zuständigkeit des Ausschusses und die Zulässigkeit, Geschäftsinterna der BGAG zu untersuchen, verneinte. Nach mehrmaliger erfolgloser Ermahnung durch den Vorsitzenden, der Zeuge Alfons Lappas möge sich zusammenfassend zum Vernehmungsgegenstand äußern und nicht ein Statement verlesen, faßte der Ausschuß folgenden Beschluß:

„Es wird festgestellt, daß Inhalt und Form des Statements des Zeugen nicht einer zusammenhängenden Darstellung im Sinne des § 69 StPO entsprechen und daß dem Zeugen nicht erlaubt werden soll, in dieser Weise weiter zu verfahren. Der Zeuge soll erklären, ob er beabsichtige, die Aussage zu verweigern, danach soll in die Befragung eingetreten werden.“

Nachdem der Vorsitzende dem Zeugen Alfons Lappas diesen Beschluß eröffnet und ihn befragt

hatte, ob er zur Aussage bereit sei, erklärte dieser, er werde keine Aussagen machen; er berufe sich auf ein Zeugnisverweigerungsrecht, das seiner Auffassung nach aus § 404 des Aktien- und § 85 des GmbH-Gesetzes folge, nach denen das unbefugte Offenbaren von Geschäftsgeheimnissen einer Gesellschaft durch eines ihrer Organmitglieder strafbar ist. Hierauf befragte der Ausschußvorsitzende den Zeugen nochmals, ob er generell auch die Aussage zu folgenden drei Fragenkomplexen verweigere:

- zu seinen persönlichen und geschäftlichen Beziehungen zur Neuen Heimat Hamburg,
- zur Geschäftstätigkeit der Neuen Heimat Hamburg und
- zum Verkauf von Geschäftsanteilen an der Neuen Heimat Hamburg an „Die Neue Gesellschaft“ mbH für Vermögensbildung zum 1. Oktober 1986.

Nachdem Alfons Lappas nochmals erklärte, er werde zu keinem dieser Fragenkomplexe aussagen, belehrte ihn der Vorsitzende mehrfach, aus §§ 404 AktG, 85 GmbHG folge kein Zeugnisverweigerungsrecht, weil — erstens — nicht dargelegt sei, daß „Geheimnisse“ zur Sprache kämen, und — zweitens — die Offenbarung vor dem Untersuchungsausschuß auch nicht „unbefugt“ i. S. d. genannten Vorschriften sei. Der Vorsitzende belehrte den Zeugen ferner über die möglichen Folgen seiner generellen und pauschalen Aussageverweigerung. Nachdem auch hierauf Alfons Lappas bei seiner Erklärung blieb, er verweigere das Zeugnis grundsätzlich und er sei auch nicht bereit, in nichtöffentlicher Sitzung auszusagen, faßte der Ausschuß — nach Beratung — folgenden Beschluß:

„Die Verweigerung jeglicher Einlassung zur Sache und damit jeglicher Aussage zu den in sein Wissen gestellten Tatsachen durch den Zeugen Lappas ist rechtlich nicht begründet. Der Ausschuß beschließt deshalb:

1. Dem Zeugen Lappas werden die Kosten seiner unberechtigten Zeugnisverweigerung auferlegt.
2. Gegen den Zeugen Lappas wird ein Ordnungsgeld von 1 000 DM gemäß § 70 Abs. 1 StPO festgesetzt.
3. Beim zuständigen Amtsrichter des Amtsgerichts Bonn wird beantragt, zur Erzwingung einer Aussage des Zeugen gemäß Einsetzungsbeschluß des Deutschen Bundestages für den Untersuchungsausschuß und gemäß dessen Beweisbeschluß 10—60 die Haft anzuordnen.
4. Der Vorsitzende wird ermächtigt, die notwendigen Maßnahmen einschließlich der Vollstreckung eines ergehenden Beschlusses zu veranlassen.
5. Die Durchführung des Beschlusses Ziffer 3 — Antrag auf Erzwingungshaft — wird ausgesetzt, sobald der Zeuge Lappas Bereitschaft zur Aussage gegenüber dem Ausschuß zu Händen des Vorsitzenden erklärt.

6. Der Vorsitzende wird für den Fall der Bereitschaft des Zeugen zur Aussage beauftragt, einen Vernehmungstermin kurzfristig anzuberaumen und den Zeugen zu laden.“

Ziffer 1 und 2 wurden vom Ausschuß mit einer Gegenstimme der SPD beschlossen, Ziffer 3 mit zwei Gegenstimmen und zwei Enthaltungen der SPD.

(26)

2. Gegen die Auferlegung der Kosten und die Verhängung des Ordnungsgeldes (Ziffer 1 und 2 des Beschlusses) hat Alfons Lappas am 20. Oktober 1986 vor dem Verwaltungsgericht Köln (4 K 5352/86) Anfechtungsklage erhoben, über die noch nicht entschieden ist.

(27)

3. Hinsichtlich der Erzwingungshaft (Ziffer 3 des Beschlusses) beantragte der Ausschuß — vertreten durch seinen Vorsitzenden — am 17. Oktober 1986 bei dem Amtsgericht Bonn, gegen den Zeugen Alfons Lappas die Haft gemäß § 70 Abs. 2 StPO anzuordnen und zu vollstrecken.

Nachdem der zuständige Richter zunächst eine Anhörung des Zeugen Lappas zu Beginn der Woche vom 20. Oktober bis 25. Oktober 1986 vorgesehen, dies dem Rechtsvertreter von Alfons Lappas mitgeteilt, von diesem aber erfahren hatte, Alfons Lappas stehe für eine solche Anhörung wegen einer geplanten Auslandsreise nicht vor dem 4. November 1986 zur Verfügung, beschloß das Amtsgericht Bonn (50 Gs 1150/86) am 19. Oktober 1986 antragsgemäß:

„Gegen den Zeugen Alfons Lappas wird zur Erzwingung des Zeugnisses . . . mit sofortiger Wirksamkeit die Haft für die Dauer von bis zu 6 Monaten, jedoch nicht über die Dauer der Tätigkeit des Ausschusses hinaus angeordnet. Einer Aussetzung des Vollzugs dieser Entscheidung durch ein auswärtiges Gericht wird ausdrücklich widersprochen.“

Am selben Tag wurde Alfons Lappas auf dem Gewerkschaftskongreß der IG Metall in Hamburg angetroffen, auf das Polizeipräsidium Hamburg gebeten und dort nach Eröffnung des Haftbefehls verhaftet; in der Nacht zum 20. Oktober 1986 wurde er in die Justizvollzugsanstalt Bonn gebracht.

Der Ausschuß hat auf Zeitpunkt, Ort und Umstände der Verhaftung weder Einfluß gehabt noch genommen. Anordnung und Vollstreckung der Haft gemäß § 70 Abs. 2 StPO sind ausschließlich Sache des Gerichts und der Vollzugsbehörden.

(28)

4. Gegen den Beschluß des Amtsgerichts Bonn legte Alfons Lappas am 20. Oktober 1986 Beschwerde beim Landgericht Bonn ein und bean-

tragte zugleich, gemäß § 307 Abs. 2 StPO die Vollziehung des Beschlusses auszusetzen.

Am 21. Oktober 1986 fand eine Unterredung des Ausschußvorsitzenden mit dem Zeugen Lappas in den Räumen des Landgerichts Bonn statt. Diese kam auf Bitten von Alfons Lappas zustande, der am Morgen des 21. Oktober 1986 das Sekretariat des Ausschusses angerufen und mitgeteilt hatte, er sei bereit, zu Teilen des Untersuchungsgegenstandes auszusagen. Im Laufe der hierauf zustande gekommenen Unterredung bestätigte Alfons Lappas diese Mitteilung gegenüber dem Ausschußvorsitzenden und erklärte, er wolle nunmehr zu dem Beweisbeschluß 10—60 aussagen, wenn sichergestellt sei, daß keine Fragenkomplexe vorgehalten würden, die aus verfassungsrechtlichen Gründen nicht nachgefragt werden dürften. Der Ausschußvorsitzende bestand darauf, daß Alfons Lappas eine schriftliche Erklärung diesen Inhalts abgebe. Eine solche stellte Alfons Lappas für den frühen Nachmittag des 21. Oktober 1986 in Aussicht; sein Rechtsvertreter teilte jedoch zu dem vereinbarten Zeitpunkt mit, Alfons Lappas bäte um Verständnis dafür, daß er nunmehr diese Erklärung nicht abgebe, sondern die Entscheidung des Landgerichts Bonn über seinen Antrag, die Vollstreckung der Haft vorläufig auszusetzen, abwarten wolle.

(29)

5. Am Nachmittag des 21. Oktober 1986 beschloß sodann das Landgericht Bonn (31 Qs 203/86), die Vollstreckung des Beschlusses des Amtsgerichtes Bonn unter Auflagen (u. a.: Meldepflicht sowie Hinterlegung des Bundespersonalausweises und des Reisepasses von Alfons Lappas) bis zur endgültigen Entscheidung über die Beschwerde gemäß § 307 Abs. 2, § 116 StPO auszusetzen. Zur Begründung führte das Gericht aus, es habe die Wirkung der Anfechtungsklage vor dem Verwaltungsgericht Köln gegen die Verhängung des Ordnungsgeldes (vgl. oben Tz. 26) für die Anordnung der Haft zunächst eingehend zu prüfen.

Alfons Lappas wurde hieraufhin am 21. Oktober 1986 vorläufig aus der Haft entlassen.

(30)

6. Mit Beschluß vom 27. Oktober 1986 wies das Landgericht Bonn (31 Qs 203/86) die Beschwerde gegen den Beschluß des Amtsgerichts Bonn zurück und setzte den Haftbefehl wieder in Vollzug.

In der Begründung legte das Landgericht Bonn dar, dem Ausschuß stehe gemäß Artikel 44 Abs. 2 Satz 1 GG das Recht zu, die Haft nach § 70 Abs. 2 StPO zu beantragen. Der Ausschuß sei ordnungsgemäß und mit zulässiger Aufgabenstellung konstituiert worden und die vorgesehene Beweiserhebung durch Vernehmung des Zeugen Alfons Lappas bewege sich innerhalb des Rahmens des vom Deutschen Bundestag beschlossenen Unter-

suchungsauftrags. Der Zeuge Alfons Lappas habe „ohne gesetzlichen Grund“ im Sinne von § 70 Abs. 2 StPO das Zeugnis verweigert, weil aus §§ 404 AktG, 85 GmbHG kein Zeugnisverweigerungsrecht folge. Alfons Lappas sei daher — vorbehaltlich der Regelungen der §§ 53, 55 StPO — verpflichtet, vor dem Untersuchungsausschuß auszusagen.

(31)

7. Gegen die Entscheidungen des Amtsgerichts und des Landgerichts Bonn legte Alfons Lappas Verfassungsbeschwerde beim Bundesverfassungsgericht ein und beantragte zugleich, im Wege der einstweiligen Anordnung den Vollzug der Haft bis zur Entscheidung über die Verfassungsbeschwerde auszusetzen.

Mit Rücksicht hierauf und auf die Bitte des Berichterstatters des Zweiten Senats des Bundesverfassungsgerichts veranlaßte der Vorsitzende — mit Zustimmung des Ausschusses —, daß das Amtsgericht Bonn den Haftbefehl gegen Alfons Lappas zunächst nicht weiter vollziehen ließ.

(32)

8. Das Bundesverfassungsgericht beraumte auf den 5. November 1986 Termin zur mündlichen Verhandlung über den Antrag auf Erlaß der einstweiligen Anordnung an und lud hierzu den Ausschuß, um ihm als dem durch die Entscheidungen des Amtsgerichts und des Landgerichts Bonn Begünstigten im Sinne von § 94 Abs. 3 des Bundesverfassungsgerichtsgesetzes Gelegenheit zur Äußerung zu geben. In der Vorbesprechung, die der Präsident des Zweiten Senats unmittelbar vor der mündlichen Verhandlung anberaumt hatte und an der für den Ausschuß der Vorsitzende und der Prozeßbevollmächtigte Prof. Dr. Dahs teilnahmen, wurde dem Prozeßbevollmäch-

tigten von Alfons Lappas von seiten des Bundesverfassungsgerichtes nahegelegt, Alfons Lappas solle in dem mündlichen Verhandlungstermin vor dem Bundesverfassungsgericht seine Bereitschaft erklären, vor dem Ausschuß auszusagen.

Hierauf gab Alfons Lappas in der mündlichen Verhandlung vor dem Bundesverfassungsgericht zu Protokoll, er sei zur Aussage vor dem Ausschuß bereit. Zugleich nahm er den Antrag auf Erlaß einer einstweiligen Anordnung zurück.

(33)

9. Nachdem der Zeuge Alfons Lappas in den Sitzungen des Ausschusses am 13. und 14. November 1986 ausgesagt und erklärt hatte, er stehe auch für weitere Aussagen zur Verfügung, sofern der Ausschuß solche für erforderlich halte, beschloß der Ausschuß in seiner 54. Sitzung am 14. November 1986, bei dem Amtsgericht Bonn den Antrag auf Aufhebung des Haftbefehls zu stellen. Der Ausschuß — vertreten durch seinen Vorsitzenden — reichte noch am selben Tag diesen Antrag bei dem Amtsgericht Bonn ein, das hierauf am 14. November 1986 beschloß, daß „die durch den rechtskräftigen Beschluß des Amtsgerichts Bonn vom 19. Oktober 1986 angeordnete Beugehaft nunmehr aufgehoben“ wird.

(34)

VI. Überblick über den derzeitigen Verfahrensstand; Zusammenfassung

(35)

1. Die Verfahren vor dem Bundesverfassungsgericht, den ordentlichen und den Verwaltungsgerichten, an denen der Ausschuß beteiligt war und noch ist, sowie der jeweilige Verfahrensstand sind in der nachfolgenden Übersicht zusammenfassend dargestellt.

Nr.	Aktenzeichen	Verfahrensgegenstand	Verfahrensstand
1	VG Köln 4 L 858/86	Klage der Neuen Heimat Hamburg auf Feststellung der Betroffenen-Eigenschaft nach § 18 IPA-Regeln Antrag auf einstweilige Anordnung festzustellen, die Neue Heimat Hamburg sei bis zur Entscheidung in der Hauptsache „Betroffene“ i. S. d. § 18 IPA-Regeln	Rücknahme der Klage Ablehnung des Antrags durch Beschluß des VG Köln vom 5. August 1986
2	OVG Münster 15 B 1849/86	Beschwerde gegen den Beschluß des VG Köln vom 5. August 1986 (oben 1)	Zurückweisung der Beschwerde durch Beschluß des OVG Münster vom 2. September 1986
3	VG Köln 4 K 3873/86	Klage des Vorsitzenden des Vorstandes der BGAG Beteiligungsgesellschaft für Gemeinwirtschaft, Alfons Lappas, gegen die Aufforderung gemäß Beweisbeschluß 10—2, zu den Feststellungen des Parlamentarischen Untersuchungsausschusses der Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg Stellung zu nehmen	Klage noch anhängig
4	VG Köln 4 K 3874/86	Klage des Vorsitzenden des Aufsichtsrates der BGAG Beteiligungsgesellschaft für Gemeinwirtschaft, Ernst Breit, gegen die Aufforderung gemäß Beweisbeschluß 10—2, zu den Feststellungen des Parlamentarischen Untersuchungsausschusses der Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg Stellung zu nehmen	Klage noch anhängig
5	VG Köln 4 K 3850/86	Klage der BGAG Beteiligungsgesellschaft für Gemeinwirtschaft AG gegen die Aufforderungen gemäß Beweisbeschlüssen 10—5, 10—6 und 10—10, Urkunden und Geschäftsunterlagen vorzulegen	Klage noch anhängig
6	VG Köln 4 K 3854/86	Klage des Berufsbildungswerkes, gemeinnützige Bildungseinrichtung des Deutschen Gewerkschaftsbundes gegen die Aufforderungen gemäß Beweisbeschlüssen 10—5, 10—6 und 10—10, Urkunden und Geschäftsunterlagen vorzulegen	Klage noch anhängig
7	VG Köln 4 K 3875/86	Klage des Wirtschafts- und Sozialwissenschaftlichen Instituts des Deutschen Gewerkschaftsbundes gegen die Aufforderungen gemäß Beweisbeschlüssen 10—6 und 10—10, Urkunden und Geschäftsunterlagen vorzulegen	Klage noch anhängig
8	VG Köln 4 K 3876/86	Klage der Acon Gesellschaft für Werbung und Kommunikation GmbH gegen die Aufforderungen gemäß Beweisbeschlüssen 10—5, 10—6 und 10—10, Urkunden und Geschäftsunterlagen vorzulegen	Klage noch anhängig
9	VG Köln 4 K 4767/86	Klage der BG Immobiliengesellschaft mbH gegen die Aufforderungen gemäß Beweisbeschlüssen 10—5, 10—6 und 10—10, Urkunden und Geschäftsunterlagen vorzulegen	Klage noch anhängig

Nr.	Aktenzeichen	Verfahrensgegenstand	Verfahrensstand
10	VG Köln 4 K 5442/86	Klage der BGAG Beteiligungsgesellschaft für Gemeinwirtschaft AG gegen die Aufforderungen gemäß Beweisbeschlüssen 10—68 und 10—69, Geschäftsunterlagen vorzulegen	Klage noch anhängig
11	VG Köln 4 K 5441/86	Klage der INTERPROMOTION Internationale Baupromotion GmbH gegen die Aufforderung gemäß Beweisbeschuß 10—10, Unterlagen vorzulegen	Klage noch anhängig
12	VG Köln 4 L 1185/86	Antrag der BGAG Beteiligungsgesellschaft für Gemeinwirtschaft AG, dem Ausschuß zu untersagen, bei dem zuständigen Amtsrichter die Beschlagnahme von Urkunden zu beantragen	Ablehnung des Antrags durch Beschluß des VG Köln vom 26. August 1986
13	OVG Münster 14 B 2039/86	Beschwerde der BGAG Beteiligungsgesellschaft für Gemeinwirtschaft AG, gegen den Beschluß des VG Köln vom 26. August 1986 (oben 12)	Zurückweisung der Beschwerde durch Beschluß des OVG Münster vom 23. September 1986
14	AG Frankfurt 931 Gs 3417/86	Antrag des Ausschusses auf Beschlagnahme von Urkunden und Berichten der BGAG Beteiligungsgesellschaft für Gemeinwirtschaft AG	Anordnung der Beschlagnahme der Protokolle der Sitzungen des Aufsichtsrates der BGAG durch Beschluß des Amtsgerichts Frankfurt vom 29. September 1986
15	LG Frankfurt 5/28 Qs 16/86	Beschwerde der BGAG Beteiligungsgesellschaft für Gemeinwirtschaft AG gegen den Beschluß des Amtsgerichts Frankfurt vom 29. September 1986 (oben 14)	Anordnung der Beschlagnahme der Protokolle der Sitzungen des Aufsichtsrates der BGAG durch Beschluß des Landgerichtes Frankfurt vom 22. Oktober 1986
16	LG Frankfurt 5/28 Qs 19/86	Beschwerde der Bank für Gemeinwirtschaft gegen den Beschluß des Amtsgerichts Frankfurt vom 29. September 1986 (oben 14)	Zurückweisung der Beschwerde durch Beschluß des Landgerichtes Frankfurt vom 31. Oktober 1986
17	LG Frankfurt 5/28 Qs 20/86	Beschwerde des Deutschen Gewerkschaftsbundes, der Industriegewerkschaft Metall und der Treuhandverwaltung IGMET gegen den Beschluß des Amtsgerichts Frankfurt vom 29. September 1986 (oben 14)	Zurückweisung der Beschwerde durch Beschluß des Landgerichtes Frankfurt vom 31. Oktober 1986
18	BVerfG 2 BvR 1170/86	Verfassungsbeschwerde der BGAG Beteiligungsgesellschaft für Gemeinwirtschaft AG gegen die Beschlüsse des Amtsgerichts Frankfurt und des Landgerichtes Frankfurt (oben 14 und 15); Antrag auf Erlaß einer einstweiligen Anordnung, den Vollzug dieser Beschlüsse auszusetzen	Entscheidung noch nicht ergangen Urteil des Bundesverfassungsgerichts vom 5. November 1986
19	BVerfG 2 BvR 1179/86	Verfassungsbeschwerde des Deutschen Gewerkschaftsbundes, der Industriegewerkschaft Metall und der Treuhandverwaltung IGMET gegen die Beschlüsse des Amtsgerichtes Frankfurt und des Landgerichtes Frankfurt (oben 14 und 17); Antrag auf Erlaß einer einstweiligen Anordnung, den Vollzug dieser Beschlüsse auszusetzen	Entscheidung noch nicht ergangen Urteil des Bundesverfassungsgerichts vom 5. November 1986

Nr.	Aktenzeichen	Verfahrensgegenstand	Verfahrensstand
20	BVerfG 2 BvR 1191/86	Verfassungsbeschwerde der Bank für Gemeinwirtschaft gegen die Beschlüsse des Amtsgerichts Frankfurt und des Landgerichts Frankfurt (oben 14 und 16) Antrag auf Erlaß einer einstweiligen Anordnung, den Vollzug dieser Beschlüsse auszusetzen	Entscheidung noch nicht ergangen Urteil des Bundesverfassungsgerichtes vom 5. November 1986
21	VG Köln 4 K 5352/86	Klage des Alfons Lappas gegen den Beschluß des Ausschusses vom 16. Oktober 1986, dem Zeugen ein Ordnungsgeld in Höhe von 1 000 DM und die Kosten aufzuerlegen, die durch die Zeugnisverweigerung entstanden sind	Klage noch anhängig
22	AG Bonn 50 Gs 1150/86	Antrag des Ausschusses, gegen den Zeugen Alfons Lappas die Haft gemäß § 70 Abs. 2 StPO anzuordnen	Anordnung der Haft gemäß § 70 Abs. 2 StPO durch Beschluß des Amtsgerichts Bonn vom 19. Oktober 1986
23	LG Bonn 31 Qs 203/86	Beschwerde des Zeugen Alfons Lappas gegen den Beschluß des Amtsgerichts Bonn vom 19. Oktober 1986 (oben 22)	Zurückweisung der Beschwerde durch Beschluß des Landgerichtes Bonn vom 27. Oktober 1986
24	BVerfG 2 BvR 1165/86	Verfassungsbeschwerde des Zeugen Alfons Lappas gegen die Beschlüsse des Amtsgerichts Bonn und des Landgerichts Bonn; Antrag auf Erlaß einer einstweiligen Anordnung, den Vollzug der Haft bis zur Entscheidung über die Verfassungsbeschwerde auszusetzen	Entscheidung noch nicht ergangen Rücknahme des Antrages

(36)

2. Die Verfahren vor dem Bundesverfassungsgericht, den ordentlichen und den Verwaltungsgerichten haben eine Fülle verfassungsrechtlicher und prozessualer Probleme aufgeworfen, deren Lösungen für das Untersuchungsrecht eines Untersuchungsausschusses des Deutschen Bundestages von großer Relevanz sind:

(37)

- a) Das Verwaltungsgericht Köln und das Obergericht Münster bewerten in ihren Beschlüssen vom 5. August 1986/2. September 1986 (vgl. oben Tz. 17) die IPA-Regeln als bloße „Innenrechtsnormen“, die keine Rechtsansprüche außenstehender Personen begründen.

(38)

- b) Durch die Beschlüsse des Verwaltungsgerichtes Köln und des Obergerichtes Münster vom 26. August 1986/23. September 1986 (vgl. oben Tz. 21) ist ferner klargestellt, daß Aufforderungen eines Untersuchungsausschusses, Urkunden vorzulegen, keine Verwal-

tungsakte gemäß § 35 des Verwaltungsverfahrensgesetzes, sondern prozeßleitende Maßnahmen sind, die gemäß Artikel 44 Abs. 2 Satz 1 GG nach den Regeln der Strafprozeßordnung zu beurteilen sind.

(39)

- c) Die Beschlüsse des Amtsgerichtes und des Landgerichtes Bonn vom 19. Oktober 1986/27. Oktober 1986 (vgl. oben Tz. 27, 30) haben die Rechtsauffassung des Ausschusses bestätigt, daß im Verfahren vor dem Untersuchungsausschuß
- ein Zeuge nicht ohne gesetzlichen Grund die Aussage verweigern darf und
 - gemäß Artikel 44 Abs. 2 Satz 1 GG auch die Vorschrift über die Erzwingungshaft, § 70 Abs. 2 StPO, gilt.

(40)

- d) Die Beschlüsse des Amtsgerichtes und des Landgerichtes Frankfurt am Main vom 22. Oktober 1986/31. Oktober 1986 (vgl. oben Tz. 22) haben das Recht des Untersuchungsausschusses anerkannt,

- gemäß Artikel 44 Abs. 2 Satz 1 GG i. V. m. §§ 94 ff. StPO die Beschlagnahme bei dem zuständigen Amtsrichter zu beantragen und
- diese durch richterlichen Beschluß durchzusetzen.

(41)

- e) Das Urteil des Bundesverfassungsgerichts vom 5. November 1986 hat diese Auffassung des Amtsgerichts und des Landgerichts Frankfurt am Main nicht in Zweifel gezogen.

(42)

3. Nach dem Urteil des Bundesverfassungsgerichts vom 5. November 1986 haben sich Praktikabilitätsschwierigkeiten ergeben:

Einem Mitglied des Ausschusses, Abgeordneten Johannes Gerster (CDU), waren vor Erlass des Urteils des Bundesverfassungsgerichtes Teile von Protokollen des Aufsichtsrates der BGAG zugegangen, aus denen er in öffentlicher Sitzung zitierte und die er befragten Zeugen vorhielt. Die Rechtmäßigkeit dieser Verfahrensweise war im Ausschuß umstritten:

Mitglieder der SPD-Fraktion haben die Auffassung vertreten,

- Protokolle des Aufsichtsrates der BGAG sollten in die Ausschußarbeit so eingeführt werden, daß kein Zweifel an der Einhaltung des Urteils des Bundesverfassungsgerichts entstehen könne, und
- über Sachverhalte, die sich aus den Protokollen des Aufsichtsrates der BGAG ergäben, dürfe inhaltlich nur in nichtöffentlicher Sitzung verhandelt werden, für die die Kautelen von Ziffer I. 2. bis 4. des Urteils des Bundesverfassungsgerichtes zu gelten hätten.

Demgegenüber haben der Abgeordnete Johannes Gerster und die übrigen Ausschußmitglieder der Koalitionsparteien darauf hingewiesen, das Urteil des Bundesverfassungsgerichts betreffe ausschließlich die „beschlagnahmten“, nicht dagegen solche Protokolle, die er in seiner Eigenschaft als Abgeordneter erhalten habe; dem Urteil des Bundesverfassungsgerichts sei auch kein generelles Beweiserhebungs- und -verwertungsverbot zu entnehmen, so daß sein über Geschäftsinterna der BGAG erlangtes Wissen auch in die öffentliche Beweiserhebung einfließen dürfe.

Der Vorsitzende hat die wörtliche Wiedergabe der dem Abgeordneten Johannes Gerster übergebenen Aufsichtsratsprotokolle nicht beanstandet. Ein Antrag, die Verhandlungsleitung des Vorsitzenden insoweit zu rügen, ist nicht gestellt und ein entsprechender Beschluß nicht gefaßt worden.

(43)

4. Der Ausschuß weist ferner darauf hin, daß die Verfahren vor den ordentlichen Gerichten und den Verwaltungsgerichten Probleme haben zu Tage treten lassen, die de lege lata nicht oder nur unbefriedigend lösbar sind.

(44)

- a) Eines dieser Probleme besteht in der Asymmetrie des Rechtsschutzes. Sie zeigt sich zum Beispiel darin, daß die Beschwerdeführerinnen in dem Beschlagnahmeverfahren die Entscheidung des Amtsgerichts und des Landgerichts Frankfurt am Main mit Verfassungsbeschwerden anfechten konnten, während der Deutsche Bundestag und der Ausschuß hingegen — bei einer für sie ungünstigen Entscheidung des Landgerichts Frankfurt am Main — keine Möglichkeit gehabt hätten, das Bundesverfassungsgericht anzurufen und eine verfassungsgerichtliche Entscheidung zu der Frage zu erlangen, wie weit sich das Untersuchungs- und das mit ihm verbundene Beschlagnahmerecht erstreckt.

Die durch das geltende Rechtsmittelsystem bedingte mögliche Konsequenz, daß die Strafgerichte über das verfassungsrechtliche Untersuchungsrecht abschließend entscheiden, wenn sie einen Beschlagnahmeantrag eines Untersuchungsausschusses des Deutschen Bundestages ablehnen, hält der Ausschuß für verfehlt. Nach seiner Auffassung sollte de lege ferenda sichergestellt werden, daß das Bundesverfassungsgericht — auch im Falle einer für einen Untersuchungsausschuß des Deutschen Bundestages negativen Entscheidung der Instanzgerichte — zumindest letztendlich zur Klärung der Untersuchungsrechte gemäß Artikel 44 GG angerufen werden kann.

(45)

- b) Ein weiteres Problem stellt die „Spaltung des Rechtsweges“ dar: Gegen den Beschluß des Ausschusses, einem Zeugen, der unberechtigt das Zeugnis verweigert, ein Ordnungsgeld gemäß § 70 Abs. 1 StPO aufzuerlegen, kann dieser Klage vor dem Verwaltungsgericht erheben (vgl. Tz. 26); die Anordnung der Haft gemäß § 70 Abs. 2 StPO ist dagegen den ordentlichen Gerichten vorbehalten, so daß verschiedene Gerichte über ein und dieselbe Frage judizieren, nämlich: ob die Verweigerung des Zeugnisses berechtigt oder unberechtigt ist. Diesen Dualismus des Rechtsweges hält der Ausschuß ebenfalls für nicht sachgerecht, weil er die Gefahr divergierender Entscheidungen in sich birgt.

(46)

C. Beweisaufnahme und Ihre Vorbereitung

(47)

I. Vorbereitung der Beweisaufnahme

Zur Vorbereitung der Beweisaufnahme hat sich der Ausschuß am 16./17. Juli 1986 nach Hamburg begeben.

Er hat dort in seiner 5. Sitzung am 16. Juli 1986 in den Räumen der Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg den früheren Leiter des Arbeitsstabes des Parlamentarischen Untersuchungsausschusses der Freien und Hansestadt Hamburg (vgl. oben Tz. 13), Regierungsdirektor Bengt Behrend, angehört. Dieser hat den Ausschuß über die Grundzüge des Verfahrens des Hamburger Parlamentarischen Untersuchungsausschusses unterrichtet, Art und Umfang der Aktenführung geschildert und den Ausschuß informiert, welche Akten und Dateien des Arbeitsstabes des Ausschusses zum damaligen Zeitpunkt der Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg noch zur Verfügung standen.

In der 6. Sitzung vom 17. Juli 1986 — ebenfalls in den Räumen der Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg — hat der Ausschuß den Abteilungsleiter der Staatsanwaltschaft bei dem Landgericht Hamburg, Oberstaatsanwalt Rösch, und den Dezernenten bei der Staatsanwaltschaft bei dem Landgericht Hamburg, Staatsanwalt Wagner, zu den Fragen angehört, ob — und wenn ja — welche Ermittlungsverfahren gegen (frühere) Organmitglieder der Neuen Heimat Hamburg geführt würden. Die Anhörsen haben dargelegt, gegen die früheren Geschäftsführer der Neuen Heimat Hamburg, Dr. Harro Iden, Rolf Dehnkamp und Wolfgang Vormbrock seien aufgrund der Veröffentlichung des SPIEGEL vom 8. Februar 1982 (vgl. oben Tz. 13) Ermittlungsverfahren wegen des Verdachts der Untreue eingeleitet; die Ermittlungen seien nach der Vorlage des Berichts des Parlamentarischen Untersuchungsausschusses der Freien und Hansestadt Hamburg am 7. Mai 1986 intensiviert worden. Die Frage, ob gegen (frühere) Aufsichtsratsmitglieder Ermittlungsverfahren geführt werden, wurde verneint.

(48)

II. Beiziehung von Berichten und Protokollen

(49)

1. Zur Beweisaufnahme hat der 3. Untersuchungsausschuß „NEUE HEIMAT“ folgende Berichte beigezogen:

- Bericht des Parlamentarischen Untersuchungsausschusses der Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg zur Überprüfung der Aufsichtstätigkeit der Behörden gegenüber der Geschäftstätigkeit der Unternehmensgruppe Neue Heimat (Neue Heimat

gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH, Neue Heimat Städtebau GmbH, ihre direkten und indirekten Schwester-, Tochter- und Beteiligungsunternehmen) sowie der Geschäftsbeziehungen zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg und der Unternehmensgruppe Neue Heimat vom 7. Mai 1986 (Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg, Drucksache 11/5900);

- Schlußbericht des Untersuchungsausschusses des Bayerischen Landtages zur Prüfung aller Vorgänge beim Bau der Trabantenstadt Neu-Perlach infolge der Einschaltung der nichtgemeinnützigen „Terrafinanz“ und der „Neuen Heimat“ durch die Landeshauptstadt München in der Amtszeit des ehemaligen Oberbürgermeisters Dr. Hans Jochen Vogel vom 15. Februar 1984 (Bayerischer Landtag, Drucksache 10/3015);
- Bericht des Parlamentarischen Untersuchungsausschusses der Bremischen Bürgerschaft zur Prüfung der in der Öffentlichkeit beanstandeten Grundstücksgeschäfte in Bremen (Bremische Bürgerschaft, Drucksache Nr. 37 vom 6. August 1970);
- Gutachten des Rechnungshofes der Freien und Hansestadt Hamburg über die Aufgabewahrnehmung der beteiligten Hamburger Behörden bei der Aufsicht über die „Neue Heimat“ vom 15. Dezember 1983, Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg (Drucksache 11/1493).

(50)

2. Aufgrund der Beschlüsse des Ausschusses vom 17. Juli 1986 und vom 19. August 1986 hat der Ausschußvorsitzende den Präsidenten der Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg gebeten, dem Ausschuß die Akten und Dateien sowie die Protokolle der öffentlichen und nichtöffentlichen Sitzungen des Parlamentarischen Untersuchungsausschusses der Freien und Hansestadt Hamburg zur Verfügung zu stellen.

Die Kanzlei der Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg hat hierauf dem Ausschuß die Aktenverzeichnisse und die Akten des Bürgerschaftlichen Ausschusses mit Ausnahme derjenigen Teile übermittelt, die aus Kopien oder inhaltlichen Wiedergaben von Akten bestehen, die bei Dritten beschlagnahmt oder dem Bürgerschaftlichen Ausschuß zur nur vertraulichen Behandlung übergeben worden waren. Außerdem hat die Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg dem Ausschuß sämtliche Protokolle der öffentlichen und 34 Protokolle der nichtöffentlichen Sitzungen des Bürgerschaftlichen Ausschusses zur Verfügung gestellt; die Protokolle von drei nichtöffentlichen Sitzungen sind dem Ausschuß dagegen nicht überlassen worden, da sie sich inhaltlich auf die Akten beziehen sollen, die dem Bürgerschaftlichen Ausschuß vom Senat der Freien und Hansestadt Hamburg nur unter der Bedingung vertraulicher Behandlung übergeben worden waren.

(51)

III. Beiziehung von Akten, schriftlichen Auskünften und Stellungnahmen

(51 a)

1. Beiziehung von Akten

Zur Beweisaufnahme hat der 3. Untersuchungsausschuß „NEUE HEIMAT“ Akten folgender Behörden beigezogen:

- Bundesminister für Wirtschaft,
- Präsident des Bundeskartellamtes,
- Präsident des Bundesrechnungshofes,
- Präsident des Bundesamtes für Kreditwesen,
- Direktorium der Landeshauptstadt München,
- Präsident der Oberfinanzdirektion Nürnberg,
- Amt für Wohnungswesen der Stadt Bremerhaven,
- Amtsgericht (Registergerichte) Augsburg, Berlin-Charlottenburg, Bremen, Bremerhaven, Dortmund, Düsseldorf, Essen, Frankfurt, Hamburg, Hamburg-Altona, Karlsruhe, Kassel, Kiel, Köln, Konstanz, Lüneburg, Mainz, Meldorf, München, Niebüll, Remscheid, Pinneberg, Stuttgart, Tauberbischofsheim und Wiesbaden.

Außerdem hat der Ausschuß die Geschäftsberichte der BGAG (vgl. oben Tz. 22) und umfangreiche Akten der Neuen Heimat Hamburg und ihrer Tochter- und Enkelgesellschaften sowie der Neuen Heimat Städtebau G.m.b.H., Hamburg, und ihrer Konzerngesellschaften beigezogen. Im einzelnen handelt es sich hierbei um

- Geschäfts- und Jahresberichte,
- Protokolle der Sitzungen der Aufsichtsräte, der Arbeitsausschüsse, Aufsichtsratspräsidien, Beiräte und des „Vierten Organs Neue Heimat“,
- Prüfungsberichte der gesetzlichen Prüfungsverbände und Gutachten von Wirtschaftsprüfungsgesellschaften,
- Aufstellungen über die Mitglieder der Gesellschafterversammlung der Neuen Heimat Hamburg und Protokolle der Gesellschafterversammlungen,
- Gesellschaftsverträge der Neuen Heimat Hamburg,
- Übersichten über die Beteiligungen der Neuen Heimat Hamburg,
- Organisations- und Aktenpläne,
- ca. 40 000 Kaufverträge über Grundstücke und privatschriftliche Abnahmeverpflichtungen bezüglich des Ankaufs von bebauten und unbebauten Grundstücken und Wohnungen,
- Verzeichnisse des unbebauten Grundbesitzes,

- Verzeichnis des Wohnungsbestandes,
- Kreditverträge,
- Aufstellung über geleistete Spenden und Aufstellungen der Beraterverträge.

Einzelheiten ergeben sich aus der Zusammenstellung in Anlage 3 dieses Berichtes.

(52)

2. Schriftliche Auskünfte und Stellungnahmen

Zudem hat der Ausschuß zahlreiche schriftliche Auskünfte und Stellungnahmen von Behörden, Verbänden, Unternehmen und Privatpersonen eingeholt. Sie sind in Anlage 3, Ziffer 2, 7, 10, 14, 16, 17, 23, 24, 27, 28, 29, 30, 31, 42, 55, 57 und 73 unter Bezugnahme auf den jeweiligen Beweisbeschluß des Ausschusses (Anlage 1) listenmäßig erfaßt.

(53)

3. Aktenführung und Methode der Materialsammlung

(54)

a) Verschlusssachen

Akten, die vertrauliche Daten enthalten, hat der Ausschuß entsprechend den Vorschriften der Geheimschutzordnung des Deutschen Bundestages behandelt, soweit sie als Verschlusssachen eingestuft waren: Dies betraf — neben den Protokollen der Sitzungen des Aufsichtsrates der BGAG (vgl. oben Tz. 22) — Akten des Hessischen Ministers der Finanzen, der Oberfinanzdirektion München, der Oberfinanzdirektion Kiel, der Oberfinanzdirektion Düsseldorf, der Oberfinanzdirektion Bremen und der Finanzbehörde der Freien und Hansestadt Hamburg, die die dem Ausschuß übergebenen Steuerakten in den Geheimhaltungsgrad „VS-GEHEIM“ eingestuft hatten.

Ferner hat der Ausschußvorsitzende die dem Ausschuß zur Verfügung gestellten Protokolle der nichtöffentlichen Sitzungen des Parlamentarischen Untersuchungsausschusses der Freien und Hansestadt Hamburg (vgl. oben Tz. 50), die Akten des Direktoriums der Landeshauptstadt München (vgl. oben Tz. 51) sowie die Kreditverträge der Neuen Heimat-Gesellschaften als „VS-Nur für den Dienstgebrauch“ eingestuft.

(55)

b) Sonstige Akten und Unterlagen; Zuschriften

Alle Unterlagen, die in den Ausschußsitzungen beraten worden sind — insbesondere Beweisanträge, Schriftsätze, Gerichtsentscheidungen, die den Ausschuß betrafen, sonstige Schriftstücke —, sind als

Ausschußdrucksache deklariert und an die Mitglieder des Ausschusses verteilt worden.

Unterlagen allgemeineren Inhalts — insbesondere Hintergrundliteratur, Gutachten der Wissenschaftlichen Dienste des Deutschen Bundestages —, die lediglich der Information dienen, sind als „Materialien“ bezeichnet und den Ausschußmitgliedern zur Verfügung gestellt worden.

Akten, Stellungnahmen, Auskünfte und Berichte, die dem Ausschuß aufgrund seiner Beweisbeschlüsse von Dritten übergeben worden und nicht als Verschlußsachen eingestuft waren, sind als „Materialie A“ (A = Antwort) an die Ausschußmitglieder in der Regel verteilt worden; ausgenommen hiervon waren jedoch umfangreichere Aktenstücke — wie zum Beispiel die ca. 40 000 Kaufverträge der Neuen Heimat-Gesellschaften —, die in einem gesonderten Aktenraum des Sekretariats gelagert und dort von den Mitgliedern des Ausschusses, den benannten Mitarbeitern der Fraktionen und den Mitarbeitern des Sekretariats eingesehen werden konnten. Umfangreichere Aktenstücke sind im übrigen durch das Sekretariat listenmäßig erfaßt und nach formalen Kriterien ausgewertet worden.

Dem Ausschuß sind ferner 93 Zuschriften zugegangen, die entsprechend dem Beschluß des Ausschusses vom 4. September 1986 den Obleuten — jeweils mit einer Stellungnahme des Sekretariats — zugeleitet worden sind (vgl. die Aufstellung in Anlage 6). Soweit Zuschriften beweishebliche Tatsachenbehauptungen enthielten, sind sie bei der Beweiserhebung berücksichtigt worden: So hat der Ausschuß zwei Personen nach Erhalt ihrer Zuschrift durch einen ersuchten Richter als Zeugen vernehmen lassen und zu drei Zuschriften die Stellungnahmen zuständiger Behörden eingeholt (vgl. im einzelnen Anlage 6). Eine Zuschrift ist der zuständigen Staatsanwaltschaft übermittelt worden.

(56)

IV. Einholung eines Rechtsgutachtens über Fragen der Haftung der Gesellschafter der Neuen Heimat Hamburg (Gutachten Prof. Dr. Ulmer)

Der Ausschuß hat ferner ein Rechtsgutachten des Direktors des Instituts für Gesellschafts-, Wirtschafts- und Sozialrecht der Universität Heidelberg, Prof. Dr. jur. Peter Ulmer, zu der Frage eingeholt, „unter welchen tatsächlichen Voraussetzungen und rechtlichen Gesichtspunkten Zahlungs- oder Schadensersatzansprüche der gemeinnützig geschützten Neue Heimat gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H., Hamburg, gegen ihre unmittelbaren oder mittelbaren früheren Gesellschafter vor dem Verkauf an die Neue Gesellschaft für Vermögensbildung (DNG) aus Verstößen gegen das Gesellschafts- und Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht in Betracht kommen“.

Das Gutachten ist in Anlage 8 beigelegt; seine wesentlichen Ergebnisse sind unten (Tz. 290) dargestellt.

(57)

V. Zeugenvernehmung

(58)

1. Allgemeines

Der Ausschuß hat in der Zeit vom 16. Juli 1986 bis zum 16. Dezember 1986 insgesamt 31 Zeugen vernommen sowie 8 Sachverständige und 15 Auskunftspersonen angehört (vgl. im einzelnen die Aufstellungen in Anlage 2 dieses Berichts).

Die Beweiserhebung ist entsprechend der Regelung des § 169 GVG grundsätzlich öffentlich, in Einzelfällen entsprechend § 172 GVG nichtöffentlich erfolgt. An den nichtöffentlichen Beweiserhebungen haben außer den vernommenen Beweispersonen und den Mitgliedern des Ausschusses die benannten Mitarbeiter der Fraktionen, die Vertreter der Bundesregierung und des Bundesrates, die Rechtsvertreter der Neuen Heimat Hamburg und der BGAG sowie die Mitarbeiter des Ausschußsekretariats teilgenommen.

Die Beweiserhebung über die beschlagnahmten Protokolle der BGAG ist in geheimer Sitzung erfolgt. Es wurden in zwei geheimen Sitzungen zwei Zeugen vernommen. An den geheimen Beweiserhebungen haben außer den vernommenen Beweispersonen und ihren Rechtsbeiständen die Mitglieder des Ausschusses, der Sekretär des Ausschusses, der benannte Protokollführer des Ausschusses sowie ein Vertreter der Bundesregierung und die Rechtsvertreter der BGAG teilgenommen.

Die Beweiserhebungen mit Ausnahme der geheimen Sitzungen sind stenographisch aufgenommen und — ausschließlich zum Zwecke der Unterstützung der Protokollführung — auf Tonband aufgezeichnet worden. Andere Bild- und Tonaufnahmen waren während der Beweiserhebungen nicht zugelassen.

(59)

2. Rechtsvertreter der Neuen Heimat Hamburg und der BGAG

Entsprechend der Zusage des Vorsitzenden des Ausschusses (vgl. oben Tz. 17) sind für die Rechtsvertreter der Neuen Heimat Hamburg, die Rechtsanwälte Dr. Gerd G. Weiland, Frank Dahrendorf und Partner, Hamburg, und auch für den Rechtsvertreter der BGAG, Rechtsanwalt Klaus G. Neumann, Düsseldorf, bei allen öffentlichen und nicht-öffentlichen Beweiserhebungen Plätze reserviert worden. Hierdurch ist ihnen das Recht zur Teilnahme garantiert worden, das von dem Rechtsvertreter der BGAG auch regelmäßig, von den Rechtsvertretern der Neuen Heimat Hamburg nur bis zum 1. Oktober 1986 — dem Tag des Verkaufs der Anteile an der Neuen Heimat Hamburg an „Die Neue Gesellschaft“ m.b.H. für Vermögensbildung — wahrgenommen worden ist.

(60)

3. Rechtsbeistände von Zeugen

Eine große Anzahl von Zeugen ist vor dem Ausschuß in Begleitung eines Rechtsbeistandes erschienen:

tersuchungsausschuß nur „zur informatorischen Anhörung zur Verfügung stehen“. Der Ausschuß hat sich deshalb veranlaßt gesehen, Minister Dr. Zöpel, den Präsidenten der Oberfinanzdirektion Düsseldorf und zwei weitere Beamte sowie den Regierungsvizepräsidenten Düsseldorf und einen wei-

Zeuge	Anwalt	Sitzung UA Nr./Datum
1. Vormbrock, Wolfgang	RA Happ	16/ 4. September 1986
2. Sperner, Rudolf	RA Dr. Hamm	19/ 9. September 1986
3. Eberhardt, Karl-Maximilian	RA Dietrich	25/24. September 1986
4. Lappas, Alfons	RA Christian Raabe	39/16. Oktober 1986
5. Dr. Hoffmann, Diether	RA Dahrendorf	37/15. Oktober 1986
6. Dr. Iden, Harro	RA Konrad Benecke	42/22. Oktober 1986
7. Dr. Freyberg, Rolf-J.	RA Wolfgang Apitzsch RA Dr. Hamm Prof. Dr. Meyer	57/26. November 1986 63/ 4. Dezember 1986
8. Willinsky, Kurt	RA Helmut Schneider	55/25. November 1986
9. Breit, Ernst	RA Dahrendorf	2. Oktober 1986 7. November 1986 16. Dezember 1986

Der Ausschuß hat die insoweit wahrgenommenen Beratungsrechte der Zeugen anerkannt. Den Rechtsbeiständen ist indessen kein generelles Rede- oder Antragsrecht eingeräumt worden.

(61)

4. Besonderheiten

(62)

a) Auskunftsverweigerung gemäß § 55 StPO

Die ehemaligen Geschäftsführer der Neuen Heimat Hamburg, Vormbrock und Dehnkamp, haben — auch im Hinblick auf die gegen sie geführten Ermittlungsverfahren der Staatsanwaltschaft Hamburg (vgl. oben Tz. 47) — auf einzelne Fragen die Aussage gemäß § 55 StPO verweigert. Der Zeuge Dr. Iden, ebenfalls ehemaliger Geschäftsführer der Neuen Heimat Hamburg, hat unter Berufung auf § 55 StPO generell die Aussage mit dem Hinweis auf das gegen ihn geführte Ermittlungsverfahren der Staatsanwaltschaft Hamburg verweigert.

(63)

b) Beschränkte Aussagegenehmigungen

Der Bundesminister der Finanzen und der Finanzminister des Landes Nordrhein-Westfalen haben den Mitarbeitern der Oberfinanzdirektion Düsseldorf in bezug auf das Steuergeheimnis nur eine beschränkte Aussagegenehmigung erteilt.

Das Land Nordrhein-Westfalen hat aus verfassungsrechtlichen Gründen darauf bestanden, daß Minister Zöpel und die Mitarbeiter des Regierungspräsidenten und der Oberfinanzdirektion dem Un-

teren Beamten nicht als Zeugen zu vernehmen, sondern lediglich informatorisch anzuhören.

(63 a)

c) Krankheitsbedingte Verhandlungsunfähigkeit

Der Zeuge Hesselbach hat dem Ausschuß ein privat-ärztliches Attest vorgelegt, wonach er aus Krankheitsgründen nicht zur Vernehmung erscheinen könne. Auf Beschluß des Ausschusses wurde der Zeuge Hesselbach amtsärztlich untersucht. Der Amtsarzt hat bestätigt, daß der Zeuge Hesselbach zum vorgesehenen Vernehmungstermin am 16. Oktober 1986 nicht erscheinen könne.

Nachdem dem Ausschuß bekannt geworden ist, daß der Zeuge Hesselbach an der Aufsichtsratssitzung der Fried. Krupp GmbH in Essen am 9. Dezember 1986 teilgenommen hat, ist der Amtsarzt in Frankfurt um eine erneute Überprüfung seiner ärztlichen Stellungnahme durch den Ausschuß gebeten worden. Das Ergebnis der erneuten Untersuchung liegt noch nicht vor.

Auch der Zeuge Loderer ist wegen von ihm vorgelegter krankheitsbedingter Verhandlungsunfähigkeit nicht zur Vernehmung geladen worden.

(64)

6. Unterabschnitt: Berichtsfeststellung

Der 3. Untersuchungsausschuß „NEUE HEIMAT“ hat in seiner 73. Sitzung am 7. Januar 1987 den Bericht festgestellt. Die Mitglieder der Fraktionen der SPD und der GRÜNEN haben abweichende Voten angekündigt. Der Ausschuß hat beschlossen, diesen Bericht dem Plenum vorzulegen.

2. Abschnitt: Feststellungen des Ausschusses

1. Unterabschnitt: Feststellungen zur Unternehmensgruppe Neue Heimat und Ihrer Geschäftstätigkeit

(65)

A. Überblick über die Unternehmensgruppe Neue Heimat

Die Feststellungen des Ausschusses betreffen die Unternehmensgruppe Neue Heimat. Hierzu gehören die

- Konzernunternehmen der Neuen Heimat, Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H., Hamburg (im folgenden: Gemeinnütziger Unternehmensbereich) und die
- Konzernunternehmen der Neuen Heimat Städtebau AG (vormals: GmbH), Hamburg (im folgenden: Neue Heimat Städtebau), die seit 1985 als GSP Gesellschaft für Städtebau und Planung AG firmiert.

Beide Konzerne bildeten bis 1986 einen Gleichordnungskonzern, der in den Kreis der Unternehmensbeteiligungen des Deutschen Gewerkschaftsbundes und seiner Einzelgewerkschaften — über deren Vermögensverwaltungs-, Treuhand-, Holding- und Beteiligungsgesellschaften — integriert war.

Zu den Bereichen der Unternehmensgruppe im einzelnen:

(66)

I. Der gemeinnützige Konzern

(67)

1. Beteiligungsverhältnisse

Obergesellschaft des gemeinnützigen Bereichs der Unternehmensgruppe ist die Neue Heimat gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H., Hamburg, (im folgenden: Neue Heimat Hamburg) unter deren Leitung die Unternehmen des gemeinnützigen Bereichs zusammengefaßt

sind. Am Stammkapital der Konzernobergesellschaft von 25 Mio. DM ab 1955 und ab 1976 von 60 Mio. DM waren bis zum 30. September 1986 in wechselnder Zusammensetzung beteiligt:

- Die Vermögensverwaltungs- und Treuhandgesellschaft des Deutschen Gewerkschaftsbundes,
- die Vermögensverwaltungsgesellschaften der Einzelgewerkschaften des Deutschen Gewerkschaftsbundes,
- die Neue Heimat Städtebau (von Ende 1981 bis Ende 1982),
- die Beteiligungsgesellschaft für Gemeinwirtschaft AG (im vollständigen Anteilsbesitz des Deutschen Gewerkschaftsbundes und seiner Einzelgewerkschaften) und
- die VHU Vermögensholding und Unternehmensbeteiligungsgesellschaft m.b.H. (im vollständigen Anteilsbesitz der Beteiligungsgesellschaft für Gemeinwirtschaft AG).

Eine Übersicht über die Verteilung der Gesellschafteranteile an der NEUEN HEIMAT Hamburg bis 1985 ergibt sich aus der Aufstellung auf Seite 38.

Am 1. Oktober 1986 gingen 98 v. H. des Anteilsbesitzes auf die „Die Neue Gesellschaft“ m.b.H. für Vermögensbildung (im folgenden: DNG) über. Gesellschafter dieser Gesellschaft sind Horst Schiesser, Christel Schiesser und Fa. Horst Schiesser. An dieser Gesellschaft sind der Deutsche Gewerkschaftsbund und seine Einzelgewerkschaften weder direkt noch indirekt beteiligt.

Am 24. November 1986 übertrug die DNG ihre Anteile auf die für diesen Zweck gegründete Neue Heimat-Beteiligungsverwaltungsgesellschaft m.b.H., deren Gesellschafter zur einen Hälfte Vorschaltgesellschaften der Beteiligungsgesellschaft für Gemeinwirtschaft AG (im folgenden: BGAG) sind und zur anderen Hälfte eine Gesellschaft ist, an der die BGAG mehrheitlich beteiligt ist. Diese Angaben konnte der Untersuchungsausschuß bisher nur Pressemitteilungen entnehmen. Der hierzu in der Sitzung am 16. Dezember 1986 befragte Aufsichtsratsvorsitzende der BGAG, der Zeuge Breit, war nicht in der Lage, detaillierte Angaben dazu zu machen, wer an der neugegründeten Vorschaltgesellschaft beteiligt sei.

Gesellschafter der NEUE HEIMAT Hamburg (gemeinnützig)

	(1966)		(1976/80/81)		(4. Dezember 1981 bis 11. Dezember 1984)		(1. Januar 1985)	
		%		%		%		%
1. VTG DGB*)	13 350 000	33,375	20 310 000	33,63	5 340 000	8,9	1 200 000	2
2. VTG BSL	10 000 000	25	15 240 000	25,40	5 260 000	8,77		
3. TV IG[ME]	7 270 000	18,175	11 090 000	18,40	6 100 000	10,17		
4. VTG IGRE	2 600 000	6,50	3 900 000	6,50	3 900 000	6,50		
5. VV MTV	1 300 000	3,25	1 950 000	3,25	1 950 000	3,25		
6. TV Nachf. fahr. Arb. (= IG Chemie)	1 000 000	2,50	1 520 000	2,53	1 520 000	2,53		
7. VTG Gew. HK	1 000 000	2,50	1 500 000	2,50	1 500 000	2,50		
8. VTG MGG	850 000	2,125	1 290 000	2,15	1 290 000	2,15		
9. VV GdE D	1 000 000	2,50	1 000 000	1,67	1 000 000	1,67		
10. VV Druck und Papier	640 000	1,60	640 000	1,07	640 000	1,07		
11. VTG DPG	390 000	0,975	590 000	0,98	590 000	0,98		
12. VV Textil	300 000	0,75	460 000	0,77	460 000	0,77		
13. VV HBV	100 000	0,25	150 000	0,25	150 000	0,25		
14. VV Leder	200 000	0,50	300 000	0,50	300 000	0,50		
15. VV GDPD			50 000	0,08	50 000	0,08		
16. VTG GEW			10 000	0,02	10 000	0,02		
17. NHS/BGAG					29 940 000	49,9	58 800 000	98
(18. Kunst — 0,02 %) ..	40 000 000	100	60 000 000	100	60 000 000	100	60 000 000	100

(14. eingetreten am 18. Januar 1966

16. eingetreten am 14. Juni 1976

15. eingetreten am 30. Juli 1980

17. eingetreten am 1. Januar 1983)

(*) vom 14. Juni 1976 bis 31. Dezember 1984: 10 000 Treuhand f. Gew. Kunst)

(68)

2. Konzernstruktur und konzernvertragliche Verflechtungen

Der gemeinnützige Unternehmensbereich gliedert sich in:

- die Obergesellschaft (Neue Heimat Hamburg),
- zwei überregional gemeinnützig tätige Tochtergesellschaften (vgl. nachstehende Übersicht),
- sieben gemeinnützige Regionalgesellschaften (vgl. nachstehende Übersicht),
- gemeinnützige Tochtergesellschaften der Regionalgesellschaften (abnehmende Zahl im Zeitablauf aufgrund Verschmelzungen),
- weitere gemeinnützige und nichtgemeinnützige Gesellschaften mit im Zeitablauf veränderter Anzahl.

Übersicht Seite 39

Die Neue Heimat Hamburg war und ist vorwiegend konzernführend tätig und fungierte als zentrale Kapitalbeschaffungsstelle. Sie war nach den Gesell-

schaftsverträgen der Tochtergesellschaften bis Ende 1984 zugleich deren „Viertes Organ Neue Heimat“ neben der Geschäftsführung, dem Aufsichtsrat und der Gesellschafterversammlung. Diesem „Viertem Organ“, dessen Aufgaben durch die Geschäftsführer der Muttergesellschaft wahrgenommen wurden, oblag unter anderem

- die Bestellung und Abberufung der Geschäftsführer,
- die Wahl und Abberufung von Aufsichtsratsmitgliedern,
- die Feststellung der Jahresabschlüsse und
- die Lenkung der Geschäftspolitik

der Tochtergesellschaften.

Darüber hinaus bestanden zwischen der Neue Heimat Hamburg einerseits und den regional und überregional tätigen Gesellschaften andererseits sowie zwischen den Regional- und deren Tochtergesellschaften seit Mitte der 70er Jahre Ergebnisabführungsverträge, die allerdings 1985 rückwirkend aufgehoben wurden (zu Einzelheiten vgl. unten Tz 112 und 190).

Übersicht:

Gesellschaften des gemeinnützigen Bereichs der Unternehmensgruppe Neue Heimat
(Stand: 10. September 1986)

		Stammkapital in 1000 DM	
Überregionale Tochtergesellschaften	1. Nordwestdeutsche Siedlungsgesellschaft gemeinnütziges Wohnungsunternehmen m.b.H., Hamburg — NWDS —	160 000	
	2. Neue Heimat Wohnspar, gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft, Hamburg	9 000	
Regionale Tochtergesellschaften	3. Neue Heimat Nord, gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft m.b.H., Hamburg	50 000	
	4. Neue Heimat Bremen, gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H., Bremen	79 000	
	5. Neue Heimat Nordrhein-Westfalen, gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H., Düsseldorf	57 000	
	6. Neue Heimat Südwest, gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H., Frankfurt/M.	38 000	
	7. Neue Heimat Bayern, gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H., München	40 000	
	8. Neue Heimat Baden-Württemberg, gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft, Stuttgart	85 000	
	9. Neue Heimat Berlin, gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft m.b.H., Berlin	120 000	
	Enkelgesellschaften	10. Wohnungsbaugemeinschaft Lüneburg GmbH, gemeinnütziges Wohnungsunternehmen, Hamburg / Tochter der NWDS	196
		11. Neue Heimat Niedersachsen gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H., Hannover / Tochter der Neuen Heimat Bremen, oben Nr. 4	68
12. GEWAG, Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft m.b.H., Karlsruhe / Tochter der Neuen Heimat Baden-Württemberg		75 000	
	13. baudata. Gesellschaft für bau- und wohnungswirtschaftliche Datenverarbeitung m.b.H., Hamburg / seit 1985 (nichtgemeinnützige) Tochtergesellschaft der Neuen Heimat Hamburg	1 000	

Seit 1971 waren die Mitarbeiter des gemeinnützigen Unternehmensbereichs bei der Muttergesellschaft angestellt, so daß die Tochter- und Enkelgesellschaften seit diesem Zeitpunkt — mit Ausnahme von Hausmeistern und zeitweise beschäftigten Teilkraften — kein eigenes Personal führten. Dieses stellte ihnen die Neue Heimat Hamburg auf der Grundlage von Generalbetreuungsverträgen zur Verfügung, wobei ihr die laufenden Personalaufwendungen einschließlich derjenigen für die Altersversorgung von den jeweiligen Konzerngesellschaften vergütet wurden. Zudem bearbeitete die Neue Heimat Hamburg aufgrund dieser Generalbetreuungsverträge Grundsatzfragen der Tochtergesellschaften und betreute diese in allen Belangen der Technik, der Finanz- und Betriebswirtschaft sowie des Rechnungswesens; hierfür erhob sie zum Ausgleich von den Beteiligungsgesellschaften eine Konzernumlage. Daneben hatten die Tochtergesellschaften bis 1980 sogenannte Betreuungsgebühren zu entrichten und für die Beschaffung von Kapitalmarktmitteln durch die Muttergesellschaft Vermittlungsgebühren zu zahlen, die allerdings zum Teil an eine Gesellschaft des Städtebaubereichs, die GVG Grundstücksfinanz- und Verwaltungsgesellschaft m.b.H. weitergeleitet wurden, die in die Beschaffung der Kapitalmarktmittel von der Neuen Heimat Hamburg eingeschaltet war.

(69)

3. Geschäftszwecke und -tätigkeit

Die Neue Heimat Hamburg und ihre Konzerngesellschaften sind die größten Wohnungsbauträger der Bundesrepublik Deutschland.

Nach den Gesellschaftsverträgen ist Geschäftsgegenstand der Wohnungsunternehmen des gemeinnützigen Bereichs der Neuen Heimat-Gruppe die Errichtung und Bewirtschaftung von Kleinwohnungen im eigenen Namen. Daneben können sie „auch die Errichtung von Kleinwohnungen betreuen, fremde Kleinwohnungen verwalten, sowie sich an Unternehmen beteiligen, die den erwähnten Zwecken dienen“ (§ 2 des Gesellschaftsvertrages der Neuen Heimat Hamburg und § 2 des Mustergesellschaftsvertrages für die Regionalgesellschaften).

In Erfüllung dieses Geschäftszweckes bauten die gemeinnützigen Gesellschaften der Unternehmensgruppe in den vergangenen Jahrzehnten ca. 540 000 Wohnungen, davon ca. 440 000 Mietwohnungen. Daneben bewirtschafteten sie ca. 440 000 gepachtete Wohnungen und Wohnungen Dritter, ferner Kleinsiedlungen und Wohnanlagen mit Eigentumswohnungen.

Die wohnungswirtschaftliche Tätigkeit nahmen dabei zuletzt im wesentlichen die Regionalgesellschaften wahr, deren Bestand an eigenen Wohnungen sich nach Angaben der Neuen Heimat Hamburg Mitte 1986 auf ca. 263 500 Einheiten belief, die sich wie folgt verteilen:

Nordwestdeutsche Siedlungsgesellschaft, gemeinnütziges Wohnungsunternehmen, Hamburg — NWDS —	24 000
Neue Heimat Nord, gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft, Hamburg	48 500
Neue Heimat Bremen, gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H., Bremen	63 000
Neue Heimat Nordrhein-Westfalen, gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H., Düsseldorf	37 000
Neue Heimat Südwest, gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H., Frankfurt/M.	30 000
Neue Heimat Bayern, gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H., München	33 000
Neue Heimat Baden-Württemberg, gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft, Stuttgart	9 000
Neue Heimat Berlin, gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft m.b.H., Berlin	19 000

Quelle: Memorandum der Neuen Heimat Hamburg vom 25. März 1986 für den Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau.

Neben der Bau- und Verkaufstätigkeit und der Wohnungsbewirtschaftung erstreckte sich die Geschäftstätigkeit des gemeinnützigen Bereichs ferner auf

- Sanierungstätigkeiten gemäß § 90 des Städtebauförderungsgesetzes,
- Baubetreuungen im Rahmen von Erschließungsmaßnahmen, Einzelbetreuungen und Betreuung von Bauherrengemeinschaften und Fondsobjekten,
- die Bewirtschaftung und Verwertung unbebauten Grundbesitzes sowie
- Aufgabenstellungen und Leistungen im gewerblichen Bereich (z. B. Errichtung und Verpachtung von Läden, Einkaufszentren, Praxisräumen, Parkhäusern) sowie im öffentlichen und sozialen Sektor (z. B. Hochschulbau).

(70)

4. WGG-rechtliche Bindungen, Aufsicht

Im Hinblick auf ihren gesellschaftsvertraglich festgelegten Geschäftszweck sind die Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaften des gemeinnützigen Bereichs der Unternehmensgruppe als gemeinnützige Wohnungsunternehmen anerkannt worden (§ 1 Abs. 2 des Gesetzes über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen — Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) — i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Februar 1940 (RGBl I S. 437), zuletzt geändert

durch § 24 Wohnungsmodernisierungsgesetz vom 23. August 1976 (BGBl I S. 2429)).

Hiernach genossen und genießen sie steuerliche Vergünstigungen, indem sie von der Körperschafts-, Vermögens-, Gewerbe-, Gesellschafts-, Grund- und auch der Erbschaftssteuer befreit sind; zudem sind sie von Gerichtsgebühren (Beurkundungs- und Beglaubigungsgebühren) befreit, und auf Antrag können ihnen Notariatsgebühren für die Beurkundung von Rechtsgeschäften und für öffentliche Beglaubigungen um 50 v. H. ermäßigt werden.

Dafür unterliegen sie einer Reihe gemeinnützigkeitsrechtlicher Bindungen, die sich aus dem WGG und der Verordnung zur Durchführung des WGG (WGGDV) in der Fassung vom 24. November 1969 (BGBl I. S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 8 Verordnung vom 18. April 1975 (BGBl I S. 967) ergeben. Die wichtigsten sind:

- *Beschränkung des Geschäftskreises* im wesentlichen auf den Bau von Kleinwohnungen, deren Vermietung, Verwaltung, Instandhaltung und Renovierung (§§ 6, 7 WGG) sowie die Planung und Durchführung von städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen (§ 90 Abs. 1 Nr. 1 Städtebauförderungsgesetz);
- *Preisbindung*, die vor allem in der Verpflichtung besteht, höchstens die gemeinnützigkeitsrechtliche Kostenmiete zu berechnen (§ 7 Abs. 2 WGG, § 13 Abs. 1 WGGDV);
- *Vermögensbindung* mit dem Inhalt, daß Mitglieder oder Gesellschafter des Unternehmens satzungsgemäß und tatsächlich bei der Verteilung des Reingewinns höchstens jährlich 4% ihrer eingezahlten Kapitaleinlage und keine sonstigen Vermögensvorteile erhalten dürfen (§§ 9, 11 WGG);
- *Orientierung* des Geschäftsbetriebs an den Prinzipien der *Wirtschaftlichkeit*, aufgrund deren die Kosten der Verwaltung und Geschäftsführung in angemessenen Grenzen gehalten werden müssen (§ 12 WGG);
- *Sicherung der Zuverlässigkeit* der Verwaltung, indem insbesondere im Vorstand, im Aufsichtsorgan und als leitende Angestellte nur solche Personen tätig sein dürfen, bei denen keine Tatsachen vorliegen, die Zweifel an ihrer geschäftlichen Zuverlässigkeit rechtfertigen (§ 13 WGG);
- *Unabhängigkeit* des Wohnungsunternehmens, das nicht unter dem überwiegenden Einfluß von Angehörigen des Baugewerbes stehen darf (§ 4 WGG, §§ 3 und 4 WGGDV).

Die Einhaltung dieser Bindungen ist zum einen durch die Verbandsaufsicht, zum anderen durch die Anerkennungs- und Finanzbehörden zu überwachen.

Die Zuständigkeit der Anerkennungsbehörde richtet sich nach dem Sitz der jeweiligen Wohnungsgesellschaft (§ 16 WGG). Hiernach sind zuständige Anerkennungsbehörden

- für die Neue Heimat Hamburg, die Nordwestdeutsche Siedlungsgesellschaft und die Neue

Heimat Wohnspar die Hamburger Baubehörde, innerhalb derer bis 1984 das Amt für Wohnungswesen und ab 1984 das Baurechtsamt mit der WGG-rechtlichen Aufsicht betraut war/ist,

- für die übrigen Regionalgesellschaften die örtlich zuständigen Landesbehörden.

Die Verbandsaufsicht übt der jeweils zuständige Prüfungsverband aus, dem jedes gemeinnützige Wohnungsunternehmen angehören muß (§ 14 WGG). Dies ist für die Neue Heimat Hamburg der Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V., Hamburg, der seinerseits dem Gesamtverband gemeinnütziger Wohnungsunternehmen e.V., Köln, als Spitzenverband i. S. d. § 25 WGG angehört. Die übrigen Gesellschaften des gemeinnützigen Unternehmensbereichs sind jeweils Mitglied in einem der regional zuständigen Prüfungsverbände.

(71)

II. Der nichtgemeinnützige Konzern

Der nichtgemeinnützige Konzern Neue Heimat Städtebau unterlag demgegenüber nicht den gemeinnützigkeitsrechtlichen Bindungen des WGG und der WGGDV. Er übernahm vor allem Aufgaben, die die gemeinnützigen Neue Heimat-Gesellschaften nicht erbringen durften; zu ihnen gehörten die Errichtung und Betreuung von Bauten des Gesundheits- und Sozialwesens (z. B. Zentralkliniken Aachen, Augsburg, Göttingen) sowie von Wohnungs-, Büro-, Verwaltungs-, Hotel- und Kongreßbauten (z. B. Plaza-Hotel Hamburg, Internationales Kongreßzentrum Berlin) im In- und Ausland, u. a. Frankreich, Belgien, Österreich, Monaco, Kanada, Mexiko, Venezuela und Brasilien.

(72)

1. Beteiligungsverhältnisse

Muttergesellschaft dieses Unternehmensbereichs war die Neue Heimat Städtebau. Sie wurde am 13. Juni 1969 als Neue Heimat Städtebau GmbH mit einem Stammkapital von 10 Mio. DM gegründet, das bis 1982 laufend (auf bis dahin 230 Mio. DM) aufgestockt wurde. Ihre Gesellschafter waren ursprünglich die Vermögensverwaltungs- und Treuhandgesellschaften des Deutschen Gewerkschaftsbundes und seiner Einzelgewerkschaften (vgl. im einzelnen unten Tz. 90 bis 92); 1977 erwarb die BGAG 49,9 v. H. der Anteile. Durch Beschluß der Gesellschafterversammlung vom 30. November 1984 wurde die Neue Heimat Städtebau in eine Aktiengesellschaft umgewandelt; ihr Grundkapital von 230 Mio. DM wurde durch Beschluß vom 5. September 1985 auf 5 Mio. DM herabgesetzt. Sie firmiert heute als GSP Gesellschaft für Städtebau und Planung AG.

(73)

2. Konzernstruktur und konzernvertragliche Verflechtungen

Zum Neue Heimat Städtebau-Konzern zählten neben der Muttergesellschaft:

- acht regionale Tochtergesellschaften, die spiegelbildlich zu den Regionalgesellschaften des gemeinnützigen Bereichs eingerichtet waren,
- zahlreiche Tochter- und Spezialgesellschaften, u. a. die
 - Neue Heimat Kommunal, Gesellschaft zum Bau öffentlicher und sozialer Einrichtungen m.b.H.,
 - GVG, Grundstücksfinanz- und Verwaltungsgesellschaft m.b.H.,
 - VBV, Versicherungs-, Betreuungs- und Vermittlungsgesellschaft m.b.H.,
 - MEDIPLAN Krankenhausplanungsgesellschaft m.b.H.,
 - BEWOBAU, Betreuungs- und Wohnungsbau-gesellschaft m.b.H.,
 - BEGEBAU, Beratungsgesellschaft für Gewerbebau m.b.H.,
 - UNION Baubedarfsgesellschaft m.b.H., und (bis 1984) die
 - baudata Gesellschaft für bau- und wohnungswirtschaftliche Datenverarbeitung m.b.H.,
- im Ausland tätige Tochtergesellschaften wie die Neue Heimat International Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H. und
- sonstige Beteiligungsgesellschaften.

Ende 1984 war die Neue Heimat Städtebau Konzernobergesellschaft für noch 35 Tochter- und Untergesellschaften.

Die Konzernverflechtungen innerhalb des Städtebaubereichs entsprachen weitgehend denen innerhalb des gemeinnützigen Bereichs der Unternehmensgruppe: So bestanden zwischen der Neuen Heimat Städtebau einerseits und ihren Regional- und sonstigen Beteiligungsgesellschaften andererseits sowohl Ergebnisabführungs- als auch Generalbetreuungsverträge, und die Mitarbeiter waren ausnahmslos bei der Obergesellschaft angestellt, die den jeweiligen Konzerngesellschaften das Personal gegen Erstattung ihrer Aufwendungen überließ. Ergänzt wurden diese strukturellen Verflechtungen innerhalb des Konzerns durch sogenannte Beiräte, die bei den Regionalgesellschaften Aufgaben eines Aufsichtsorgans wahrnahmen und in denen die Geschäftsführer der Muttergesellschaften Mitglieder waren; diese übten zudem bei den Regionalgesellschaften die Kompetenzen des „Vierten Organs Neue Heimat Städtebau“ aus, die denjenigen des „Vierten Organs Neue Heimat“ (vgl. oben Tz. 68) inhaltlich entsprachen.

(74)

III. Verflechtungen zwischen dem gemeinnützigen und dem nichtgemeinnützigen Unternehmensbereich

Zwischen dem gemeinnützigen und dem nichtgemeinnützigen Bereich bestanden enge Geschäftsbeziehungen sowie strukturelle, personelle und organisatorische Verflechtungen.

(75)

1. Geschäftsbeziehungen

Zu den Grundsätzen der Unternehmenspolitik der Unternehmensgruppe Neue Heimat gehörte es, daß der Städtebaubereich die wohnungswirtschaftlichen Aktivitäten des gemeinnützigen Bereichs zu ergänzen hatte. Das Organisationssystem der gesamten Gruppe sollte gewährleisten, daß Einzelleistungen beider Unternehmensbereiche kooperativ zur Lösung jeweiliger Gesamtaufgaben erbracht werden konnten (vgl. Jahresbericht 1976/1977 Unternehmensgruppe Neue Heimat, sub C I und III). Vor diesem Hintergrund bestanden zwischen beiden Unternehmensbereichen umfangreiche Leistungsbeziehungen: So übernahmen Gesellschaften des Städtebau-Konzerns für den gemeinnützigen Unternehmensbereich diverse entgeltliche Geschäftsbesorgungen, die u. a. die Beschaffung von Finanzmitteln, die Vermittlung von Versicherungen, die Betreuung von Bauvorhaben, den Einkauf von Baustoffen oder das Rechnungswesen betrafen. Die bis 1985 zum Städtebaubereich gehörende baudata Gesellschaft für bau- und wohnungswirtschaftliche Datenverarbeitung m.b.H. wickelte beispielsweise für den gemeinnützigen Unternehmensbereich gegen Entgelt das Rechnungswesen ab. Die VBV Versicherungs- und Beratungsgesellschaft m.b.H. vermittelte entgeltlich den gemeinnützigen Regionalgesellschaften Versicherungen, die GVG Grundstücks-, Finanz- und Verwaltungsgesellschaft m.b.H. beschaffte ihnen Kapitalmarktmittel, und die UNION Baubedarfsgesellschaft m.b.H. war in die Beschaffung von Baumaterialien und Brennstoffen eingeschaltet (näher hierzu vgl. unten Tz. 101 bis 104).

(76)

2. Personelle Verflechtungen

Personelle Verflechtungen zwischen dem gemeinnützigen und dem nichtgemeinnützigen Bereich bestanden bis 1984: Bis zu diesem Zeitpunkt waren die Geschäftsführungen der Neuen Heimat Hamburg und der Neue Heimat Städtebau sowie zahlreiche leitende Angestellte (Direktoren, Abteilungsleiter) personengleich.

Geschäftsführer- und Vorstandsfunktionen nahmen zugleich in beiden Gesellschaften in der Zeit von 1969 bis 1984 wahr:

**Geschäftsführer/Vorstandsmitglieder
der
Neuen Heimat Hamburg und der Neuen Heimat Städtebau
1969 bis 1984**

Jahr	1969	1971	1972	1973	1974	1975	1976	1977	1978	1979	1980	1981	1982	1983	1984
Walter Beyn															
Wilfried Bundt															
Rolf Dehnkampf															
Peter Dresel															
Erich Frister															
Ludwig Geigenberger															
Willy Ginhold															
Dr. Dieter Hoffmann															
Dr. Harro Iden															
Klaus-Dieter Lapanske															
Rudi Löwe															
Helmut Pinther															
Friedrich Riegels															
Prof. Dr. Seitz															
Lothar Späth															
Horst Städter															
Albert Vietor															
Wolfgang Vormbrock															
Dr. Gerhard Wiele															

|—| = Zeitraum der Tätigkeit

Was für die Geschäftsführung galt, traf bis 1982 ebenso auf die Aufsichtsräte der Neuen Heimat Hamburg und der Neuen Heimat Städtebau zu. Die Mitglieder beider Gremien — unter ihnen führende Funktionäre des Deutschen Gewerkschaftsbundes und seiner Einzelgewerkschaften (vgl. unten Tz. 261) — waren mit Ausnahme der Arbeitnehmervertreter ebenfalls — weitgehend — personenidentisch. In beiden Aufsichtsräten, die — wie sich aus den Protokollen der Sitzungen der Aufsichtsräte ergibt und wie die Zeugen Cordua und Sperner bestätigt haben — in der Regel auch in gemeinsamen Sitzungen tagten, hatte der damalige Vorsitzende des Deutschen Gewerkschaftsbundes, Heinz Oskar Vetter, von 1969 bis zum 2. Juli 1982 den Vorsitz. Weitgehend personenidentisch waren auch die Mitglieder der (bis 1978 bestehenden) Arbeitsausschüsse

der Aufsichtsräte und der (1978 gebildeten) Aufsichtsratspräsidien beider Gesellschaften. Auch diese Gremien beider Gesellschaften tagten in der Regel gemeinsam. In beiden Arbeitsausschüssen, auf die weitgehende Entscheidungsbefugnisse der Aufsichtsräte übertragen waren, führte von 1972 bis 1978 Alfons Lappas den Vorsitz; ihm folgte 1978 als Vorsitzender beider Aufsichtsratspräsidien Heinz Oskar Vetter, der diese Ämter bis 1982 innehatte.

Die Personenidentität in den Aufsichtsgremien wurde erst 1982 — freilich nicht vollständig — abgeschafft, die Personalunion im Aufsichtsratsvorsitz aufgehoben: Ernst Breit war nunmehr Vorsitzender des Aufsichtsrats der Neuen Heimat Hamburg bis zu deren Veräußerung, und Siegfried Bleicher übernahm den Vorsitz im Aufsichtsrat der Neuen Hei-

mat Städtebau und ihrer Nachfolgerin, der GSP Gesellschaft für Städtebau und Planung AG. Trotz dieser Trennung im Vorsitz tagten jedoch beide Aufsichtsräte bis 1984 gemeinsam unter dem Vorsitz von Ernst Breit.

1984/1986 wurde auch die Personalunion in den Geschäftsführungen beseitigt; die drei Geschäftsführer der Neuen Heimat Hamburg gaben ihre parallele Tätigkeit bei der Neuen Heimat Städtebau auf: Wilfried *Bundt* und Erich *Frister* im Jahre 1984, Dr. Diether *Hoffmann* am 27. Juni 1986.

(77)

IV. Die negative geschäftliche Entwicklung der Unternehmensgruppe und ihre Ursachen

In dieser personellen Entflechtung dokumentiert sich die ab 1982 eingeleitete Auflösung des Gleichordnungskonzerns Neue Heimat. Diese Auflösung steht zum einen in zeitlichem Zusammenhang mit der Aufarbeitung der durch die Spiegel-Veröffentlichungen seit Februar 1982 bekanntgewordenen Gesetzesverstöße und außerdem der persönlichen Bereicherungen durch Mitglieder des Vorstandes und der Aufsichtsräte, zum anderen in dem sachlichen Zusammenhang, daß spätestens seit Anfang der 80er Jahre erhebliche Verluste nicht nur im Städte-

bau-, sondern auch im gemeinnützigen Bereich der Unternehmensgruppe evident wurden. Im einzelnen:

(78)

1. Der nichtgemeinnützige Konzern

Das Geschäftsjahr 1981 schloß für den Städtebaubereich nach Teilverlustabdeckung durch einen Sanierungszuschuß von Gesellschaftern in Höhe von rd. 458 Mio. DM ab. Da keine realisierbaren stillen Reserven vorhanden waren, konnte der wirtschaftliche und finanzielle Zusammenbruch der Neue Heimat Städtebau bis Ende 1984 nur durch weitere Gesellschafterzuschüsse und Forderungsverzichte der Gesellschafter verhindert werden. Aufgrund der Bankenbeziehungen der gesamten Unternehmensgruppe waren diese Gesellschafterleistungen nach Aussagen der Zeugen Dr. Hoffmann und Dr. Meier-Preschany auch erforderlich geworden, um den gleichzeitigen Konkurs des gemeinnützigen Konzerns zu verhindern.

Einzelheiten zur Vermögens- und Kapitalstruktur sowie zur Ertragslage gemäß den Konzernabschlüssen ergeben sich aus den nachstehenden Übersichten.

Vermögens- und Kapitalstruktur Städtebaubereich

	31. Dezember 1981		31. Dezember 1982		31. Dezember 1983		31. Dezember 1984	
	Mio.	%	Mio.	%	Mio.	%	Mio.	%
Sachanlagen	212	15,7	450	21,6	318	20,7	201	17,1
Finanzanlagen	317	23,5	229	11,0	138	9,0	177	15,2
sonstige Aktiva	821	60,8	1 407	67,4	1 079	70,3	792	67,7
	1 350	100,0	2 086	100,0	1 535	100,0	1 170	100,0
Eigenkapital	- 168	- 12,4	206	9,9	137	8,9	- 10	- 0,9
Pensionsrückstellungen	57	4,2	61	2,9	68	4,4	75	6,4
andere Rückstellungen	407	30,1	481	23,0	342	22,3	269	23,0
Verbindlichkeiten aus Dauerfinanzierung	652	48,3	341	16,4	279	18,2	243	20,8
sonstige Passiva	402	29,8	997	47,8	709	46,2	593	50,7
	1 350	100,0	2 086	100,0	1 534	100,0	1 170	100,0
Verbindlichkeiten aus Bürgschaften	642		980		613		554	

Ertragslage Städtebaubereich

	1981	1982	1983	1984
	Mio. DM			
Gesamtleistung	316	281	277	181
Aufwendungen für bezogene Leistungen	260	188	161	116
Rohertrag	56	93	116	65
sonstige betriebliche Erträge	60	131	198	89
Personalaufwand	60	65	65	70
Abschreibungen auf Sachanlagen	13	13	9	34
Zinsaufwendungen abzüglich Zinserträge ...	35	44	15	— 1
übrige betriebliche Aufwendungen	511	447	214	228
Zwischensumme	— 503	— 345	11	— 117
Abschreibungen auf Finanzanlagen	55	66	164	23
Zwischensumme	— 558	— 411	— 153	— 200
Gesellschafterzuschüsse	100	750	80	67
Konzernergebnis	— 458	339	— 73	— 133

Diese negative wirtschaftliche Entwicklung beruhte vor allem auf einer Fehleinschätzung der bei der Verwertung der in- und ausländischen Immobilien zu erzielenden Preise. Hauptverlustquellen waren — wie sich seit Mitte der 70er Jahre abzeichnete — die Aktivitäten der Neuen Heimat International, für die die Muttergesellschaft in erheblichem Umfang Kredite gewährt und Bürgschaften gegenüber Kreditinstituten übernommen hatte.

In Fortführung des von der Geschäftsführung und den Gesellschaftern der Neuen Heimat Städtebau 1982 entwickelten Strukturkonzeptes wurden aus dieser Entwicklung vor allem zwei Konsequenzen gezogen:

Zum einen veräußerte die Konzernmutter in 1985 90 v.H. ihrer Beteiligung an der Neuen Heimat International, die in INTERPROMOTION Bau-Promotion G.m.b.H., Hamburg, umfirmierte, mehrheitlich an die VHU Vermögensholding und Unternehmensbeteiligungsgesellschaft m.b.H., einer 100%igen Tochter der BGAG. Der INTERPROMOTION Bau-Promotion G.m.b.H. wurde zusätzliches Kapital in Höhe von 170 Mio. DM zugeführt, mit

dem die Kredite und Bürgschaften der Neuen Heimat Städtebau abgelöst wurden.

Zum anderen stellte der Städtebaubereich 1984 seine bauwirtschaftliche Tätigkeit — mit Ausnahme der Großaufträge Klinikum Aachen und Hochschulbau Niedersachsen — im wesentlichen ein; die verbliebenen Aufgaben wurden auf die PBC Planbaukontraktgesellschaft für Planung und Bauerstellung m.b.H. übertragen.

Seit dieser Ausgliederung des Auslandsbereichs und des bauwirtschaftlichen Dienstleistungsbereichs ist der Städtebaukonzern daher weitgehend nur noch mit der Abwicklung der verbliebenen Inlandsprojekte befaßt. Nach den hohen Verlusten der Vorjahre schloß die ehemalige Neue Heimat Städtebau AG — die jetzige GSP Gesellschaft für Städtebau und Planung AG — das Geschäftsjahr 1985 mit einem Verlust von 0,8 Mio. DM ab. Das Grundkapital beträgt — wie erwähnt — nunmehr 5 Mio. DM, nachdem 1985 mit Wirkung für das Geschäftsjahr 1984 das Kapital von 230 Mio. DM um 225 Mio. DM herabgesetzt wurde.

(79)

2. Der gemeinnützige Konzern

(80)

a) Wirtschaftliche Lage

Der gemeinnützige Unternehmensbereich erzielte noch bis 1980 positive Ergebnisse. Diese konnten in den Konzernabschlüssen der Neuen Heimat Hamburg ab Anfang der 70er Jahre jedoch nur durch umfangreiche Aktivierung von Bauvorbereitungskosten, insbesondere Zinskosten, und durch Gewinne aus konzernintern getätigten Grundstücksquerverkäufen ausgewiesen werden, wobei die Grundstücksquerverkäufe keinerlei Veränderung der Grundprobleme, insbesondere keine Verbesserung der Ertragssituation, bewirkten. Der gemeinnützige Bereich der Unternehmensgruppe geriet dann 1981 auch bilanziell tief in die Verlustzone: Die

Konzernbilanz wies 1981 Verluste in Höhe von 193 Mio. DM aus, die in 1982 auf 268 Mio. DM anstiegen. In den beiden folgenden Jahren besserten sich die Konzernergebnisse zwar (1983: — 164 Mio. DM; 1984: + 5 Mio. DM), diese konnten aber nur durch umfangreiche Grundstücks- und Wohnungsverkäufe erzielt werden, die auch aufgrund der akuten Liquiditätsprobleme des Konzerns erforderlich wurden. Die schwierige Finanzlage machte 1983 ein (erstes) Stillhalteabkommen mit den kreditgebenden Banken erforderlich. Die aus den hohen Fremdverbindlichkeiten resultierenden Finanzierungserfordernisse hätten ohne den Verzicht der Banken auf die Rückzahlung der Kredite bis Ende 1986 nicht erfüllt werden können.

Einzelheiten zur Vermögens- und Kapitalstruktur sowie zur Ertragslage in den Jahren 1981 bis 1984 (neuere Daten lagen dem Ausschuß nicht vor, da der Abschluß für 1985 noch nicht aufgestellt ist) ergeben sich aus den nachfolgenden Übersichten:

Vermögens- und Kapitalstruktur Neue Heimat Hamburg (Konzern)

	1981		1982		1983		1984	
	Mio. DM	%						
Sachanlagen	15 199	76,1	15 587	76,1	15 396	76,9	15 087	78,2
Finanzanlagen	441	2,2	444	2,2	450	2,3	499	2,6
sonstige Aktiva	4 336	21,7	4 432	21,7	4 167	20,8	3 697	19,2
	19 976	100,0	20 463	100,0	20 013	100,0	19 283	100,0
Eigenkapital	982	4,9	712	3,5	566	2,8	570	3,0
Pensionsrückstellungen	286	1,5	310	1,5	330	1,7	347	1,8
andere Rückstellungen	366	1,8	324	1,6	409	2,0	413	2,1
Verbindlichkeiten aus Dauerfinanzierung	14 405	72,1	15 202	74,3	15 641	78,2	15 573	80,8
sonstige Passiva	3 937	19,7	3 915	19,1	3 067	15,3	2 380	12,3
	19 976	100,0	20 463	100,0	20 013	100,0	19 283	100,0
nicht passivierte Aufwendungs- darlehen (§§ 42, 88 Abs. 3 II WoBauG)	218		250		265		304	

Ertragslage Neue Heimat Hamburg (Konzern)

	1981		1982		1983		1984	
	Mio. DM	%						
Gesamtleistung	3 954	100,0	3 333	100,0	3 200	100,0	3 076	100,0
Aufwendungen für bezogene Leistungen	2 272	57,5	1 840	55,2	1 752	54,7	1 659	53,9
Rohertrag	1 682	42,5	1 493	44,8	1 448	45,3	1 417	46,1
Personalaufwand	291	7,4	292	8,8	289	9,0	280	9,1
Abschreibungen auf Sachanlagen	223	5,6	217	6,5	292	9,1	229	7,4
Zinsaufwendungen abzüglich Zinserträge	1 214	30,7	1 253	37,6	1 168	36,5	1 119	36,4
übrige Aufwendungen abzüglich Erträge (ohne Ergebnisse aus Anlageabgängen)	186	4,7	154	4,6	265	8,3	199	6,5
Zwischensumme	-232	-5,9	-423	-12,7	-566	-17,6	-410	-13,3
Erträge abzüglich Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens (insbesondere Verkauf von Gebrauchwohnungen)	39	1,0	155	4,7	420	13,1	415	13,5
Konzernergebnis	-193	-4,9	-268	-8,0	-146	-4,5	+ 5	0,2

(81)

b) Hauptverlustquellen

Die wirtschaftliche Entwicklung war in erster Linie durch hohe Zinsaufwendungen im Zusammenhang mit der Grundstücksbevorratung, Leerstandsverlusten, Abschreibungserfordernissen

sen bei Verkaufsobjekten sowie ungedeckten Verwaltungskosten und durch Mietverzichte belastet. Der Hausbewirtschaftungsbereich wies trotz der Leerstandsverluste und Mietverzichte jedoch bis Ende 1984 noch positive Ergebnisse aus:

	1981	1982	1983	1984
	TDM			
Hauswirtschaftung	+ 22 243	+ 34 461	+ 8 399	+ 2 619
Grundstücksbevorratung	-104 639	-128 720	-197 569	- 67 279
Bau- und Verkaufstätigkeit	-104 890	-199 052	-172 268	-133 004
Verkauf von Gebrauchwohnungen	+ 49 299	+125 914	+384 358	+392 156
Zinsverrechnung (außerhalb der Hausbewirtschaftung, Beteiligungen und des Grundstücksverkehrs)	- 43 405	- 47 046	- 69 726	- 89 012
Dienstleistungsbereich (nicht durch entsprechende Erträge gedeckte Verwaltungskosten) ..	- 30 831	- 56 085	- 42 304	- 54 467
sonstige Geschäftsvorfälle	+ 19 492	+ 1 900	- 57 019	- 46 461
	-192 731	-268 628	-146 129	+ 4 552

Quelle: Konzernprüfungsberichte 1981—1984 des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen

Hauptverlustquellen waren hiernach die Unterdeckung im Dienstleistungsbereich, die — wie der sachverständige Zeuge Dr. Meier-Preschany ausgeführt hat — auf personelle Überbesetzungen zurückzuführen waren. Hinzu traten die hohen Bestände an unbebauten Grundstücken und unverkauften Eigentumsmaßnahmen. Die hohen Bestände haben ihre Ursache in geschäftspolitischen Entscheidungen der 70er Jahre, die sich als gravierende Fehlentscheidungen herausstellten. Die Unternehmensführung hatte auf stetige Expansion und hohe Inflationsraten gesetzt, die weder der Marktsituation noch der tatsächlichen wirtschaftlichen Entwicklung entsprachen.

Im einzelnen:

(82)

- ba) Die wirtschaftliche Entwicklung der Neuen Heimat Hamburg war über Jahrzehnte geprägt durch eine stark expansive Geschäftstätigkeit: Die Bilanzsumme stieg von 1960 bis 1982 kontinuierlich, der verwaltete Wohnungsbestand nahm erheblich zu, und der Personalbestand wurde stetig vergrößert (vgl. nachfolgende Übersicht). Einher ging mit dieser Expansion jedoch eine gegenläufige negative Entwicklung im Finanzierungs- und Ertragsbereich: Die ohnehin geringe Eigenkapitalquote sank von 7,5 v.H. im Jahre 1982 auf 3,0 v.H. im Jahre 1984; die Konzernergebnisse verschlechterten sich und die Zinsergebnisse wurden zur zunehmenden Belastung. Einzelheiten ergeben sich aus nachfolgender Übersicht:

Gemeinnütziger Bereich der Neuen Heimat

Jahr	Bilanzsumme in Mrd. DM	Eigenkapitalquote in %	verwalteter Wohnungsbestand	Personal	Personalaufwand in Mio. DM	Zinsergebnis in Mio. DM	Konzernergebnis in Mio. DM
	1	2	3	4	5	6	7
1960	3,0		134 380	2 347			
1965	5,8		206 093	2 976			
1970	9,2		271 029	3 770			
1972	11,5	7,5	308 080	4 315	108	— 436	76
1974	13,9	7,0	335 581	4 416	147	— 715	64
1976	15,8	6,2	382 617	4 180	176	— 745	20
1978	16,8	6,2	379 771	4 384	213	— 795	22
1980	19,3	6,1	415 352	4 982	284	— 1 032	31
1982	20,5	3,5	407 490	4 631	289	— 1 253	— 268
1984	19,3	3,0	397 398	4 231	289	— 1 119	5

- Quelle: Jahresberichte der Unternehmensgruppe Neue Heimat
- Abgeleitet aus nach 1970 erstellten und geprüften Konzernabschlüssen
- Quelle: Jahresberichte der Unternehmensgruppe Neue Heimat
- Quelle: Personal- und Sozialberichte der Unternehmensgruppe Neue Heimat und Jahresberichte der Unternehmensgruppe Neue Heimat. (Die Personalerhöhung nach 1978 ist auf die Einbeziehung der Mitarbeiter der Nordwestdeutschen Siedlungsgesellschaft zurückzuführen.)
- Quelle: Personal- und Sozialberichte der Unternehmensgruppe Neue Heimat.
- Zinsergebnis = Zinserträge abzüglich Zinsaufwendungen gem. Gewinn- und Verlustrechnung in geprüften Konzernabschlüssen nach 1970.
- Gemäß geprüften Konzernabschlüssen nach 1970

(83)

- bb) Diese sich bereits seit 1972 abzeichnende negative Entwicklung konnte solange in vertretbaren Grenzen gehalten werden, wie noch ausreichende Nachfrage nach Wohnungen bestand. Eine Änderung begann sich jedoch abzuzeichnen, als zum einen ab Mitte der 70er Jahre eine gewisse Sättigung der Nachfrage eintrat und zum anderen die volkswirtschaftlichen und branchenspezifischen Rahmendaten sich negativ entwickelten:

Die anhaltend schlechte Konjunkturlage Ende der 70er/Anfang der 80er Jahre und das damit einhergehende hohe Zinsniveau führten dazu, daß die Baukonjunktur erheblich abflachte, vorhandene Kapazitäten der Wohnungsbauunternehmen nicht genutzt und auch nicht kurzfristig abgebaut werden konnten. Durch das veränderte Angebots- und Nachfrageverhältnis — den zunehmenden Marktausgleich — kam es zu einem deutlichen Anwachsen der Wohnungsleerstände. Nach der Ölkrise in 1973/1974, die damals bereits zu Absatzstockungen geführt hatte, bewirkte nun in 1980/1981 die Kumulation mehrerer Gründe — Marktausgleich, wirtschaftliche Abschwächung, steigende Arbeitslosigkeit, stagnierende Realeinkommen —, daß die Nachfrage jedenfalls nach neuen, größeren und gut ausgestatteten Miet- und Eigentumswohnungen sank. Die Zahl der leerstehenden Wohnungen bei den gemeinnützigen Woh-

nungsunternehmen stieg von 8 600 im Jahre 1981 auf 31 500 im Jahre 1984, und eine ähnliche Entwicklung zeigt sich bei den von den gemeinnützigen Wohnungsunternehmen erstellten Eigentumswohnungen: Hier stieg der Anteil der nicht verkauften an den erstellten Wohneinheiten von 10 v.H. in 1981 auf 41 v.H. in 1984. Die Situation der Wohnungsunternehmen verschlechterte sich weiterhin aufgrund des erheblichen Verfalls der Grundstücks- und Wohnungspreise seit 1984. Hiervon waren insbesondere die nördlichen Regionen der Bundesrepublik Deutschland betroffen (sog. Nord-Süd-Gefälle).

(84)

- bc) Diese globale Entwicklung traf alle Wohnungsbauunternehmen. Auf den sich seit Mitte der 70er Jahre abzeichnenden Marktausgleich reagierten die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen insgesamt, indem sie zwischen 1974 und 1978 ihre Bautätigkeit — zu der sie gemäß § 6 Abs. 1 WGG weiterhin verpflichtet waren — erheblich reduzierten. Die Neue Heimat Hamburg folgte diesem Trend zwar; dies geschah jedoch nicht in demselben Ausmaß wie bei den anderen gemeinnützigen Wohnungsunternehmen. Ihr Anteil an allen von den gemeinnützigen Wohnungsunternehmen fertiggestellten Wohnungen stieg deshalb von 1974 bis 1978 von 12,9 v.H. auf 24,8 v.H. an.

Jahr	Fertigstellung durch GWU				daran Neue Heimat	
	Eigene Bauherrenschaft		Baubetreuungen	Gesamt	Gesamt	%
	Mietwohnungen	Verkaufsbauten				
1	2	3	4	5		
1965	105 057	33 845	25 084	164 840	19 045	11,6
1970	64 628	17 202	14 849	96 679	10 423	10,8
1974	65 479	26 403	20 719	113 098	14 643	12,9
1978	14 102	12 824	5 053	31 979	7 598	24,8
1979	18 210	12 421	5 844	36 475	6 818	18,7
1983	26 560	8 709	9 189	44 458	6 701	15,1
1984	25 455	8 028	10 290	43 773	5 942	13,6

Quellen: Spalten 1—4 Wohnungswirtschaftliche Jahrbücher des GGW, Spalte 5 Geschäftsberichte der NH-Gruppe

Einher ging hiermit eine weiterhin expansiv betriebene Grundstücksbevorratungspolitik. Die Buchwerte der unbebauten Grundstücke zuzüglich der aktivierten Bauvorbereitungskosten beliefen sich 1971 auf 1,2 Mrd. DM und wuchsen bis 1981 auf 1,9 Mrd. DM an. Trotz der umfangreichen Aktivierung von Bauvorbereitungskosten — durch die die Verluste in die Folgeperioden geschoben wurden — führte die Grundstücksbevorratung bereits 1975 zu einem negativen Ergebnis von 53 Mio. DM, das 1981 auf 105 Mio. DM anstieg.

Die Gründe für die hohe Bevorratung der Grundstücke, die zu einem großen Teil allenfalls mittel- oder langfristig verwertbar waren, sind in den — durch den Vorsitzenden der Geschäftsführung Vieter wesentlich beeinflussten — Expansionsbestrebungen zu suchen. In der Erwartung einer inflationären Entwicklung und hoher Einkommenszuwächse hatten die Grundstückskäufe — vor dem Hintergrund eines starken Anstiegs der Baulandpreise (vgl. nachfolgende Übersicht) — einen stark spekulativen Charakter.

	Baulandpreise			
	baureifes Land		Rohbauland	
	DM/qm	%	DM/qm	%
1965	21,89	71,2	13,70	69,9
1970	30,74	100,0	19,60	100,0
1973	40,77	132,6	23,75	121,2
1975	44,08	143,4	21,71	110,0
1980	82,01	266,7	32,88	167,8
1985	116,09	377,7	39,94	203,8

Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 17, Reihe 5

Hierauf haben die Zeugen Kluncker und Geigenberger deutlich hingewiesen. So hat der Zeuge Kluncker ausgeführt, die Geschäftsführung der Neuen Heimat Hamburg sei Mitte der 70er Jahre bei ihren Unternehmensplanungen davon ausgegangen, die Einkommen würden in den Folgejahren um jeweils 15 v. H. steigen, und der Zeuge Geigenberger hat dargelegt, die Geschäftsführung habe bewußt auf inflationsbedingte Wertsteigerungen spekuliert, um durch die Realisierung von Gewinnen Unterdeckungen im laufenden Geschäft ausgleichen zu können.

Diese Rechnung ging angesichts der veränderten globalen Rahmenbedingungen nicht auf. Die „im Glauben an ein weiter anhaltendes Wirtschaftswachstum und kontinuierlicher Einkommenszuwächse“ getroffenen geschäftspolitischen Entscheidungen in den 70er Jahren rächten sich später bitter, führte der Zeuge Breit aus, weil „zu hohe Grundstücksbestände aufgebaut (und) ein zu großes Bauprogramm aufgelegt“ ... (wurden). Die hiermit aufgebau-

ten Probleme — so der Zeuge Breit — „haben sich im Verlauf der Wirtschaftskrise verschärft, insbesondere weil seit 1982 die Arbeitslosigkeit weiter zugenommen hat und der Neuen Heimat damit zahlungsfähige Mieter und auch Käufer verloren gingen“.

(85)

bd) Die Bautätigkeit und die expansive Bevorratungspolitik finanzierten die Neue Heimat-Gesellschaften fast ausschließlich mit Fremdmitteln. Dies war zwar WGG-rechtlich zulässig, weil das Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht weder bestimmte Eigenmittel für die Finanzierung der einzelnen Bauprojekte noch eine Mindest-Eigenkapitalquote für das einzelne gemeinnützige Wohnungsunternehmen vorschreibt. Diese Fremdfinanzierung führte jedoch zu erheblichen Belastungen und brachte den Konzern in eine besonders starke Abhängigkeit von der allgemeinen Zinsentwicklung. Insoweit wirkten sich auch der sprunghafte Anstieg der Sollzinsen für Hypothekarkredite auf Wohngrundstücke, die in 1981/1982 die 11%-Marke überschritten (vgl. nachfolgende Übersicht), und die geringe Eigenkapitalausstattung (vgl. oben Übersicht, Tz. 82) in besonderem Maße negativ aus.

Sollzinsen für Hypothekarkredite:

Jahr (jeweils August)	1976	1977	1978	1979	1980	1981
Sollzinsen in % pro Jahr	7,74	6,84	6,54	8,10	9,52	11,77

Quelle: Monatsberichte der Deutschen Bundesbank, verschiedene Jahrgänge.

Auf die mit der geringen Eigenkapitalausstattung verbundenen Gefahren hatte bereits 1972 der damalige Geschäftsführer der Neuen Heimat Hamburg, Geigenberger, anlässlich einer Tagung der Geschäftsführer aller Gesellschaften des gemeinnützigen Bereichs der Unternehmensgruppe mit Vertretern der Eigentümer der Neuen Heimat hingewiesen; nach seiner Auffassung hätten bereits damals die Gesellschafter ca. 120 Mio. DM Kapital zuführen müssen. Diese Forderung blieb unerfüllt — ebenso wie die frühzeitigen Mahnungen einzelner Prüfungsverbände überhört wurden; so wies u. a. der Verband Berliner Wohnungsbaugenossenschaften und -gesellschaften e. V. in seinem Prüfbericht 1978 darauf hin, daß „die weiter anhaltende Verschlechterung der Relation zwischen Eigen- und Fremdkapital ... die Gesellschaft durch steigenden Kapitaldienst vor Probleme stellen (wird), die nur durch verstärkte Kapitalerhöhungen aufgefangen werden können“. Da diese Erhöhungen ausblieben, sahen

sich die Geschäftsführer — so der Zeuge Geigenberger — zu immer neuen Geschäften getrieben auch, um auf diesem expansiven Wege den hohen Personalbestand auszulasten. Das Ergebnis war, daß die vom Berliner Prüfverband konstatierten Probleme in 1981 für den gesamten gemeinnützigen Unternehmensbereich evident wurden und noch heute die Neue Heimat Hamburg erheblich belasten.

(86)

c) *Verstöße gegen das WGG und die WGGDV (Übersicht)*

Neben diesen volkswirtschaftlichen, branchen- und unternehmensspezifischen Gründen waren aber darüber hinaus zahlreiche Verstöße gegen das WGG und die WGGDV für die negative wirtschaftliche Entwicklung der gemeinnützigen Unternehmensgruppe mitverantwortlich. Sie bestanden vor allem darin, daß Vermögen zum einen aus dem gemeinnützigen in den nichtgemeinnützigen Unternehmensbereich abgezogen und zum anderen innerhalb des gemeinnützigen Bereichs zu Lasten einzelner Regionalgesellschaften verschoben wurde (dazu im folgenden unter Tz. 87ff; 107ff). Darüber hinaus führten Verstöße gegen das in § 12 WGG verankerte Erfordernis der Wirtschaftlichkeit und die Überschreitung der nach dem WGG zulässigen Betätigungsfelder zu Vermögensabflüssen in erheblichem Umfang (dazu im folgenden unter Tz. 118ff; 144). Hinzu treten Verluste, die der Neue Heimat Hamburg durch persönliche Bereicherungen ihrer Geschäftsführer und auch einzelner Aufsichtsräte zugefügt worden sind (dazu im folgenden unter Tz. 153ff). Auf diese Aspekte wird im folgenden im einzelnen eingegangen, wobei zwischen dem Zeitraum bis 1982 (dazu unter B) und dem Zeitraum danach unterschieden wird (dazu unter C).

(87)

B. Verstöße gegen das WGG und die WGGDV bis Anfang 1982

(88)

I. Die Gründung der Neuen Heimat Städtebau und deren Verflechtung mit dem gemeinnützigen Unternehmensbereich

Die skizzierten Verstöße geschahen vor allem in der Zeit von 1969 bis 1982, nachdem die Neue Heimat Städtebau am 13. Juni 1969 gegründet und der gesamte Unternehmensbereich 1969/1970 so organisiert worden war, daß einerseits die beiden Obergesellschaften — Neue Heimat Hamburg/Neue Heimat Städtebau — personell und organisatorisch miteinander verflochten und andererseits die Regional- und Tochtergesellschaften beider Unternehmensbereiche in starke Abhängigkeit von ihren Obergesellschaften geraten waren, indem deren Geschäftsführer vor allem über das „Vierte Organ Neue Heimat“ bestimmenden Einfluß ausüben konnten.

(89)

1. Bereits zum Zeitpunkt der Gründung der Neuen Heimat Städtebau war deren enge Verflechtung mit der Neuen Heimat Hamburg vorgesehen. Andererseits war die damit verbundene Gefahr von dem Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. frühzeitig erkannt worden: Er hielt in einem Vermerk vom 10. Juni 1969 fest, es sei nicht auszuschließen, daß der Neuen Heimat Hamburg durch eine Schwestergesellschaft „unberechtigt Vermögensvorteile entzogen werden“.

Vor diesem Hintergrund waren für den Ausschuß Details des Gründungsvorgangs und der Verflechtung von besonderem Interesse:

(90)

a) Die Gründungsgesellschafter der Neuen Heimat Städtebau waren identisch mit den Gesellschaftern der Neuen Heimat Hamburg. Sie hielten zunächst folgende Anteile:

Gesellschafter der Neue Heimat Städtebau am 13. Juni 1969	Anteile in 1 000 DM
1. Vermögensverwaltungs- und Treuhandgesellschaft m.b.H. der IG Bau-Steine-Erden	2 500
2. Treuhandverwaltung IGEMET GmbH	2 500
3. Vermögensverwaltungs- und Treuhandgesellschaft der IG Bergbau und Energie m.b.H.	1 500
4. Vermögensverwaltung der Gewerkschaft öffentliche Dienste, Transport und Verkehr GmbH	650
5. Vermögensverwaltung der Gewerkschaft der Eisenbahner Deutschlands GmbH	500
6. Vermögens- und Treuhandgesellschaft m.b.H. der Gewerkschaft Holz und Kunststoff	500
7. Treuhandverwaltung der Nachfolge des Verbandes der Fabrikarbeiter Deutschlands GmbH	500
8. Vermögensverwaltungs- und Treuhandgesellschaft der Gewerkschaft Nahrung-Genuß-Gaststätten m.b.H.	500
9. Vermögensverwaltung der IG Druck und Papier GmbH	300
10. Fünf weitere Gewerkschaften des DGB über ihre jeweiligen Vermögensverwaltungsgesellschaften	550
Gesamt	10 000

Quelle: Nordrevision, Bericht über die Prüfung der Neue Heimat Städtebau GmbH, Hamburg

Bereits wenige Tage nach der Gründung — am 27. Juni 1969 — trat die Neue Heimat Hamburg in den Kreis der Gesellschafter ein, indem sie — ohne Wissen der staatlichen Aufsichtsbehörden — den von der Vermögens- und Treuhandverwaltungsgesellschaft der Gewerkschaft Nahrung-Genuß-Gaststätten m.b.H. gehaltenen Anteil in Höhe von 500 000 DM übernahm.

Diese Beteiligung stand in zeitlichem Zusammenhang mit zwei weiteren Vorgängen während der Gründungsphase, die unter dem Gesichtspunkt der Verbindungen der beiden Unternehmensbereiche relevant sind: Zum einen gewährte die Neue Heimat Hamburg der Neuen Heimat Städtebau am 24. Juni 1969 ein Darlehen in Höhe von 10 Mio. DM. Zum anderen wurde die personelle Verflechtung installiert, indem sowohl die Geschäftsführer der Neuen Heimat Hamburg zugleich zu Geschäftsführern der Neuen Heimat Städtebau bestellt als auch leitenden Angestellten — Direktoren und Zentralabteilungsleitern — in Personalunion entsprechende Funktionen in beiden Unternehmensbereichen übertragen wurden. Die Personalunion wurde sodann, wie unter Tz. 76 erwähnt, auch auf die Aufsichtsorgane ausgedehnt, indem die Mitglieder beider Aufsichtsräte — abgesehen von den Arbeitnehmervertretern — weitgehend personidentisch waren.

Die Frage, ob sich die Neue Heimat Hamburg an der Neuen Heimat Städtebau — wie am 24. Juni 1969 geschehen — beteiligen durfte, war im Vorfeld der Gründung der Neuen Heimat Städtebau zwischen der Geschäftsführung der Neuen Heimat Hamburg, dem Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. und den staatlichen Aufsichtsbehörden eingehend erörtert worden, weil die Neue Heimat Hamburg ursprünglich beabsichtigte, die Neue Heimat Städtebau als Tochtergesellschaft zu gründen. Sie hatte deshalb 1968 bei der Anerkennungsbehörde beantragt, ihr durch eine Ausnahmegenehmigung zu erlauben, an der neu zu gründenden Neuen Heimat Städtebau eine Beteiligung in Höhe von 10 Mio. DM zu erwerben. Hiergegen erhob die Hamburger Finanzbehörde Bedenken, u. a. deshalb, weil auf diesem Wege gemeinnützig gebundene Mittel für nichtgemeinnützige Zwecke eingesetzt werden sollten. Sie schlug deshalb vor, die Gesellschafter der Neuen Heimat Hamburg sollten die Neue Heimat Städtebau als deren Schwestergesellschaft gründen und beide Gesellschaften organisatorisch und personell — mit Ausnahme der Spitzenpositionen der Geschäftsführung — trennen. Die Neue Heimat Hamburg und ihre Gesellschafter machten sich diesen Vorschlag insoweit zu eigen, als er beinhaltete, daß nicht die Neue Heimat Hamburg, sondern ihre Gesellschafter die Neue Heimat Städtebau gründen sollten. Die Geschäftsführung der Neuen Heimat Hamburg zog deshalb den 1968 auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung ge-

stellten Antrag unter dem Vorbehalt zurück, daß die Anerkennungsbehörde bestätige, daß gegen eine Personalunion der Geschäftsführer und der leitenden Angestellten keine Einwände erhoben würden. Hierauf teilte die Hamburger Baubehörde der Neuen Heimat Hamburg mit Schreiben vom 27. Mai 1969 u. a. mit:

„... Die oberste Landesbehörde sieht den Umstand, daß die Mitglieder der Geschäftsführung der Neue Heimat und der Neuen Heimat Städtebau alle oder zum Teil personengleich sind, nicht als gemeinnützigkeitsrechtlich schädlich an, *sofern zu den Aufgabengebieten dieser Geschäftsführer nicht auch mittelbar oder unmittelbar Führungsfunktionen in Unternehmen gehören, die den Wohnungsbau, die Herstellung von Baustoffen, den Handel mit Baustoffen oder sonstige Geschäfte für den Wohnungsbau im Sinne von § 4 Abs. 1 WGG betreiben.*

Weiterhin müssen die anteiligen Gehälter der Geschäftsführer der Neue Heimat Städtebau gesondert mit der Neue Heimat Hamburg abgerechnet werden.

...

Für eine Übergangszeit von fünf Jahren, d. h. bis zum 31. Mai 1974, erklärt sich die oberste Landesbehörde bereit,

1. der Beschäftigung auch anderer leitender Angestellter der Neuen Heimat Hamburg vom Abteilungsleiter aufwärts bei der Neuen Heimat Städtebau zuzustimmen, sofern zu dem Aufgabengebiet dieser Angestellten nicht auch leitende Funktionen in Unternehmen der im dritten Absatz der ersten Seite dieses Schreibens bezeichneten Art gehören (Anm.: gemeint sind die oben hervorgehobenen Unternehmen). Die Leistungen solcher Angestellter sind zu Lasten der neuen Gesellschaft mit der Neuen Heimat Hamburg zu verrechnen,
2. ebenfalls bis zu fünf Jahren die Ausnahmegenehmigungen für die Beteiligung der Neuen Heimat Hamburg an der Neuen Heimat International und der Neuen Heimat Kommunal aufrecht zu erhalten“ (Hervorhebungen durch den Ausschuß).

In der Folgezeit erfüllte die Neue Heimat Hamburg die in diesem Schreiben gestellten Anforderungen nur zum Teil: Die Gehälter der Geschäftsführer wurden zwar anteilig — nach Bekundung des Zeugen Vormbrock entsprechend dem tatsächlichen Arbeitsaufwand — von der Neuen Heimat Hamburg und der Neuen Heimat Städtebau getragen, indem letztere — je nach Geschäftsjahr und Geschäftsführer — zwischen 18 v. H. und 30 v. H. der Bezüge übernahm.

Die Neue Heimat Hamburg hielt sich aber weder an die vorgegebene zeitliche Befristung der Personalunion (bis zum 31. Mai 1974) noch an die Bedingung, an die ihre Zulässigkeit geknüpft war. Diese zielte — für die Adressatin des Schreibens ersichtlich — darauf ab, daß

die Personalunion nur dann WGG-konform sei, wenn und solange die Neue Heimat Städtebau nicht ein Unternehmen des Baugewerbes ist, also nicht „unmittelbar oder mittelbar Wohnungsbau, die Herstellung von Baustoffen, den Handel mit Baustoffen oder sonstige Geschäfte für den Wohnungsbau“ betreibt (§ 4 Abs. 1 WGG), zu denen „auch der gewerbsmäßige Handel mit Grundstücken und die gewerbsmäßige Vermittlung von Geldgeschäften für Wohnungsbauzwecke“ zählen (§ 3 Abs. 1 WGGDV). Die Neue Heimat Städtebau war jedoch 1969 und in den Folgejahren Angehörige des Baugewerbes, weil sie an Gesellschaften beteiligt war, die solche von § 4 Abs. 1 WGG, § 3 Abs. 1 WGGDV beschriebenen Tätigkeiten und Geschäfte ausübten. Dies hat der Parlamentarische Untersuchungsausschuß der Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg für folgende Tochtergesellschaften der Neuen Heimat Städtebau nachgewiesen:

- die UNION Baubedarfsgesellschaft m.b.H., Hamburg, die Handel mit Baustoffen betrieb,
- die BEWOBAU, Betreuungs- und Wohnungsbaugesellschaft, Hamburg, die neben dem Erwerb und der Veräußerung von Grundstücken auch eigene Bautätigkeit entfaltete,
- die Grundstücks-, Finanz- und Verwaltungsgesellschaft, Hamburg, und
- die Versicherungs-, Beratungs- und Vermittlungsgesellschaft m.b.H., Hamburg, die — 1975 als 100%ige Tochter der Neuen Heimat Städtebau gegründet — die gewerbsmäßige Vermittlung von Versicherungen im Zusammenhang mit der Errichtung von Wohnbauten betrieb.

Der Ausschuß schließt sich diesen Feststellungen an und läßt dabei dahinstehen, ob die Neue Heimat Hamburg bereits vor 1969 eine Treuhandbeteiligung an der BEWOBAU Betreuungs- und Wohnungsbaugesellschaft besaß (so die Feststellung des Parlamentarischen Untersuchungsausschusses der Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg) oder ob eine solche Beteiligung — wie die Geschäftsführung der Neuen Heimat Hamburg in ihrer Stellungnahme vom 19. August 1986 (Seite 23) behauptet — nicht bestanden hat. Allein entscheidend ist, daß die BEWOBAU Bautätigkeit entfaltet hat, nachdem die Neue Heimat Städtebau 1969 die Beteiligung an ihr erworben hatte.

(91)

- b) In dem geschilderten Verhalten der Geschäftsführung der Neuen Heimat Hamburg während der Gründungsphase der Neuen Heimat Städtebau und der personellen Verflechtung in den Folgejahren sieht der Ausschuß vier — zum Teil gravierende — Verstöße gegen das WGG und die WGGDV:

Erstens verstieß die Beteiligung der Neuen Heimat Hamburg an der Neuen Heimat Städtebau gegen § 9 WGGDV. Diese Vorschrift enumeriert abschließend die zulässigen Beteiligungen eines gemeinnützigen Wohnungsunternehmens. Danach ist lediglich die Beteiligung an einem gemeinnützigen, nicht aber an einem nichtgemeinnützigen Wohnungsunternehmen zulässig, § 9 Abs. 1 Buchstabe e Nr. 1 WGGDV. Allenfalls hätte hiervon die Anerkennungsbehörde der Neuen Heimat Hamburg eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 10 WGGDV erteilen können. Ob die Voraussetzungen des § 10 WGGDV für eine solche Ausnahmegenehmigung 1969 vorgelegen haben, kann indessen dahinstehen, da die Geschäftsführung der Neuen Heimat Hamburg — aufgrund der Erörterungen mit den Aufsichtsbehörden im Vorfeld der Gründung der Neuen Heimat Städtebau wissend, daß eine Beteiligung an dieser als zumindest bedenklich eingeschätzt wurde — keinen Antrag auf Erteilung einer solchen Ausnahmegenehmigung gestellt hat.

Zweitens liegt in der Gewährung des Darlehens an die Neue Heimat Städtebau in Höhe von 10 Mio. DM ein Verstoß gegen § 9 Abs. 1 Buchstabe c WGGDV. Nach dieser Vorschrift dürfen verfügbare Mittel lediglich

- als Vor- oder Zwischenkredite bei anderen gemeinnützigen Wohnungsunternehmen,
 - auf Postscheckkonten oder Inlandskonten bei Kreditinstituten oder
 - in inländischen Wertpapieren,
- also nicht als Kredite an nichtgemeinnützige Gesellschaften, angelegt werden.

Drittens verstieß die praktizierte Personalunion

- gegen § 3 Abs. 3 Satz 2 WGGDV, weil in der Geschäftsführung mehr als „je ein Drittel der Stimmen Angehörigen des Baugewerbes“ zustanden, und
- gegen § 4 Abs. 1 WGG, weil die Neue Heimat Hamburg unter den überwiegenden Einfluß von „Angehörigen des Baugewerbes“ geriet.

Die Mitglieder der Geschäftsführung und die leitenden Angestellten der Neuen Heimat Hamburg waren infolge ihrer Tätigkeit für die Neue Heimat Städtebau Angehörige des Baugewerbes. Dies folgt aus § 3 Abs. 2 WGGDV, wonach zu den Angehörigen des Baugewerbes auch solche Personen zählen, die zu einem Organ oder zu den leitenden Angestellten eines Unternehmens des Baugewerbes gehören. Diese Voraussetzungen waren erfüllt: Die Neue Heimat Städtebau war ein Unternehmen des Baugewerbes, da sie — wie festgestellt — wegen ihrer Beteiligungen an den oben genannten Gesellschaften mittelbar Tätigkeiten betrieb, die nach § 4 Abs. 1 WGG, § 3 Abs. 1 WGGDV konstitutiv für die Eigenschaft eines Unternehmens des Baugewerbes sind.

Die Neue Heimat Hamburg geriet infolge der Personalunion entgegen dem Verbot des § 4 Abs. 1 WGG auch unter den „überwiegenden Einfluß“ von Angehörigen des Baugewerbes, weil nach § 3 Abs. 3 Satz 3 WGGDV Angehörige des Baugewerbes bereits dann einen „bestimmenden Einfluß“ auf die Führung der Geschäfte eines gemeinnützigen Wohnungsunternehmens ausüben, wenn sie bei den Beschlüssen „des Vorstandes ... mehr als die Hälfte der abgegebenen Stimmen vertreten“. Viertens schließlich hält der Ausschuß die zwischen dem gemeinnützigen und dem nichtgemeinnützigen Unternehmensbereich vorgenommene Aufteilung der Gehälter der Geschäftsführer für nicht ordnungsgemäß; er sieht hierin einen Verstoß gegen § 12 Satz 1 WGG, der vorschreibt, daß sich die Kosten der Geschäftsführung in angemessenen Grenzen halten müssen. Zwar hat der Zeuge Vormbrock bekundet, die Aufteilung habe dem tatsächlich geleisteten, unterschiedlichen Arbeitsaufwand der Geschäftsführer für die beiden Unternehmensbereiche entsprochen; der Ausschuß konnte insoweit Einzelheiten nicht nachprüfen, hält es aber angesichts der erheblichen Aktivitäten der Neuen Heimat Städtebau im In- und Ausland und ihrer seit Mitte der 70er Jahre bestehenden wirtschaftlichen Probleme, deren Lösung mit Sicherheit die Arbeitskraft der Geschäftsführung in großem Umfang gebunden hat, für unglaubwürdig, daß die Neue Heimat Städtebau durchgängig nur 18 v.H. bis 30 v.H. der Arbeit der Geschäftsführer in Anspruch genommen haben soll.

Im übrigen ist der Ausschuß grundsätzlich der Auffassung, daß bei einem gemeinnützigen Wohnungsbauunternehmen es die durch die Gemeinnützigkeit bedingte Beschränkung des Vermögens verbietet, daß Teile dieses Vermögens einer gemeinnützigkeitsfremden Verwendung zugeführt werden. Dies bedeutet, daß die Gehälter nur insoweit dem gemeinnützigen Bereich belastet werden durften, als dafür auch unzweifelhaft Tätigkeiten für die Neue Heimat Hamburg und ihre gemeinnützigen Tochtergesellschaften erbracht wurden. Dies läßt sich für die von der Neue Heimat vorgenommene Aufteilung keineswegs feststellen.

(92)

c) Angesichts dieser Verstöße hat der Ausschuß den Motiven für die Gründung der Neuen Heimat Städtebau besondere Aufmerksamkeit gewidmet, diese jedoch nicht restlos aufklären können. Als Motive sind von der Geschäftsführung der Neuen Heimat Hamburg sowie den Zeugen Meister, Sperner und Vetter und dem Sachverständigen Tanneberg angeführt worden:

— die unternehmerische Entscheidung, Aufgaben des nichtgemeinnützigen Wohnungs- und Städtebaus wahrnehmen zu können;

— die damals bereits bestehenden und durch Ausnahmegenehmigungen erlaubten Beteiligungen der Neuen Heimat Hamburg an den nichtgemeinnützigen Gesellschaften Neuen Heimat Kommunal und Neuen Heimat International aufzuheben und beide Gesellschaften in einen nichtgemeinnützigen Unternehmensbereich zu integrieren.

Insbesondere der letzte Aspekt stand für die Hamburger Baubehörde im Vordergrund. So hat der Zeuge Bausenator a. D. Caesar Meister, in dessen Amtszeit die Gründung der Neuen Heimat Städtebau fiel, in Übereinstimmung mit den Darlegungen des Sachverständigen Tanneberg bekundet, es sei damals „eine Konstruktion gefunden worden, die eine völlige Trennung“ der Neuen Heimat Kommunal und der Neuen Heimat International von der Neuen Heimat Hamburg vorgesehen habe.

Beide Aspekte erklären indessen nicht die Verklammerung von Neuer Heimat Hamburg und Neuer Heimat Städtebau:

Wenn Ziel die klare Trennung war, dann bleibt unverständlich, weshalb

— die Hamburger Baubehörde sich in ihrem Schreiben vom 27. Mai 1969 bereit erklärte, die Ausnahmegenehmigung für die Beteiligung der Neuen Heimat Hamburg an der Neuen Heimat Kommunal und der Neuen Heimat International für fünf weitere Jahre aufrecht zu erhalten, und

— die beabsichtigte Trennung durch die strukturelle, organisatorische und personelle Verflechtung unterlaufen wurde.

Wenn Ziel der Gründung die Partizipation an Aufgaben des Städtebaus war, bleibt offen, weshalb die neu gegründete Gesellschaft mit lediglich 10 Mio. DM Stammkapital ausgestattet wurde und wie sie mit dieser knappen Kapitalbasis umfängliche Städtebaufgaben sollte erfüllen können. Schon nach der Darstellung der Neuen Heimat Hamburg war Absicht der Gründung der Neuen Heimat Städtebau, komplementäre Aufgaben des Wohnungs- und Städtebaues einschließlich zugehöriger ergänzender allgemein gewinnwirtschaftlich orientierter Unternehmungen zusammenzufassen und durchzuführen, ohne auf die gemeinnützigkeitsrechtliche Tätigkeitsbeschränkung oder aber die dort aus allgemein staatspolitischen Erwägungen mit der Steuerpräferenz verbundene Gewinnbeschränkung festgelegt zu sein. Die mangelnde Kapitalausstattung sowie die Darlehensgewährung in der Gründungsphase bestätigen, daß schon damals beabsichtigt war, das gemeinnützigkeitsrechtlich gebundene Vermögen zugunsten allgemein gewinnorientierter Unternehmensaktivitäten am Gesetz vorbei und nicht gewinnbeschränkt einzusetzen.

(93)

**II. Vermögensverlagerungen zu Lasten des
gemeinnützigen Unternehmensbereichs**

(94)

**1. Vermögensverlagerung und -gefährdung vor
der Gründung der Neuen Heimat Städtebau**

Die Einschätzung des Verbandes Norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. war auch aus anderen Gründen bereits damals realistisch: Schon vor der Gründung der Neuen Heimat Städtebau hatte die Neue Heimat Hamburg einzelnen Gesellschaften, die zum Kreis der gemeinwirtschaftlichen Beteiligungen des Deutschen Gewerkschaftsbundes und seiner Einzelgewerkschaften zählten, jedoch nicht als gemeinnützige Unternehmen anerkannt waren, Hilfestellungen gewährt, die zu beträchtlichen Vermögensabflüssen führten.

(95)

**a) Verkauf der Anteile an der
UNION-Baubedarfs-gesellschaft**

Einer dieser Vorgänge betraf den Verkauf der UNION-Baubedarfs-gesellschaft m.b.H., Hamburg, zu einem unangemessen niedrigen Preis:

Am 26. Oktober 1966 veräußerten acht (gemeinnützige) Tochtergesellschaften der Neuen Heimat Hamburg ihre Anteile an der UNION-Baubedarfs-gesellschaft zum Nominalwert in Höhe von 1 Mio. DM. Erwerberin war die Deutsche Bauhütten G.m.b.H., Augsburg, deren Anteile zunächst die IG Bau-Steine-Erden gehalten, in 1966 dann der gewerkschaftseigene Konzern Boswau und Knauer AG erworben hatte. Boswau und Knauer hatte in den Jahren zuvor erhebliche Verluste erlitten, die in den Folgejahren nach dem Erwerb der UNION-Baubedarfs-gesellschaft aufgefangen werden konnten, indem deren Gewinne — von 1966 bis 1972 insgesamt 22 Mio. DM — über die Deutsche Bauhütten G.m.b.H. an Boswau und Knauer abgeführt wurden. Die Erzielung dieser Gewinne war vor allem deshalb möglich, weil die Gesellschaften des gemeinnützigen Bereichs der Unternehmensgruppe Neue Heimat auf Veranlassung der Konzernspitze ausschließlich von der UNION-Baubedarfs-gesellschaft Baustoffe und Neubaeinrichtungen bezogen (näher hierzu unten Tz. 101).

Nach den Feststellungen des Parlamentarischen Untersuchungsausschusses der Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg lag der Grund für den Verkauf der Anteile an der UNION-Baubedarfs-gesellschaft m.b.H. nicht in betriebswirtschaftlichen Erwägungen der Neuen Heimat Hamburg und ihrer Tochtergesellschaften, sondern darin, die wirtschaftlichen Schwierigkeiten der Boswau und Knauer AG zu beheben. Die damaligen Mitglieder der Geschäftsführung der Neuen Heimat Hamburg, Vietor und Dehnkamp, die damaligen Vorstände der IG Bau-Steine-Erden, Leber und Sperner, und

der damalige Vorstandsvorsitzende der Bank für Gemeinwirtschaft, Hesselbach, hätten in mehreren Besprechungen im August 1966 ein Sanierungskonzept für Boswau und Knauer erarbeitet, das eine „Gesamtverlustteilung“ zwischen der Neuen Heimat Hamburg und der Bank für Gemeinwirtschaft vorgesehen habe; Hauptbestandteil dieses Konzepts sei gewesen, daß die Neue Heimat Hamburg ihre Tochtergesellschaften zu veranlassen gehabt habe, zum einen ihre Beteiligungen an der UNION-Baubedarfs-gesellschaft m.b.H. auf die Deutsche Bauhütten G.m.b.H. zu übertragen, zum anderen sich aber auch weiterhin der UNION-Baubedarfs-gesellschaft m.b.H. als zentraler Großhändlerin zu bedienen, um auf diesem Wege einerseits Gewinne der UNION-Baubedarfs-gesellschaft sicherzustellen und diese andererseits in den Boswau und Knauer-Konzern zu verlagern.

Der Ausschuß hat die Frage, ob der Verkauf der UNION-Baubedarfs-gesellschaft ausschließlich dem Zwecke der Sanierung von Boswau und Knauer diene, nicht klären können, weil der hierzu vernommene Zeuge Sperner sich nicht an Einzelheiten der Transaktion und der ihr zugrundeliegenden Motive erinnerte. Letztlich kann diese Frage jedoch auch offen bleiben, weil unter WGG-rechtlichen Gesichtspunkten weniger die Verkaufsmotivation als vielmehr vor allem entscheidend ist, daß durch die Veräußerung dem gemeinnützigen Bereich mindestens 5 Mio. DM verlorengingen; denn nach den übereinstimmenden Feststellungen der Betriebsprüfung und des Hamburger Untersuchungsausschusses hatte die UNION-Baubedarfs-gesellschaft 1966 einen Marktwert, der mindestens das 6fache des Nominalwertes betrug. Sie hätte deshalb nach den Grundsätzen einer wirtschaftlichen Geschäftsführung nicht zu einem Verkaufspreis von 1 Mio. DM, sondern nur zu einem solchen von mindestens 6 Mio. DM veräußert werden dürfen.

Der Ausschuß schließt sich der Schlußfolgerung an, daß die Beteiligung zu einem zu niedrigen Preis veräußert worden ist und auf diese Weise eine Vermögensverlagerung stattgefunden hat. Er begründet dies wie folgt: Der Wert eines Unternehmens leitet sich in erster Linie aus den in Zukunft zu erwartenden Erträgen ab (Ertragswert). Im Zeitpunkt der Veräußerung waren aufgrund der zwischen der UNION-Baubedarfs-gesellschaft und der Neuen Heimat Hamburg bestehenden Geschäftsbeziehungen hohe Erträge nicht nur vorhersehbar, sondern sogar planbar. Sie beliefen sich dann tatsächlich — wie erwähnt — von 1967 bis 1972 auf insgesamt 22 Mio. DM. Der sich aus den vorherseh- und planbaren Erträgen ergebende Unternehmenswert übersteigt den erzielten Preis bei weitem. Ein zusätzliches Indiz dafür, daß ein unangemessen niedriger Preis vereinbart wurde, ist in dem späteren, 1972 erfolgten Verkauf der Anteile an der UNION-Baubedarfs-gesellschaft an zehn Gesellschaften des nichtgemeinnützigen Bereichs der Unternehmensgruppe Neue Heimat zu einem Kurs von 600 v.H., also zu einem Kaufpreis von 6 Mio. DM, zu sehen, wobei keine Gründe ersichtlich sind, die die Diskrepanz zwischen dem Verkaufspreis in 1966 und dem in 1972 erklären könnten. (Zu den

Geschäftsverbindungen zwischen dem gemeinnützigen Unternehmensbereich und der UNION-Baubedarfsgesellschaft m.b.H., die ebenfalls Verstöße gegen das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz darstellen, vgl. unten Tz. 101.)

(96)

b) Verlustübernahme im Zusammenhang mit dem Hochschulbau in Niedersachsen

Ein weiterer Vorgang einer Vermögensverlagerung, deren Grundstein bereits 1967 gelegt wurde, betrifft die Beteiligung der Neuen Heimat Hamburg und deren damaliger (nichtgemeinnütziger) Tochtergesellschaft Neue Heimat Kommunal am Ausbau von Hochschulen in Niedersachsen.

Am 22. April 1967 vereinbarten die Niedersächsische Hochschulbaugesellschaft einerseits und die Neue Heimat Hamburg sowie die Neue Heimat Kommunal andererseits, den Ausbau der Hochschulen Göttingen, Hannover und Braunschweig durch beide Neue Heimat-Gesellschaften zu betreuen.

Hierbei wurden von den Vertragspartnern Gesamtkosten in Höhe von 971,1 Mio. DM als Maximum festgesetzt, für dessen Einhaltung die Neue Heimat Hamburg und die Neue Heimat Kommunal als Gesamtschuldner gegenüber der Niedersächsischen Hochschulbaugesellschaft garantierten. Im Hinblick hierauf vereinbarten die Neue Heimat Hamburg und die Neue Heimat Kommunal am 8. Dezember 1967 für den Fall der Überschreitung der veranschlagten Gesamtkosten, daß die Neue Heimat Hamburg die Neue Heimat Kommunal im Innenverhältnis von allen Ansprüchen der Niedersächsischen Hochschulbaugesellschaft, die 1 Mio. DM überschreiten, freistellt.

Nachdem der damalige Hamburger Bausenator Meister — wie er als Zeuge vor dem Ausschuß bekundet hat — der Geschäftsführung der Neuen Heimat Hamburg schon vor der Einschaltung seiner Behörde mitgeteilt hatte, er sehe keine WGG-rechtlichen Bedenken gegen die Übernahme der Baubetreuung der genannten Hochschulen, erteilte die Hamburger Baubehörde am 20. Dezember 1967 der Neuen Heimat Hamburg eine Ausnahmegenehmigung. In der Folgezeit übernahmen die Neue Heimat Kommunal und — wie der Zeuge Cordua bekundet hat — die Neue Heimat Städtebau die Baubetreuung, für deren Durchführung die Neue Heimat Hamburg Personal und sachliche Einrichtungen zur Verfügung stellte.

Bereits während des Ausbaus der Hochschulen stellte sich heraus, daß die vereinbarte Kostensumme von 971,1 Mio. DM nicht eingehalten werden konnte; sie wurde bis 1973 um 800 Mio. DM überschritten. Da dies 1971 absehbar war, führten die Neue Heimat Hamburg und die Neue Heimat Kommunal seit diesem Zeitpunkt mit der Niedersächsischen Hochschulbaugesellschaft Vergleichsverhandlungen, die am 28. März 1972 mit einer Vereinbarung abgeschlossen wurden, nach der die Neue

Heimat-Unternehmen von den entstandenen Mehrkosten 36,5 Mio. DM zu tragen hatten.

Entsprechend der Abrede zwischen der Neuen Heimat Hamburg und der Neuen Heimat Kommunal (die 1970 eine Tochtergesellschaft der Neuen Heimat Städtebau geworden war) übernahm die Neue Heimat Kommunal von diesen Verlusten 1 Mio. DM; die restlichen 35,5 Mio. DM wurden von dem gemeinnützigen Bereich der Unternehmensgruppe Neue Heimat an die Niedersächsische Hochschulbaugesellschaft gezahlt. Hiervon wiederum trugen 23,367 Mio. DM die Neue Heimat Hamburg und 12,133 Mio. DM die (gemeinnützige) Neue Heimat Bremen, die sich auf Veranlassung der Konzernspitze am 2. Dezember 1971/2. Mai 1972 verpflichtet hatte, zur Deckung eines Verlustes aus dem Hochschulbau-Geschäft bis zu einer Höhe von 16,5 Mio. DM beizutragen.

**Verlustrückteilung — Hochschulbau
Niedersachsen**

	DM	%	Bereiche
NHK	1,0	2,74	} gemeinnütziger Bereich
NHH	23,367	64,02	
NH Bremen .	12,133	33,24	
	36,500	100	

Der Ausschuß hat zur Kenntnis genommen, daß die Betriebsprüfung, der Rechnungshof der Freien und Hansestadt Hamburg und der Parlamentarische Untersuchungsausschuß der Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg übereinstimmend die Auffassung vertreten, daß die Hamburger Baubehörde der Neuen Heimat Hamburg die Ausnahmegenehmigung entsprechend § 10 Abs. 1 c WGGDV nicht hätte erteilen dürfen. Nach dieser Vorschrift kann eine Ausnahmegenehmigung nur erteilt werden, wenn die Gemeinnützigkeit des Wohnungsunternehmens nicht beeinträchtigt wird und die Geschäfte nach Objekt, Zeit oder Summe in ihrem Ausmaß begrenzt werden. Diese Voraussetzungen lagen — so hat der Sachverständige Tanneberg vom Rechnungshof der Freien und Hansestadt Hamburg vor dem Ausschuß ausgeführt — nicht vor. Da die Garantiezusage der Neuen Heimat Hamburg, für die Überschreitung der Gesamtkosten gemeinsam mit der Neuen Heimat Kommunal einzustehen, summenmäßig nicht limitiert war, gefährdete die Neue Heimat Hamburg durch diese Zusage ihre Kapitalgrundlage und damit ihren Bestand als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen, weil sie im Haftungsfall möglicherweise für ein Mehrfaches ihres Stammkapitals (60 Mio. DM) hätte eintreten müssen.

Der Ausschuß schließt sich dieser Auffassung an, enthält sich aber aus Gründen der Bund-/Länderzuständigkeiten einer Stellungnahme dazu, aus welchen behördeninternen Gründen die Ausnahmegenehmigung erteilt worden ist und welche Rolle da-

bei die Mitteilung des damaligen Bausenators Meister an die Geschäftsführung der Neuen Heimat Hamburg, er sehe keine WGG-rechtlichen Probleme, gespielt hat.

In der endgültigen Aufteilung der Verluste in Höhe von 36,5 Mio. DM sieht der Ausschuß eine rechtswidrige Vermögensverlagerung in Höhe von mindestens 17,25 Mio. DM zu Lasten des gemeinnützigen Unternehmensbereichs. Wenn schon die Neue Heimat Kommunal, die die Baubetreuung durchführte, diese Verluste nicht alleine übernahm, so hätte die Neue Heimat Hamburg als Gesamtschuldnerin im Innenverhältnis gemäß § 426 Abs. 1 BGB allenfalls die Hälfte des Verlustes tragen müssen, jedenfalls nicht mehr übernehmen dürfen, als es ihrem tatsächlichen Anteil an den Arbeiten beim Hochschulbau Niedersachsen entsprach. Daß der gemeinnützige Bereich gleichwohl mehr als 97 v. H. übernahm, stellt der Sache nach im Ergebnis eine unzulässige verdeckte Gewinnausschüttung und damit einen Verstoß gegen § 9 Buchstabe a WGG dar.

Zudem verstieß die Übernahme der Verlustkosten in Höhe von 12,133 Mio. DM durch die Neue Heimat Bremen, die an dem Geschäft in keiner Weise beteiligt war, ebenfalls gegen § 9 Buchstabe a WGG, da es sich auch hierbei um eine unzulässige verdeckte Gewinnausschüttung — und zwar zugunsten der Neuen Heimat Hamburg — handelte.

(97)

2. Vermögensverlagerungen von 1970 bis Anfang 1982

Beide Vorgänge — der Verkauf der UNION-Baubedarfsgesellschaft/die Verlustübernahme beim Hochschulbau Niedersachsen — stellen Beispiele früher Vermögensverlagerungen zu Lasten des gemeinnützigen Bereichs dar. Sie weisen bereits diejenigen typischen Merkmale auf, wie sie auch bei weiteren Vermögensverschiebungen festzustellen sind, die nach der Gründung der Neuen Heimat Städtebau und der engen Verflechtung der Neue Heimat-Konzerne in der Zeit von 1970 bis 1982 vorgenommen wurden. Diese „späteren“ Vermögensverschiebungen folgten in der Regel einem der nachstehenden Grundmuster:

- Zum einen wurden (wie im Falle des Verkauf der UNION-Baubedarfsgesellschaft) aus dem gemeinnützigen Konzernbereich Vermögenswerte abgezogen, indem
 - diese unter Wert veräußert oder
 - über Wert erworben wurden;
- in anderen Fällen wurden Verluste und Risiken in den gemeinnützigen Bereich verlagert, die im nichtgemeinnützigen Teil der Unternehmensgruppe entstanden waren;
- zudem erbrachten oder behaupteten Gesellschaften des nichtgemeinnützigen Bereichs entgeltliche Sach- und Dienstleistungen für den gemeinnützigen Konzern, die dieser hätte selbst —

und in der Regel kostengünstiger — erbringen können;

- schließlich wurden einzelne Regionalgesellschaften des gemeinnützigen Konzerns (wie im Falle des Hochschulbaus in Niedersachsen die Neue Heimat Bremen) mit Kosten belastet, ohne daß hierfür ein sachlicher Grund vorlag.

Im einzelnen:

(98)

a) Beteiligung an der Bank für Gemeinwirtschaft im Jahre 1970

Am 29. Dezember 1970 erwarb die Neue Heimat Hamburg von der Industrie- und Treuhandgesellschaft m.b.H., Frankfurt/M., einer 100%igen Tochter der Internationalen Genossenschaftsbank AG, Basel (damaliger Vorstandsvorsitzender: Walter Hesselbach), Anteile an der Bank für Gemeinwirtschaft im Nennwert von 50 Mio. DM zu einem Kurs von 180 v. H. und einem Kaufpreis von 90 Mio. DM. Die Finanzierung erfolgte zunächst über ein Betriebsmittel-, ab 1972 sodann über ein langfristiges Darlehen.

Zuvor hatte die Geschäftsführung der Neuen Heimat Hamburg dem Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. über die beabsichtigte Beteiligung informiert und sich hinsichtlich der Zulässigkeit auf § 9 Abs. 1 Buchstabe f WGGDV bezogen. Nach dieser Vorschrift ist die Beteiligung eines gemeinnützigen Wohnungsunternehmens an einem Kreditunternehmen zulässig, „soweit sie zur Kreditbeschaffung für das Wohnungsunternehmen ausnahmsweise erforderlich ist“. Um das Vorliegen dieser Voraussetzungen darzutun, hatte die Neue Heimat Hamburg dem Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. ein Schreiben des Vorstandes der Bank für Gemeinwirtschaft übergeben, in dem dieser ausführte, eine Ausweitung des Kreditvolumens für die Neue Heimat Hamburg sei nur dann möglich, wenn diese sich mit mindestens 50 Mio. DM am Grundkapital der Bank für Gemeinwirtschaft beteilige. Der Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. sah hierdurch die Voraussetzungen des § 9 Abs. 1 Buchstabe f WGGDV als erfüllt an; er teilte seine Rechtsansicht der Hamburger Baubehörde mit und fügte ein Schreiben des damaligen Staatssekretärs im Bundesbauministerium, Dr. Louis Storck, bei, in dem dieser erklärte, von Seiten des Ministeriums beständen keine Bedenken gegen die Beteiligung, weil die Voraussetzungen des § 9 Abs. 1 Buchstabe f WGGDV gegeben seien. Dieser rechtlichen Beurteilung schloß sich auch — wie die Zeugen Meister und Dr. Scholz bekundet haben — das Amt für Wohnungswesen in der Hamburger Baubehörde an.

Der Erwerb der Beteiligung an der Bank für Gemeinwirtschaft am 29. Dezember 1970 stand in zeitlichem Zusammenhang mit zwei weiteren Vorgängen innerhalb der gemeinwirtschaftlichen Unternehmungen. Diese Vorgänge betrafen ebenfalls die Veräußerung und den Erwerb von Aktien der Bank

für Gemeinwirtschaft zu demselben Nennwert, zu dem die Neue Heimat Hamburg erwarb, aber zu einem deutlich günstigeren Kurs:

Am 17. Dezember 1970 erwarb die IG Bau-Steine-Erden (damaliger Vorsitzender: Rudolf Sperner) Beteiligungen an der Bank für Gemeinwirtschaft im Nennwert von 50 Mio. DM zu einem Kurs von 120 v.H. und einem Kaufpreis von 60 Mio. DM. Veräußerinnen waren die Treuhandverwaltung der IG-Metall (TV IGMET) und die Verwaltungs- und Treuhandverwaltungsgesellschaft m.b.H. des DGB (VTG); beide Gesellschaften erwarben wiederum am 29. Dezember 1970 — nach einer bei der Bank für Gemeinwirtschaft vorgenommenen Kapitalerhöhung — Aktien der Bank für Gemeinwirtschaft zu einem Kurs von 120 v.H. in demselben Umfang, wie sie sie unmittelbar vor dem 17. Dezember 1970 hielten.

**Erwerb und Veräußerungen von Anteilen an
der Bank für Gemeinwirtschaft
Ende Dezember 1970**

Zeitpunkt	17. Dezember 1970	29. Dezember 1970	29. Dezember 1970
Erwerber	IG Bau-Steine-Erden	Neue Heimat Hamburg	TV IG Met VTG
Veräußerer	TV IG Met VTG	IFT	
Nominalwert	5 Mio. DM + 45 Mio. DM 50 Mio. DM	50 Mio. DM	5 Mio. DM + 45 Mio. DM 50 Mio. DM
Kurs	120%	180%	120%
Kaufpreis	60 Mio. DM	90 Mio. DM	60 Mio. DM

Angesichts dieser Differenz der Kaufpreise in Höhe von 30 Mio. DM und des zeitlichen Zusammenhangs der Veräußerungsvorschläge war von besonderem Interesse, ob inzwischen ihnen auch eine sachliche Konnexität bestand. Der Ausschuß hat hierzu zur Kenntnis genommen, daß zwischen der IG Bau-Steine-Erde und der Industrie- und Finanztreuhandgesellschaft am 17. Dezember 1970 folgende Vereinbarung getroffen wurde:

„Wir vereinbaren hiermit, daß der aus der Beteiligungstransaktion Neue Heimat/BfG anfallende Überschuß von 30 Mio. DM mit der Maßgabe verwandt werden soll, daß dieser Betrag in Abstimmung mit der Bank für Gemeinwirtschaft AG für Sanierungsmaßnahmen im Bereich Boswau und Knauer verwandt werden soll. Der oben genannte Betrag kann dabei auch zur Deckung etwaiger Abschreibungsnotwendigkeiten von Aktionären die-

nen. Die Verwendung des Betrages ist bis zum 30. Juni 1973 abzuschließen. Mit der Durchführung der Transaktion und der in diesem Zusammenhang erforderlichen Maßnahmen wird die Industrie- und Finanztreuhandgesellschaft m.b.H., Frankfurt (Main), Kaiserstraße 10, beauftragt.

Industriegewerkschaft Bau-Steine-Erden, Sperner Industrie- und Finanztreuhandgesellschaft“.

Diese urkundlich belegte Vereinbarung begründet den dringenden Verdacht, daß der Erwerb der Beteiligung an der Bank für Gemeinwirtschaft durch die Neue Heimat Hamburg in erster Linie der Sanierung des gewerkschaftseigenen Konzerns Boswau und Knauer diene. Restlos aufklären ließ sich dieser Vorgang indessen nicht, weil sich der hierzu vernommene Zeuge Sperner weder an diese Vereinbarung noch an Einzelheiten der Transaktionen erinnerte. Daher blieb offen,

— ob die Industrie- und Treuhandgesellschaft m.b.H. der Neuen Heimat diejenigen Aktien verkauft hat, die am 17. Dezember 1970 die IG Bau-Steine-Erden erworben hatte, und

— ob und auf welchem Wege der angefallene Veräußerungsgewinn in Höhe von 30 Mio. DM in den Bereich des Boswau und Knauer-Konzerns geflossen ist.

Gleichwohl sieht der Ausschuß in dem Erwerb der Beteiligung an der Bank für Gemeinwirtschaft einen Verstoß gegen § 9 Abs. 1 Buchstabe f WGGDV und § 12 WGG, der zu einem Verlust von 30 Mio. DM geführt hat.

Die Beteiligung an der Bank für Gemeinwirtschaft war — so wie sie geschehen ist — nicht zur Kreditbeschaffung im Sinne von § 9 Abs. 1 Buchstabe f WGGDV „erforderlich“. Das hat der Sachverständige Dr. Schmidt-Holburg überzeugend dargelegt, indem er vor dem Ausschuß wörtlich ausgeführt hat: „Wenn gesagt wird, wir können eure Kreditlinien nur erweitern, wenn ihr euch bei uns beteiligt, dann kann ich persönlich einen Sinn sehen, wenn sie erst das Kapital aufgestockt hätten und dort eingestiegen wären. Aber am Vermögen der Bank hat sich doch nicht um einen Pfennig etwas dadurch geändert, daß die Neue Heimat von einem anderen (Anm.: der IFT) ... Anteile erworben hat“.

Zum weiteren sind keine Gründe ersichtlich, weshalb die Neue Heimat Hamburg die Aktien zu einem Kurs von 180 v.H. erwarb, während zu demselben Zeitpunkt andere Unternehmen der Gemeinwirtschaft lediglich 120 v.H. aufzuwenden hatten.

Hierzu hat die Neue Heimat Hamburg in ihrer Stellungnahme gegenüber dem Ausschuß ausgeführt: Im Jahre 1970 hätten die Beteiligten — (Anm.: Wer damit gemeint ist, wird nicht dargelegt.) — die Geschäftsanteile an der Bank für Gemeinwirtschaft mit 180 v.H. des Nominalwertes bewertet; der Ausgabekurs für junge Aktien im Rahmen einer Kapitalerhöhung — der mit der Bewertung des bereits vorhandenen Kapitals nichts zu tun habe — habe 120 v.H. betragen und für alle Gesellschafter, also ab 1970 auch für die Neue Heimat Hamburg, gegol-

ten; diese habe daher, weil sie keine junge Aktien erworben habe, den angemessenen Preis bezahlt.

Diese Deduktion überzeugt indessen nicht: Zum einen zeigt die Transaktion zwischen der TV IGMET/VTG und der IG Bau-Steine-Erden am 17. Dezember 1970, daß zumindest diese Beteiligten den Verkehrswert mit lediglich 120 v.H. des Nominalwertes bewerteten; zum anderen bleibt unverständlich, weshalb die Neue Heimat Hamburg nicht — wie die TV IGMET und VTG am 29. Dezember 1970 — im Rahmen einer Kapitalerhöhung bei der Bank für Gemeinwirtschaft „junge“ Aktien zu 120 v.H. erwarb: Nur dies hätte — wie dargelegt — angesichts der von der Neuen Heimat Hamburg angeführten Motivation — Ausweitung des Kapitalrahmens — Sinn gemacht, sowie § 9 Abs. 1 Buchstabe f WGGDV und den Grundsätzen einer wirtschaftlichen Geschäftsführung (§ 12 WGG) entsprochen.

(99)

b) Veräußerung der Anteile an der Bank für Gemeinwirtschaft im Jahre 1977

Der Nennwert der Beteiligung an der Bank für Gemeinwirtschaft stieg bis 1977 durch Geltendmachung von Bezugsrechten aus Anlaß von Kapitalerhöhungen auf 92 919 500 DM (ihr Buchwert auf 141 503 400 DM). Diese Beteiligung veräußerte die Neue Heimat Hamburg am 25. Juni 1977 zu einem Kaufpreis von 160 Mio. DM an die Neue Heimat Städtebau. Der Kaufpreis wurde gestundet, und zwar zunächst bis zum 30. November 1977, sodann bis zum 30. April 1978.

Die Neue Heimat Städtebau hielt die erworbenen Anteile nur für einen kurzen Zeitraum: Knapp drei Monate nach Auslaufen der Stundungsvereinbarung veräußerte sie am 20. Juli 1978 die Anteile an der Bank für Gemeinwirtschaft an die Beteiligungsgesellschaft für Gemeinwirtschaft AG zu einem Kurs von 250 v.H., daß heißt zu einem Kaufpreis von 232 298 750 DM.

Nach Auffassung des Ausschusses sind infolge der Veräußerung der Beteiligung an der Bank für Gemeinwirtschaft durch die Neue Heimat Hamburg am 25. Juni 1977 dem gemeinnützigen Bereich mindestens 72 Mio. DM rechtswidrig entzogen worden. Nach den Grundsätzen einer wirtschaftlichen Geschäftsführung (§ 12 WGG) hätte die Beteiligung allenfalls zu dem Kurs und zu dem Kaufpreis an die Neue Heimat Städtebau veräußert werden dürfen, den diese ein Jahr später bei der Weiterveräußerung an die Beteiligungsgesellschaft für Gemeinwirtschaft AG erzielte. Der Ausschuß schließt sich den übereinstimmenden Feststellungen des Parlamentarischen Untersuchungsausschusses der Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg und der Betriebsprüfung an, die angesichts

— der Gesamtsituation der Bank für Gemeinwirtschaft,

— der zu jeweils 250 v.H. durchgeführten Kapitalerhöhungen bei der Bank für Gemeinwirtschaft in 1975 und 1977 sowie

— der 1978 erfolgten Weiterveräußerung der Anteile an die Beteiligungsgesellschaft für Gemeinwirtschaft AG zum Kurs von 250 v.H.

den Nachweis geführt haben, daß die Beteiligung an der Bank für Gemeinwirtschaft bereits 1977 einen Wert von 250 v.H. (232,29 Mio. DM) hatte. Hierbei kann dahinstehen, ob — wie die Geschäftsführung der Neuen Heimat Hamburg in ihrer Stellungnahme gegenüber dem Ausschuß dargelegt hat — die Veräußerung der Beteiligung an die Neue Heimat Städtebau wirtschaftlich geboten war, weil die Neue Heimat Hamburg nach der damaligen Änderung des Körperschaftsteuerrechtes — anders als die Neue Heimat Städtebau — nicht mehr die 36-%igen Körperschaftssteuer- und die 25-%igen Kapitalertragsteuergutschriften in Anspruch nehmen konnte; selbst wenn hierin das Motiv für die Veräußerung lag, so hätte diese jedoch nicht zu dem unangemessen niedrigen Preis erfolgen dürfen.

(100)

*c) Grundstücksabnahmen/
-abnahmeverpflichtungen gegenüber der
BEWOBAU*

Die seit 1969 zum nichtgemeinnützigen Neue Heimat-Konzern gehörende BEWOBAU Betreuungs- und Wohnungsbaugesellschaft m.b.H., Hamburg, deren Geschäftstätigkeit im wesentlichen darin bestand, größere Grundstücke zu erwerben, zu parzellieren und sodann mit Eigenheimen zu bebauen, geriet Anfang der 70er Jahre in erhebliche geschäftliche Schwierigkeiten. Diese resultierten u. a. daraus, daß die BEWOBAU zahlreiche Baugrundstücke, die sie erworben und kreditär finanziert hatte, nicht oder nicht rechtzeitig so verwerten konnte, wie sie es bei ihrem Erwerb ursprünglich vorgesehen hatte.

Diese Schwierigkeiten der BEWOBAU wurden, wie der Zeuge Cordua bekundet hat, ab 1974 in den gemeinsamen Aufsichtsratssitzungen der Neuen Heimat Hamburg und der Neuen Heimat Städtebau erörtert. Ausweislich des Protokolls der Aufsichtsratssitzungen vom 11. Juli 1974 führte hierbei der damalige Vorsitzende der beiden Geschäftsführungen, Vietor, aus, die BEWOBAU sei bei einigen Objekten erhebliche Risiken eingegangen; dies sei aber unproblematisch, weil die Konzernorganisation helfend eingreifen könne. Dies geschah in der Folgezeit dadurch, daß Gesellschaften des gemeinnützigen Bereichs entweder von der BEWOBAU Grundstücke erwarben, oder sich — zum Teil notariell beglaubigt, zum Teil nur privatschriftlich — verpflichteten, von der BEWOBAU Grundstücke zu erwerben.

Aufgrund der Aktenlage, der Berichte der Prüfungsverbände, des Rechnungshofes der Freien und Hansestadt Hamburg, des Untersuchungsausschusses der Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg sowie der Anhörung der Sachverständigen Dr. Harald Schulze, Dr. Walter Schmidt-Holburg, Uwe Tanneberg, Werner Göttge sowie der

**Grundstücksabnahmen, -abnahmeverpflichtungen zugunsten der BEWOBAU
(not KV = notarieller Kaufvertrag; pr = privatschriftliche Abnahmeverpflichtung)**

Neue Heimat-Gesellschaft	Grundstück	Datum	Preis DM
Neue Heimat Nord	1. Schenefeld, Kreis Pinneberg, unbebautes Grundstück, 34 926 m ²	18. Dezember 1978 not KV	4 573 299,69
	2. Reinbeck, Gemarkung Schöningstedt, unbebautes Grundstück, 10 042 m ²	20. Dezember 1978 not KV	937 561,40
	3. Hamburg, Manteufelstr., unbebautes Grundstück, 1 759 m ²	27. Dezember 1976 pr 31. Mai 1977 not KV	782 339,46
	4. Hamburg, Salomon-Heine-Weg, unbebautes Grundstück, 9 806 m ²	27. Dezember 1976 pr 27. Juli 1977 not KV	8 300 952,83
	5. Areal, Quickborn, Birkenweg (33 B), unbebautes Grundstück, 48 508 m ²	27. Dezember 1976 pr 27. Juli 1977 not KV	3 982 429,34
	6. Areal, Quickborn Birkenweg (33 A), unbebautes Grundstück	27. Dezember 1976 pr 27. Juli 1977 not KV	
	7. Areal, Borstel-Hohenrade, unbebautes Grundstück, 49 284 m ²	27. November 1976 pr 4. Oktober 1978 not KV	1 986 006,01
	8. Grundstück Hamburg Litzowstr.	27. Dezember 1976 pr 31. Mai 1977	3 822 337,81
	9. Areal, Pinneberg	29. Dezember 1976 pr 22. November/ 26. November 1984	nicht bekannt
AGEKA	10. Areal, Quickborn-Heide	19. Dezember 1975 pr	nicht bekannt
	11. Hamburg-Hohenfelde, unbebautes Grundstück, 28 570 m ²	18. März 1977 not KV	37 613 349,70
NWDS	12. Mettmann, unbebautes Grundstück, 20 107 m ²	16. April 1981 not KV	5 786 000,—
	13. Haan, bebautes Grundstück, Teileigentum, 3 930 m ²	16. April 1981 not KV	11 249 000,—
	14. Haan, bebautes Grundstück, 8 942 m ²	16. April 1981 not KV	12 081 000,—
	15. Haan, bebautes Grundstück, 4 563 m ²	16. April 1981 not KV	7 892 000,—
	16. Haan, bebautes Grundstück, 20 107 m ² (vgl. unter Nr. 28)	16. April 1981 not KV	3 665 000,—
NH-Bayern	17. Unterhaching	11. Dezember 1975 pr	40 000 000,— DM Herabsetzung auf 38 700 000,— DM am 4. Dezember 1980
	18. Erlangen, am St. Johann, z. T. bebaute Grundstücke, die nach dem Kauf der BEWOBAU vom 1. Januar 1977 bis 31. Dezember 1986 verpachtet wurden	11. Dezember 1975 pr 17. Dezember 1976/ 30. Dezember 1976/ 25. Januar 1977 not KV	

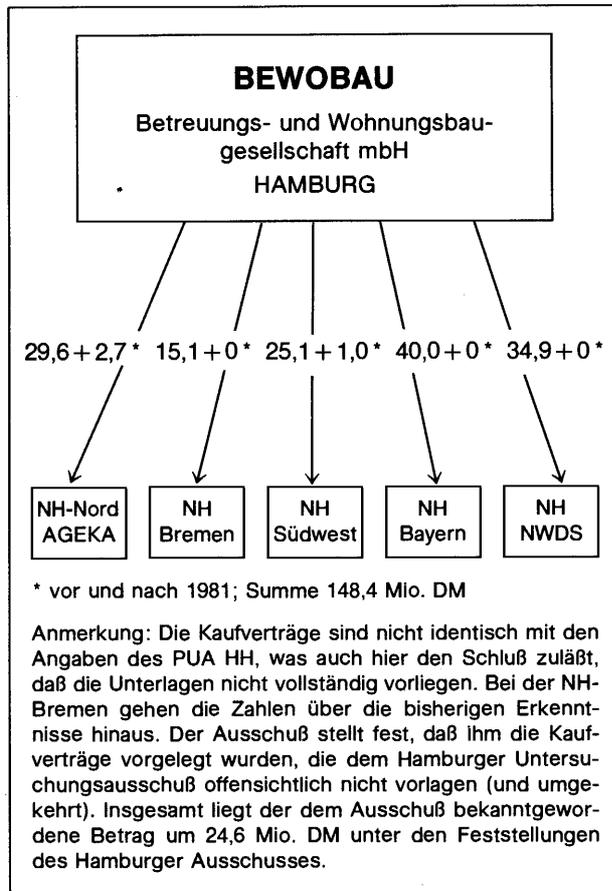
Neue Heimat-Gesellschaft	Grundstück	Datum	Preis DM
NH-Baden-Württemberg	19. Böblingen, unbebautes Grundstück, 10 459 m ²	29. Dezember 1977 pr 10. November 1980 not KV	5 466 300,—
NH-Bremen	20. Emmelndorf	23. Dezember 1975 pr	nicht bekannt
	21. Winsen-Luhe, bebautes Grundstück	26. August 1976 not KV	12 762 385,54
	22. Winsen-Luhe	5. Juli 1976	2 300 000,—
Neue Heimat Nordrhein-Westfalen	23. Düsseldorf, unbebautes Grundstück, 861 ²	30. Dezember 1982 not KV	1 500 000,—
	24. Köln-Weiden, 87 851 m ²	16. Dezember 1975 not	nicht bekannt
	25. Köln-Junkersdorf, Statthalterhof, 15 268 m ²	8. Juni 1978 pr	nicht bekannt
	26. Erkrath, Morper Allee	8. Juni 1978 pr	nicht bekannt
	27. Metzkausen, Am Altenbusch, 32 887 m ²	8. Juni 1978 pr	nicht bekannt
	28. Haan, Bollenberg (vgl. oben Nr. 16)	8. Juni 1978 pr	nicht bekannt
	29. Erkrath, Wimmersberg	8. Juni 1978 not	nicht bekannt
	30. Köln-Thielenbruck	8. Juni 1978 pr	nicht bekannt
	31. Meerbusch, 34 491 m ²	8. Juni 1978 pr	nicht bekannt
	32. Unna-Massen		12 000 000,—
Neue Heimat-Hessen	33. Raunheim	12. September 1974 not Tauschvertrag	
Neue Heimat-Südwest	34. Wiesbaden, unbebautes Grundstück, 13 249 m ²	9. Juni 1978 not KV	16 440 000,—
	35. Raunheim, unbebautes Grundstück, 3 317 m ²	6. Dezember 1983 not KV	nicht bekannt
	36. Krofdorf-Gleiberg, unbebautes Grundstück, 14 976 m ²	24. Juni 1983 not KV	980 000,—
	37. Walldorf-Nord	18. Dezember 1975 pr	nicht bekannt
	38. Johannisberg	18. Dezember 1975 pr	

sachverständigen Anhörspersonen Heribert Schreck, Heinz Kersken und Klaus Tröschel sind dem Ausschuß insgesamt 38 Abnahmeverpflichtungen durch gemeinnützige Neue Heimat-Gesellschaften gegenüber der BEWOBAU Betreuungs- und Wohnungsgesellschaft bekannt geworden.

Nach den von der Neuen Heimat dem Ausschuß vorgelegten Kaufverträgen ergibt sich für die einzelnen Tochtergesellschaften das in der nachstehenden Darstellung aufgezeigte Volumen der aufgrund der Abnahmeverpflichtungen tatsächlich ausgeführten Kaufverträge.*

Abbildung

Grundstücksverkäufe der BEWOBAU 1976 bis 1982
(in Mio. DM) lt. Kaufverträge



Die vereinbarten Kaufpreise lagen durchgängig über den Verkehrswerten; sie waren — wie die sachverständige Auskunftsperson Tröschel ausgeführt hat — in der Regel so bemessen, daß sie die nachgewiesenen Aufwendungen der BEWOBAU für den Erwerb einschließlich der Zinskosten deckten.

Ob die Abnahmeverpflichtungen — soweit sie nur privatschriftlich, das heißt, ohne Einhaltung der gesetzlichen Formvorschrift des § 313 BGB getroffen wurden — ernst gemeint waren oder nur dazu dienten, aktuelle Bilanzierungsprobleme der BEWOBAU zu kaschieren, hat der Ausschuß im einzelnen nicht ermitteln können; in Nordrhein-Westfalen sind privatschriftliche Abnahmeverpflichtungen mit einem Gesamtvolumen in Höhe von 68,3 Mio. DM später nicht erfüllt oder rückabgewickelt wor-

den; soweit jedoch die Abnahmeverpflichtungen erfüllt worden sind, ist es zu erheblichen Vermögensabflüssen gekommen: Ihren Umfang schätzt das Hamburger Finanzamt für Prüfdienste *bundesweit* auf 100 Mio. DM. Der Ausschuß hat allerdings angesichts der Fülle der Grundstückstransaktionen und der Kürze der ihm zur Verfügung stehenden Zeit nicht aufklären können, ob diese Schätzung zutrifft, zumal ein Teil der Grundstücke zu Bauzwecken nicht verwertbar ist. Die Schadenshöhe ist — wie der Sachverständige Dr. Schmidt-Holburg und die sachverständige Anhörsperson Tröschel übereinstimmend ausgeführt haben — selbst bei einer speziellen Betrachtung jedes einzelnen Veräußerungsvorgangs nur schwer und nach eingehenden Untersuchungen zu ermitteln.

Der Ausschuß hat allerdings an einzelnen Beispielen klären können, daß gemeinnützigen Neue-Heimat-Gesellschaften durch Abnahmeverpflichtungen dem *Grunde* nach Nachteile entstanden sind.

Ein markantes Beispiel bietet das von der AGEKA Aktiengesellschaft für gemeinnützigen Kleinwohnungsbau, einer Gesellschaft des gemeinnützigen Neue-Heimat-Konzerns, von der BEWOBAU erworbene Grundstück Hamburg-Hohenfelde, Graumannsweg/Ekhofstraße (lfd. Nr. 11 in der obigen Tabelle). Nach notarieller Vereinbarung einer Abnahmeverpflichtung am 16. Dezember 1975 kaufte die AGEKA dieses 28 570 m² große Grundstück von der BEWOBAU am 18. März 1977 zu einem Preis von 37 613 349,70 DM. Der Kaufpreis war so bemessen, daß er die Aufwendungen der BEWOBAU für Anschaffung (Kosten in 1970: 20 186 863,16 DM), Zinsen und Beplanung deckte.

Die BEWOBAU hatte dieses Grundstück 1970 in der Erwartung erworben, dort in verdichteter Bauweise hochwertige Eigentumswohnungen errichten zu können. Diese Erwartungen erfüllten sich nicht, weil die Bebauungsplanung dahingehend geändert wurde, daß die Bebauungsdichte etwa um $\frac{1}{3}$ gesenkt wurde, nur noch ein Teil der Grundstücksfläche mit Kleinwohnungen bebaut werden durfte und im Kerngebiet nur eine gewerbliche Bebauung möglich war. Angesichts dieser Tatsachen hätte ein Dritter — so hat der Sachverständige Dr. Schmidt-Holburg ausgeführt — das Grundstück zu den vereinbarten Bedingungen nicht gekauft.

Der Ausschuß sieht deshalb in diesem Grundstückserwerb durch die AGEKA einen Verstoß gegen § 12 WGG und § 9 Buchstabe a WGG, und zwar unter zwei Aspekten:

Zum einen stellt der objektiv überhöhte Kaufpreis einen rechtswidrigen Vermögensabfluß, mithin einen Verstoß gegen das Prinzip der Wirtschaftlichkeit (§ 12 WGG) und der Vermögensbindung (§ 9 Buchstabe a WGG) dar; zum anderen hat das Grundstück für die AGEKA schon deshalb nicht den gezahlten Kaufpreiswert, weil sie — wegen der Beschränkung ihres Geschäftskreises auf den Bau von Kleinwohnungen (§ 6 WGG) — jedenfalls die Grundstücksteile nicht nutzen konnte, auf denen eine nur gewerbliche oder gar keine Bebauung zulässig war.

(101)

d) *Geschäftstätigkeit der UNION
Baubedarfsgesellschaft: sachwidrige Zahlung
von Provisionen*

Die Gesellschaften des gemeinnützigen Bereichs der Unternehmensgruppe standen — wie erwähnt — mit der UNION Baubedarfsgesellschaft m.b.H. nach deren Verkauf an die Deutsche Bauhütten GmbH in laufenden Geschäftsverbindungen, in deren Rahmen die UNION Baubedarfsgesellschaft die Funktion einer zentralen Großhändlerin für die Beschaffung von Baustoffen wahrnahm (vgl. oben Tz. 95). Diese Geschäftsbeziehungen wurden intensiviert, nachdem im Jahre 1973 zehn Gesellschaften des Städtebaubereichs der Unternehmensgruppe Neue Heimat die Anteile an der UNION Baubedarfsgesellschaft erworben hatten und diese damit in den Konzern Neue Heimat integriert war.

Die gemeinnützigen Neue Heimat-Gesellschaften machten nunmehr — wie das Bundeskartellamt festgestellt hat — Vertragsabschlüsse mit Lieferanten von Baustoffen und Bauleistungen davon abhängig, daß diese sich zunächst gegenüber der UNION Baubedarfsgesellschaft in einem Rahmenvertrag verpflichteten, an sie Provisionen in Höhe von bis zu 10% auf den Umsatz mit der betreffenden Neue Heimat-Gesellschaft zu zahlen.

Als Gegenleistung hierfür sollte sich die UNION Baubedarfsgesellschaft für den provisionspflichtigen Lieferanten „beratend und aquirierend einsetzen und in diesem Sinne bei der Erstellung von Planungs- und Ausschreibungsunterlagen und in der Kontrolle der Auftragsabwicklung tätig ... sein“. Diese Gegenleistung wurde jedoch — wie der Zeuge Dr. Niederleitingner ausgeführt hat — von der UNION Baubedarfsgesellschaft nicht erbracht und auch nicht von den Vertragspartnern, den Lieferanten, erwartet oder gefordert. Trotz dieser fehlenden Gegenleistung schlossen jedoch ca. 400 Anbieter von Baustoffen mit der UNION Baubedarfsgesellschaft entsprechende Vereinbarungen, weil — wie es einer dieser Anbieter in seiner schriftlichen Aussage gegenüber dem Ausschuß plastisch formuliert hat — die UNION Baubedarfsgesellschaft „in der Branche als notwendiges Übel galt, wenn man mit der Neuen Heimat Geschäfte machen wollte“.

Dieses Verfahren, die Anbieter zunächst über einen Rahmenvertrag an die UNION Baubedarfsgesellschaft zu binden, führte dazu, daß die anbietenden Lieferanten die Provisionen in vollem Umfang in den Angebotspreis einkalkulierten. Erhielt dieses Angebot zu diesem — nunmehr um die Provision erhöhten — Preis den Zuschlag, so hatte dies — wie der Zeuge Dr. Niederleitingner dargelegt hat — zwei Konsequenzen: zum einen erhielt die UNION Baubedarfsgesellschaft die vereinbarte Provision; zum anderen ging der volle, überhöhte Kaufpreis in die Baukostenabrechnung der jeweiligen Neue Heimat-Gesellschaft ein.

Das Bundeskartellamt, das mit diesen Vorgängen 1976/1977 befaßt war, hat darauf hingewiesen, „daß die Gewinne der UNION Baubedarfsgesellschaft

auffälligerweise in dem Konzernbereich ausgewiesen wurden, der nicht als gemeinnützig anerkannt war, obwohl sie im Gemeinnützigkeitsbereich anfielen“. Der Ausschuß schließt sich dieser Feststellung an und sieht in den beschriebenen Vorgängen eine weitere rechtswidrige, gegen §§ 9 Buchstabe a, 12 WGG verstoßende Vermögensverlagerung zu Lasten des gemeinnützigen Bereichs, wobei der eingetretene Nachteil in der Summe der durch die Provisionen verursachten Preisüberhöhungen liegt. Die exakte Höhe dieses Nachteils hat der Ausschuß indessen nicht ermitteln können, da die vorliegenden Unterlagen hierzu keine detaillierten Angaben enthielten und nicht zu ermitteln war, in wievielen Fällen und in welchem Umfang die 400 abgeschlossenen Rahmenverträge auch tatsächlich zum Zuge kamen.

Die Vorgänge sind indessen nicht nur unter WGG-, sondern auch unter strafrechtlichen Gesichtspunkten relevant: Da die überhöhten, vollen Kaufpreise jeweils auch in die Baukostenabrechnungen eingingen, die die gemeinnützigen Neue Heimat-Gesellschaften gegenüber den von ihr betreuten Bauherren vornahmen und die sie — soweit sie selbst als Bauherrinnen auftraten — auch bei Anträgen auf Vergabe von Subventionen aus den Mitteln des öffentlich geförderten Wohnungsbaus zugrundelegten, besteht der dringende Verdacht des Betruges. Gerade dieser Umstand war es, der das Bundeskartellamt 1977 veranlaßte, die Geschäftsführung der Neuen Heimat Hamburg aufzufordern, die geübte Praxis einzustellen.

Auf diese Aufforderung hin wurden sämtliche Provisionsrahmenverträge zum 31. Dezember 1977 von der UNION Baubedarfsgesellschaft gekündigt.

Dem Ausschuß liegen jedoch Anhaltspunkte dafür vor, daß sich im Ergebnis wenig änderte; zwar erhielt die UNION Baubedarfsgesellschaft in den Folgejahren keine Provisionen von den Lieferanten mehr, statt dessen aber leisteten die Neue Heimat Hamburg und ihre gemeinnützige Tochtergesellschaften Zahlungen an sie.

Im einzelnen:

Gesellschaften des gemeinnützigen Bereichs schlossen nunmehr mit Lieferanten sogenannte Kooperationsverträge, durch die diese sich u. a. zur Zahlung einer sogenannten Treueprämie verpflichteten, deren Berechnungsmodus im einzelnen nicht aufgeklärt werden konnte: Nach dem Bericht des Verbandes Rheinischer Wohnungsunternehmen über die Prüfung der Neuen Heimat Nordrhein-Westfalen, gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H., 1981 (S. 12), waren die jährlich von den Lieferanten vergüteten Treueprämien umsatzunabhängig, nach dem Bericht des Verbandes Norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. über die Prüfung der Neuen Heimat Nord, 1981 (S. 15), waren sie abhängig vom Umsatz und beliefen sich auf 5 v.H. auf sämtliche Leistungen.

60 v.H. dieser Treueprämien führten die gemeinnützigen Neue Heimat-Gesellschaften an die UNION Baubedarfsgesellschaft ab. Grundlage hier-

für waren Geschäftsbesorgungsverträge, die die Neuen Heimat-Gesellschaften 1978 mit der UNION Baubedarfsgesellschaft abschlossen, durch die diese sich verpflichtete, für die jeweilige Neue Heimat-Gesellschaft die Marktbeobachtung, Güteprüfung, Produktauswahl und Ausschreibung für bestimmte Baumaterialien — insbesondere Sanitärgegenstände, Inneneinrichtungen, Aufzüge — sowie die Ermittlung des günstigsten Anbieters zu übernehmen.

Daneben vereinbarte die Neue Heimat Hamburg mit Wirkung für alle gemeinnützigen Tochtergesellschaften mit der UNION Baubedarfsgesellschaft 1979 einen weiteren Geschäftsbesorgungsvertrag, durch den diese mit der Bedarfsermittlung bestimmter Baustoffe für die Regionalgesellschaften beauftragt wurde. Danach hatte die UNION Baubedarfsgesellschaft bei Herstellerfirmen Angebote einzuholen, diese auszuwerten sowie den preisgünstigsten Hersteller zu benennen und mit diesem einen Kooperationsvertrag zwischen ihm und der Neuen Heimat Hamburg vorzubereiten. Hierfür erhielt die UNION Baubedarfsgesellschaft von der Neuen Heimat Hamburg 75 v.H. der Rabatte, die von den Herstellern aufgrund der dann abgeschlossenen Kooperationsverträge gewährt wurden.

In diesen Zahlungen an die UNION Baubedarfsgesellschaft sieht der Ausschuß die Fortsetzung der 1973 begonnenen, vom Bundeskartellamt 1977 monierten Vermögensverlagerungen zu Lasten des gemeinnützigen Bereichs. Nach den übereinstimmenden Feststellungen des Verbandes Norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. und des Parlamentarischen Untersuchungsausschusses der Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg war die Einschaltung der UNION Baubedarfsgesellschaft in keinem der Fälle erforderlich, weil die Konzernorganisation der Neuen Heimat Hamburg selbst in der Lage war, die von der UNION Baubedarfsgesellschaft übernommenen Aufgaben zu erfüllen. Der hiergegen von der Geschäftsführung der Neuen Heimat Hamburg in ihrer Stellungnahme vorgebrachte Einwand, die Einschaltung der UNION Baubedarfsgesellschaft sei erforderlich gewesen, weil die Aufgabenstellung spezielle Kenntnisse verlangt habe, vermag den Ausschuß nicht zu überzeugen, weil kein Grund ersichtlich ist, daß diese Kenntnisse nicht auch innerhalb des gemeinnützigen Bereichs erarbeitet werden konnte.

(102)

e) Sonstige Geschäftsbeziehungen zwischen dem gemeinnützigen und dem nichtgemeinnützigen Unternehmensbereich

Neben den geschilderten bestanden zwischen dem gemeinnützigen und dem nichtgemeinnützigen Unternehmensbereich weitere Geschäftsbeziehungen, die u. a.

- die Beschaffung und Verwaltung von Finanzierungsmitteln,
- die Vermittlung von Versicherungsleistungen,

- die Beratung in technischen Fragen,
 - sonstige Leistungen, insbesondere die Überlassung von Personal und die Vermietung von Geschäftsräumen sowie
 - die Datenverarbeitung und das Rechnungswesen
- betrafen.

Dem Ausschuß sind aufgrund der Aktenlage sowie der Berichte des Parlamentarischen Untersuchungsausschusses der Bürgerschaft und des Rechnungshofes der Freien und Hansestadt Hamburg Tatsachen bekannt geworden, aufgrund derer die Annahme gerechtfertigt ist, daß es auch im Rahmen dieser Geschäftsbeziehungen zu Vermögensverlagerungen zu Lasten des gemeinnützigen Bereichs gekommen ist.

Markante Beispiele bilden insoweit

- die entgeltliche Tätigkeit der GVG Grundstücks-, Finanz- und Verwaltungsgesellschaft m.b.H. für den gemeinnützigen Konzernbereich,
- die zentrale Vermittlung von Versicherungsleistungen der VBV Versicherungs-, Betreuungs- und Vermittlungsgesellschaft,
- die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft für Industriensiedlung und
- Mietverträge zwischen Gesellschaften des gemeinnützigen und des nichtgemeinnützigen Bereichs über die Vermietung von Büro- und Verwaltungsgebäuden.

Im einzelnen:

(103)

e a) Geschäftstätigkeit der GVG Grundstücks-, Finanz- und Verwaltungsgesellschaft m.b.H.

Seit dem 1. September 1969 hielt die Neue Heimat Städtebau sämtliche Anteile an der Grundstücks-, Finanz- und Verwaltungsgesellschaft m.b.H. (im folgenden: GVG). Deren Geschäftsgegenstand war die Vermittlung von Finanzierungen für die Beschaffung von Grundstücken sowie die Durchführung aller Geschäfte, die einer wirtschaftlichen Verwaltung von Grundstücken und Bauten dienen.

In Ausübung dieses Geschäftszwecks fungierte die GVG in den Jahren von 1969 bis 1973 als zentrale Stelle für die Beschaffung von Kapitalmarktmitteln für den Neue Heimat-Konzern. Die Bündelung dieser Aufgaben bei der GVG war aufgrund der geschäftspolitischen Erwägung vorgenommen worden, durch zentrale Kapitalbeschaffung sowohl für den gemeinnützigen als auch für den nichtgemeinnützigen Unternehmensbereich besonders günstige Darlehensbedingungen mit den Banken und Kreditinstituten aushandeln zu können.

Diese Aufgabe wurde im wesentlichen von Geschäftsführern und Prokuristen der GVG wahrgenommen, die auch in dienst- oder arbeitsvertragli-

chen Beziehungen mit der Neuen Heimat Hamburg standen: So führten die Verhandlungen mit den Banken namens der GVG ausschließlich

- ein Geschäftsführer der Neuen Heimat Hamburg und der Neuen Heimat Städtebau, der dort ohnehin für Finanzierungsfragen zuständig war,
- ein Geschäftsführer der GVG, der zugleich Leiter der Finanzierungsabteilungen der Neuen Heimat Hamburg und der Neuen Heimat Städtebau war und
- ein Prokurist der GVG, der zugleich Leiter der Abteilung Fremdmittelbeschaffung bei der Neuen Heimat Hamburg und der Neuen Heimat Städtebau war.

Die GVG verfügte im übrigen über einen nur geringen Personalbestand, dessen Aufgabe im Betrieb der Kantine bestand.

Für die gesamte Unternehmensgruppe beschaffte die GVG Hypothekenkontingente in Höhe von 263,2 Mio. DM (in 1970), 601,7 Mio. DM (in 1971) und 824,4 Mio. DM (in 1972). Für ihre Tätigkeit erhielt sie auch von den gemeinnützigen Neue Heimat-Gesellschaften eine Provision in Höhe von $\frac{1}{2}$ v. H., von den Banken eine solche in Höhe von $\frac{3}{4}$ v. H. auf die Hypothekenkontingente. In welchem Umfang der gemeinnützige Bereich Hypothekenkontingente in Anspruch nahm und wie hoch die von den gemeinnützigen Gesellschaften zwischen 1969 und 1973 gezahlten Provisionen waren, ist dem Ausschuß nicht bekannt geworden.

Mit Wirkung vom 1. Januar 1974 wurden die Geschäftsbeziehungen des gemeinnützigen Unternehmensbereichs der Neuen Heimat zur GVG auf eine neue Basis gestellt: Nunmehr übernahm die Neue Heimat Hamburg die Kapitalmittelbeschaffung für die gemeinnützigen Regionalgesellschaften, von denen sie hierfür $\frac{1}{2}$ v. H. der Nominalbeträge der vermittelten Hypothekenkontingente erhielt. Parallel hierzu schloß die Neue Heimat Hamburg mit der GVG einen sogenannten Kommissionsvertrag, nach dessen Inhalt die GVG die Bedarfsfeststellung und die Weitervermittlung von Finanzierungsmitteln für die gemeinnützigen Neue Heimat Gesellschaften zu übernehmen hatte. Hierfür erhielt sie 5 v. H. der der Neuen Heimat Hamburg von ihren Tochtergesellschaften zustehenden Provision (in Höhe von $\frac{1}{2}$ v. H. der Nominalbeträge der Hypothekenkontingente, s. o.); dies waren in den Jahren 1974 bis 1979 insgesamt 838 742,94 DM.

Der Ausschuß sieht in diesen Vorgängen Verstöße gegen das WGG:

Die Einschaltung der GVG in den Jahren 1969 bis 1973 hat zu rechtswidrigen Vermögensabflüssen zu Lasten des gemeinnützigen Bereichs geführt, weil

- zum einen die GVG von den Banken Provisionen erhielt, die ohne Einschaltung der GVG dem gemeinnützigen Unternehmensbereich unmittelbar in Form günstigerer Konditionen hätten zufließen können, und

- zum anderen die gemeinnützigen Gesellschaften an die GVG Provisionen zahlten, die ohne ihre Einschaltung nicht angefallen wären.

Weil die für die GVG jeweils handelnden Personen nach dem Geschäftsverteilungsplan der Neuen Heimat Hamburg ohnehin für Finanzierungsfragen und für die Kreditmittelbeschaffung zuständig waren, ist der Ausschuß der Auffassung, daß die Einbindung der GVG in das Vermittlungsgeschäft während der Jahre 1969 bis 1973 lediglich rechnerisch erfolgte, während die Leistungen tatsächlich von eigenem Personal der Neuen Heimat Hamburg erbracht wurden.

Diese Feststellung gilt erst recht für die Zeit ab 1974, weil von da an die Neue Heimat Hamburg die Kredite selbst vermittelte. Die Zahlung der Provisionen in Höhe von 838 742,94 DM an die GVG Grundstücks-, Finanz- und Verwaltungsgesellschaft in den Jahren von 1974 bis 1979 stellt daher einen rechtswidrigen, gegen § 9 Buchstabe a und § 12 WGG verstoßenden Vermögensabfluß dar.

(104)

e b) Geschäftstätigkeit der VBV Versicherungs-, Betreuungs- und Vermittlungsgesellschaft m. b. H.

Die VBV Versicherungs-, Betreuungs- und Vermittlungsgesellschaft m. b. H. (im folgenden: VBV) gehörte seit 1971 zum nichtgemeinnützigen Unternehmensbereich. Die VBV wickelte die Versicherungsabschlüsse und das Prämieninkasso für alle Neue Heimat-Gesellschaften ab. Grundlage hierfür bildeten Beschlüsse des Vorstandes der Unternehmensgruppe, wonach „alle Versicherungsabschlüsse zentral über die firmeneigene Vermittlungsgesellschaft (VBV) zu tätigen sind. Ausgenommen hiervon war lediglich das Geschäft mit den öffentlich-rechtlichen Versicherungsanstalten“. Die Leistungen der VBV konnten von den Gesellschaften der Unternehmensgruppe kostenlos in Anspruch genommen werden (vgl. Prüfungsbericht Neue Heimat Bremen für das Geschäftsjahr 1984, S. 40).

In 1980 verkaufte die Neue Heimat Städtebau ihre Ansprüche auf zukünftige Gewinne der VBV (für unbestimmte Zeit) für einen Betrag von 20 000 000 DM an die UNION Baubedarfs GmbH. In 1983 wurde dieser „Gewinnanspruch“ für den gleichen Betrag zurückgekauft. Die Transaktionen machen deutlich, daß mit der mit lediglich 20 000 DM Stammkapital ausgestatteten Gesellschaft erhebliche Gewinne zu erzielen waren. Die Gewinne — sie beliefen sich 1982 auf 5 095 TDM, 1983 auf 3 780 TDM und 1984 auf 4 035 TDM — resultierten im wesentlichen aus der Vertretertätigkeit der VBV für die Volksfürsorge Versicherungs AG. Durch die Bindung an die VBV hatten die gemeinnützigen Gesellschaften keine Möglichkeit, selbst einen Versicherer zu bestimmen und mit diesem — wegen des Umfangs der Vertragsbeziehungen — ggf. günstigere Konditionen (Versicherungsprämien) auszuhandeln. Der Vorteil der Bündelung der Nachfrage nach Versicherungsleistungen ging zugunsten der

VBV und damit des nichtgemeinnützigen Bereichs. Nach Auffassung des Ausschusses bedeutet dies eine unzulässige Vorteilsgewährung. Die VBV hätte die Vorteile aus der Bündelung der Nachfrage an den gemeinnützigen Bereich — etwa in Form der Weiterleitung der von den Versicherungsgesellschaften erhaltenen Provisionen — zurückgeben müssen.

(105)

ec) Geschäftstätigkeit der Gesellschaft für Industrieansiedlung m.b.H., Hamburg

Auch im Zusammenhang mit der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft für Industrieansiedlung m.b.H. (im folgenden: GIA) sind rechtswidrige Vermögensverlagerungen zu Lasten der gemeinnützigen Gesellschaften der Unternehmensgruppe Neue Heimat erfolgt.

Die GIA wurde am 2. September 1969 gegründet. Gesellschafter waren die Neue Heimat Städtebau und die Beteiligungsgesellschaft für Industrieansiedlung m.b.H., an der zu gleichen Teilen die Bank für Gemeinwirtschaft, die Commerzbank, die Deutsche Bank und die Dresdner Bank beteiligt waren. Geschäftsgegenstand der GIA waren der Erwerb, die Vermittlung, die Erschließung von Grundstücken zum Zwecke der Industrieansiedlung, die Überlassung von Industrieanlagen durch Verkauf, Vermietung oder Verpachtung sowie die Finanzierung dieser Maßnahmen.

Schon kurz nach der Gründung der GIA schlossen gemeinnützige Neue Heimat Gesellschaften mit ihr sogenannte Beraterverträge. Dem Ausschuß haben folgende Verträge vorgelegen, die 1970/1971 vereinbart wurden — zu einer Zeit, als der Geschäftsführer der GIA, Wolfgang Vormbrock, gleichzeitig auch Mitglied der Geschäftsführungen der Neuen Heimat Hamburg und der Neuen Heimat Städtebau war:

Vertrags-schluß	NH-Gesellschaft	Von der GIA vertraglich geschuldete Leistung	Vereinbarte Vergütung DM
1970	NH-Bayern	Beratung beim Bau für Industrieanlagen	50 000
1970	NH-Berlin	Beratung auf dem Gebiet des Ingenieurwesens	50 000 jährlich
1970	NH-Bremen	Beratung auf dem Gebiet des Ingenieurwesens	25 000 jährlich
1971	NH-Bremen	Beratung auf dem Gebiet des Ingenieurwesens	50 000 jährlich

Diese Vereinbarungen verstießen gegen das WGG:

Der zwischen der Neuen Heimat Bayern und der GIA geschlossene Vertrag bezog sich auf Geschäftstätigkeiten — Beratung beim Bau von Industrieanlagen —, die ein gemeinnütziges Wohnungsunternehmen nicht wahrnehmen darf (§ 6 WGG). Die übrigen Verträge sind in ihrer Aufgabenbeschreibung so vage, daß sich nicht beurteilen läßt, ob sie sich im Rahmen des zulässigen Geschäftskreises bewegen; die pauschalierten Gegenleistungen — durchgängig in derselben Höhe — werfen zudem die Fragen auf, ob sie im Verhältnis zur erbrachten Leistung angemessen waren (§ 12 WGG) und ob diese Leistungen von den Neue Heimat-Gesellschaften nicht hätten selbst erbracht werden können.

Über die tatsächliche Durchführung dieser Verträge hat der Ausschuß keine eigenen weiteren Ermittlungen anstellen können. Der Untersuchungsausschuß der Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg hat allerdings festgestellt, daß

- die gemeinnützigen Neue Heimat-Gesellschaften an die GIA insgesamt mindestens 715 000 DM an Honoraren gezahlt haben und daß
- diesen Zahlungen keine entsprechenden oder angemessenen Leistungen der GIA gegenübergestellt haben: Dies sei von den Neue Heimat-Gesellschaften jedenfalls insoweit eingeräumt worden, als sie pauschalierte und in der Regel gleichhohe Zahlungen geleistet hätten.

Der Ausschuß schließt sich diesen Feststellungen an und sieht in diesen Zahlungen ebenfalls einen gegen § 9 Buchstabe a WGG verstoßenden weiteren Vermögensabfluß zu Lasten des gemeinnützigen Bereichs.

(106)

ed) Anmietung von Verwaltungsgebäuden

Schließlich sind dem gemeinnützigen Bereich dadurch Nachteile entstanden, daß an Gesellschaften des Städtebaubereichs der Neuen Heimat überhöhte Mieten für Büro- und Verwaltungsgebäude gezahlt wurden:

Bis 1980 arbeiteten die Verwaltungen der Gesellschaften des gemeinnützigen Unternehmensbereichs sowohl in gesellschaftseigenen als auch in angemieteten Räumen. Im Jahre 1980 beschloß die Geschäftsführung der Neuen Heimat Hamburg, sämtliche im Eigentum der gemeinnützigen Gesellschaften stehenden Verwaltungsgebäude zum 1. Januar 1981 an Gesellschaften der Neuen Heimat Städtebau zu veräußern. Von der Entscheidung waren folgende Bürohäuser betroffen, die zu folgenden Kaufpreisen verkauft wurden:

Bürogebäude	Kaufpreis DM	Buchgewinn DM
NH-Hamburg Bozenhardweg 3 Hamburg	21 500 000	9 656 000
NH-Bremen Rembertiring 27 Bremen	30 000 000	17 642 000
NH-Nord Lübecker Str. 1 Hamburg	22 000 000	21 900 000
NH-Bayern Albert-Schweitzer-Str. 70 München	30 000 000	17 642 000
NH-Südwest Wilhelm-Leuschner- Str. 90 Frankfurt	7 120 000	5 318 000

Die veräußernden Gesellschaften mieteten die Büro- und Verwaltungsgebäude unmittelbar nach ihrer Veräußerung von den Städtebaugesellschaften wieder an. Die Festlegung der Mieten gibt zu Beanstandungen Anlaß.

Im einzelnen:

— *Bürogebäude, Rembertiring 27, Bremen*

Die Neue Heimat Bremen hatte neben den Betriebs- und Instandhaltungskosten eine jährliche Miete in Höhe von 7,5 v.H. des Kaufpreises (30 Mio. DM) zu zahlen, die sich nach drei Jahren auf 9,63 v.H. und nach weiteren drei Jahren auf 10,5 v.H. des Kaufpreises erhöhen sollte. Der Verband Niedersächsisch-Bremischer Wohnungsunternehmen e.V. (Bericht 1983, S. 64) bezeichnet diese Rendite — angesichts der Tatsache, daß der Vermieter keinerlei Vermietungsrisiko trug — als unangemessen hoch; er errechnet eine jährliche Mietüberhöhung von durchschnittlich 1 700 000 DM.

— *Bürogebäude, Albert-Schweitzer-Str. 70, München*

Der Mietpreis, den die Neue Heimat Bayern zu zahlen hatte, war ähnlich bestimmt: Er betrug in den ersten zwei Jahren nach der Veräußerung jährlich 8,6 v.H. des Kaufpreises (30 Mio. DM), im dritten Jahr 9,5 v.H. und sollte ab dem vierten Jahr 11,5 v.H. betragen. Der Verband Bayerischer Wohnungsunternehmen e.V. (Bericht 1981, S. A 74) bezeichnet diese Miete als überhöht, weil die Kosten für das Gebäude vor seiner Veräußerung deutlich unter der nunmehr zu zahlenden Miete lagen. Der Verband errechnet, daß sich durch die Veräußerung ein jährlicher zusätzlicher Vermögensabfluß in Höhe von mindestens 1 300 000 DM zu Lasten der Neuen Heimat Bayern ergab.

— *Bürogebäude Lübecker Str. 1, Hamburg*

Die Neue Heimat Nord hatte einen Teil des Gebäudes Lübecker Str. 1, Hamburg, vor dem Verkauf an die Neue Heimat Hamburg vermietet. Nach dem Verkauf zahlte sie der Neuen Heimat Hamburg eine Mietausgleichszahlung in Höhe von 1 415 000 DM. Grund für die Ausgleichszahlung war, daß die neue Eigentümerin gegenüber der Neuen Heimat Hamburg die Miete mindestens um den entsprechenden Betrag erhöhte.

Auch in sonstigen Fällen haben die gemeinnützigen Gesellschaften der Unternehmensgruppe für Büroräume zu hohe Mietzahlungen an Gesellschaften des Städtebaubereichs entrichtet:

— *Verwaltungsgebäude der Neuen Heimat Niedersachsen*

So mietete die Neue Heimat Niedersachsen 1980 Teile eines Verwaltungsgebäudes von der BEGEBAU Beratungsgesellschaft für Gewerbebau an, einer Tochtergesellschaft der Neuen Heimat Städtebau. Die Neue Heimat Niedersachsen hatte nach Angaben des Wirtschaftsprüferberichtes über die Prüfung der BEGEBAU (1983, S. 10) einen Mietzins in Höhe von 47 DM pro m² zu zahlen, während die Mieter der übrigen Teile desselben Gebäudes durchschnittlich 14 DM pro m² zu entrichten hatten. Gründe, die diesen Unterschied rechtfertigen könnten, sind nicht ersichtlich. Bezogen auf die angemietete Fläche zahlt die Neue Heimat Niedersachsen jährlich ca. 1 300 000 DM mehr als die anderen Mieter.

— *Verwaltungsgebäude Neue Heimat Baden-Württemberg*

Auch die Neue Heimat Baden-Württemberg zahlte für das hier von einer Gesellschaft des Städtebaubereichs seit 1977 vermietete Bürogebäude eine Miete, die nach dem Prüfungsbericht des Verbandes Württembergischer Wohnungsunternehmen (1983, S. 48) deutlich über der marktüblichen Miete lag. Ein Anhaltspunkt für die hierdurch entstandenen Mehrkosten, bietet die Tatsache, daß die Neue Heimat Baden-Württemberg nach dem Umzug ihrer Verwaltung in andere angemietete Räume jährlich 1 500 000 DM weniger an Mietzahlungen aufzuwenden hatte.

In allen diesen Fällen hat die Mietpreisgestaltung nicht den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit (§ 12 WGG) entsprochen und zudem zu rechtswidrigen Vermögensabflüssen (§ 9 BUCHstabe a WGG) in den nichtgemeinnützigen Unternehmensbereich geführt.

(107)

III. Vermögensverschiebungen innerhalb des gemeinnützigen Bereichs zu Lasten einzelner Regionalgesellschaften

Bildete die enge organisatorische, strukturelle und personelle Verflechtung von Neuer Heimat Hamburg und Neuer Heimat Städtebau die Basis der

Vermögensverlagerungen zu Lasten des gemeinnützigen Bereichs, so wirkte sich die Verflechtung der Neuen Heimat Hamburg mit ihren Tochtergesellschaften in anderer Weise aus:

Die Zentralisation der Geschäftspolitik des gemeinnützigen Unternehmensbereichs bei der Neuen Heimat Hamburg, die Schlüsselstellung ihrer Geschäftsführer, die diese für die Regionalgesellschaften über deren „Viertes Organ“ innehatten, und die Praxis, daß sämtliche Mitarbeiter — bis auf die Hausmeister — bei der Mutter-, nicht bei den Tochtergesellschaften angestellt waren, gaben der Neuen Heimat Hamburg umfassende Gestaltungsmöglichkeiten auf die Geschäftsabläufe der Regionalgesellschaften. Diese Möglichkeiten wurden u. a. auch genutzt zu umfangreichen Kapitalverschiebungen sowohl zwischen den Regionalgesellschaften und der Neuen Heimat Hamburg als auch von einzelnen Regional- zu anderen Regionalgesellschaften. Diese Kapitalverschiebungen wurden durch die Zahlung von Konzernumlagen und Sonderbetreuungsgebühren sowie den Abschluß von Gewinnabführungsverträgen bewirkt, die zu rechtswidrigen Vermögensabflüssen zu Lasten einzelner Regionalgesellschaften führten.

Im einzelnen:

(108)

1. Konzernumlagen

Zwischen der Neuen Heimat Hamburg und ihren Tochtergesellschaften waren sogenannte Generalbetreuungsverträge vereinbart, aufgrund derer die Neue Heimat Hamburg — wie erwähnt — Grundsatzzfragen der Tochtergesellschaften bearbeitete und diese in allen Belangen der Technik, der Finanz- und Betriebswirtschaft sowie des Rechnungswesens betreute. Als Gegenleistung hierfür hatten die Regionalgesellschaften eine Vergütung (sogenannte Konzernumlage) zu entrichten. Diese wurde allerdings nicht auf der Basis der der Neuen Heimat Hamburg für die Betreuung der jeweiligen Tochter angefallenen Aufwendungen ermittelt; Bemessungsgrundlagen waren vielmehr ausschließlich die Verwaltungskosten der jeweiligen Regionalgesellschaft, zu denen u. a. auch die Kosten für das von der Neuen Heimat Hamburg zur Verfügung gestellte Personal gehörten.

Ausgehend hiervon hatten die Regionalgesellschaften bis 1980 14,3 v.H. und 1981/1982 10,0 v.H. ihrer Bruttoverwaltungskosten an die Neue Heimat Hamburg abzuführen. Das waren ausweislich die Prüfberichte des Verbandes Norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. von 1970 bis 1980 insgesamt 325 816 900 DM, in 1981 31 947 000 DM.

Die Berechnung der Gebühren verstieß gegen § 12 WGG. Zwar ist die Besorgung der Geschäfte durch ein gemeinnütziges Wohnungsunternehmen — hier: durch die Neue Heimat Hamburg — für ein anderes — hier: die Regionalgesellschaften — grundsätzlich zulässig (§ 9 Abs. 1 Buchstabe h WGGDV). Die Vergütung hierfür ist aber so zu berechnen, daß sie eine angemessene Gegenleistung

für die übernommene Betreuung darstellt. Diese Voraussetzung ist nicht erfüllt, weil sich die Gebühren nicht an den der Neuen Heimat Hamburg tatsächlich entstandenen Kosten, sondern an den Verwaltungskosten der Regionalgesellschaften orientierte. Diese Bemessungsgrundlage war ein sachfremder Maßstab; dies auch deshalb, weil sich auf diese Weise rechtswidrige Überhöhungen der Verwaltungskosten — z. B. infolge überzogener Mietzahlungen für Verwaltungsgebäude (vgl. oben Tz. 106) — nun nochmals zu Lasten der einzelnen Regionalgesellschaft auswirkten. Soweit die abgeführten Gebühren den angemessenen Rahmen übersteigen (§ 12 WGG) liegt im übrigen eine unzulässige, die Neue Heimat Hamburg begünstigende verdeckte Gewinnausschüttung vor (§ 9 Buchstabe a WGG).

(109)

2. Sonderbetreuungsgebühren

(110)

- a) Neben den Konzernumlagen erhob die Neue Heimat Hamburg von einzelnen Tochtergesellschaften sogenannte Sonderbetreuungsgebühren. Sie beliefen sich von 1970 bis 1980 auf insgesamt 118 055 000 DM, die von folgenden Regionalgesellschaften erbracht wurden:

Gesellschaft	Sonderbetreuungsgebühren in 1 000 DM
NWDS	4 381
NH-Nord	15 866
NH-Baden-Württemberg ...	6 290
NH-Bayern	10 413
NH-Berlin	10 360
NH-Bremen/Niedersachsen	38 986
NH-Nordrhein-Westfalen ...	11 560
NH-Südwest	19 700

Für die Erhebung dieser Sonderbetreuungsgebühren gab es keine vertraglichen Grundlagen. Eine konkrete Beziehung zwischen einer Betreuungsleistung und der Gegenleistung ist nach den übereinstimmenden Feststellungen des Parlamentarischen Untersuchungsausschusses der Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg, des Hamburger Finanzamtes für Prüfdienste und der Großbetriebsprüfungsstelle Düsseldorf nicht herzustellen. Die Berechnung der Sonderbetreuungsgebühren erfolgte daher auch nicht nach den tatsächlich entstandenen Kosten, sondern alleine nach den Erträgen der jeweiligen Tochtergesellschaft.

Auffallend ist weiter, daß mit der Abführung der Sonderbetreuungsgebühren Kapitalerhöhungen

bei den Regionalgesellschaften einhergingen, die mit diesen Gebühren belastet wurden; es liegt deshalb die Annahme nahe, daß diesen Regionalgesellschaften eigene Mittel entzogen wurden, um mit diesen Kapitalerhöhungen durchzuführen.

NH-Gesellschaft	Sonderbetreuungsgebühren 1970—1980 DM	Kapitalerhöhungen 1970—1980 DM
NWDS	4 381 000	140 850 000
NH-Nord	15 866 000	33 360 000
NH-Baden-Württemberg	6 290 000	71 000 000
NH-Bayern	10 413 000	25 280 000
NH-Berlin	10 360 000	105 700 000
NH-Bremen/Niedersachsen ...	38 986 000	71 759 000
NH-Nordrhein-Westfalen	11 560 000	22 470 000
NH-Südwest	19 700 000	24 540 000

Quelle: Bericht des Parlamentarischen Untersuchungsausschusses der Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg, S. 311

(111)

- b) Die Abführung der Sonderbetreuungsgebühren an die Neue Heimat Hamburg stellte, eine verdeckte rechtswidrige Gewinnausschüttung (§ 9 Buchstabe a WGG) dar, da diesen Betreuungsgebühren keine konkreten Leistungen der Neuen Heimat Hamburg entsprachen.

Der vermutete Zusammenhang zwischen der Erhebung der Sonderbetreuungsgebühren und den Kapitalerhöhungen führt zu keiner abweichenden Beurteilung: Zum einen stellen die Kapitalerhöhungen keine Gegenleistung für die Sonderbetreuungsgebühren dar; zum anderen bedeutete die Rückführung der Sonderbetreuungsgebühren als Kapitalerhöhungen wirtschaftlich, daß die Kapitalerhöhungen bei den Regionalgesellschaften aus deren geschäftseigenen Mitteln vorgenommen wurden. Hierin liegt jedoch ebenfalls ein Verstoß gegen § 9 Buchstabe a WGG, weil diese Vorschrift zwar nicht nach ihrem Wortlaut, wohl aber nach ihrer Zielrichtung die Möglichkeit einer Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln ausschließt. Von dieser Interpretation des § 9 Buchstabe a WGG gehen auch die Ländererlasse aus. So lautet Ziff. 21, 1 des Erlasses der Baubehörde der Freien und Hansestadt Hamburg vom 9. Dezember 1980:

„Eine Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln nach dem Gesetz vom 23. Dezember 1959 (BGBl. I S. 7879), geändert durch das Einführungsgesetz zum Aktiengesetz vom 6. September 1965 (BGBl. S. 1185) würde bei gemeinnützigen Wohnungsunternehmen dazu führen, daß entge-

gen der Bestimmung des § 9 a WGG auf das tatsächlich eingezahlte Nennkapital eine höhere Dividende als 4 v. H. gezahlt wird und bei Auflösung des Unternehmens oder beim Ausscheiden die Gesellschafter im Widerspruch zu § 9 b WGGDV mehr als die eingezahlten Einlagen zurückerhalten. Die Bestimmung des § 9 schließt somit für die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen die Möglichkeit einer Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln im Grundsatz aus...“

Entsprechende Regelungen enthalten die Erlasse der übrigen Bundesländer.

Diese Auslegung des § 9 WGG, § 9 Buchstabe b WGGDV ist auch für den vorliegenden Vorgang beachtlich: Wirtschaftlich macht es keinen Unterschied, ob innerhalb eines gemeinnützigen Unternehmens Rücklagen in Eigenkapital umgewandelt werden oder ob zunächst bei dem Wohnungsunternehmen Mittel abgezogen werden, die sodann in Form einer Kapitalerhöhung zurückfließen.

(112)

3. Ergebnisabführungsverträge

(113)

- a) Mitte der 70er Jahre schloß die Neue Heimat Hamburg mit den Regionalgesellschaften Ergebnisabführungsverträge ab. Nachstehend ist als Beispiel der mit der Neuen Heimat Nordrhein-Westfalen vereinbarte Vertrag wörtlich wiedergegeben. In ihm ist im einzelnen bestimmt:

„§ 1

Ungeachtet ihrer rechtlichen Selbständigkeit handelt die Neue Heimat Nordrhein-Westfalen im Innenverhältnis für Rechnung der Neuen Heimat (Hamburg).

§ 2

In Erfüllung der in § 1 festgelegten Verpflichtung wird die Neue Heimat Nordrhein-Westfalen ihre erzielten Jahresgewinne oder -verluste vor Feststellung ihrer Jahresabschlüsse unmittelbar an die Neue Heimat (Hamburg) abführen bzw. übertragen.

Die Neue Heimat (Hamburg) wird die Gewinne übernehmen bzw. übertragene Verluste ausgleichen. Die Abwicklung erfolgt über die gegenseitig unterhaltenen Verrechnungskonten.

§ 3

Der Jahresgewinn bzw. -verlust ergibt sich aus der Handelsbilanz. Rücklagen dürfen — ungeachtet der ohnehin bereits vorgenommenen laufenden Instandhaltung — nur insoweit gebildet werden, als dies bei vernünftiger kaufmännischer Beurteilung wirtschaftlich begründet ist, wobei insbesondere abgestrebt wird, den Erfordernissen zur Bauerneuerung Rechnung zu tragen.

§ 4

Im Hinblick auf die in § 2 vereinbarte Ergebnisabführung verpflichtet sich die Neue Heimat

(Hamburg), der Neuen Heimat Nordrhein-Westfalen in dem Umfange Mittel zur Verfügung zu stellen, wie sie zur Erfüllung der der Neuen Heimat Nordrhein-Westfalen obliegenden gesetzlichen Bauverpflichtung und darüber hinaus zur Durchführung des jährlichen Bauprogrammes erforderlich sind.

§ 5

Dieser Vertrag wird mit Wirkung vom 1. Januar 1975 für die Dauer von zunächst fünf Jahren abgeschlossen. Er verlängert sich um jeweils ein weiteres Jahr, wenn er nicht mindestens 12 Monate vor seinem Ablauf durch eingeschriebenen Brief gekündigt wird.

§ 6

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so verpflichten sich die Parteien, sich um eine wirtschaftlich gleichwertige Lösung zu bemühen, insbesondere bei Feststellung der gemeinnützigkeitsrechtlichen Unzulässigkeit den wirtschaftlichen Zustand herzustellen, der einer gemeinnützigkeitsrechtlich zulässigen Handhabung entsprechen würde.“

Mit den übrigen Regionalgesellschaften vereinbarte die Neue Heimat Hamburg inhaltsgleiche Verträge, aufgrund derer in den Jahren bis 1983 folgende Erträge der Regionalgesellschaften an die Neue Heimat Hamburg abgeführt und folgende Verluste von der Neuen Heimat Hamburg übernommen wurden:

Jahr	abgeführte Gewinne Mio. DM	übernommene Verluste Mio. DM
1974	—	2,2
1975	11,3	19,7
1976	21,7	17,4
1977	14,1	19,2
1978	14,5	16,4
1979	16,1	12,9
1980	17,4	7,7
1981	1,1	53,1
1982	6,5	18,5
1983	10,6	—
insgesamt	113,3	167,1

Quellen: Prüfberichte der Prüfverbände der Regionalgesellschaften, verschiedene Jahrgänge

Die Ergebnisabführungsverträge waren ihrer Funktion nach ein weiterer entscheidender Faktor, die beherrschende Position der Neuen Heimat Hamburg zu begründen und auszubauen. Sie konnte nunmehr aufgrund dieser Verträge — weitgehend ohne Einsatz eigener Mittel — die wirtschaftlichen Ergebnisse der Regionalgesellschaften untereinander ausgleichen und damit die andernfalls zwingend notwendigen Kapital-

erhöhungen bei einzelnen Regionalgesellschaften vermeiden. Diese Zielsetzung der Ergebnisabführungsverträge konnte bis einschließlich 1980 reibungslos verwirklicht werden; bis zu diesem Zeitpunkt blieben die Gewinnabführungsverträge für die Neue Heimat Hamburg kostenneutral, da der Summe der von ihr übernommenen Verluste (95,5 Mio. DM) eine in etwa gleichhohe Summe (95,1 Mio. DM) der an sie abgeführten Gewinne entsprach.

1981 zeigte sich jedoch, daß die Abschlüsse der Regionalgesellschaften zu erheblichen Verlustübernahmen führen würden, die die Neue Heimat Hamburg hätten erheblich belasten können. Um dies zu verhindern, wurden die Ergebnisabführungsverträge am 8. Juli 1982 rückwirkend zum 1. Januar 1981 geändert. In ihrer neuen Fassung war nunmehr bestimmt, daß zur Deckung des Jahresverlustes der jeweiligen Regionalgesellschaft in den Vorjahren gebildete Rücklagen ganz oder teilweise aufgelöst werden konnten. Hiervon machten die Regionalgesellschaften in erheblichem Umfang Gebrauch: Von 1981 bis 1983 lösten sie Rücklagen in Höhe von insgesamt 248,2 Mio. DM auf, durch die angefallene Verluste ausgeglichen werden konnten und im Ergebnis erreicht wurde, daß die Neue Heimat Hamburg von ihrer Verpflichtung zur Verlustübernahme freigestellt wurde. Die ab 1981 von der Neuen Heimat Hamburg übernommenen Verluste betrafen im wesentlichen nur noch die der Neuen Heimat Berlin (1981: 45,2 Mio. DM; 1982: 18,5 Mio. DM), der eine Auflösung von Rücklagen nicht mehr möglich war.

(114)

- b) Die WGG-rechtliche Zulässigkeit der zwischen der Neuen Heimat Hamburg und den Regionalgesellschaften vereinbarten Ergebnisabführungsverträge war zwischen den Anerkennungsbehörden der Länder Nordrhein-Westfalen, Niedersachsen und Bayern einerseits und der Neuen Heimat Hamburg und ihren Tochtergesellschaften andererseits von Anfang an umstritten.

Der Regierungspräsident in Düsseldorf erließ nach Kenntnisnahme des Ergebnisabführungsvertrages zwischen der Neuen Heimat Hamburg und der Neuen Heimat Nordrhein-Westfalen am 28. Februar 1978 einen Bescheid, mit dem er die Neue Heimat Nordrhein-Westfalen aufforderte, den Vertrag rückwirkend aufzuheben und die eingetretenen wirtschaftlichen Folgen auszugleichen. Zur Begründung führte er aus, der Vertrag verstoße gegen § 9 Buchstabe a WGG, weil die Neue Heimat Nordrhein-Westfalen zu einer vollständigen und damit das nach dieser Bestimmung zulässige Maß überschreitenden Abführung eines von ihr erzielten Jahresgewinns verpflichtet werde. Diese Rechtsauffassung wurde auch von den Anerkennungsbehörden der Länder Bayern und Niedersachsen geteilt. Aus prozeßökonomischen Gründen wurde jedoch zwischen der Landesregierung Nordrhein-Westfa-

len und der Neuen Heimat Hamburg vereinbart, nur mit der Anerkennungsbehörde des Landes Nordrhein-Westfalen einen „Musterprozeß“ zu führen, nachdem die Neue Heimat sich allen Ländern gegenüber dazu verpflichtet hatte, ein für sie negatives Ergebnis dieses Prozesses in allen Regionalgesellschaften gegen sich gelten zu lassen. In diesem Verfahren hat das Bundesverwaltungsgericht mit Urteil vom 10. Mai 1985 — 8 C 52.82 — die Rechtsauffassung des Regierungspräsidenten Düsseldorf und damit incidenter die der Anerkennungsbehörden der Länder Bayern und Niedersachsen bestätigt.

Nach dieser höchstrichterlichen Entscheidung ist eine weitere Stellungnahme zu der Frage der WGG-rechtlichen Zulässigkeit der Ergebnisabführungsverträge entbehrlich; die Neue Heimat Hamburg hat sich bereit erklärt, auch die mit den übrigen Regionalgesellschaften vereinbarten Abführungsverträge bundesweit rückgängig zu machen. Auf die hiermit verbundenen Abwicklungsprobleme und wirtschaftlichen Folgen wird im Abschnitt „Geschäftstätigkeit der Neuen Heimat Hamburg seit 1982“ (unten Tz. 190) eingegangen.

(115)

4. Grundstücksquerverkäufe

(116)

- a) Zwischen den Gesellschaften des gemeinnützigen Unternehmensbereichs kam es seit 1974 in erheblichem Umfang zu gegenseitigen Ver- und Ankäufen von bebauten Grundstücken. Aus diesen Grundstücksquerverkäufen resultiert nach den Feststellungen des Parlamentarischen Untersuchungsausschusses der Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg ein konzernweiter Überschuß von insgesamt mindestens 620 Mio. DM, wobei jedoch hierin auch Umsatzerträge enthalten sind, die nicht mit Überschüssen gleichgesetzt werden dürfen.

Die Beteiligung an den Grundstücksquerverkäufen machte bei einzelnen Regionalgesellschaften einen erheblichen Teil der geschäftlichen Aktivitäten aus (s. Tabelle).

So betrug das finanzielle Gesamtvolumen solcher An- und Verkäufe bei der Neuen Heimat Nordrhein-Westfalen und ihren Tochtergesellschaften von 1974 bis 1979 356,4 Mio. DM; bei anderen Gesellschaften übertrafen die Aktivitäten im Zusammenhang mit den Grundstücksquerverkäufen die Bautätigkeit bei weitem: So veräußerte die Neue Heimat Nord von 1976 bis 1979 Grundstücke mit 1 990 Wohneinheiten und erwarb Grundstücke mit 1 460 Wohneinheiten, während in demselben Zeitraum lediglich 296 Wohneinheiten aufgrund eigener Bautätigkeit fertiggestellt wurden. Ähnlich war die Situation bei der Nordwestdeutschen Siedlungsgesellschaft: Der Zugang an Wohneinheiten durch

Grundstücksverkäufe 1974 bis 1986 geordnet nach Verkäufern (in Mio. DM) laut Kaufverträge

Verkäufer (Konzernverbund)	1974 bis 1981	1982 bis 1986
NH Bayern GEWOG, NH Schwaben	82,2	18,8 (lt. Bericht PUA)
NH-BW, GEWAG, FGW	327,3	414,2
NH-SW-Konzern .	124,5	908,0
NH-NRW- Konzern	245,1	—
NH-Bremen- Konzern	214,7	319,8
		730,3 (lt. Bericht PUA)
NH-Nord-Konzern	80,0	
NH-Hamburg . . .	127,8	179,4
NH-Berlin	48,2	—
NH-Wohnspar . . .	41,0	9,7
NWDS	239,5	—
Summe	1 530,3	2 652,2

Kauf war im Zeitraum von 1976 bis 1979 viermal so hoch (8 876 Wohneinheiten) wie der Zugang durch eigene Bautätigkeit.

Als Motive für die konzerninternen Grundstücksan- und -verkäufe hat die Neue Heimat Hamburg zum einen die Straffung der Verwaltung und eine rationellere Wohnraumbewirtschaftung durch räumliche Zusammenlegung von Verwaltungseinheiten, zum anderen eine Verstärkung der Eigenkapitalbasis der verkauften Gesellschaften angeführt.

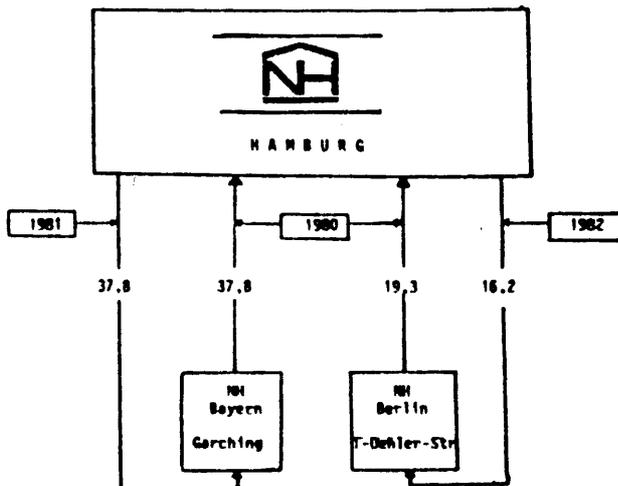
Beide Begründungen erscheinen indessen nicht stichhaltig:

In vielen Fällen — so die Feststellungen der Großbetriebsprüfungsstelle Düsseldorf und des Rechnungshofes der Freien und Hansestadt Hamburg — änderte sich durch die Veräußerung an der Verwaltung nichts, weil sie auch danach weiterhin der veräußernden Gesellschaft überlassen blieb. Auch von einer Verstärkung der Eigenkapitalbasis kann nicht ausgegangen werden: Denn zum einen bewirkten die konzerninternen Verkäufe keine Kapitalverstärkung von außen; zum anderen waren diejenigen Gesellschaften, die infolge der Grundstücksverkäufe an ihre Schwestergesellschaften Gewinne ausweisen konnten, verpflichtet, diese aufgrund der Ergebnisabführungsverträge an die Neue Heimat Hamburg abzuführen. Gegen das Argument der Neue Heimat, die konzerninternen Grundstücksan- und -verkäufe dienten der Straffung der Verwaltung und einer rationelleren Wohnraumbewirtschaftung durch räumliche Zusammenlegung, spricht insbesondere auch der Umstand, daß teilweise dieselben Belegenheiten

mehrmals hin und her verkauft wurden, sozusagen „Pendelverkäufe“ stattfanden. Dies ergibt sich aus der folgenden Übersicht:

Abbildung

„Pendelverkäufe“ (beispielhaft) 1980 bis 1982
in Mio. DM



Begünstigt waren hiernach also nicht die veräußernden Gesellschaften, sondern letztendlich die Neue Heimat Hamburg. Dies legt die Annahme nahe, daß diesen Grundstücksgeschäften andere als die angegebenen Motive zugrunde lagen, nämlich

- durch Aufdeckung von stillen Reserven die Ertrags- und Vermögenslage in den Bilanzen der veräußernden Gesellschaften günstiger darstellen zu können,
- hierdurch Gewinnausschüttungen zu ermöglichen,
- die Muttergesellschaft von der Verpflichtung gegenüber einzelnen Tochtergesellschaften freizustellen,
 - aufgrund der Ergebnisabführungsverträge „an sich“ entstandene und auszuweisende Verluste auszugleichen, oder
 - notwendige Kapitalerhöhungen vorzunehmen oder
 - sonstige Sanierungsbeiträge zu leisten.

Dafür, daß letztlich hierin die Motive für die Grundstücksquerverkäufe lagen, sprechen folgende Anhaltspunkte:

Erstens qualifizierte die Geschäftsführung der Neuen Heimat Hamburg in mehreren Aufsichtsratssitzungen die Grundstücksquerverkäufe als ein Konzept zur Mobilisierung stiller Reserven: So führte das Mitglied der Geschäftsführung der Neuen Heimat Hamburg, Dehnkamp, in der Aufsichtsratssitzung der Neuen Heimat Hamburg am 23. April 1975 aus, der eigentliche Zweck dieser Geschäfte bestehe in der Offenlegung von Reserven zur Verlustabdeckung, und in der Aufsichtsratssitzung am 24. Oktober 1980 bezeichnete er die konzerninternen Grundstücksverkäufe als ein „in sich geschlossenes und sinnvoll-

les Konzept“ zur Mobilisierung stiller Reserven. Zweitens hätten einzelne Neue Heimat Gesellschaften ohne Gewinne aus Grundstücksquerverkäufen Verluste ausweisen müssen. Die Neue Heimat Nord erzielte beispielsweise in den Jahren 1976 bis 1979 Überschüsse von insgesamt 9 978 000 DM. Aus Grundstücksverkäufen resultierten in demselben Zeitraum Gewinne in Höhe von 55 700 000 DM, so daß ohne Berücksichtigung dieser Geschäfte Verluste von rd. 45 Mio. DM hätten ausgewiesen werden müssen. Die Neue Heimat Westfalen hatte 1977 einen Gewinn von 41 341 536 DM; aus Grundstücksquerverkäufen erzielte sie in diesem Jahr 42 607 536 DM Gewinn, ohne den sie einen Verlust in Höhe von 392 000 DM hätte ausweisen müssen.

Drittens hätte die Muttergesellschaft aufgrund der Ergebnisabführungsverträge solche Verluste ausgleichen oder zum Anlaß für Sanierungsbeiträge nehmen müssen. Demgegenüber ermöglichten es die Grundstücksquerverkäufe, daß die Verluste durch die Buchgewinne zum Teil überkompensiert wurden und darüber hinaus sogar Ergebnisabführungen und Dividendenausschüttungen möglich waren. Hierauf hat bereits 1980 die Deutsche Baurevision in ihrem Bericht über das Geschäftsjahr 1979 bei der Wohnungsbaukreditanstalt — bezogen auf die Neue Heimat Nord — hingewiesen: „Nur der aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken erzielte Buchgewinn in Höhe von 21,4 Mio. DM — so heißt es dort — ermöglichte für 1978 eine Gewinnabführung an die Neue Heimat Hamburg in Höhe von 1,9 Mio. DM ...“.

Viertens: Wie der Rechnungshof der Freien und Hansestadt Hamburg darüber hinaus festgestellt hat, ergibt sich auch aus der Gewinn- und Verlustrechnung der Neuen Heimat Hamburg für das Geschäftsjahr 1979, „daß ohne die Verkäufe von Mietwohnungsgrundstücken mit einem Gewinn von 41,7 Mio. DM ein Verlust von rd. 39,6 Mio. DM hätte ausgewiesen werden müssen. Bei diesem Verlust hätte die Neue Heimat Hamburg 1979 keine Dividende ausschütten können, was aber tatsächlich geschehen ist.

Fünftens schließlich heißt es im Strukturkonzept für das Jahr 1982 der Neuen Heimat Hamburg: „Trotz ausgewiesener positiver Bilanzergebnisse hat sich die Ergebnissituation der Neuen Heimat ab 1972 ständig verschlechtert. Die positiven Bilanzergebnisse konnten nur über außerordentliche Erträge dargestellt werden, wobei die konzernintern getätigten Transaktionen an den Grundproblemen keinerlei Veränderungen bewirkt haben.“

(117)

- b) Die Grundstücksquerverkäufe waren rechtswidrig:

Abgesehen davon, daß die hieraus resultierenden Zwischengewinne nach Auffassung des Ausschusses nicht in den Bilanzen der verkauften Gesellschaften ausgewiesen werden durften (§ 331 Abs. 2 AktG in der bis 31. Dezember 1985

geltenden Fassung), verstießen sie gegen §§ 6 und 12 WGG.

Der Grundstückshandel in dem betriebenen Umfang und mit der dargestellten Zielsetzung bewegte sich außerhalb des zulässigen Geschäftskreises und des Grundsatzes wirtschaftlicher Geschäftsführung. Zwar darf ein gemeinnütziges Wohnungsunternehmen gemäß § 9 Abs. 1 Buchstabe a WGGDV — selbstverständlich — auch bebaute Grundstücke erwerben oder veräußern. Diese Erlaubnis steht jedoch unter dem ausdrücklichen Vorbehalt, daß solche Geschäfte sich „in dem üblichen Rahmen ordnungsgemäßer Wohnungswirtschaft halten“. Diese Voraussetzung verlangt, daß zwischen dem Veräußerungsgeschäft und der eigentlichen Aufgabe eines gemeinnützigen Unternehmens (Errichtung, Verschaffung und Finanzierung von Kleinwohnungen) ein Sachzusammenhang besteht. Dieser ist bei den vorliegenden Geschäften jedoch nicht mehr erkennbar.

Auch unter Zugrundelegung der zu dem WGG ergangenen Ländererlasse ändert sich an dieser Beurteilung nichts. Das gilt sowohl im Hinblick auf die älteren, aus dem Jahre 1970 stammenden, als auch im Hinblick auf die neueren, 1981 ergangenen Erlasse. Die relevanten Passagen der für Nordrhein-Westfalen geltenden Erlasse, die inhaltsgleich auch in anderen Ländern ergangen sind, lauten:

„Ein gemeinnütziges Wohnungsunternehmen ist in der Regel gehalten, die von ihm errichteten Mietwohnhäuser zur Bildung eines eigenen Wohnungsbestandes im Eigentum zu behalten und nach gemeinnützigkeitsrechtlichen Grundsätzen zu bewerten. Andererseits kann aber die Veräußerung eines Mietwohnhauses gemeinnützigkeitsrechtlich auch nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Sie kann im Einzelfall unter dem Gesichtspunkt einer ordnungsgemäßen Geschäftsführung zweckmäßig oder sogar geboten sein, z. B. um das Eigenkapital der Gesellschaft zu stärken oder sich von der unwirtschaftlich gewordenen Verwaltung eines Mietwohnhauses zu trennen.“ (Erlaß 1970)

„Der Erwerb von Mietwohngebäuden ist grundsätzlich zulässig. Auch die Veräußerung der selbst errichteten oder verschafften Mietwohngebäude ist zulässig. Sie darf aber nicht den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Geschäftsführung widersprechen. Da es Aufgabe der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen ist, die selbst errichteten oder verschafften Mietwohnungen nach den gemeinnützigkeitsrechtlichen Grundsätzen zu bewirtschaften, müssen wirtschaftliche oder sonstige sachliche Gründe für die Veräußerung gegeben sein, z. B. Stärkung des Eigenkapitals, Unwirtschaftlichkeit der Verwaltung, Beitrag zur Vermögensbildung durch Veräußerung als Wohnungseigentum“. (Erlaß 1981)

Diese Voraussetzungen sind nicht erfüllt, weil keine wirtschaftlichen oder sonstigen sachlichen Gründe für die Grundstücksquerverkäufe vorlagen. Insbesondere wurde durch sie keine Stärkung des Eigenkapitals und — wie gezeigt —

auch keine wirtschaftlichere Verwaltung erreicht. Sie dienten vielmehr ausschließlich dazu, durch Ausweisung von Zwischengewinnen Gewinnabführungen an die Neue Heimat Hamburg und damit letztlich die Ausschüttung von Dividenden an die Gesellschafter der Konzernmutter zu ermöglichen.

(118)

IV. Verstöße gegen den Grundsatz der Wirtschaftlichkeit des Geschäftsbetriebes (§ 12 WGG)

§ 12 WGG erhebt die Beachtung des Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit zum ausdrücklichen Gebot für die Organe eines gemeinnützigen Wohnungsunternehmens. Die Vorschrift lautet:

„Die Kosten der Verwaltung und Geschäftsführung müssen sich satzungsgemäß und tatsächlich in angemessenen Grenzen halten. Insbesondere darf das Unternehmen seinen Organen oder Dritten nicht Vergünstigungen oder Entschädigungen zuwenden, die über die in öffentlichen Betrieben üblichen Beträge hinausgehen.“

Gegen dieses Gebot haben Geschäftsführung und Aufsichtsorgane der Neuen Heimat Hamburg in zahlreichen Fällen verstoßen — mit der Folge, daß auch hieraus weitere Vermögensabflüsse zu Lasten des gemeinnützigen Unternehmensbereichs resultieren:

- An die Geschäftsführer wurden unangemessen hohe Entschädigungen gezahlt,
- für Repräsentationszwecke, Tagungen und Konferenzen entstanden sachlich nicht gerechtfertigte Kosten,
- dritte Personen erhielten als Berater, freie Mitarbeiter oder sogenannte Kontaktangestellte hohe Vergütungen und sonstige Zahlungen, ohne daß entsprechende Gegenleistungen ersichtlich sind, und
- einzelnen Personen — Politikern, Beamten und auch einem Prüfer des zuständigen Prüfungsverbandes — wurden geldwerte Vorteile ohne sachlichen Grund gewährt.

Im einzelnen:

(119)

1. Vergütungen der Geschäftsführer

- a) Die Geschäftsführer der Neuen Heimat Hamburg, Albert Viotor und Dr. Harro Iden, die — wie dargestellt — zugleich in Personalunion Geschäftsführer der Neuen Heimat Städtebau waren, bezogen in den Jahren von 1969 bis Anfang 1982 jährliche Vergütungen (Gehälter und Tantiemen) in folgenden Größenordnungen (Angaben in 1 000 DM):

Vergütungen des Vorsitzenden der Geschäftsführungen, Albert Vieter, in den Jahren	Neue Heimat Hamburg	Neue Heimat Städtebau	insgesamt
1969	165	40	205
1971	180	40	220
1979	328	140	468
1981	388	140	528
Vergütungen des Mitgliedes der Geschäftsführungen, Dr. Harro Iden			
1969	140	30	170
1971	160	30	190
1979	258	57	315
1981	335	95	430

Die Vergütungen der übrigen Mitglieder der Geschäftsführungen erreichten nicht ganz diese Höhe; sie betragen in 1981 DM 352 000. Hierneben erzielten sie jedoch weitere Einkünfte als Geschäftsführer, Aufsichts-, Beirat- und Verwaltungsratsmitglieder in anderen Gesellschaften des Neue Heimat-Konzerns (vgl. im einzelnen unten Tz. 150, „Ämterhäufungen“). So bezog das Mitglied der Geschäftsführung Vormbrock für seine Tätigkeit im Aufsichtsrat der Neuen Heimat Nord jährlich 25 000 DM, wobei er zugleich in der Geschäftsführung der Neuen Heimat Hamburg für die Geschäftspolitik eben der Neuen Heimat Nord zuständig war. Die Bezüge der Geschäftsführer aus ihren Tätigkeiten in anderen Neue Heimat-Gesellschaften betragen insgesamt bis zu 160 000 DM jährlich. Hierneben erzielten einzelne Geschäftsführer weitere Einkünfte für „freie Mitarbeit“ bei Neue Heimat Gesellschaften. Nach den Feststellungen des Rechnungshofes der Freien und Hansestadt Hamburg hatte ein Mitglied der Geschäftsführung der Neuen Heimat Hamburg in den Jahren von 1974 bis 1979 zusätzlich Einkünfte von insgesamt 486 000 DM für Tätigkeiten als freier Mitarbeiter innerhalb des Neue Heimat-Konzerns.

(120)

- b) Der Ausschuß ist der Auffassung, daß die Bezüge der Geschäftsführer der Neuen Heimat Hamburg — auch im Hinblick auf ihre zusätzlichen Einkünfte aus anderen konzerninternen Tätigkeiten, die ihre Arbeitskraft nicht unentgeltlich gebunden haben — unangemessen hoch bemessen waren. Die Bezüge waren eher an Gehältern von Vorstandsmitgliedern bei Gesellschaften der freien Wirtschaft als an Entschädigungen orientiert, die an Organe in öffentlichen Betrieben gezahlt werden. Der Ausschuß

sieht deshalb nicht nur in der Aufteilung der Gehälter zwischen Neuer Heimat Hamburg und Neuer Heimat Städtebau (vgl. oben Tz. 91), sondern auch in der Festlegung ihrer Höhe einen Verstoß gegen § 12 WGG.

(121)

- c) Die unangemessen hohen Bezüge belasteten die Neue Heimat Hamburg nicht nur während der aktiven Tätigkeit der Geschäftsführer, sondern auch nach deren Ausscheiden. Denn die Entschädigungen bildeten auch die Grundlage für die Bemessung der Ruhegeldansprüche der Geschäftsführer; so hatte der Vorsitzende der Geschäftsführungen, Albert Vieter, aufgrund seines Dienstvertrages vom 15. Dezember 1970 einen Pensionsanspruch in Höhe von 55 v.H. von $\frac{2}{3}$ seiner Bezüge und Tantiemen, wobei sich für jedes Jahr nach Vollendung seines 40. Lebensjahres der Pensionsanspruch um einen weiteren Prozentpunkt bis zu maximal 75 v.H. erhöhte. Der Ausschuß hat nicht klären können, ob allen Geschäftsführern vergleichbare hohe Pensionszahlungen zugesagt worden sind; bekannt geworden ist jedoch aufgrund des Berichtes des Parlamentarischen Untersuchungsausschusses der Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg, daß

- mindestens mit einem weiteren Geschäftsführer dienstvertraglich eine inhaltsgleiche Ruhegeldregelung vereinbart worden war und daß
- die auf den unangemessen hohen Bezügen basierenden Ruhegeldzahlungen an ehemalige Geschäftsführer die Neue Heimat Hamburg erheblich belasten.

(122)**2. Repräsentations-, Werbungs- und Bewirtungskosten****(123)**

- a) Der nachstehenden Übersicht sind die Aufwendungen der Neuen Heimat Hamburg und der Regionalgesellschaften für Repräsentation, Werbung und Bewirtschaftung in der Jahren von 1971 bis 1981 zu entnehmen (Angaben in 1 000 DM).

Der Ausschuß hat nicht aufklären können, wie sich die Positionen im einzelnen zusammensetzen. Aufgrund des Berichtes des Parlamentarischen Untersuchungsausschusses der Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg steht jedoch fest, daß die Neue Heimat Hamburg mit nicht unerheblichen Beträgen für Repräsentation und Bewirtung belastet worden ist. So betragen z.B. die Bewirtungskosten in 1975 64 000 DM, für Tabakwaren wurden 1976 18 000 DM aufgewendet; für Spirituosen entstanden 1976 Kosten in Höhe von 6 900 DM, in 1980

Kosten der Unternehmenswerbung und Repräsentation einschließlich Bewirtung	NH-Nord	NH-Bremen/Niedersachsen	NH-Nordrhein-Westfalen	NH-Südwest	NH-Bayern	NH-Baden-Württemberg	NH-Berlin	Nordwestdeutsche Siedlungsgesellschaft	Gesamt
1971						199			199
1972	840	638	327	136	462				2 403
1973	679	497		145	217	790			1 778
1974	430	478	393	keine Angaben	172	194	546		2 213
1975	335	1 306	191	keine Angaben	183	374			2 389
1976	496	1 222	284	keine Angaben	162	135	151		2 450
1977	442	1 573		keine Angaben	198	172	229		2 614
1978	601	1 223	353	keine Angaben	257	171	299		2 904
1979	831	1 143	336	keine Angaben	335	171	392		3 208
1980	524	1 032	842	218	411	179	335	214	3 755
1981	409	479	623		304	151	269	274	2 509

Quelle: Bericht des Parlamentarischen Untersuchungsausschusses der Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg, S. 758

in Höhe von 22 000 DM (u. a. für 720 Flaschen Cognac). Für Geschenke an Aufsichtsratsmitglieder wurden 1972 46 800 DM ausgewiesen, wobei nicht aufgeklärt werden konnte, ob jedes Mitglied des Aufsichtsrates auch ein Geschenk im Werte von ca. 2 000 DM (46 800 DM : Anzahl der Mitglieder des Aufsichtsrates) tatsächlich erhalten hat: Die Zeugen Cordua und Vetter haben bekundet, zu keinem Zeitpunkt ein Geschenk von einem solchen Wert erlangt zu haben. Zum weiteren wurde die Neue Heimat Hamburg mit Kosten für Festivitäten belastet: So mit 34 000 DM für den Empfang anlässlich eines Geburtstages eines Geschäftsführers, mit 9 000 DM für den Auftritt von Künstlern anlässlich einer Einweihungsfeier, mit bis zu 7 800 DM jährlich für die Bewirtung durch Geschäftsführer in deren privaten Haushalten.

(124)

- b) In solchen Aufwendungen, die nur beispielhaft aufgeführt sind, sieht der Ausschuß ebenfalls Verstöße gegen § 12 WGG. Diese Kosten sind weder dem Grunde noch der Höhe nach sachlich zu rechtfertigen.

(125)

3. Geschäftsführertagungen und Kontaktkonferenzen

(126)

- a) Mit dem Repräsentationsaufwand korrespondierten hohe Kosten für Geschäftsführertagungen, an denen die Geschäftsführer, Direktoren, Prokuristen und Hauptabteilungsleiter sowohl der Gesellschaften des gemeinnützigen als auch der des nichtgemeinnützigen Unternehmensbereichs teilnahmen.

Die Tagungen, die sich jeweils über mehrere Tage erstreckten und auch sogenannte Damenprogramme für die Ehefrauen der Teilnehmer einschlossen, fanden in Garmisch-Partenkirchen, Igls/Tirol, Baden-Baden, Kitzbühel und Hamburg (Hotel Loews Plaza) statt. Bis 1977 wurden die Kosten ausschließlich von der Neuen Heimat Hamburg getragen. Der Ausschuß hat nicht im einzelnen klären können, ob die Wahl der Tagungsorte sich kostenerhöhend ausgewirkt hat und inwieweit die Aufwendungen angemessen und erforderlich waren; er bewertet jedoch die Tatsache, daß der gemeinnützige Be-

reich bis 1977 die Kosten alleine trug und der Städtebereich an ihnen nicht anteilig beteiligt wurde, als weitere rechtswidrige Vermögensverlagerung.

(127)

b) Dasselbe gilt im Hinblick auf die sogenannten Kontaktkonferenzen, die die Geschäftsführungen der Neuen Heimat Hamburg und der Neuen Heimat Städtebau in mehreren Jahren mit dem Bundesvorstand des Deutschen Gewerkschaftsbundes oder den Vorständen von Einzelgewerkschaften abhielt. Die Kosten hierfür (1972: 75 000 DM; 1973: 71 000 DM; 1974: 31 000 DM; 1976: 19 000 DM) hätte nicht — wie geschehen — die Neue Heimat Hamburg alleine tragen dürfen; soweit solche Konferenzen für den gemeinnützigen Unternehmensbereich zur Erfüllung seiner Aufgaben überhaupt erforderlich waren, hätte die Neue Heimat Hamburg die Aufwendungen allenfalls anteilig — neben der Neuen Heimat Städtebau und dem Deutschen Gewerkschaftsbund — übernehmen dürfen.

(128)

4. Reisekosten

Zum weiteren hat die Neue Heimat Hamburg Aufwendungen für Studienreisen ihrer Geschäftsführer, Mitglieder ihres Aufsichtsrates sowie von Gästen ins Ausland getragen. Der Parlamentarische Untersuchungsausschuß der Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg beziffert die hierdurch entstandenen Kosten für den Zeitraum von 1964 bis 1968 auf insgesamt 1 382 000 DM (davon: 584 000 DM für Geschäftsführer und Angestellte; 561 000 DM für Aufsichtsratsmitglieder, 237 000 DM für Gäste).

Aufgrund der Aussagen der Anhörperson Kersken und der Feststellungen der Großbetriebsprüfstelle Düsseldorf steht fest, daß auch die gemeinnützige Neue Heimat Nordrhein-Westfalen Kosten für Auslandsreisen übernommen hat. Sie finanzierte 1974 eine Reise mehrerer ihrer Angestellten mit 11 786 DM, die den sogenannten Garrath-Ausschuß der Stadt Düsseldorf auf seiner Reise nach Stockholm begleiteten. 1976 übernahm sie die Kosten einer weiteren Reise nach Stockholm, und zwar in

Höhe von 29 255 DM sowohl für ihre eigenen Angestellten als auch für mitreisende Mitglieder des Düsseldorfer Stadtrates.

Ob es sich hierbei um Einzelfälle oder um eine bei den gemeinnützigen Neue Heimat Gesellschaften verbreitete Usance handelt, Auslandsreisen der eigenen Angestellten oder von Politikern zu finanzieren, hat der Ausschuß nicht aufklären können. Soweit solche Kostenübernahmen festgestellt worden sind, sieht der Ausschuß jedoch keine Gesichtspunkte, aufgrund derer die Annahme zu rechtfertigen wäre, die betreffenden Reisen und die Übernahme der Reisekosten der Politiker seien betriebswirtschaftlich veranlaßt. Er vertritt deshalb — ebenso wie der Oberfinanzpräsident Düsseldorf — die Auffassung, daß in der Kostenübernahme ein Verstoß gegen das Zuwendungsverbot des § 12 WGG liegt.

Dieselbe Bewertung hat für sonstige Reisekosten zu gelten, die den Geschäftsführern für die Teilnahme an Veranstaltungen erstattet wurden, die mit dem Unternehmenszweck in keinem Zusammenhang standen. Beispiele bilden insoweit die Reisen der Geschäftsführer zu Veranstaltungen des Gewerkschaftsrates, der DGB-Bundesausschüsse, des SPD-Präsidiums und der CDU-Sozialausschüsse im Jahre 1974.

(129)

5. Berater, freie Mitarbeiter, Repräsentanten und sogenannte Kontaktangestellte

(130)

a) Die Neue Heimat Hamburg und ihre Tochtergesellschaften haben dem Ausschuß auf Anforderung die Ausfertigungen von insgesamt 64 Beraterverträgen und Verträgen über freie Mitarbeit vorgelegt. Diese Verträge wurden mit Architekten, Rechtsanwälten, Steuerberatern, Ärzten, ehemaligen Neue Heimat-Angestellten, ferner mit Journalisten, emeritierten Professoren und pensionierten Beamten sowie mit Politikern geschlossen, die aufgrund dieser Verträge Honorare erhielten. Die Verträge sind in der folgenden Übersicht — in anonymisierter Form — mit ihren wesentlichen Vertragsinhalten und Vergütungszusagen zusammengestellt:

Nr.	Vertrags-schluß	NH-Gesellschaft	Vertragspartner	Vertragliche Leistung	Vergütung DM
1	1962	NH-Hamburg	Rechtsanwalt	rechtliche Beratung	1 000 monatlich
2	1962	NH-Hamburg	Immobilien-gesellschaft	Beratung in Grund-stücksangelegenheiten	2 200 monatlich
3	1967	NH-Hamburg	Berater	Beratung in solchen An-gelegenheiten, die die Neue Heimat an ihn "heranträgt"	18 000 jährlich
4	1969	NH-Hamburg	freier Mitarbeiter für die Neue Heimat und die Gewos GmbH, den Gewos e. V.	Gutachterliche und beratende Tätigkeit	Aufträge von jährlich 60 000
5	1971	NH-Hamburg	Berater	Beratung bei der Erar-beitung von Spar-Ein-richtungen und in orga-nisations- und gesell-schaftspolitischen Fragen	4 000 monatlich
6	1973	NH-Hamburg	Personalberater	Beratung im Personal-und Sozialwesen; Fortbildung	3 700 monatlich
7	1973	NH-Hamburg		Übernahme "bestimmter" Aufgaben	5 000 monatlich
8	1974	NH-Hamburg	ehemaliger Ange-stellter der Neuen Heimat	Organisation von Stu-dienreisen; innenarchi-tektonische Beratung	1 318 monatlich
9	1974	NH-Hamburg	Berater	Abwicklungsaufträge: im "einzelnen festzulegende evtl. Sonderaufträge"	31 200 jährlich
10	1974	NH-Hamburg		Erstellung eines Buches über die Neue Heimat und Übernahme "weitere Sonderaufträge"	46 750 jährlich
11	1975	NH-Hamburg	Berater	Marketing	2 000 monatlich
12	1975	NH-Hamburg	ehemaliger Ge-schäftsführer einer Tochtergesellschaft; freier Mitarbeiter	Generalbevollmächtigter für Sonderbauten	8 000 jährlich
13	1976	NH-Hamburg		Vertretung der Neuen Heimat in Brüssel	15 000 jährlich
14	1977	NH-Hamburg	ehemaliger Ge-schäftsführer einer Tochtergesellschaft, früherer Politiker und Gewerkschafts-funktionär	Beratung der Neuen Heimat Kommunal	42 420 jährlich
15	1978	NH-Hamburg	Berater	Mitwirkung bei Finanzie-rungs-, Akquisitions- und Rechtsangelegenheiten	62 496 jährlich
16	1978	NH-Hamburg	Berater	Beratung der Geschäfts-führung in Brüssel	1 500 monatlich
17	1978	NH-Hamburg	Berater	Abrechnungskontrolle, Prüfung von Prüf-berichten	60 864 jährlich

Nr.	Vertrags-schluß	NH-Gesellschaft	Vertragspartner	Vertragliche Leistung	Vergütung DM
18	1978	NH-Hamburg	Rechtsanwalt	Repräsentant der Unternehmensgruppe Neue Heimat in Bonn; Beratung in Angelegenheiten des Auslandsgeschäftes	4 000 monatlich
19	1983	NH-Hamburg		Sonderaufgaben, die sich auf den An- und Verkauf von Grundstücken beziehen	160 000 jährlich
20	1985	NH-Hamburg	Architekt, freier Mitarbeiter	Beratung betr. die Aus- und Weiterbildung	2 500 monatlich plus 250 Sachkostenpauschale
21	1986	NH-Hamburg		Erstellung von zwei Gutachten; Mitwirkung an Maßnahmen der Aus- und Weiterbildung	200 000 insgesamt
22	1979	NWDS		Unterstützung bei der Pressearbeit; Erstellung der "Geschichte der NWDS"	3 000 monatlich
23	1981	NWDS		Nachweis von Baulandflächen; Beschaffung öffentlicher Mittel, Kontakte zu den öffentlichen Stellen	2 000 monatlich plus 200 für jede nachgewiesene öffentlich geförderte Wohnung
24	1985	NWDS		Repräsentation	400 monatlich plus Erstattung der Kosten
25	1964	NH-Nord (AGEKA)		"ehrenamtliche Tätigkeit"	300 monatlich
26	1966	Neues Heim	freier Mitarbeiter	Informationsbeschaffung; Vertretung gegenüber Behörden	24 000 jährlich
27	1970	NH-Nord	freie Mitarbeiterin	Beratung in Fragen des Gemeinwesens	1 600 monatlich
28	1972	NH-Nord	Berater	Gutachten und Beratung betr. den Bau von Altenwohnheimen	1 000 monatlich
29	1981	NH-Bayern	Rechtsanwalt	Erarbeitung einer wirtschaftlichen Verwertung eines Grundstückes; Unterstützung bei der Realisierung des Verwertungskonzeptes	5 500 monatlich
30	1964	NH-Baden-Württemberg	Architekt	unbestimmte Einzelaufgaben	21 960 jährlich
31	1974	NH-Baden-Württemberg	ehemaliger Geschäftsführer	freie Mitarbeit	4 886 monatlich

Nr.	Vertrags-schluß	NH-Gesellschaft	Vertragspartner	Vertragliche Leistung	Vergütung DM
32	1975	NH-Baden-Württemberg	freier Mitarbeiter	Terminwahrnehmungen; Vermittlung von Kaufinteressenten	75 pro Termin 1 000 pro Kaufvertrag
33	1975	NH-Baden-Württemberg	ehemaliger NH-Angestellter	noch zu bestimmende Sonderaufgaben	insgesamt 6 000
34	1976	NH-Baden-Württemberg	Rechtsanwalt	Prozeßführung	
35	1982	NH-Baden-Württemberg	Professor	Rechtsberatung	75,— pro Arbeitsstunde
36	1985	NH-Baden-Württemberg	Berater	Beratung in Finanzfragen	50,— pro Arbeitsstunde
37	1985	NH-Baden-Württemberg	Berater	Öffentlichkeitsarbeit	66,— pro Arbeitsstunde
38	1985	NH-Baden-Württemberg	Berater	Beratung in Personalfragen	40.— pro Arbeitsstunde
39	1986	NH-Baden-Württemberg	Berater	technische Beratung	40,— pro Arbeitsstunde
40	1986	NH-Baden-Württemberg	Berater	Grundstücksbetreuung	3 300 monatlich Pauschale in Höhe von 141 400 für Tätigkeit vom 1. Mai—31. Dezember 1986
41	1978	NH-Berlin	Rechtsanwalt	Rechtsberatung	2 200 monatlich
42	1978	NH-Berlin	Berater	Beratung in Presseangelegenheiten	1 200 jährlich
43	1979	NH-Berlin	Presseagentur	Öffentlichkeitsarbeit	72 000 jährlich
44	1979	NH-Berlin	Berater	Öffentlichkeitsarbeit	18 000 jährlich
45	1985	NH-Berlin	Rechtsanwältin	allgemeine juristische Beratung	500 monatlich
46	1972	NH-Bremen	Beratungsgesellschaft für Gewerbebau m.b.H. — Begebau — Tochtergesellschaft der Neuen Heimat Städtebau	Beratung bei "Regelung und Erledigung bestimmter Aufgaben im Bereich der Vermietung von Gewerbeobjekten"	350 je Arbeitstag und Person
47	1976	NH-Bremen		Analyse der Presseberichterstattung über die NH-Bremen	2 900 insgesamt

Nr.	Vertrags-schluß	NH-Gesellschaft	Vertragspartner	Vertragliche Leistung	Vergütung DM
48	1978	NH-Bremen		Analyse der Öffentlichkeitsarbeit der NH-Bremen; Unterstützung bei Vorbereitung und Durchführung von Pressegesprächen	1 500 monatlich
49	1978	NH-Bremen	Journalist	Unterstützung der Öffentlichkeitsarbeit der NH-Bremen	1 500 monatlich
50	1978	NH-Bremen	Minister a. D.	Repräsentant mit der besonderen Aufgabe, Geschäftsverbindungen herzustellen und zu pflegen	1 500 jährlich Bereitstellung von Schreibkräften
51	1979	NH-Bremen	Journalist	Vertretung medienpolitischer Interessen der NH-Bremen	2 500 monatlich
52	1982	NH-Bremen		Honoraraufträge in solcher Höhe, "daß daraus regelmäßig Gebührensabschlagszahlungen in Höhe von monatlich 4 700 DM abgedeckt" werden konnten	4 700 plus 300 Pauschale für Sonderkosten
53	1982	NH-Bremen	Steuerbevollmächtigter	Beratung in steuerrechtlichen Fragen; Erstellung von Steuererklärungen	20 000 jährlich
54	1969	NH-Nordrhein-Westfalen	Rechtsanwälte	Beratung in steuerrechtlichen Angelegenheiten	500 monatlich
55	1971	NH-Nordrhein-Westfalen	Rechtsanwälte	Beratung in arbeitsrechtlichen Angelegenheiten	450 monatlich
56	1971	NH-Nordrhein-Westfalen	Professor	Beratung in städtebaulichen Fragen	40 000 jährlich; Dienstwagen
57	1976	NH-Nordrhein-Westfalen	Berater	Beratung in technischen Fragen	1 500 monatlich
58	1979	NH-Nordrhein-Westfalen	Architekt	Repräsentanz	10 000 monatlich
59	1979	NH-Nordrhein-Westfalen	Architekt	Repräsentanz; Begutachtung von Grundstücken	10 000 monatlich
60	1979	NH-Nordrhein-Westfalen	Beamter a. D.	Beschaffung von Grundstücken	950 monatlich
61	1980	NH-Nordrhein-Westfalen	GmbH	Grundstücksakquisition	60 000 jährlich
62	1983	NH-Nordrhein-Westfalen	Rechtsanwälte	Bearbeitung von Rechtsangelegenheiten	200 pro Arbeitsstunde
63	1983	NH-Nordrhein-Westfalen	Rechtsanwälte	Beratung in Rechtsangelegenheiten	310 pro Arbeitsstunde
64	1979	NH-Südwest	Arzt	betriebsärztliche Betreuung	900 monatlich

(131)

b) Ausweislich dieser Aufstellung lassen sich folgende typisierte Gruppen unterscheiden:

- Berater mit speziellen, in der Regel wiederkehrenden Aufgabenstellungen: Rechtsanwälte für die Rechtsberatung, Berater für personelle, organisatorische, wirtschaftliche, technische und planerische Fragen, Betriebsärzte;
- freie Mitarbeiter für die Erfüllung einer speziellen Sonderaufgabe: Erstellung eines Buches über eine NH-Gesellschaft, Öffentlichkeitsarbeit;
- freie Mitarbeiter als Repräsentanten und solche für nicht näher bezeichnete Informationsbeschaffungen oder akquisitorische Aufgaben;
- Berater mit Sonderaufgaben, die vertraglich nicht näher bestimmt sind (Verträge 3, 7, 9, 21, 25, 30, 31, 33).

(132)

c) Die gemeinnützigkeitsrechtliche Beurteilung dieser Verträge läßt sich nicht abschließend vornehmen:

- Zum Teil verstoßen sie eindeutig gegen das WGG. Die Beauftragung, die Neue Heimat Kommunal, also eine Tochtergesellschaft der Neuen Heimat Städtebau, zu beraten (Vertrag Nr. 14) hat mit dem zulässigen Geschäftskreis der Neuen Heimat Hamburg (§ 6 WGG) nichts zu tun; die Kostenübernahme für diese Beratung stellt eine unzulässige verdeckte Gewinnausschüttung (§ 9 Buchstabe a WGG) und einen Verstoß gegen § 12 WGG dar.
- Die Beratung der Auslandsvertretung (Verträge Nr. 13, 16), die Repräsentanz für die gesamte Unternehmensgruppe Neue Heimat sowie die Beratung in Angelegenheiten des Auslandsgeschäftes (Vertrag Nr. 18) zeigen ebenfalls, daß Aufgaben für den Städtebaubereich auf Kosten des gemeinnützigen Bereichs übernommen worden sind und ein Verstoß gegen §§ 6, 9 Buchstabe a, 12 WGG vorliegt.
- Die zum Teil vage Beschreibung der wahrzunehmenden Aufgaben (Verträge Nr. 2, 3, 4, 7, 9, 16, 18, 24, 25, 26, 30, 31, 33, 52, 58, 59) erlaubt es weder, zu beurteilen, ob sie sich im Rahmen des zulässigen Geschäftskreises bewegen, noch zu entscheiden, ob die Neue Heimat-Gesellschaften diese Aufgaben hätten nicht selbst — und kostengünstiger — erbringen können.
- Zudem lassen die vorgelegten Verträge keine gesicherten Schlußfolgerungen darüber zu, ob den vereinbarten Vergütungen angemessene Gegenleistungen entsprachen. Zweifel bestehen insoweit insbesondere hinsichtlich der unter b) angeführten letzten Gruppe der

freien Mitarbeiter, deren Aufgabenstellung gar nicht umschrieben ist: Hier besteht der dringende Verdacht, daß Verstöße gegen das Zuwendungsverbot des § 12 WGG vorliegen.

(133)

d) Aufgrund der Aussagen des Zeugen Dehmkamp, des Berichts des Parlamentarischen Untersuchungsausschusses der Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg sowie des Berichtes des Parlamentarischen Untersuchungsausschusses der Bremischen Bürgerschaft sind dem Ausschuß weitere Beraterverträge bekannt, die mit Politikern und einem pensionierten Beamten abgeschlossen worden sind:

So wurde ein Finanzpräsident a. D. von der Neuen Heimat Hamburg mit der Aufnahme inoffizieller Kontakte zur Finanzbehörde beauftragt. Ein früherer Politiker, Gewerkschaftsfunktionär und Geschäftsführer einer Neue-Heimat-Gesellschaft (der auch die Neue Heimat Kommunal beriet, oben Vertrag Nr. 14) bezog unter anderem 1974 aufgrund eines Beratungs- oder Anstellungsvertrages von der Neuen Heimat Hamburg 103 785 DM p. a. für Tätigkeiten im akquisitorischen Bereich. Ein früherer Bürgermeister der Hansestadt Hamburg schloß nach Beendigung seiner Amtszeit mit der Neuen Heimat Hamburg einen (Rechts-)Beratungsvertrag. Aufgrund dieses Vertrages erhielt er in der Zeit von 1966 bis 1974 27 600 DM p. a. und sonstige Leistungen: So übernahm die Neue Heimat Hamburg die Bezahlung eines für ihn tätigen Sekretärs und eines Fahrers sowie die Kosten für die Anschaffung und den Unterhalt eines Personenkraftwagens. Der Leistungsempfänger war in dieser Zeit u. a. Präsident des Deutschen Mieterbundes.

(134)

6. Sonderbetreuungen

(135)

a) Die Gesellschaften des gemeinnützigen Bereiches der Unternehmensgruppe Neue Heimat gewährten in zahlreichen Fällen für Baubetreuungen Sonderkonditionen in Form von Preisnachlässen.

Üblicherweise beträgt die Höhe der Baubetreuungsgebühren je nach Intensität und Betreuung zwischen minimal 7 v. H. und maximal 12 v. H. der ansatzfähigen Baukosten, wobei sich die Gebührensätze auf die einzelnen Leistungen wie folgt verteilen:

— Verwaltungsleistungen:	2,9 v. H. bis 5,0 v. H.
— Architektenleistungen:	2,0 v. H. bis 3,5 v. H.
— Bauleistungen:	0,9 v. H. bis 1,5 v. H.
— Ingenieurleistungen:	<u>1,2 v. H. bis 2,0 v. H.</u>
— insgesamt	7,0 v. H. bis 12,0 v. H.

Nach Angaben der Neuen Heimat Hamburg beliefen sich die Konditionen der Neue Heimat-Gesellschaften auf durchschnittlich 7,0 v.H. Demgegenüber haben sie in mindestens 5 861 Fällen Betreuungsgebühren berechnet, die unter 7,0 v.H. der ansatzfähigen Baukosten lagen — wobei die Angaben der Neue Heimat Gesellschaften allerdings auch sogenannte Teilbetreuungen erfaßten.

Begünstigt wurden hierdurch:

- zum einen Mitarbeiter der Neue Heimat-Gesellschaften, denen aufgrund von Betriebsvereinbarungen bis 1979 eine Betreuungsgebühr in Höhe von 3 v.H., danach in Höhe von 4 v.H. eingeräumt wurde,
- zum weiteren Organmitglieder und leitende Angestellte der Neue Heimat-Gesellschaften, wobei auf diesen Personenkreis die Regelungen der für die Mitarbeiter geltenden Betriebsvereinbarungen analog angewendet wurden,
- Funktionäre aus dem Bereich des DGB und
- andere Personen, die in keinem arbeits- oder dienstvertraglichen Verhältnis zu einer Neuen Heimat-Gesellschaft standen.

Zu dieser letzten Gruppe zählten u. a. auch:

- Politiker, denen für die Betreuung des Baus/ Umbaus ihres jeweiligen Einfamilienhauses Sonderkonditionen gewährt wurden, wobei freilich nicht festzustellen ist, ob die Leistungsempfänger gewußt haben, daß ihnen nicht die vollen Baubetreuungsgebühren in Rechnung gestellt wurden;
- ein Prüfer des Verbandes Norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V., dem die baubetreuende Gesellschaft gemäß § 14 WGG angehörte; ihm wurden für die Betreuung des Baus von 16 Mietwohnungen Sonderkonditionen gewährt, die für ihn eine Ersparnis von 10 716 DM bedeuteten.

Ferner hat die Neue Heimat Nord auch ein Bauvorhaben des Leiters des Amtes für Wohnungswesen der Hamburger Baubehörde oder dessen Ehefrau abgewickelt.

(136)

- b) Der Ausschuß hat nicht ermittelt, welche Vermögensnachteile dem gemeinnützigen Unternehmensbereich durch die Gewährung von Sonderkonditionen insgesamt entstanden sind. Er sieht jedoch in der Einräumung solcher Vorzugskonditionen an Organe der Neue Heimat-Gesellschaften (hierzu näher unten Tz. 151 bis 155) und an Dritte weitere Verstöße gegen § 12 WGG, die dem Grunde nach den gemeinnützigen Unternehmensbereich geschädigt haben.

(137)

7. Konditionen beim Erwerb von Immobilien

In Einzelfällen veräußerten gemeinnützige Neue Heimat-Gesellschaften auch Baugrundstücke zu

nicht marktgerechten Preisen. Der Ausschuß hat sich hierzu insbesondere mit dem Verkauf von Grundstücken in Hamburg-Lehmsal im Jahre 1975 durch die Neue Heimat Nord an insgesamt 45 Erwerber befaßt. Unter ihnen befanden sich die Abgeordneten der Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg, Senator Volker Lange, der damals Mitglied des Bauausschusses war und Senator Alfons Pawelczyk, der damals Bundestagsabgeordneter war, ferner Angehörige der Hamburger Bauverwaltung, Architekten, Bau- und Vermessungsingenieure sowie die Ehefrau und ein Neffe Albert Viectors. Alle zahlten Quadratmeterpreise, die erheblich unter den damals marktüblichen Preisen und unter den von dem Gutachterausschuß für Grundstückswerte der Freien und Hansestadt Hamburg ermittelten Verkehrswerten lagen. Diesem vom Gutachterausschuß ermittelten Verkehrswert entsprechen auch die im damaligen Zeitpunkt auf dem freien Markt geforderten Grundstückspreise im Baugebiet Lehmsal-Mellingstedt. Dies ergibt sich aus Immobilienanzeigen in Hamburger Tageszeitungen aus dem Zeitraum vom Herbst 1974 bis Frühjahr 1975. Der Verkehrswert des von Volker Lange erworbenen Grundstücks betrug in 1975 105 DM pro m², der von ihm entrichtete Kaufpreis 36,53 DM; bezogen auf das gesamte Grundstück betrug die Differenz zwischen Verkehrswert und Kaufpreis 77 371 DM.

Der Ausschuß hat, weil ihm die entsprechenden Unterlagen nicht vorgelegt worden sind, nicht feststellen können, ob bereits zwischen den Preisen, welche die Neue Heimat Nord beim Erwerb der Grundstücke gezahlt hat, und den später von den Erwerbern verlangten Kaufpreisen ein Mißverhältnis besteht; es ist jedoch mit Sicherheit ein Verstoß gegen das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz darin zu sehen, daß die Grundstücke weit unter Verkehrswert an Erwerber veräußert wurden, welche auf den Grundstücken Bauvorhaben ausführten, die nicht dem Kleinwohnungsbau zuzuordnen sind. Es entspricht dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit, daß ein gemeinnütziges Wohnungsunternehmen in solchen Fällen die Preise verlangt, die auf dem Markt zu erreichen sind.

(138)

8. Kostenübernahme für die Anlage eines Gartens auf dem Grundstück von Alfons Lappas?

Nach seinem Ausscheiden aus dem Aufsichtsrat der Neuen Heimat Hamburg am 3. März 1978 erwarb das damalige Mitglied des Vorstandes der Beteiligungsgesellschaft für Gemeinwirtschaft AG, Alfons Lappas, am 7. März 1978 von der Neuen Heimat Südwest Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H. ein 969 qm großes Grundstück zum Preise von 117 249 DM in Friedrichsdorf im Taunus. Die Betreuung des Baus eines Hauses auf diesem Grundstück übernahm die (nichtgemeinnützige) Neue Heimat Südwest zum ermäßigten Betreuungssatz von 3 v.H. der anrechenbaren Herstellungskosten; mit dem vereinbarten Festpreis von 750 000 DM waren u. a. auch die zu erbringenden Architektenleistungen abgedeckt.

In einem als eidesstattliche Erklärung bezeichneten Schreiben vom 24. Oktober 1986 hat der Diplombau-Inspektor Gerhard Ortmann dem Ausschuß mitgeteilt, er sei verantwortlicher Oberbauleiter des Unternehmens gewesen, das die Gartenanlagen auf den Grundstücken von Alfons Lappas sowie seines Bruders Günther Lappas, des Stellvertretenden Vorsitzenden der Gewerkschaft Gartenbau, Land- und Forstwirtschaft, vorgenommen hat; ihm sei bekannt, daß die Kosten für diese Gartenanlage in Höhe von rd. 200 000 DM bei Alfons Lappas und rd. 80 000 DM bei Günther Lappas von einer Gesellschaft des gemeinnützigen Unternehmensbereiches der Neue Heimat getragen worden seien, indem diese Kosten in die Abrechnung eines Objektes in Mainz-Finthen eingestellt worden seien.

Wegen dieser Angaben hat der Ausschuß auf einer zeugenschaftlichen Klärung bestanden und den zuständigen Amtsrichter um Vernehmung des Gartenbau-Inspectors Ortmann ersucht. In seiner Vernehmung am 18. November 1986 hat der Zeuge Gerhard Ortmann bekundet:

„Als die Maßnahme im wesentlichen abgeschlossen war, bat ich meinen für dieses Objekt zuständigen Bauführer . . . die Maßnahme Lappas aufzumessen und abzurechnen und mir die Endsumme zu nennen. Mir wurde für die Maßnahme Alfons Lappas die Summe von rd. DM 200 000,— . . . genannt. Obwohl die Maßnahmen abgeschlossen waren, konnte noch kein Geldeingang verzeichnet werden. Diese Summen habe ich dann meiner Geschäftsleitung bekanntgegeben. Ich wandte mich dann an diese Bauleitung der Neuen Heimat in Mainz-Finthen. Mein Gesprächspartner war Herr Bötsch. Herr Bötsch war offensichtlich über alles informiert und versprach die Angelegenheit zu regeln. Wie die einzelnen Bauleiter be- und verrechnet haben, weiß ich nicht, auch wie Herr Bötsch das getan hat, entzieht sich meiner Kenntnis. Mir ist nie zur Kenntnis gekommen, daß Lappas eine Rechnung bekommen hat.“

Angesichts dieser sich widersprechenden Behauptungen des Zeugen Ortmann in seinem Schreiben vom 24. Oktober 1986 einer — und seiner Aussage vor dem ersuchten Richter am 18. November 1986 andererseits hat der Ausschuß in seiner Sitzung vom 25. November 1986 beschlossen, den zuständigen Amtsrichter zu ersuchen, den Zeugen erneut zu vernehmen und zu vereidigen. In dem hierauf anberaumten Vernehmungstermin am 19. Dezember 1986 vor dem ersuchten Amtsrichter ist der Zeuge auf den angesprochenen Widerspruch nicht eingegangen.

Der Zeuge Alfons Lappas hat gegenüber dem Ausschuß erklärt, die Behauptungen des Zeugen Ortmann in seinem Schreiben vom 24. Oktober 1986 seien unzutreffend; er hat insbesondere darauf hingewiesen, daß die Erstellung der Außenanlagen nicht 200 000,— DM gekostet hätte. Angesichts dieser sich widersprechenden Zeugenaussagen und der unklaren Aussage des Zeugen Ortmann vor dem ersuchten Richter war dem Ausschuß die restlose Aufklärung des Vorgangs nicht möglich; sie

muß deshalb dem zuständigen Prüfungsverband und der zuständigen Anerkennungsbehörde vorbehalten bleiben. Auch eine Sonderprüfung, die das Ministerium der Finanzen des Landes Rheinland-Pfalz auf Ersuchen des Ausschusses bei der Neuen Heimat Südwest in der Zeit vom 12. November 1986 bis zum 5. Dezember 1986 vorgenommen hat, hat zu keiner weiteren Aufklärung geführt. In der zusammenfassenden Beurteilung heißt es:

„Die Prüfung erbrachte trotz intensiver Untersuchung der relevanten Unterlagen keinen Beweis über die von Herrn Ortmann behauptete Verschiebung von Kosten der Außenanlagen der Häuser Lappas in mit öffentlichen Mitteln geförderte Mietwohnobjekte in Mainz-Finthen.“

Es stellten sich jedoch bezüglich des Ausschreibungs-, Vergabe- und Abrechnungswesens Handlungsweisen und Vorgänge heraus, die eine derartige Manipulation nicht ausschließen. Uns ist bekannt, daß zeitgleich mit unseren Untersuchungen eine Prüfung bei der NH Städtebau Südwest GmbH, durch die Treuarbeit (im Auftrag des Vorsitzenden des Deutschen Gewerkschaftsbundes, Herrn Ernst Breit) stattgefunden hat. Das Ergebnis dieser Prüfung ist uns nicht bekannt; wir haben lediglich in Erfahrung gebracht, daß tatsächlich über die Erstellung der Außenanlagen der Häuser Lappas keine Abrechnung vorliegt. Ob bei den Untersuchungen der Treuarbeit bei der NH Städtebau konkrete Hinweise oder gar Beweise über die Kostenverlagerung Lappas/Mainz-Finthen gefunden wurden, muß zunächst dahingestellt bleiben.“

Weiterhin hat der Zeuge Lappas bekundet, der gesamte Vorgang werde, nachdem er bekannt geworden sei, gewerkschaftsintern durch ein Wirtschaftsprüfungsunternehmen untersucht. Der Zeuge Breit hat in seiner dritten Vernehmung am 16. Dezember 1986 hierzu erklärt, der Prüfbericht liege noch nicht vor.

(138 a)

9. Übernahme von Darlehenszinsen zugunsten der Grundstücksverwaltungsgesellschaft, Bonn, Am Paulshof 15—17 m.b.H. und mittelbar zugunsten von Bundeskanzler a. D. Brandt?

Am 28. Mai 1984 gründeten vor Notar Dr. Wirmer in Frankfurt am Main

1. Dipl.-Kfm. Reitemeier,
2. Rechtsanwalt Schulz als Geschäftsführer für die Brake & Co G.m.b.H., Frankfurt am Main, Mainzer Landstraße 16—24 handelnd,
3. Rechtsanwalt Vöbel als Vertreter handelnd für Alfred Nau, damals Schatzmeister der SPD

durch Abschluß eines Gesellschaftsvertrages die Grundstücksverwaltungsgesellschaft, Bonn, Am Paulshof 15—17 m.b.H., Sitz Frankfurt am Main, Mainzer Landstraße 16—24.

Als Gegenstand des Unternehmens wurden festgelegt:

Der Erwerb, die Verwaltung und Verwertung von Liegenschaften, insbesondere des in Bonn gelegenen Grundstückes Am Paulshof 15—17.

Für das Stammkapital in Höhe von 20 000,— DM zeichneten:

- | | |
|-------------------------|-------------|
| 1. Brake & Co G.m.b.H.: | 19 000,— DM |
| 2. Alfred Nau: | 1 000,— DM. |

Diese G.m.b.H. wurde unter der Nummer HRB 14147 in das Handelsregister, Amtsgericht Frankfurt am Main eingetragen.

Die Gesellschaft erwarb unmittelbar danach für den Kaufpreis von rund 1,67 Millionen DM das Anwesen Am Paulshof 15—17 auf dem Venusberg in Bonn.

Zur Finanzierung wurde von der Bank für Gemein-DM aufgenommen.

Die Gesellschaft hat bis heute keine andere Liegenschaft erworben, verwaltet oder verwertet. Damit drängt sich die Vermutung auf, daß sie von Anfang an ausschließlich zum Erwerb und zur Verwaltung des Anwesens Paulshof 15—17 in Bonn gegründet wurde.

Mieter des Anwesens Paulshof 15—17 und damit Vertragspartner der Gesellschaft war nach Angaben eines Sprechers der SPD die Sozialdemokratische Partei Deutschlands. Wohnungsinhaber war von 1974 bis 1979 Bundeskanzler a. D. Brandt, der 1974 kurz nach seinem Rücktritt als Bundeskanzler und kurz nach dem Erwerb des Anwesens durch die Grundstücksverwaltungsgesellschaft, Bonn, Am Paulshof 15—17 m.b.H. dort eingezogen war.

Laut Geschäftsbericht dieser Gesellschaft betrug im Geschäftsjahr 1975 die Verbindlichkeit gegenüber der Bank für Gemeinwirtschaft noch 1 648 000,— DM. Im selben Jahr wurde ein Zinsaufwand in Höhe von 49 105,09 DM erbracht. Dies entspricht einem Zinssatz von 2,98 v. H.

Der übliche Marktzins betrug im Jahr 1975 allerdings 10,4 v. H.

Danach berechnet, wären allein im Jahre 1975 insgesamt 171 392,— DM Zinsen angefallen. Bei einem tatsächlich erbrachten Zinsaufwand von 49 105,09 DM wurden somit 122 206,91 DM Zinsen durch Einräumung einer Sonderkondition eingespart.

Aufgrund einer ihm zugegangenen Information hat der Abg. Johannes Gerster dem Zeugen Ernst Breit bei seiner dritten Vernehmung die Frage vorgelegt, ob dem Zeugen der Sachverhalt bekannt sei und er auch Kenntnis darüber habe, wer die Zinsdifferenzbeträge geleistet habe, insbesondere ob die ihm zugegangene Information, daß diese von der Neuen Heimat übernommen worden seien, zutrifft. Der Zeuge Ernst Breit hatte nach seinen Angaben keine Kenntnis von den Vorgängen. In einer Pressemeldung vom 16. Dezember 1986 hat der Pressesprecher der SPD erklärt, der Vorsitzende der SPD,

Willy Brandt, habe einen Teil des Anwesens angemietet gehabt. Er hat jedoch keine Erklärung dazu abgegeben, wie die Finanzierung des Hauses erfolgt war und insbesondere dazu, ob die Neue Heimat Hamburg — oder eine zur Neuen Heimat-Gruppe gehörende andere Gesellschaft — Teile der Zinslasten getragen habe. Mit Rücksicht auf den Abschluß der Beratungen konnte der Ausschuß weitere, an sich notwendige Beweiserhebungen nicht vornehmen und sieht deshalb von einer Feststellung ab.

(139)

V. Spenden

(140)

1. Weitere Vermögensabflüsse wurden durch die nicht unerhebliche Spendentätigkeit des gemeinnützigen Unternehmensbereichs verursacht. Nach Angaben der Neuen Heimat Hamburg spendeten sie und ihre Tochter- und Enkelgesellschaften von 1960 bis 1985 insgesamt 10 870 090 DM:

Spenden des gemeinnützigen Unternehmensbereichs in der Zeit von 1960 bis 1986

NH-Gesellschaft	Angaben in DM
NH-Hamburg	2 413 154,—
Nordwestdeutsche Siedlungsgesellschaft	191 606,—
NH-Wohnspar	6 200,—
NH-Nord	1 498 747,—
NH-Bremen	1 834 665,—
NH-Nordrhein-Westfalen ...	1 696 856,—
NH-Bayern	1 072 000,—
NH-Baden-Württemberg ...	1 005 021,—
NH-Berlin	303 064,—
NH-Südwest	848 777,—
Summe	<u>10 870 090,—</u>

Der größte Teil der Spenden wurde in den Jahren von 1970 bis 1982 geleistet, und zwar — nach Angaben der Neuen Heimat Hamburg —:

- 1970: 337 659,88 DM,
- 1971: 442 639,64 DM
- 1972: 592 037,96 DM,
- 1973: 759 818,53 DM,
- 1974: 499 531,22 DM,
- 1975: 572 979,98 DM,
- 1976: 577 055,79 DM,
- 1977: 635 330,07 DM,
- 1978: 621 425,50 DM,

- 1979: 991 304,79 DM,
- 1980: 848 935,39 DM,
- 1981: 741 050,34 DM,
- 1982: 591 744,06 DM,

Seit 1983 wurden die Spendenzahlungen nach Angaben der Neuen Heimat Hamburg reduziert; sie betragen in 1983 144 239,04 DM, in 1984 83 871 DM und in 1985 80 494 DM.

Empfänger waren u. a.:

- die Friedrich-Ebert-Stiftung,
- die Stiftung Mitbestimmung,
- die Jakob Kaiser Stiftung,
- die SPD, CDU und FDP,
- die Gesellschaft für Sozial- und Gesundheitspolitik e. V. Düsseldorf,
- Verbände und Einrichtungen des Städtebaus und Wohnungswesens sowie
- soziale und caritative Einrichtungen, unter ihnen der von Ehefrauen der Geschäftsführer der Neuen Heimat Hamburg gegründete Verein „Hansi“, dessen Zweck die Übernahme von Patenschaften für Kinderheime und die Förderung sozialer Einrichtungen war.

Einzelheiten ergeben sich aus der nachstehenden, aufgrund der Angaben der Neuen Heimat Hamburg erstellten Übersicht:

Spenden der Neuen Heimat Hamburg, der NWDS, der Neuen Heimat Wohnspar und der gemeinnützigen Neue Heimat-Regionalgesellschaften nach Empfängergruppen (seit 1970)

Empfängergruppe	DM
<i>Parteien</i>	
SPD	63 823,48
CDU	11 299,—
FDP	24 000,—
Friedrich-Ebert-Stiftung	4 721 750,—
Stiftung Mitbestimmung	20 500,—
Jakob-Kaiser-Stiftung	52 500,—
Gesellschaft für Sozial- und Gesundheitspolitik	240 000,—
Hansi e. V.	238 400,—
Verbände und Einrichtungen des Städtebaus und des Wohnungswesens	93 624,—
Soziale und caritative Einrichtungen	527 671,14
Einrichtungen des Sports	252 642,13
<i>Einzel Spenden</i>	
über 10 000,— DM	
(wie Verbände und Einrichtungen des Städtebaus und des Wohnungswesens, des Sports, der Kultur und Wissenschaft, der überparteilichen Politik sowie soziale und caritative Einrichtungen)	1 430 460,28
Diverse	843 501,16
Summe	8 520 171,19

Der weitaus größte Teil der Spenden ging an die Friedrich-Ebert-Stiftung. Dies gilt im Hinblick sowohl auf die Spendenleistungen insgesamt (von 1960 bis 1985: 5 148 200 DM, von 1970 bis 1985: 4 721 750 DM) als auch auf die der einzelnen Tochtergesellschaften der Neuen Heimat Hamburg:

Spenden der Neue Heimat Wohnungsgesellschaften insgesamt und an die Friedrich-Ebert-Stiftung seit 1970

Gesellschaft	Spenden in DM	
	insgesamt	davon an die Friedrich-Ebert-Stiftung
NH Hamburg	1 924 678,25	315 000,— ¹⁾
NH Nord	775 419,67	658 550,—
NWDS	202 988,38	130 000,—
NH Wohnspar ...	6 200,—	5 000,—
NH Bayern	940 324,28	759 000,—
NH Baden-Württemberg	605 678,69	455 000,—
NH Berlin	250 063,92	102 000,— ¹⁾
NH Bremen/Niedersachsen ...	1 830 667,52	910 000,—
NH Nordrhein-Westfalen	1 135 373,48	700 200,—
NH Südwest	848 777,—	687 000,—

¹⁾ Angaben lt. der von Dr. Hoffmann am 15. Oktober 1986 überreichten Spendenliste; vgl. jedoch die nachfolgenden Ausführungen

Ob die Angaben der Neuen Heimat Hamburg sämtliche Spendenleistungen korrekt darstellen, hat der Ausschuß im einzelnen nicht aufklären können. Er weist jedoch darauf hin, daß die Angaben der Neuen Heimat Hamburg zum Teil in sich widersprüchlich sind: So weist die dem Ausschuß am 15. Oktober 1986 von dem früheren Geschäftsführer Dr. Hoffmann übergebene Spendenaufstellung aus, daß die Neue Heimat Hamburg von 1970 bis 1985 an die Friedrich-Ebert-Stiftung insgesamt 315 000 DM gespendet hat; demgegenüber ergibt sich aus anderen Spendenunterlagen, daß die Neue Heimat Hamburg dem Ausschuß mit Schreiben vom 13. November 1986 zur Verfügung gestellt hat, daß sie allein in dem Zeitraum von 1974 bis 1983 an die Friedrich-Ebert-Stiftung 520 000 DM an Spenden abgeführt hat.

Abgesehen hiervon weist der Vergleich der Angaben der Neuen Heimat Hamburg über geleistete mit denen der Friedrich-Ebert-Stiftung über empfangene Spenden zum Teil Differenzen aus (vgl. nachstehende Übersicht), die die Annahme rechtfertigen, daß die tatsächlich geleisteten über den von der Neuen Heimat Hamburg angegebenen Spenden liegen.

**Gegenüberstellung
der Angaben über Spenden
an die Friedrich-Ebert-Stiftung
in den Jahren 1974 bis 1983
in DM**

	Angaben der Friedrich- Ebert- Stiftung	Angaben der Neue Heimat Hamburg
Neue Heimat Hamburg	605 512,50	520 000,—
NH Nord	692 000,—	692 000,—
NWDS	130 000,—	130 000,—
Neue Heimat Wohnspar	5 000,—	5 000,—
NH Bayern	555 000,—	555 000,—
NH Baden- Württemberg	370 000,—	370 000,—
NH Berlin	132 000,—	132 000,—
NH Bremen/ Niedersachsen	692 000,—	692 000,—
NH Nordrhein- Westfalen	540 000,—	540 000,—
NH Südwest	519 000,—	519 000,—
Spenden 1974 bis 1983 insgesamt:	4 270 512,50	4 155 000,—

(141)

2. Aus §§ 6 Abs. 1 bis 3 WGG, §§ 6 bis 8 WGGDV folgt, daß Spendenleistungen eines gemeinnützigen Wohnungsunternehmens nur dann erlaubt sind, wenn sie im Zusammenhang mit zulässigen Geschäftszwecken — namentlich der Förderung des Kleinwohnungsbaus — stehen. Schon diese Voraussetzung war in der Mehrzahl der Spenden der Neue Heimat-Gesellschaften nicht gegeben.

Ein weiteres Kriterium für die Zulässigkeit von Spendenleistungen eines gemeinnützigen Wohnungsunternehmens ist die Höhe, welche in einem angemessenen Verhältnis zum Bilanzgewinn des Vorjahres stehen muß.

(142)

a) Insbesondere waren die Spenden unzulässig, die politischen und sozialen Einrichtungen gewährt wurden, die — wie die Friedrich-Ebert-Stiftung, die Stiftung Mitbestimmung, die Jakob-Kaiser-Stiftung und die Gesellschaft für Gesundheits- und Sozialpolitik — weder ihrem satzungsmäßigen Zweck noch ihrer tatsächlichen Tätigkeit nach die Förderung des Kleinwohnungsbaus oder damit zusammenhängende Zielsetzungen verfolgen. Zwar ist im Hinblick auf die Friedrich-Ebert-Stiftung auf einen 1961 vom Gesamtver-

band Gemeinnütziger Wohnungsunternehmen verfaßten, an die Neue Heimat Nordrhein-Westfalen gerichteten Brief hingewiesen worden, in dem es heißt, "die Friedrich-Ebert-Stiftung beschäftigt sich regelmäßig besonders eingehend mit der Wohnungsversorgung und den Wohnungsbau zusammenhängenden konjunkturpolitischen Fragen", und dies sei eine "sehr wertvolle unterstützende Tätigkeit der Stiftung zugunsten des Wohnungsbaus". Aus dieser Meinungsäußerung kann indessen nicht die WGG-rechtliche Zulässigkeit der Spenden an die Friedrich-Ebert-Stiftung hergeleitet werden, da offenkundig ist, daß diese Beschreibung des Zwecks und der Tätigkeit der Stiftung nicht zutrifft.

(143)

b) Ob die Spendenzahlungen an die sonstigen caritativen, sozialen und politischen Verbände WGG-rechtlich dem Grunde und der Höhe nach rechtmäßig sind und sich in den Grenzen halten, die die Ländererlasse zum WGG normieren, hat der Ausschuß nicht untersucht; die Aufklärung der hierzu relevanten Fakten hätte zeitraubende Ermittlungen erfordert, die den örtlich zuständigen staatlichen Aufsichtsbehörden und den Prüfungsverbänden vorbehalten bleiben.

(144)

VI. Unzulässige Geschäftsbetätigung

(145)

1. Die Neue Heimat Hamburg und die gemeinnützigen Regionalgesellschaften betreuten und bewirtschafteten verschiedentlich auch Gewerbeobjekte. Auch hieraus sind ihnen Vermögensnachteile entstanden. Beispiele sind

- die Errichtung und Verwaltung von Parkhäusern durch die Neue Heimat Nordrhein-Westfalen, wobei die Bewirtschaftung eines Parkhauses in Köln-Chorweiler Verluste in Höhe von ca. 1 Mio. DM jährlich verursacht, und
- die Tätigkeit der Neuen Heimat Hamburg und einzelner Regionalgesellschaften für die "Immobilienfonds Dr. Görtmüller" und den "Immobilienfonds Dr. Schweyer", auf die im einzelnen einzugehen ist:

(146)

a) Die Immobilienfonds Dr. Görtmüller, die als Kommanditgesellschaften gegründet wurden, konzipierte die Neue Heimat Hamburg bereits Mitte der 60er Jahre in Zusammenarbeit mit der Deutschen Pfandbriefanstalt mit dem Ziel, Finanzierungsmittel für den Bau von Großprojekten — Wohnanlagen und gewerbliche Objekte (z. B. Einkaufszentren) — sicherzustellen. Es

handelte sich um geschlossene Immobilienfonds mit Stückelungen ab 100 DM, für die sogenannte Hausbesitzbriefe ausgegeben wurden, die ein Miteigentum an dem betreffenden Großbauprojekt dokumentierten. Persönlich haftende Gesellschafter der Immobilienfonds-Kommanditgesellschaften waren entsprechend einer Absprache zwischen der Neuen Heimat Hamburg und der Deutschen Pfandbriefanstalt jeweils zwei

Geschäftsführer der Neuen Heimat Hamburg und der (frühere) Präsident (Dr. Görtmüller) oder Vizepräsident (Dr. Menard) der Deutschen Pfandbriefanstalt. Kommanditistin — kraft Treuhandauftrages, handelnd für die Inhaber der Hausbesitzbriefe — war jeweils die Deutsche Pfandbriefanstalt. Gegründet wurden insgesamt 10 Dr. Görtmüller-Fonds, und zwar zur Errichtung folgender Projekte:

Nr.	Objekt	Wohn-einheiten	Wohn-fläche m ²	Gewerbeobjekte/ Einkaufs-zentren	Gewerbe-nutz-fläche m ²	Sonstiges	Besonderheiten
1	Hamburg-West	930	46 654	1 Einkaufs-zentrum	31 348	Bowling-bahn	
2	Dortmund-Essen	1 021	74 211	1 Einkaufs-zentrum	24 502		Einkaufszentrum in Dortmund-Mitte, Wohnanlagen in anderen Stadtteilen Dortmund und Essen
3	Hamburg-Lübeck Neustadt	356	25 141	2 Einkaufs-zentren	12 836		Einkaufszentren in Hamburg und Lübeck, Wohnanlagen in Neustadt und Lübeck
4	Kiel-Mettenhof	552	28 636	1 Einkaufs-zentrum	7 868		
5	Dortmund-Scharnhorst	120	6 952	36 Gewerbe-objekte	6 836		
6	Bochum-Querenburg	368	24 687	1 Einkaufs-zentrum	21 360		
7	München-Perlach	563	39 609	2 Einkaufs-zentren	14 496	Büro-haus	
8	Hannover-Laatzen	215	15 990	1 Einkaufs-zentrum	15 360		
9	Köln-Monheim	1 502	99 047	99 Gewerbe-objekte	23 553		
10	Bremerhaven/ Columbus-Center	5 627		1 Einkaufs-zentrum	13 704		

Quelle: Bericht des Parlamentarischen Untersuchungsausschusses der Freien und Hansestadt Hamburg.

Bau und Bewirtschaftung dieser Projekte wurden in folgender Weise abgewickelt:

Die Grundstücke beschaffte die Neue Heimat Hamburg, die für den jeweiligen Immobilienfond auch die Baubetreuung vertraglich übernahm. Die tatsächliche Durchführung der Baubetreuung übertrug die Neue Heimat Hamburg bei den Fonds 1 bis 9 auf die regional zuständige Tochtergesellschaft, bei Fond 10 ebenfalls auf die zu-

ständige Tochtergesellschaft, soweit Wohnungen zu errichten waren, im übrigen auf eine Gesellschaft des Städtebaubereichs.

Nach Fertigstellung der Projekte pachtete die Neue Heimat Hamburg diese von dem jeweiligen Immobilienfond an und übernahm deren Verwaltung und Vermietung für die Dauer von 25 Jahren. Diese Aufgaben übertrug sie, soweit sie die Verwaltung der Wohnungen betrafen, auf

die zuständigen Regionalgesellschaften, soweit sie die Verwaltung der Gewerbeobjekte betrafen, bei den Fonds 1 bis 3 und 8 auf die BEGEBAU, eine Tochtergesellschaft der Neuen Heimat Städtebau, in den übrigen Fällen (4 bis 7 sowie 9 und 10) ebenfalls auf die zuständigen gemeinnützigen Regionalgesellschaften.

Das tatsächliche Bewirtschaftungsrisiko war damit überwiegend auf die gemeinnützigen Regionalgesellschaften verlagert. Hieraus erwuchsen insbesondere der Neuen Heimat Nordrhein-Westfalen Nachteile:

Nach dem Prüfungsbericht des Verbandes Rheinischer Wohnungsunternehmen e. V. betreffend die Neue Heimat Nordrhein-Westfalen (1984, Teil 2, Seite 65f) sind vor allem bei dem angepachteten Fond 9 (Köln-Monheim) infolge von Leerständen erhebliche Bewirtschaftungsverluste angefallen. Sie belaufen sich nach Schätzung des Verbandes Rheinischer Wohnungsunternehmen e. V. auf ca. 11 Mio DM für die Zeit von 1984 bis 1994, für die die Neue Heimat Nordrhein-Westfalen entsprechend hohe Rückstellungen in 1984 vorgenommen hat. Ferner übertrug die Neue Heimat Hamburg im Zusammenhang mit dem Fond 9 der Neuen Heimat Nordrhein-Westfalen ein weiteres Risiko, das aus der Veranlagung der Immobiliengesellschaft Dr. Görtmüller zur Grunderwerbsteuer in Höhe von 11 037 000 DM resultiert, weil das Finanzamt die Kommanditgesellschaft nicht als Bauherrin, sondern als Erwerberin eines bebauten Grundstückes ansah. Die Neue Heimat Hamburg verpflichtete sich gegenüber der Immobiliengesellschaft Dr. Görtmüller, diese von sämtlichen wirtschaftlichen Nachteilen im Zusammenhang mit dem Grunderwerbsteuerbescheid freizuhalten und übertrug die Übernahme dieser Verpflichtung auf die Neue Heimat Nordrhein-Westfalen als der "zuständigen Baubetreuerin und Unterpächterin".

(147)

- b) Vergleichbare Nachteile resultieren für die Neue Heimat Nordrhein-Westfalen auch aus der Anpachtung eines Objektes des "Dr. Schweyer Immobilienfonds" in Köln-Chorweiler mit 661 Wohneinheiten und 50 Gewerbeobjekten. Auch hier bestehen erhebliche Leerstände, aufgrund derer Bewirtschaftungsverluste entstanden sind und auch noch weiter entstehen.

(148)

2. Eine abschließende gemeinnützigkeitsrechtliche Bewertung dieser Vorgänge ist dem Ausschuß ohne detaillierte Kenntnis der Objekte, ihrer Lage und ihres Umfeldes nicht möglich. Der Ausschuß hat jedoch zur Kenntnis genommen, daß der Untersuchungsausschuß der Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg die Baubetreuung und Verwaltung dieser Projekte als Verstöße gegen § 6 WGG i. V. m. § 9 Abs. 1 Buchstabe g WGGDV gewertet und die Oberfinanzdirek-

tion Düsseldorf hinsichtlich der in Nordrhein-Westfalen belegenen Grundstücke im Ergebnis dieselbe Auffassung vertreten hat.

Nach den genannten Vorschriften sind die Errichtung, Anpachtung und Vermietung von Räumen nur für solche Gewerbebetriebe gemeinnützigkeitsrechtlich zulässig, "die zur Befriedigung der Bedürfnisse der von den Wohnungsunternehmen errichteten oder verwalteten Wohnungen notwendig sind". Die Relation der Anteile von Wohn- und Gewerbefläche sowie die räumliche Trennung der Wohnanlagen und der gewerblichen Räume bei einzelnen Fonds (vgl. die obige Übersicht) bieten jedenfalls Anhaltspunkte dafür, daß die gewerblichen Teile der Objekte keine Folgeeinrichtungen für die Versorgung der Mieter der Wohneinheiten, sondern Einrichtungen sind, die der örtlichen Infrastruktur dienen und unter städtebaulichen Gesichtspunkten errichtet worden sind. Solche Gewerbebauten dürfen nach dem Wortlaut des § 9 Abs. 1 Buchstabe g WGGDV von gemeinnützigen Wohnungsunternehmen nicht betreut werden, da sie nicht zur Befriedigung der Bedürfnisse gerade der Mieter derjenigen Wohnungen notwendig sind, die von dem Wohnungsunternehmen errichtet oder verwaltet werden. Der Ausschuß sieht darüber hinaus in der Übernahme des Gewerbesteuererrisikos (vgl. Tz. 145) durch die Neue Heimat Nordrhein-Westfalen einen Verstoß gegen das Prinzip einer wirtschaftlichen Geschäftsführung (§ 12 WGG).

(149)

VII. Zuverlässigkeitszweifel bei Geschäftsführern

Gemäß § 13 Satz 1 WGG "dürfen keine Tatsachen vorliegen, welche die Annahme rechtfertigen, daß ein dem satzungsmäßigen Zweck oder den guten Sitten entsprechender Geschäftsbetrieb nicht stattfindet oder nicht stattfinden wird"; insbesondere dürfen in Vorstand und im Aufsichtsrat eines gemeinnützigen Wohnungsunternehmens nur solche Personen tätig sein, bei denen entsprechend § 13 Satz 2 WGG "keine Tatsachen vorliegen, die Zweifel an ihrer geschäftlichen Zuverlässigkeit rechtfertigen".

Das Gesetz stellt demnach strenge Anforderungen, indem es die "Zuverlässigkeitsschwelle" im Interesse des gemeinnützigen Wohnungsunternehmens weit nach vorne verlegt: Auszuschließen von Geschäftsführung und Aufsichtsrat sind nicht nur solche Personen, die sich als unzuverlässig erwiesen haben, sondern auch solche, bei denen bloße Zweifel an ihrer Zuverlässigkeit vorliegen.

Tatsachen, die solche Zweifel begründen, sind u. a. insbesondere

- die Einbindung des Organmitgliedes in andere Aufgaben, die seine Arbeitskraft voll oder zu einem erheblichen Teil beanspruchen und
- geschäftliche Beziehungen zwischen dem gemeinnützigen Wohnungsunternehmen und dem Organmitglied, vor allem dann, wenn dieses zum

eigenen Vorteil rechtswidrige Leistungen des gemeinnützigen Wohnungsunternehmens in Anspruch nimmt.

Solche Tatsachen lagen bei Mitgliedern der Geschäftsführung der Neuen Heimat Hamburg vor: Einige hatten neben ihrer Funktion als Geschäftsführer zahlreiche weitere Aufgaben zu erfüllen (dazu im folgenden unter 1, Tz. 150); einzelne Organmitglieder nahmen — wie erwähnt — Baubetreuungsleistungen des gemeinnützigen Unternehmensbereichs zu sie begünstigenden Sonderkonditionen in Anspruch (dazu im einzelnen unter 2, Tz. 151); weiterhin waren Organmitglieder an Gesellschaften beteiligt, die in umfangreichen Geschäftsbeziehungen zur Neuen Heimat Hamburg oder ihren Tochtergesellschaften standen (dazu unter 3, Tz. 156 ff.).

Im einzelnen:

(150)

1. Ämterhäufung

Einzelne Geschäftsführer der Neuen Heimat Hamburg hatten neben ihrem Dienstverhältnis eine Vielzahl von Aufsichtsrats-, Verwaltungsrats-, Beirats- und Geschäftsführerfunktionen inne:

So war Albert Vietor Anfang der 70er Jahre Mitglied in 16 Aufsichtsrats-, 6 Verwaltungsrats- und 18 Beiräten. Dr. Harro Iden nahm im Jahre 1979 14 Aufsichtsrats-, 12 Beirats-, 2 Geschäftsführungsbeirats- und 3 Gesellschaftsbeiratsmandate wahr. Wolfgang Vormbrock hatte ebenfalls zahlreiche Funktionen neben seinem Dienstverhältnis bei der Neuen Heimat Hamburg zu erfüllen.

Diese Vielzahl der gleichzeitig ausgeübten Ämter begründet nach Auffassung des Ausschusses Zweifel, daß die genannten Organmitglieder ihre Aufgaben als Geschäftsführer der Neuen Heimat Hamburg mit der erforderlichen Sorgfalt und Intensität erfüllen konnten. Nach der Aussage des Zeugen Wolfgang Vormbrock sollen ihm zwar die zahlreichen Mandate auch Informations- und Kommunikationswege eröffnet haben, die letztlich seiner Arbeit für die Neue Heimat Hamburg zugute gekommen seien. Aber auch unter Berücksichtigung dieses Umstandes bleiben Zweifel, ob die zahlreichen divergierenden Aufgaben den Geschäftsführern Zeit und Gelegenheit ließen, ihrer Tätigkeit so nachzukommen, wie es den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Geschäftsführung entspricht.

(151)

2. Baubetreuungen zu Sonderkonditionen

Weitere Zuverlässigkeitszweifel resultieren daraus, daß sich Organmitglieder von Gesellschaften des gemeinnützigen Unternehmensbereichs Sonderkonditionen für Baubetreuungen einräumen ließen:

(152)

a) Einfamilienhaus für Wolfgang Vormbrock

Der frühere Geschäftsführer der Neuen Heimat Hamburg Wolfgang Vormbrock kaufte 1979 zu einem Kaufpreis von 245 000 DM ein 1327 qm großes Grundstück von der Neuen Heimat gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft Nord, das diese zuvor eigens von der Freien und Hansestadt Hamburg im Tausch gegen drei Bauplätze für Einfamilienhäuser erworben hatte. Das auf diesem Grundstück für Wolfgang Vormbrock durchgeführte Bauvorhaben betreute die Neue Heimat Nord, wobei sie zunächst eine Betreuungsgebühr von 2 v.H. der Gesamtbauleistungen im Vertragsentwurf festlegte; diesen Betreuungssatz änderte Wolfgang Vormbrock nachträglich auf 3 v.H.

Der für Wolfgang Vormbrock errichtete Bau hat eine Wohnfläche von 331 qm und umfaßt ein Schwimmbad sowie eine Sauna. Es handelte sich daher nicht um den Bau einer "Kleinwohnung" i. S. v. § 6 WGG. Die hiernach erforderliche Ausnahmegewilligung beantragte die Neue Heimat Nord erst nach der Bauabnahme im Jahre 1982. Der Bewilligungsantrag wurde 1985 abgelehnt; die Entscheidung der Hamburger Baubehörde ist bestandskräftig.

Die Baubetreuung durch die Neue Heimat Nord war daher unzulässig. Sie überschreitet den zulässigen Geschäftskreis (§ 6 WGG). Schon in der Tatsache, daß der Geschäftsführer Wolfgang Vormbrock diesen Gesetzesverstoß duldete, sieht der Ausschuß einen Umstand, der Zweifel an seiner Zuverlässigkeit i. S. v. § 13 Satz 2 WGG rechtfertigt.

Abgesehen hiervon begründet die Inanspruchnahme der Sonderkonditionen auch aus einem anderen Grund Zuverlässigkeitszweifel (§ 13 Satz 2 WGG): Die Gewährung der Sonderkondition, zu der Wolfgang Vormbrock die Neue Heimat Nord veranlaßte, verstieß gegen das Prinzip der Wirtschaftlichkeit des Geschäftsbetriebes (§ 12 WGG), weil die Erhebung der niedrigen Betreuungsgebühr ohne Rechtsgrund erfolgte. Zwar entsprach es einer langjährigen Übung der Gesellschaften des gemeinnützigen Unternehmensbereichs der Neuen Heimat Hamburg, ihren Organmitgliedern einen gegenüber dem üblichen (7 v.H. bis 12 v.H.) niedrigeren Betreuungssatz (3 v.H.) einzuräumen (vgl. oben Tz. 134). Diese Übung war indessen rechtswidrig, weil es für sie keine Rechtsgrundlage gab. Die Erhebung des niedrigen Betreuungssatzes entsprach zwar der Gebühr, die die tariflichen Mitarbeiter der gemeinnützigen Gesellschaften der Neuen Heimat Hamburg aufgrund von Betriebsvereinbarungen zu entrichten hatten (vgl. oben Tz. 135). Hierbei kann dahinstehen, ob diese Betriebsvereinbarungen mit dem Wohnungsgemeinnützigkeitengesetz in Einklang standen (§ 12 Satz 2 WGG); sie galten jedenfalls nach den Regeln des Betriebsverfassungsgesetzes nicht für Geschäftsführer, da sie Organe und nicht Arbeitnehmer der Gesellschaften waren. Ihnen gewährte Sonderkonditionen stellten zusätzliche Vergütungen dar, für deren Vereinbarung jeweils eine Entscheidung des Aufsichtsrates erforder-

derlich gewesen wäre. Ein entsprechender Aufsichtsratsbeschuß lag jedoch im konkreten Fall in bezug auf den Bau des Einfamilienhauses für Wolfgang Vormbrock nicht vor.

Allerdings hatte Wolfgang Vormbrock mit Schreiben vom 21. Dezember 1979 den damaligen Vorsitzenden des Aufsichtsrates der Neuen Heimat Hamburg, Heinz Oskar Vetter, um dessen Zustimmung zu der Baubetreuung durch die Neue Heimat Nord gebeten, die Heinz Oskar Vetter 1980 auch erteilte. Indessen liegt auch hierin nicht die erforderliche Zustimmung des Aufsichtsrates: Denn zum einen wird diese nicht durch die Zustimmung des Vorsitzenden ersetzt; zum anderen wäre aber auch nach Auffassung des Ausschusses die Zustimmung des Aufsichtsrates der Neuen Heimat Nord erforderlich gewesen, in dem Heinz Oskar Vetter nicht Mitglied war. Der Aufsichtsrat der Neuen Heimat Nord hat jedoch keinen entsprechenden Beschluß gefaßt.

(153)

b) Weitere unzulässige Baubetreuungen für Organmitglieder

Auch in anderen Fällen gewährten Gesellschaften des gemeinnützigen Unternehmensbereichs der Neuen Heimat Organmitgliedern Sonderkonditionen. So schrieb der frühere Geschäftsführer der Neuen Heimat Hamburg, Ludwig Geigenberger, am 23. Februar 1983 an den damaligen Vorsitzenden des Aufsichtsrates der Neuen Heimat Hamburg, Ernst Breit:

"Alle Gewerkschaftskollegen... die damals in den Gremien der Neuen Heimat-Gesellschaften vertreten waren, haben bei Bedarf gern und zu Recht Dienste der Neuen Heimat bei der Beschaffung von Grundstücken zu eigenen Häusern, beim Erwerb von verbilligten Eigentumswohnungen, bei der verbilligten Betreuung ihrer eigenen Bauvorhaben und bei der Übernahme von Beteiligungen mit Abschreibungsvergünstigungen in Anspruch genommen."

Der Ausschuß hat zwar nicht feststellen können, ob "alle" Mitglieder der Gremien der Neuen Heimat Hamburg solche Leistungen beanspruchten; er hat jedoch festgestellt, daß mindestens sechs Geschäftsführern und zwei Mitgliedern des Aufsichtsrates — Heinz Oskar Vetter und Alfons Lappas (vgl. Tz. 155) — Sonderkonditionen für Baubetreuungen gewährt wurden. Diese erfolgten ebenfalls ohne Rechtsgrund. Abgesehen davon, daß die Gewährung von Sonderkonditionen an Organmitglieder eines gemeinnützigen Wohnungsunternehmens nicht unbedenklich ist (§ 12 Satz 2 WGG), lagen weder Beschlüsse des Aufsichtsrates noch der Anteilseigner der Neuen Heimat Hamburg vor, die diese Konditionen gerechtfertigt hätten. Zwar hatte der Aufsichtsrat der Neuen Heimat Hamburg 1954/1955 Beschlüsse über die Gewährung von Sonderkonditionen gefaßt; diese betrafen indessen nur kleinere Bauvorhaben, durch die die Organmitglieder die Vorteile des § 7b des Einkommensteuergesetzes sollten nutzen können. Diese Voraussetzungen wa-

ren jedoch für folgende Baubetreuungen nicht gegeben, bei denen Organmitglieder in den Genuß von Sonderkonditionen kamen:

(154)

ba) Baubetreuung für die Wölbern-Gesellschaften

Im Jahre 1967 wurden die "Wohnungsbaugesellschaft Wölbern" und die "Hausbaugesellschaft Wölbern" als BGB-Gesellschaften gegründet. An ihnen waren die damaligen Mitglieder der Geschäftsführung der Neuen Heimat Hamburg, Vietor, Bamberg und Vormbrock verdeckt über den Treuhänder Dr. Ernst Wölbern beteiligt. Geschäftszweck der Wohnungsbaugesellschaft Wölbern war der Erwerb von Grundvermögen, seine Bebauung und Verwaltung; Geschäftszweck der Hausbaugesellschaft Wölbern war die Errichtung und Vermietung von Wohnungen.

Die Neue Heimat Hamburg und die Neue Heimat Nord gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H. betreuten Bauvorhaben dieser Gesellschaften zu Sonderkonditionen, indem sie lediglich 3 v.H. der ansatzfähigen Baukosten erhoben. Die Betreuungstätigkeit betraf u. a.

- drei Mietwohnungsvorhaben mit insgesamt 284 Mietwohnungen,
- den Bau von 25 Eigentumswohnungen sowie
- die Errichtung eines Objektes mit 54 Eigentumswohnungen und Gewerbeflächen.

Den Nachteil, der der Neuen Heimat Nord infolge der Reduzierung der Betreuungsgebühren entstanden ist, beziffert die Treuarbeit AG, Frankfurt, auf ca. 540 000 DM.

Der Ausschuß sieht in diesen Vorgängen eine unzulässige Vorteilsgewährung zugunsten der Gesellschafter der Wölbern-Gesellschaften. Die Dimension der Geschäfte sprengte bei weitem den Rahmen einer — ggf. zulässigen — Mitarbeiterbegünstigung, weil es sich bei den Bauten — entgegen den Anforderungen der Aufsichtsratsbeschlüsse aus 1954/1955 — nicht um kleinere Bauvorhaben und auch nicht um solche handelte, die "zur Nutzung der Vorteile des § 7b des Einkommensteuergesetzes" errichtet wurden. Die ehemaligen Geschäftsführer der Neuen Heimat Hamburg, Vietor, Bamberg und Vormbrock bezogen daher unberechtigt Vorteile von Gesellschaften des gemeinnützigen Unternehmensbereichs. Der Ausschuß erblickt hierin einen weiteren Umstand, der ihre geschäftliche Zuverlässigkeit i. S. v. § 13 Satz 2 WGG in Zweifel stellt.

(155)

bb) Baubetreuung für BGB-Gesellschaften in Berlin

In ähnlicher Weise betreute die Neue Heimat Berlin gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesell-

schaft m.b.H. zu ermäßigten Sonderkonditionen eine Reihe von Bauvorhaben verschiedener BGB-Gesellschaften in Berlin, an denen Organmitglieder der Neuen Heimat Hamburg (sechs Geschäftsführer an 11 BGB-Gesellschaften; die Aufsichtsratsmitglieder Heinz Oskar Vetter und Alfons Lappas an zwei BGB-Gesellschaften) beteiligt waren.

Als Beispiel für einen dieser Betreuungsfälle sei auf die Betreuung eines Bauvorhabens der BGB-Gesellschaft "Berlin Lichterfelde" hingewiesen, an denen ein Geschäftsführer und zwei Mitglieder des Aufsichtsrates der Neuen Heimat Berlin beteiligt waren. Der Betreuungsvorgang wird in den Prüfungsberichten (verschiedene Jahrgänge) des Verbandes Berliner Wohnungsbaugenossenschaften und -gesellschaften e. V. wie folgt geschildert:

Die Neue Heimat Berlin veräußerte im Jahre 1975 an diese BGB-Gesellschaft ein Baugrundstück, wobei der Kaufpreis 589 400 DM unter dem Verkehrswert lag. Seine Zahlung wurde zinslos gestundet. Im Prüfungsbericht heißt es weiter, der vereinbarte Kaufpreis sei gerechtfertigt gewesen, da in der Wirtschaftlichkeitsberechnung, die zur Festsetzung der Mieterträge führe, dieser Kaufpreis zum Ansatz kommen sollte. Die auf diese Weise festgesetzte Miete sollte ferner Grundlage für den Pachtvertrag werden, der der Neuen Heimat Berlin langfristig die volle Nutzung der Wohnanlage sichern sollte.

Mit dem Grundstücksgeschäft wurde gleichzeitig ein Betreuungsvertrag für das Bauvorhaben abgeschlossen. Aufgrund dieses Vertrages und des abzuschließenden Pachtvertrages gelangte — so der Prüfungsbericht — die Neue Heimat Berlin in die vorteilhafte Lage, die Bebauung und die spätere Nutzung der Wohnanlage ohne den Einsatz von Eigenkapital zu realisieren.

1978 kaufte jedoch die Neue Heimat Berlin das Grundstück der BGB-Gesellschaft zu demselben Preis zurück, den diese 1975 gezahlt hatte. Grund für diesen Rückkauf war, daß infolge der zwischenzeitlich geänderten Förderungspolitik des Senators für Bau- und Wohnungswesen nicht mehr mit einer öffentlichen Förderung für dieses Grundstück gerechnet werden konnte. Die bis Ende 1976 angefallenen Bauvorbereitungskosten beliefen sich auf rd. 1,1 Mio. DM. Sie gingen voll zu Lasten der Neuen Heimat Berlin. Die Gesellschaft vertrat die Auffassung, diese Kosten könnten nicht der BGB-Gesellschaft angelastet werden, da sie durch die Neue Heimat Berlin veranlaßt worden seien.

Der Vorgang macht deutlich, daß im Zusammenhang mit den Baubetreuungen Interessenskonflikte zwischen Gesellschaften des gemeinnützigen Unternehmensbereichs der Neuen Heimat und den BGB-Gesellschaften entstanden, die — zumindest im geschilderten Fall — zu Lasten der Neuen Heimat Berlin gelöst wurden. Nach Ansicht des Ausschusses begründet bereits die Tatsache, daß sich Geschäftsführer und einzelne Mitglieder des Aufsichtsrates in derartige Interessenskollisionen begaben, Zweifel an ihrer Zuverlässigkeit i. S. v. § 13 Satz 2 WGG.

(156)

3. Beteiligungen einzelner Geschäftsführer über Treuhänder

Frühere Mitglieder der Geschäftsführung der Neuen Heimat Hamburg waren — über Treuhänder — an Kommanditgesellschaften beteiligt, die in umfangreichen Geschäftsbeziehungen zu Gesellschaften des gemeinnützigen Bereichs der Unternehmensgruppe Neue Heimat standen. Diese Beteiligungen ermöglichten den Geschäftsführern erhebliche Gewinne, die zum Teil auf Kosten des gemeinnützigen Unternehmensbereichs erzielt wurden, und sie führten zudem zu weiteren Nachteilen für die Neue Heimat Hamburg.

Im einzelnen:

(157)

a) Beteiligungen an der Terrafinanz Terrain- und Wohnungsbau GmbH & Co. KG

Die Terrafinanz Terrain- und Wohnungsbau GmbH & Co. KG (im folgenden: Terrafinanz) wurde am 21. November 1961 mit einem Gesellschaftskapital von 600 000 DM gegründet. Persönlich haftende Gesellschafterin war die Terrafinanz Terrain- und Wohnungsbau GmbH (im folgenden: Terrafinanz GmbH). Über den Treuehner Dr. Ernst Wölbern, der zu 75 v. H. am Kapital der Terrafinanz beteiligt war, hielten die damaligen Geschäftsführer der Neuen Heimat Hamburg, Albert Vietor, Heinrich Plett, Herbert Ritze und Walter Beyn sowie der damalige Geschäftsführer der Neuen Heimat Bayern, Ludwig Geigenberger, Treuhandbeteiligungen (Kapitaleinlagen jeweils 45 000 DM). Am Stammkapital der Komplementär-GmbH waren Albert Vietor, Heinrich Plett, Herbert Ritze und Ludwig Geigenberger treuhänderisch beteiligt. Die Treuhandgesellschaften wurden erst 1973 aufgelöst.

Die Terrafinanz war vor allem im süddeutschen Raum tätig. Im Zusammenhang mit dem Bau der Trabantenstadt München-Perlach und Grundstückserwerben in Keferloh führte ihre Tätigkeit zu Nachteilen des gemeinnützigen Unternehmensbereichs der Neuen Heimat:

(158)

aa) Überteuerter Grundstückserwerb (Neu-Perlach)

Angesichts des gravierenden Wohnungsmangels in München Ende der 50er/Anfang der 60er Jahre hatte die Vollversammlung des Stadtrates München im Jahre 1960 den sogenannten Münchener Plan beschlossen, nach dessen Zielvorgaben bis 1966 insgesamt 123 000 Wohnungen, davon 48 000 öffentlich geförderte gebaut werden sollten. In dem Plan war u. a. auch das Perlacher Gebiet zur Bebauung vorgesehen. Für dieses Gebiet übernahm die Neue Heimat Bayern gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H. die Aufgabe eines Planungsträgers. Hierbei kam es auf folgende Weise zu

einem Zusammenwirken mit der neugegründeten Terrafinanz:

Das Perlacher Gebiet bestand zum Zeitpunkt der Beschlußfassung über den Münchener Plan aus 500 Einzelgrundstücken, die ca. 160 verschiedenen Eigentümern gehörten. Diese Grundstücke kaufte nicht die Planungsträgerin, die Neue Heimat Bayern, sondern die Terrafinanz auf — und zwar zu einem Zeitpunkt, als diese Flächen noch nicht als Bauland ausgewiesen waren. Nach fortgeschrittener Bebauungsplanung veräußerte sodann die Terrafinanz diese Grundstücke als Bauland u. a. an die Neue Heimat Bayern. Hierbei profitierte sie in erheblichem Umfang von dem Unterschied zwischen den von ihr gezahlten Ankaufs- und den von ihr erzielten Verkaufspreisen. Insgesamt betrug dieser Vorteil nach den Feststellungen der Treuarbeit AG, Frankfurt, 49,2 Mio. DM.

Für die Beschaffung der Grundstücke stellten Bayrische Banken der Terrafinanz Sofortkredite in Höhe von 50 Mio. DM bereit, nachdem die Neue Heimat Hamburg — vertreten durch die Geschäftsführer Heinrich Plett und Albert Vietor — sich verpflichtet hatte, für die Verbindlichkeiten der Terrafinanz einzustehen.

Diese Vorgänge waren Gegenstand des Untersuchungsausschusses des Bayrischen Landtages "zur Prüfung aller Vorgänge beim Bau der Trabantenstadt Neu-Perlach infolge der Einschaltung der nichtgemeinnützigen 'Terrafinanz' und der 'Neuen Heimat' in der Amtszeit des ehemaligen Oberbürgermeisters Dr. Hans Jochen Vogel". Die Mehrheit dieses Ausschusses hat u. a. folgende Feststellungen getroffen (Bayrischer Landtag, Drucksache 10/3015, S. 5, 6, 12):

"Für die Einschaltung der Terrafinanz als selbständige Trägerin des Grunderwerbs in Neu-Perlach gab es keine überzeugende Begründung. Die Neue Heimat Bayern hätte den Grunderwerb im Planungsgebiet Neu-Perlach selbst durchführen können ...

Wenn der Vorteil der Terrafinanz in Perlach ... bei der Neuen Heimat-Bayern angefallen wäre, hätte er zum Bau von Kleinwohnungen, mit oder ohne öffentliche Förderung, oder zur Modernisierung des Wohnungsbestandes oder auch nur zur Stärkung der Eigenkapitalbasis des gemeinnützigen Unternehmens dienen müssen. In jedem Fall hätte der Vorteil für als gemeinnützig anerkannte wohnungswirtschaftliche Zwecke verwendet werden müssen, in erster Linie also für den Bau von Wohnungen ...

(Der) Terrafinanz (kam) die Kreditwürdigkeit der Unternehmen der Neuen Heimat von Anfang an zugute ... Spätestens mit dem Beginn der Grundstücksankäufe in Perlach konnte sich die Terrafinanz auf die finanzielle Absicherung durch die Neue Heimat verlassen."

Der Ausschuß schließt sich diesen Feststellungen des Untersuchungsausschusses des Bayrischen Landtages an. Er sieht in den Vorgängen Umstände, die die Unzuverlässigkeit der damaligen Geschäfts-

führer der Neuen Heimat Hamburg belegen. Ihre Beteiligung an der Terrafinanz war aus mehreren Gründen rechtswidrig:

Erstens durften die Geschäftsführer der Neuen Heimat Hamburg nach dem Gesellschaftsvertrag und nach ihren Dienstverträgen eine für sie gewinnbringende Tätigkeit nur mit vorheriger schriftlicher Einwilligung des Aufsichtsrates ausüben; eine solche Einwilligung lag nicht vor.

Zweitens begaben sich die Geschäftsführer durch ihre Beteiligung an der Terrafinanz in einen Zielkonflikt, weil das Interesse, die Neue Heimat Hamburg und ihre Tochtergesellschaften gründlich zu vertreten, durch das eigene Gewinnstreben beeinträchtigt wurde.

Drittens entstanden der Neuen Heimat Bayern Nachteile, weil sie die Geschäfte der Terrafinanz hätte selbst — kostengünstiger — vornehmen können.

Viertens stellt die von Heinrich Plett und Albert Vietor namens der Neuen Heimat Hamburg gegenüber den Bayrischen Banken zugunsten der Terrafinanz abgegebene Verpflichtungserklärung ein sittenwidriges "In-sich-Geschäft" zum eigenen Vorteil und zu Lasten der Neuen Heimat Hamburg dar.

Nach Auffassung des Ausschusses sind die Beteiligungen der Geschäftsführer an der Terrafinanz durch keinen Gesichtspunkt zu rechtfertigen. Zwar hat der Zeuge Geigenberger bekundet, die aus den Beteiligungen erzielten hohen Gewinne (nach Feststellungen der Betriebsprüfungsstelle des Finanzamtes München: von 1962 bis 1966 insgesamt 1 546 000 DM je Geschäftsführer) seien als Art "Naturalentgelt" zu betrachten, das als Ausgleich für die relativ niedrigen Gehälter der Geschäftsführer der Neuen Heimat Hamburg gewährt worden sei; der damalige Geschäftsführer der Neuen Heimat Hamburg, Heinrich Plett, habe diese Möglichkeit der Gehaltsaufbesserung vorgeschlagen, weil regelmäßige Gehaltserhöhungen damals angeblich vor den Anteilseignern nicht zu rechtfertigen gewesen seien; im übrigen sei — so der Zeuge Geigenberger — der Neuen Heimat Hamburg und ihren Tochtergesellschaften durch die Zusammenarbeit mit der Terrafinanz kein Schaden entstanden. Dies trifft indessen nicht zu: Zum einen bezogen die Geschäftsführer der Neuen Heimat Hamburg kein niedriges Gehalt, weil sich dieses Anfang der 60er Jahre schon auf mindestens 4 000 DM im Monat belief (vgl. auch oben Tz. 119); zum anderen sind der Neuen Heimat Hamburg — wie im folgenden gezeigt wird — im Zusammenhang mit Grundstückserwerb der Terrafinanz in Keferloh erhebliche Schäden entstanden:

(159)

ab) Keferloh-Komplex

In den Jahren 1970 und 1971 erwarb die Terrafinanz zusammen mit drei anderen Gesellschaften Grundstücke in Grasbrunn und Haar (Gebiet Keferloh). Aufgrund veränderter Bebauungspläne war die Be-

baung später nicht möglich. Die Erwerbe erwiesen sich als Fehlinvestitionen. Die Terrafinanz konnte jedoch die sich abzeichnenden Verluste auf die Neue Heimat Hamburg und die Neue Heimat Bayern abwälzen:

(160)

- (1) 1973 übertrug die Terrafinanz Teilflächen (Keferloh I) auf den zu diesem Zwecke gegründeten Siedlungsfond Oberland GmbH. Nachdem die Terrafinanz einen gegen die Gemeinde Grasbrunn angestrebten Prozeß, mit dem die Bebaubarkeit des Geländes in Keferloh erreicht werden sollte, am 26. September 1980 verloren hatte, erwarben (gemeinnützige) Gesellschaften der Regionalgruppe Neue Heimat Bayern und die Gesellschaft Deutsches Heim, gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft m.b.H. für insgesamt 38 Mio. DM die Miteigentumsanteile an diesen Grundstücken. Da der Bayrische Prüfungsverband diese Zahlungen als überhöht ansah, verpflichtete sich die Neue Heimat Hamburg am 24. Juni 1981 gegenüber diesen Gesellschaften, die Grundstücksanteile zu den Anschaffungskosten zuzüglich Zinsen und Vorhaltekosten zu übernehmen. Diese Verpflichtung erfüllte die Neue Heimat Hamburg im Jahre 1982; die Anschaffungskosten betragen rd. 37,7 Mio. DM (Stand: 31. Dezember 1984). Die Nachteile, die der Neuen Heimat durch die Transaktion im Zusammenhang mit Keferloh I entstanden, wurden von verschiedener Seite unterschiedlich beziffert: Nach Berechnung der Neuen Heimat Hamburg betrug der Schaden 34,6 Mio. DM, nach Berechnung der Treuarbeit AG 62,32 Mio. DM, nach Berechnung der Betriebsprüfung 78,59 Mio. DM.

Der Ausschuß hat sich nicht mit der Frage der Quantifizierung des Schadens näher befaßt; er stellt jedoch aufgrund dieser Berechnungen fest, daß der Neuen Heimat Hamburg ein Schaden in Millionenhöhe entstanden ist.

(161)

- (2) Daneben verpflichtete sich die Neue Heimat Hamburg am 15. August 1976 — mit Wissen des damaligen Vorsitzenden des Aufsichtsrates Heinz Oskar Vetter und des damaligen Vorsitzenden des Arbeitsausschusses Alfons Lappas —, die übrigen Grundstücke im Bereich Keferloh zu erwerben. Diese Abnahmeverpflichtung erfüllte sie 1982. Für die nunmehr übernommenen Grundstücke (Keferloh II) bildete die Neue Heimat Hamburg eine Rückstellung für das bestehende "Verwertungsrisiko" in Höhe von 30 Mio. DM. 1984 konnte die Neue Heimat Hamburg jedoch eine derartige Rückstellung in ihrer Bilanz nicht mehr "verkräften". Die Neue Heimat Bayern mußte sich bereit erklären, die Grundstücksfläche bis spätestens Ende 1989 zu erwerben.

(162)

b) Beteiligungen an tele-therm-Gesellschaften

Darüber hinaus waren frühere Geschäftsführer der Neuen Heimat Hamburg an den "tele-therm"-Gesellschaften beteiligt, die in umfangreichen Geschäftsbeziehungen zu Gesellschaften des gemeinnützigen Bereichs der Unternehmensgruppe Neue Heimat standen.

Die in den Zeiträumen von 1963 bis 1972 gegründeten tele-therm-Gesellschaften gehörten zur Unternehmensgruppe der Franz A. Pabelick & Co. GmbH, Hamburg. Geschäftsführender Gesellschafter der jeweiligen Unternehmen der Franz A. Pabelick-Gruppe war Karl Maximilian Eberhardt, den der Ausschuß als Zeugen vernommen hat.

Komplementär-Gesellschaften der in der Rechtsform der GmbH & Co. Kommanditgesellschaft geführten tele-therm-Gesellschaften waren die tele-therm GmbH Hamburg, die tele-therm GmbH Berlin sowie die tele-therm GmbH Lübeck (Stammkapital bei Gründung jeweils 20 000 DM). Zum Bereich Hamburg gehörte die Erdgas KG (Kapitaleinlagen: 50 000 DM), die mentano KG und die KG tele-therm Hamburg (Kapitaleinlagen: 250 000 DM); zum Bereich Berlin zählten die KG tele-therm Berlin (Kapitaleinlagen: 160 000 DM) und die Heizwerke KG (Kapitaleinlagen: 150 000 DM). In Lübeck war die KG tele-therm Lübeck ansässig (Kapitaleinlagen: 50 000 DM).

Die Kommanditisteneinlagen der tele-therm-Gesellschaften hielten überwiegend Karl Maximilian Eberhardt und seine Ehefrau Maria Eberhardt als Treuehaber. Die Treuehaber waren bis Anfang der 80er Jahre damalige Geschäftsführer der Unternehmensgruppe Neue Heimat (u. a. Bamberg, Beyn, Feicht, Geigenberger, Ginhold, Dr. Iden, Löwe, Ritze, Vietor, Vormbrock) sowie bei der Bank für Gemeinwirtschaft führend tätige Personen (Franke, Wagner, Hesselbach). An weiteren Gesellschaften der Unternehmensgruppe der Franz A. Pabelick-Gruppe (Elbe-Bowling GmbH & Co. KG, Fapaco GmbH & Co. KG, Universa GmbH & Co. KG, Auto-Waschband GmbH & Co. KG) waren teilweise dieselben Personen oder deren Ehefrauen ebenfalls Treuehaber.

Die Geschäftstätigkeit der tele-therm-Gesellschaften erstreckte sich auf die Lieferung von Heizwärme und Warmwasser über Fernheizwerke. Die Abnehmer waren überwiegend Gesellschaften der Unternehmensgruppe Neue Heimat.

Die Heizwerke befanden sich teilweise im Eigentum der tele-therm-Gesellschaften, teilweise verblieben sie im Eigentum der Wohnungsunternehmen, und die Werke wurden auf der Basis von Betreiberverträgen geführt. Aufgrund von Abschließungsbeiträgen und Finanzierungszuschüssen bei der Errichtung der Heizwerke war der seitens der tele-therm-Gesellschaften zu deckende verbleibende Kapitalbedarf relativ gering. Dementsprechend kamen die Gesellschaften auch mit geringen Eigenmitteln aus. Dem Untersuchungsausschuß lagen die Jahresabschlüsse der Erdgas KG — tele-

therm-Gesellschaft für Fernwärme m.b.H. & Co., Hamburg, vor. Bei einem Eigenkapital der Erdgas KG von 50 000 DM belief sich die Bilanzsumme am 31. Dezember 1978 auf rd. 4,5 Mio. DM. Daraus ergibt sich eine Eigenkapitalquote von rd. 1 v.H.

Der Zeuge Eberhardt hat ausgesagt, 1963 sei es zu Gesprächen zwischen ihm und Albert Vietor gekommen, in deren Verlauf zunächst eine Beteiligung an der tele-therm GmbH & Co. KG Berlin vereinbart worden sei. Bei diesem anfänglichen Berlin-Engagement habe für die Kommanditisten zunächst das Motiv der steuerlichen Verlustzuweisung im Vordergrund gestanden; Gewinne seien nicht ausgeschüttet worden.

Nach den Erkenntnissen des Ausschusses erzielten jedoch die tele-therm-Gesellschaften in späteren Jahren erhebliche Gewinne. So enthält der Bericht des Parlamentarischen Untersuchungsausschusses der Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg die folgenden Angaben über die bezogenen Gewinne:

- Beteiligungsergebnisse KG tele-therm Lübeck von 1971 bis 1980 insgesamt 1,7 Mio. DM (Gesellschaftskapital: 50 000 DM);
- Beteiligungsergebnis aus 28 v.H. von 250 000 DM (= 70 000 DM) Gesellschafterkapital der KG tele-therm Hamburg in Höhe von insgesamt 190 000 DM von 1973 bis 1981 (Beteiligung Vietor).

Aus den dem Ausschuß vorliegenden Jahresabschlüssen der Erdgas KG ergibt sich ferner, daß nach einem Anlaufverlust in 1972 von 26 000 DM bis 1978 die folgenden Gewinne erzielt und ausgeschüttet wurden:

1973:	32 000 DM
1974:	201 000 DM
1975:	233 000 DM
1976:	256 000 DM
1977:	369 000 DM
1978:	417 000 DM.

1978 veräußerte ein mit 32 500 DM beteiligter Gesellschafter seinen Anteil zu über 1 Mio. DM an eine andere tele-therm-Gesellschaft.

Angesichts des geringen Bedarfs der tele-therm-Gesellschaften an eigenen Mitteln sieht es der Ausschuß als erwiesen an, daß das Motiv für die Beteiligung der Geschäftsführer der Neuen Heimat Hamburg nicht die Deckung des Kapitalbedarfs war. Es standen ganz offensichtlich andere Gründe im Vordergrund: Durch die Geschäftsbeziehungen zur Neuen Heimat Hamburg und ihren Tochtergesellschaften konnten die tele-therm-Gesellschaften — wie z. B. die Abschlüsse der Erdgas KG zeigen — beträchtliche Gewinne erzielen, die in jeweils einem Jahr das Vielfache des gesamten Kapitaleinsatzes ausmachten. Aufgrund und zur Aufrechterhaltung dieser Geschäftsbeziehungen war es für den geschäftsführenden Gesellschafter Eberhardt sinnvoll, den Geschäftsführern der Neuen Heimat Hamburg die Kommanditbeteiligungen einzuräumen, um auf diese Weise seines Kundenkreises si-

cher sein zu können. Andererseits konnten sich die Geschäftsführer der Neuen Heimat Hamburg unter Ausnutzung ihrer Stellung auf diese Weise persönlich bereichern. Auch hierin sieht der Ausschuß Umstände, die die Unzuverlässigkeit der genannten Geschäftsführer erweisen. Ebenso wie die Beteiligungen an den Terrafinanz erfolgten auch die Beteiligungen an den tele-therm-Gesellschaften dienstvertragswidrig, weil keine Zustimmung des Aufsichtsrats vorlag. Die Beteiligung begründete zudem auch hier Interessenskonflikte, die letztlich zu Lasten der Neuen Heimat Hamburg, ihrer Tochtergesellschaften und vor allem der Mieter gelöst wurden. Die Gesellschaften des gemeinnützigen Unternehmensbereichs hätten die Geschäfte der tele-therm selber betreiben dürfen und können; auf diese Weise hätten die Neue Heimat-Gesellschaften die Vorteile selber erwirtschaften können, die sie in Form niedrigerer Endverbraucherpreise an die Mieter hätten weitergeben müssen (vgl. im einzelnen unten Tz. 236).

(163)

C. Zur Geschäftstätigkeit der Neuen Heimat Hamburg von 1982 bis heute

Die Tätigkeit der Organe und der Anteilseigner der Neuen Heimat Hamburg von 1982 bis heute hatte auf folgende Problembereiche Rücksicht zu nehmen:

Zum einen hatten sich Gesellschafter und Aufsichtsorgane mit der Frage zu befassen, wie auf das bekannt gewordene Fehlverhalten von Organmitgliedern zu reagieren und für die Zukunft sicherzustellen sei, vergleichbare persönliche Bereicherungen auszuschließen. Konsequenzen dieser Überlegungen waren die Entlassung einzelner Geschäftsführer und eine generelle Änderung der Dienstverträge der Geschäftsführer mit dem Ziel, deren privatgeschäftliche Aktivitäten einer stärkeren Kontrolle der Aufsichtsräte zu unterwerfen (dazu im einzelnen unter I. Tz. 167).

Zum weiteren hatten insbesondere die Veröffentlichungen im „SPIEGEL“ zur Folge, daß nunmehr vor allem der Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V., aber auch die Hamburger Anerkennungsbehörde in wesentlich stärkerem Maße als in den Jahren zuvor auf die Einhaltung der WGG-rechtlichen Bindungen durch die Neue Heimat Hamburg drängten. Vor diesem Hintergrund sahen sich Gesellschafter und Organe der Neuen Heimat Hamburg veranlaßt, die enge personelle und strukturelle Verflechtung zwischen dem gemeinnützigen und dem nichtgemeinnützigen Unternehmensbereich aufzuheben und die Konzernstruktur der gemeinnützigen Unternehmen zu ändern (dazu unter Tz. 170). In diesem Zusammenhang stellte sich für den Ausschuß die Frage, ob nach 1982

- die festgestellten WGG-Verstöße beseitigt oder fortgesetzt,

- ob die Folgen der früheren WGG-Verstöße in einer Weise behoben wurden, die mit dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz in Einklang steht (dazu unter Tz. 176 ff) und
- ob insgesamt eine am WGG orientierte Geschäftspolitik betrieben wurde.

Drittens hatten sich die Organe der Neuen Heimat Hamburg der Lösung der ständig wachsenden wirtschaftlichen Schwierigkeiten des gemeinnützigen Unternehmensbereichs zu widmen. Die hierzu von der Geschäftsführung der Neuen Heimat Hamburg erarbeiteten und fortschriebenen Strukturkonzepte sahen vor allem „Einsparungen“ im Sach- und Personalkostenbereich sowie umfängliche Verkäufe bebauter und unbebauter Grundstücke vor. Diese Maßnahmen wurden z. T. auch realisiert (dazu unter Tz. 206).

(164)

I. Reaktion auf das Fehlverhalten von Organmitgliedern

(165)

1. Im Hinblick auf die Geschäftsführer

(166)

a) Entlassung von Geschäftsführern

Nach Erscheinen der „SPIEGEL“-Artikel über die persönlichen Bereicherungen der Geschäftsführer der Neuen Heimat Hamburg empfahl der Bundesvorstand des Deutschen Gewerkschaftsbundes den Aufsichtsräten der Neuen Heimat Hamburg und der Neuen Heimat Städtebau, unverzüglich die Geschäftsführer zu beurlauben und eine lückenlose Prüfung ihres Verhaltens einzuleiten. Hierauf widerriefen die Aufsichtsräte der Neuen Heimat Hamburg und der Neuen Heimat Städtebau am 13. Februar 1982 die Bestellung der Geschäftsführer Albert Vietor, Dr. Harro Iden und Wolfgang Vormbrock. Die Geschäftsführer Dehnkamp, Dresel und Städter wurden im gegenseitigen Einvernehmen beurlaubt. Am 26. Februar 1982 beschlossen sodann beide Aufsichtsräte die fristlose Kündigung der Dienstverträge mit Albert Vietor, Dr. Harro Iden und Wolfgang Vormbrock gemäß § 626 BGB aus wichtigem Grund. Die Dienstverträge der Geschäftsführer Dehnkamp und Städter wurden mit Wirkung zum 1. April 1982 einvernehmlich aufgelöst. Die Beurlaubung des Geschäftsführers Dresel wurde zunächst aufgehoben, das Dienstverhältnis dann im Dezember 1982 aufgelöst.

Über die Wirksamkeit der fristlosen Kündigungen führen Dr. Harro Iden und Wolfgang Vormbrock sowie der zwischenzeitlich verstorbene Albert Vietor — nach dessen Tod fortgeführt von seinen Erben — Zivilprozesse, die derzeit in der Berufungsinstanz bei dem Oberlandesgericht Hamburg anhängig sind. Die Neue Heimat Hamburg hat gegen die

Erben Albert Vietors Klage erhoben, mit der die Zahlung von Schadensersatz in Höhe von zunächst 10 Mio. DM begehrt wird.

(167)

b) Änderung der Dienstverträge mit den Geschäftsführern

Mit Bestellung der neuen Geschäftsführer Dr. Diether Hoffmann am 13. Februar 1982, Wilfried Bundt am 2. Juli 1982 und Dr. Gerhart Wiele am 1. Oktober 1982 wurden sämtliche Dienstverträge der Geschäftsführer einvernehmlich geändert, indem Wettbewerbsklauseln eingefügt wurden. Danach ist nunmehr die Einwilligung der Aufsichtsräte erforderlich, wenn Geschäftsführer

- ein Handelsgewerbe betreiben,
- sich an einem anderen Unternehmen tätig oder kapitalmäßig beteiligen (ausgenommen: Aktienbesitz) oder
- einer entgeltlichen oder gewinnbringenden Tätigkeit nachgehen.

Darüber hinaus ist für den Abschluß von Geschäften durch einen Geschäftsführer mit der Neuen Heimat Hamburg oder einer ihrer Tochter-/Beteiligungsgesellschaften die Zustimmung der Aufsichtsräte einzuholen.

(168)

c) Sonstige Maßnahmen

Nach der Aussage des Zeugen Dr. Diether Hoffmann mußten alle Mitarbeiter ihre Engagements auf Befragen offenlegen. In diesem Zusammenhang trennte sich das Unternehmen in 1985 von dem Leiter des Bereichs Immobilien bei der Neuen Heimat Städtebau, Klaus Vietor, der eine Beteiligung über einen Treuhänder Zobel nicht offenbarte. Klaus Vietor ist Neffe des verstorbenen vormaligen Vorstandsmitglieds Albert Vietor. Die weitere Behauptung im „SPIEGEL“ (21/1985, S. 47), dieser Treuhänder habe auch erhebliche Schmiergeldzahlungen an leitende Angestellte geleistet, hat der Zeuge Dr. Diether Hoffmann aus eigenem Wissen nicht bestätigt. Der Ausschuß ist diesen Vorwürfen nicht weiter nachgegangen. Ihm liegen jedoch anonym zugegangene Hinweise vor, die ebenfalls das Verhalten des Treuhänders Zobel betrafen. Diese Hinweise sind der Staatsanwaltschaft Hamburg zugeleitet worden.

(169)

2. Im Hinblick auf persönlich beteiligte Aufsichtsratsmitglieder

Nach den Feststellungen des Ausschusses waren die Aufsichtsratsmitglieder Heinz O. Vetter und Al-

fons Lappas gleichfalls an den oben (Tz. 155) näher bezeichneten Berliner BGB-Gesellschaften beteiligt.

Zwar diskutierte der Aufsichtsrat im Februar 1982 auch die Tatsache dieser Beteiligungen; Konsequenzen wurden jedoch nicht gezogen. Das Aufsichtsratsmitglied Ihlefeldt bezeichnete in der Sitzung vom 13. Februar 1982

„derartige Beteiligungen als absolut legal und wünschenswert. Für die Zukunft sollte darauf hingewirkt werden, derartige Konstruktionen weiteren Personenkreisen, beispielsweise auch den Mitarbeitern gemeinwirtschaftlicher Unternehmen, zugänglich zu machen“.

Frau Dr. Wulf-Mathies vertrat in der Aufsichtsrats-sitzung vom 25. März 1983 die Ansicht, es könne nicht ausgeschlossen werden, daß einzelne Aufsichtsratsmitglieder über die persönlichen Verpflichtungen der entlassenen Geschäftsführer unterrichtet gewesen seien. Dies führte jedoch in der gemeinsamen Aufsichtsrats-sitzung vom 25. März 1983 nur zu einer eingeschränkten Entlastung des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 1981

„mit der Maßgabe, daß Ansprüche aus Pflichtverletzungen von Aufsichtsratsmitgliedern, die erst nach dem Zeitpunkt der Beschlußfassung bekannt werden, ungeachtet der Entlastung verfolgt werden können“.

Weitere Aufklärung von Beteiligungen von Aufsichtsratsmitgliedern unterblieben. Zwar beschloß der Aufsichtsrat der Neuen Heimat Hamburg in seiner Sondersitzung vom 13. Februar 1982, das Wirtschaftsprüfungsunternehmen Treuarbeit mit einer Überprüfung der im „SPIEGEL“ aufgeführten Mißstände und Verfehlungen zu beauftragen. Ein später in der Gesellschafterversammlung vorgetragener Antrag, diese Prüfung auch auf Aufsichtsratsmitglieder auszudehnen, wurde jedoch nicht behandelt. Im Protokoll der Gesellschafterversammlung Neue Heimat Hamburg vom 1. April 1982, Seite 2, lautet es:

„Ein weiterer Antrag des Kollegen Kluncker, der auf eine Erweiterung des der Treuarbeit erteilten Prüfungsauftrags auf die Mitglieder des Aufsichtsrates gerichtet war, wurde von dem Kollegen Kluncker zurückgezogen, nachdem von verschiedenen Gesellschaftervertretern formelle Bedenken gegen die mündliche Einbringung eines solchen, nicht in der Tagesordnung vor dem Antrag geäußert worden waren.“

Das Begehren wurde später nicht wieder aufgegriffen. Das Ergebnis des Treuarbeit-Gutachtens bezüglich der Geschäftsführung wurde später in Aufsichtsratssitzungen erörtert und dann auch in die zivilrechtliche Auseinandersetzung mit den entlassenen Geschäftsführern eingeführt. Dem Ausschuß hat die Neue Heimat Hamburg dieses Gutachten trotz Anforderung nicht vorgelegt.

(170)

II. Änderung der Konzern-Strukturen

(171)

1. Entflechtung des gemeinnützigen und des nichtgemeinnützigen Unternehmensbereichs

(172)

a) Aufhebung der Personalunion

Der Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. wies in seinem Prüfungsbericht zum Jahresabschluß 1981 vom 15. November 1982 darauf hin, daß die zwischen der Neuen Heimat Hamburg und der Neuen Heimat Städtebau bestehende Verbindung durch die Personalunion zu Geschäftsbeziehungen führe, „die zwischen voneinander unabhängigen Unternehmen nicht oder nur zu anderen Bedingungen vollzogen worden wären“. Zur Vermeidung von Verstößen gegen das WGG, insbesondere gegen die Wirtschaftlichkeit des Geschäftsbetriebes (§ 12 WGG) und gegen die Zuverlässigkeit der Verwaltung (§ 13 WGG) schlug der Prüfungsverband die personelle und organisatorische Trennung zwischen den beiden Unternehmensgruppen vor, da sich die Interessenkollision auf andere Weise nicht vermeiden lasse.

In der mündlichen Erläuterung des Prüfungsberichts durch den Verbandssprecher Dr. Sarkowski in der Aufsichtsratssitzung vom 25. März 1983 wies dieser insbesondere auf Ungereimtheiten in der Kostenverrechnung zwischen beiden Gesellschaften hin:

„So seien beispielsweise 1981 die Vorstandsgehälter, die Verrechnungsbasis für die Zurechnung auch anderer Kosten seien, nur bei der Neuen Heimat, nicht aber der Neuen Heimat Städtebau erhöht worden. Hier werde man künftig schärfer abgrenzen müssen.“

Der Prüfungsverband wiederholte seine Bedenken auch in den nachfolgenden Prüfungsberichten. Noch im Prüfungsbericht zum Jahresabschluß 1984 empfahl der Verband aus „den bekannten Gründen“ die Beendigung der Personalunion. In diesem Jahr waren sämtliche Geschäftsführer des gemeinnützigen Bereichs auch bei der Neuen Heimat Städtebau tätig, daneben hatten sieben Prokuristen und sechs andere Mitarbeiter Anstellungsverträge bei beiden Gesellschaften; ferner hatten 30 Mitarbeiter der Neuen Heimat Hamburg sowie 25 Mitarbeiter der Regionalgesellschaften Handlungs- und Auftragsvollmachten von der Neuen Heimat Städtebau.

Die Organe der Neuen Heimat Hamburg trugen den Bedenken des Verbandes Norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. 1984/1986 Rechnung. Wie erwähnt (Tz. 76) gaben die Geschäftsführer Wilfried Bundt und Erich Frister ihre parallele Tätigkeit bei der Neuen Heimat Städtebau im Jahre 1984, Dr. Diether Hoffmann im Jahre 1986 auf.

(173)

b) *Aufhebung des Gleichordnungskonzerns*

Parallel zu dieser personellen Entflechtung wurden auch strukturelle Verflechtungen zwischen dem gemeinnützigen und dem nichtgemeinnützigen Unternehmensbereich abgebaut. Mit Vertrag vom 4. Oktober 1982 veräußerte die Neue Heimat Städtebau die von ihr gehaltenen Geschäftsanteile an der Neuen Heimat Hamburg in Höhe von 29 940 000 DM (49,9 v.H.) an die Beteiligungsgesellschaft für Gemeinwirtschaft AG, die zum 1. Januar 1985 weitere Geschäftsanteile an der Neuen Heimat Hamburg erwarb, so daß sich zu diesem Zeitpunkt die Beteiligungsverhältnisse an der Neuen Heimat Hamburg wie folgt gestalteten:

	TDM	%
BGAG mit	58 000	98
VIG mit	1 200	2
	60 000	100

In dem Protokoll der Aufsichtsratspräsidiumssitzung vom 23. November 1984 wird zur Begründung für diesen Anteilserwerb durch die Beteiligungsgesellschaft für Gemeinwirtschaft AG ausgeführt:

„Hintergrund für diese Maßnahme sei insbesondere die beabsichtigte Straffung des gewerkschaftlichen Engagements bei der BGAG unter Verstärkung von deren treuhänderischer und kontrollierender Aufgabe in bezug auf die gewerkschaftseigenen Unternehmen gemäß den in den Gewerkschaftskongressen erteilten Aufträgen. Die Neue Heimat werde aufgrund dieser Maßnahme in der gleichen Weise wie beispielsweise die Bank für Gemeinwirtschaft und die Volksfürsorge in den BGAG-Konzern einbezogen. Dies entspreche dem Ergebnis von vielen Überlegungen, die namentlich im Zusammenhang mit den Ereignissen der letzten beiden Jahre angestellt worden seien. Darüber hinaus verbesserten sich die Bilanzrelationen bei der BGAG.“

Die Neue Heimat Städtebau, die — nach ihrer Umwandlung in eine Aktiengesellschaft am 30. November 1984 — nunmehr weitgehend nur noch mit der Abwicklung der verbliebenen Inlandsprojekte befaßt war, wurde nicht in diesen Konzernverbund einbezogen. Der Gleichordnungskonzern „Neue Heimat“ war damit aufgehoben.

(174)

2. Änderungen innerhalb des gemeinnützigen Unternehmensbereichs

Die Gesellschaftsverträge der Regionalgesellschaften und sonstigen gemeinnützigen Gesellschaften der gemeinnützigen Unternehmensgruppe wurden am 13. Dezember 1984 neu gefaßt. Die Eintragung der neuen Verträge in die jeweiligen Handelsregister erfolgte im Februar 1985. Wesentliche Ände-

rungen gegenüber den bisherigen Verträgen waren:

- das Organ Neue Heimat wurde abgeschafft;
- die bislang dem Organ Neue Heimat obliegenden Befugnisse wurden auf die Gesellschafterversammlung und/oder den Aufsichtsrat übertragen;
- versagt der Aufsichtsrat einer Regionalgesellschaft in bestimmten Angelegenheiten seine Zustimmung, kann nunmehr durch Beschluß des Aufsichtsrats der Konzernobergesellschaft diese ersetzt werden.

Durch diese Neuregelung der Gesellschaftsverträge sollte die Stellung der Aufsichtsräte der Regionalgesellschaften gestärkt und die strukturelle und organisatorische Entflechtung im vertikalen Konzernaufbau erreicht werden.

(175)

3. Gemeinnützigkeitsrechtliche Bewertung

Der Ausschuß sieht in den eingeleiteten Maßnahmen unter WGG-rechtlichen Aspekten richtige Schritte. Er kann indessen nicht abschließend beurteilen, ob die strukturelle Entflechtung des gemeinnützigen Unternehmensbereichs auch tatsächlich realisiert worden ist. Dagegen spricht die angeführte, nach den neuen Gesellschaftsverträgen gegebene Möglichkeit, daß der Aufsichtsrat der Konzernobergesellschaft in bestimmten wesentlichen Fragen durch Beschluß die Zustimmung des zuständigen regionalen Aufsichtsrats ersetzen kann; hiernach können zwar nicht mehr die Geschäftsführer (über das Vierte Organ), wohl aber die Mitglieder des Aufsichtsrates der Konzernobergesellschaft die Geschäftspolitik der Tochtergesellschaft maßgebend beeinflussen. Ähnliche Bedenken haben auch Mitglieder von Aufsichtsräten der Regionalgesellschaften geäußert.

Der Ausschuß bewertet aber die Aufhebung des Gleichordnungskonzerns „Neue Heimat“ als richtige Maßnahme. Er ist allerdings der Auffassung, die Trennung des gemeinnützigen und des nichtgemeinnützigen Unternehmensbereichs entsprechend den Monita des Verbandes Norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. hätte nicht erst 1985/1986, sondern schon früher erfolgen müssen. Nur so wäre die Gefahr abgestellt worden, daß gemeinnützig gebundenes Vermögen in den nichtgemeinnützigen Unternehmensbereich verlagert wird. Diese Gefahr realisierte sich auch in den Jahren seit Anfang 1982.

Der Zeuge Dr. Diether Hoffmann hat zwar bekundet, vom Beginn seiner Tätigkeit als Vorsitzender der Geschäftsführung seien keine Vermögensverschiebungen von dem gemeinnützigen in den nichtgemeinnützigen Unternehmensbereich mehr erfolgt.

Dem Ausschuß liegen jedoch Anhaltspunkte dafür vor, daß auch in dieser Zeit — wenngleich in gerin-

gerem Umfang — derartige Vermögensverlagerungen vorkamen, wie im folgenden darzustellen ist.

(176)

III. Verstöße der Neuen Heimat Hamburg und ihrer Tochtergesellschaften gegen WGG und WGGDV seit Anfang 1982

(177)

1. Vermögensverschiebungen zu Lasten des gemeinnützigen Unternehmensbereichs

(178)

a) Verkauf der baudata, Gesellschaft für bau- und wohnungswirtschaftliche Datenverarbeitung m.b.H., Hamburg

Die automatisierte Datenverarbeitung des gemeinnützigen Unternehmensbereichs der Neuen Heimat Hamburg wurde seit 1976 von der Firma baudata, Gesellschaft für bau- und wohnungswirtschaftliche Datenverarbeitung m.b.H., Hamburg, (im folgenden: baudata) wahrgenommen. Die baudata war eine 100%ige Beteiligungsgesellschaft der Neuen Heimat Städtebau.

Das Stammkapital des Unternehmens betrug bis einschließlich 1979 500 000 DM, ab 1980 1 000 000 DM. In 1981 wurde ein Anteil von 7,5 v.H. (= 75 000 DM) an einen nicht zur Unternehmensgruppe gehörenden Dritten veräußert.

Die baudata vereinbarte mit der Neuen Heimat Städtebau und den Gesellschaften des gemeinnützigen Bereichs Dienstleistungsverträge. Die Inanspruchnahme des Rechenzentrums erfolgte zu 80 v.H. durch Gesellschaften des gemeinnützigen Bereichs. Die für die Datenverarbeitung notwendige Software wurde der baudata durch die Neue Heimat Städtebau gegen Lizenzzahlungen zur Verfügung gestellt. Die Lizenzzahlungen beliefen sich in den Jahren 1980 und 1981 auf 3 850 000 DM und 4 120 000 DM.

Zusätzlich zu diesen Lizenzzahlungen erhielt die Neue Heimat Städtebau — aufgrund eines Ergebnisabführungsvertrages — die Jahresgewinne der baudata.

Diese betrugen

— 1982	296 000 DM;
— 1983	477 000 DM;
— 1984	663 000 DM.

Mit notariellem Vertrag vom 21. Dezember 1984 veräußerte die Neue Heimat Städtebau die Geschäftsanteile der baudata zum Nennwert von 925 000 DM mit Wirkung zum 31. Dezember 1984/1. Januar 1985 an die Neue Heimat Hamburg. Im zeitlichen Zusammenhang mit dem Verkauf der Anteile verkaufte die Neue Heimat Städtebau der baudata sämtliche Nutzungs- und Verwertungsrechte an den

Datenverarbeitungsprogrammen und sonstiger Software zu einem Preis von 10 000 000 DM. Die baudata mußte den Kaufpreis fremdfinanzieren. Es ergaben sich damit vom Zeitpunkt ihrer Zugehörigkeit zur gemeinnützigen Unternehmensgruppe an hohe Zinsaufwendungen und ein zusätzlicher Aufwand durch die Abschreibung dieser Anschaffungskosten. Dadurch war 1985 — im Gegensatz zu der Zeit der Zugehörigkeit zur Neuen Heimat Städtebau — nicht mehr mit nennenswerten Gewinnen zu rechnen.

Nach Angaben des Mitglieds der Geschäftsführung der Neuen Heimat Hamburg, Wilfried Bundt, in der Aufsichtsratssitzung vom 30. November 1984 bestanden Schwierigkeiten bei der Datenverarbeitung des anfallenden Buchungsstoffes. Diese Schwierigkeiten lägen vor allem in der Stabilität der Batch-Produktion, der Verfügbarkeit des Netzwerkes für Online-Anwendung und dem hohen Pflegeaufwand durch den Einsatz *überalterter Programme* (Hervorhebung durch den Ausschuß). Wegen zunehmender Dialoganwendung und des Einsatzes einer neuen Finanzbuchhaltung rechnete Wilfried Bundt mit einer Umstellung des Betriebssystems ab 1986.

Aufgrund dieser Feststellung ist der Ausschuß der Meinung, daß die Übertragung des Software-Paketes zu einem unangemessenen Preis erfolgte. Entsprechend übervorteilte die Neue Heimat Städtebau durch den Gesamtvorgang, nachdem sie über Jahre hohe Lizenzzahlungen und Gewinne mit Hilfe der baudata — auf Kosten im wesentlichen des gemeinnützigen Bereichs — erzielt hatte, den gemeinnützigen Bereich durch den Verkauf der überalterten Programme zu überhöhtem Preis.

Hierin sieht der Ausschuß einen Verstoß gegen die Verpflichtung zur Wirtschaftlichkeit des Geschäftsbetriebes (§ 12 WGG) und eine unzulässige verdeckte Gewinnausschüttung nach § 9 Buchstabe a WGG. Dem steht nicht entgegen, daß die Anerkennungsbehörde der Neuen Heimat Hamburg für den Erwerb der Beteiligung eine Ausnahmegewilligung nach § 10 Abs. 1c WGGDV erteilte. Die Anerkennungsbehörde behielt sich ausdrücklich eine Nachprüfung der Angemessenheit des Kaufpreises für den Erwerb der Beteiligung vor. Daß diese Angemessenheitsprüfung zwischenzeitlich durchgeführt wurde, hat der Ausschuß jedoch nicht feststellen können.

(179)

b) Fortsetzung der Tätigkeit der Nachfolgerin der UNION-Baubedarfs-Gesellschaft m.b.H.

Die Anteile an der Firma UNION-Baubedarfs-Gesellschaft m.b.H. (im folgenden: UBB) wurden am 28. Dezember 1982 aus dem Neue Heimat Städtebau-Bereich an die Firma co op Gebrauchsgüterzentrum GmbH, Frankfurt, verkauft. Gleichzeitig erfolgte die Umfirmierung in „co op zentrale Baubedarfs-Gesellschaft m.b.H.“.

Der Kaufpreis der Anteile betrug 13 000 000 DM und war in jährlichen Raten von 1 800 000 DM bis einschließlich 1989 zu zahlen. Die Jahresraten sollten dem für die Jahre 1983 bis 1989 veranschlagten Mindestgewinn des übertragenen Unternehmens entsprechen.

Die Höhe des für die Kaufpreisfindung geschätzten zukünftigen Jahresgewinns von 1 800 000 DM läßt den Schluß zu, daß die UBB — wie bisher — auch weiterhin für die Gesellschaften der gemeinnützigen Unternehmensgruppe tätig sein sollte. Der nichtgemeinnützige Städtebaubereich hätte angesichts seiner reduzierten bauwirtschaftlichen Leistung (s. Tz. 78: in 1982 erbrachte dieser Konzernbereich nur noch eine Gesamtleistung von 281 Mio. DM) kaum in größerem Umfang als in der Vergangenheit zum wirtschaftlichen Betriebsergebnis der Gesellschaft beitragen können.

Das Mitglied der Geschäftsführung der Neuen Heimat Hamburg, Wilfried Bundt, führte in der Aufsichtsratssitzung vom 25. März 1983 aus, die Aufgaben der UBB und ihre künftige Beziehung zu den Regionalgesellschaften seien neu definiert worden. Einzelheiten dieser Neugestaltung sind dem Ausschuß aber nicht bekanntgeworden.

Der Verband Niedersächsisch-Bremischer Wohnungsunternehmen e. V. stellte in seinem Bericht über die Prüfung der Neuen Heimat Bremen 1982 fest, daß der Geschäftsbesorgungsvertrag vom 27. April bzw. 31. Juli 1978 und der Vertrag über den Abschluß von Kooperationsverträgen unter Einbeziehung der UBB vom 20. Dezember 1979 (s. Tz. 101) zum 15. Februar 1983/31. März 1983 gekündigt worden seien. Ansprüche der UBB endeten jedoch erst nach einer Übergangszeit zum 31. März 1983/31. Dezember 1983.

In 1984 nahm die Neue Heimat Städtebau auf die Restkaufpreisforderung gegenüber der Erwerberin eine Abschreibung in Höhe von 5 500 000 DM vor, weil die beim Erwerb der Anteile zugesicherten Gewinne nicht mehr anfielen. Bezogen auf den ursprünglich vereinbarten Kaufpreis bedeutet dies bei zutreffender Ermittlung des Abschreibungsbeitrages eine Reduzierung der Gewinne um 42 v.H. Damit hätte die UBB zu diesem Zeitpunkt noch Gewinne von rd. 865 000 DM Erlöst. Der Ausschuß hat nicht nachgeprüft, ob und in welcher Höhe hierin noch Leistungen des gemeinnützigen Unternehmensbereichs Eingang fanden. Eine weitere Beweiserhebung schien im Interesse der Konzentration der Arbeit nicht notwendig, um die abschließenden Empfehlungen treffen zu können.

Die zuständigen Anerkennungsbehörden wie auch die Prüfungsverbände werden jedoch den Sachverhalt im Rahmen ihrer Prüfungspflichten aufzuklären haben. Bei fortgeführten Geschäftsverbindungen zwischen dem gemeinnützigen Unternehmensbereich und der UBB im Rahmen der Beschaffung von Baustoffen wären weiterhin Vermögensverlagerungen vom gemeinnützigen Bereich in den nichtgemeinnützigen Bereich gegeben.

(180)

c) *Fortsetzung der Tätigkeit der Versicherungs-, Betreuungs- und Vermittlungsgesellschaft m.b.H.*

Im Juli 1985 verkaufte die Neue Heimat Städtebau von dem von ihr als Alleingesellschafterin gehaltenen Kapitalanteil von 50 000 DM an der VBV Versicherungs-, Betreuungs- und Vermittlungsgesellschaft m.b.H. (im folgenden: VBV)

— Anteile von 20 000 DM an die Volksfürsorge Lebensversicherung AG, Hamburg, zum Kaufpreis von 17 797 000 DM und

— Anteile von 2 500 DM an die Colonia Versicherungs AG, Köln, zum Preis von 2 224 000 DM.

In den Verträgen ist eine Rückkaufverpflichtung der Neuen Heimat Städtebau zum 31. Dezember 1989 zum Einkaufspreis für den Fall vorgesehen, daß sich die Geschäftsbeziehungen zwischen der VBV und den Erwerbern wesentlich verändern.

Nach dem Protokoll der Sitzung des Aufsichtsrats der Neuen Heimat Nordrhein-Westfalen vom 17. April 1985 nahm diese Regionalgesellschaft vor der Anteilsveräußerung eine „Konkretisierung der bisherigen Zusammenarbeit“ mit der VBV vor. Die Neue Heimat Nordrhein-Westfalen schloß mit der VBV einen Alleinvermittlungsauftrag für Versicherungsleistungen mit einer Laufzeit von 25 Jahren und einer Kündigungsfrist von fünf Jahren. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats der Neuen Heimat Nordrhein-Westfalen, Dr. Diether Hoffmann, zugleich Vorsitzender der Geschäftsführung der Neuen Heimat Hamburg, erklärte die Notwendigkeit dieser langen Laufzeit des Vertrages damit, daß dies Voraussetzung für den vorgesehenen Eintritt der beiden Partner Volksfürsorge und Colonia als Mitgesellschafter der VBV neben der Neuen Heimat Städtebau gewesen sei. Für die Neue Heimat Hamburg sei die Tätigkeit der VBV kostenlos. Die Provision erhalte die VBV von den Gesellschaften.

Da nicht auszuschließen ist, daß nicht nur die Neue Heimat Nordrhein-Westfalen, sondern auch die anderen Regionalgesellschaften entsprechende Verträge mit derart langfristigen Bindungen mit der VBV eingegangen sind, werden die zuständigen Anerkennungsbehörden den Sachverhalt aufzuklären und ggf. die notwendigen WGG-rechtlichen Folgen zu ziehen haben.

Durch diese vertraglichen Bindungen wurde es der Neuen Heimat Städtebau ermöglicht, einen beträchtlichen Veräußerungsgewinn durch die Anteilsverkäufe an die Versicherungsgesellschaften zu erzielen und im Rahmen dieser Gestaltung in den Genuß der Provisionen zu gelangen, die aufgrund der Bündelung der Nachfrage nach Versicherungsleistungen für den gemeinnützigen Unternehmensbereich an die VBV gezahlt werden. Bei Befolgung wirtschaftlicher Grundsätze hätte es nahegelegen, die Vermittlung der Versicherungsleistungen innerhalb des gemeinnützigen Unternehmensbereichs zu bündeln und damit die Provisionen dem

gemeinnützigen Bereich zuzuführen. Daher stellt der Verzicht auf die Weitergabe der Provisionszahlungen an den gemeinnützigen Unternehmensbereich einen Verstoß gegen die Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung (§ 12 WGG), gleichzeitig aber auch eine verdeckte Gewinnausschüttung (§ 9 Buchstabe a WGG) dar, die der Ausschuß auch deshalb als besonders schwerwiegend ansieht, als sie zu einem Zeitpunkt erfolgte, in dem die eigene wirtschaftliche Situation des gemeinnützigen Unternehmensbereichs besonders kritisch wurde.

(181)

d) Verkauf der Anteile an der GVG Grundstücks-, Finanz- und Verwaltungsgesellschaft m.b.H.

Auch in 1982 setzte die GVG Grundstücks-, Finanz- und Verwaltungsgesellschaft m.b.H. (im folgenden: GVG) aufgrund des Kommissionsvertrages vom 3. Oktober 1974 (s. Tz. 103) ihre Tätigkeit in Form der Bedarfsermittlung und Weitervermittlung von Finanzierungsmitteln aller Art für die Unternehmen des gemeinnützigen Bereichs fort und behielt für ihre Tätigkeit Provisionen ein.

Nachdem in der Vergangenheit schon der Verband Niedersächsisch-Bremischer Wohnungsunternehmen e. V. bei der Prüfung der Jahresabschlüsse der Neuen Heimat Bremen/Niedersachsen wiederholt gegen diese Kommissionslösung unter dem Gesichtspunkt der Beteiligung von Angehörigen des Baugewerbes (§ 4 WGG) Bedenken erhoben hatte, führte der Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. im Prüfungsbericht 1981 aus (Tz. 45):

„Auch andere unternehmerische Entscheidungen, die zu Geschäftsverbindungen zwischen der Neuen Heimat Hamburg und der Neuen Heimat Städtebau beziehungsweise deren Tochtergesellschaften geführt haben, sind nach unserer Auffassung durch die aufgrund der Personalunion in der Leitungsebene bestehende Verantwortung für beide Unternehmensgruppen entstanden.

Insbesondere handelt es sich in diesem Zusammenhang um

- a) ...
- b) die Einschaltung von Tochtergesellschaften der Neuen Heimat Städtebau bei der Vermittlung von Hypotheken und Grundstücksgeschäften.

Soweit Dienstleistungen von der Neuen Heimat Städtebau für die Neue Heimat Hamburg erbracht werden (insbesondere gemäß Buchstabe b), sollte überlegt werden, ob die Neue Heimat Hamburg diese Leistungen nicht selbst erbringen kann.“

Nach den Aufsichtsratsprotokollen der Neuen Heimat Hamburg und der Neuen Heimat Städtebau vom 11. und vom 25. März veräußerte die Neue Heimat Städtebau die GVG in 1983 an die VERMO Vermögensgesellschaft m.b.H., Frankfurt, eine Tochtergesellschaft der Beteiligungsgesellschaft für Gemeinwirtschaft AG zu einem Kaufpreis von 5 020 000 DM für ein Nennkapital von 20 000 DM.

Im Prüfungsbericht des Verbandes Norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. 1982 wird zum Punkt „Beschaffung von Kapitalmarktmitteln“ ausgeführt:

„Mit der Bedarfsfeststellung und der Abwicklung war bisher eine Gesellschaft aus dem Bereich der Unternehmensgruppe Neue Heimat Städtebau beauftragt. Im Geschäftsjahr 1983 ist ein diesbezüglicher Vertrag vom 3. Oktober 1974 im beiderseitigem Einvernehmen aufgehoben worden. Die Leistungen werden jetzt von der Neuen Heimat Hamburg selbst erbracht.“

Ob diese Feststellung zutrifft und die GVG tatsächlich ihre Vermittlungstätigkeit für den gemeinnützigen Unternehmensbereich eingestellt hat und aus welchen Gründen die Veräußerung der Anteile an der GVG erfolgte, läßt sich anhand der vorliegenden Aufsichtsratsprotokolle und der Prüfungsberichte der Neuen Heimat Hamburg nicht überprüfen. Die Vernehmung des Zeugen Ernst Breit in öffentlicher Sitzung hat hierüber keine Aufklärung gebracht. Soweit Protokolle von Aufsichtsratssitzungen der Beteiligungsgesellschaft für Gemeinwirtschaft AG hierüber Auskunft geben könnten, ist deren Auswertung einem Bericht vorbehalten, der vorerst der Geheimhaltung unterliegt (s. Tz. 23).

Einem Bericht der Bildzeitung vom 10. November 1986 zufolge soll der damalige Vorstandsvorsitzende der Beteiligungsgesellschaft für Gemeinwirtschaft AG, Alfons Lappas, in der Aufsichtsratssitzung vom 17. März 1983 u. a. ausgeführt haben:

„Die Prüfer der Neuen Heimat würden einen Verstoß gegen das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz darin sehen, daß die ... Gewinne nicht zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus verwendet werden.

Um die Spur zu verwischen, so die Fachleute, wurde die Neue Heimat-Städtebau-Tochter GVG Grundstücks-, Finanz- und Verwaltungsgesellschaft mbH an die unverdächtige „Vermo“ übertragen. Das Protokoll: „Nach einer kurzen Erläuterung ... stellt Kollege Breit abschließend fest, daß der Aufsichtsrat von der vorgesehenen Übertragung einverständlich Kenntnis nimmt.“

(182)

e) Anmietung und Ankauf von Verwaltungsgebäuden

Auch in der Zeit nach 1981 zahlten die zum gemeinnützigen Unternehmensbereich gehörenden Gesellschaften die oben (Tz. 106) dargestellten erhöhten Mieten an die zum Neue Heimat Städtebau-Bereich gehörenden Gesellschaften. Bei drei Gesellschaften ergaben sich nach 1981 allerdings Änderungen:

- Neue Heimat Hamburg:
Anmietung eines neuen Verwaltungsgebäudes;
- Neue Heimat Nord:
Rückkauf von Verwaltungsgebäuden;

- Neue Heimat Bremen:
Rückkauf des Verwaltungsgebäudes.

In beiden Rückkauf-Fällen wurden die Mietverträge entsprechend beendet.

(183)

ea) Neue Heimat Hamburg

Die Neue Heimat Hamburg mietete ab 1. März 1982 Büroräume im Gebäude Hamburg-Raboisen, Rosenstraße. Eigentümerin des Gebäudes war eine Kommanditgesellschaft, bei der durch gesellschaftsvertragliche Stimmrechtsregelungen sichergestellt war, daß die Neue Heimat Städtebau den entscheidenden Einfluß auf die Gesellschaft hat.

Wie der Rechnungshof der Freien und Hansestadt Hamburg bei seiner Prüfung festgestellt hat, wurde — nach anfänglich anderer Planung — beabsichtigt, der Neuen Heimat Hamburg eine Grundmiete von 30 DM/qm zuzüglich Nebenkosten von 25 DM/qm zuzüglich Mehrwertsteuer in Rechnung zu stellen. Die Gesamtbelastung sollte sich also (vor Mehrwertsteuer) auf 55 DM/qm monatlich belaufen.

Den anderen gewerblichen Mietern von Büros und Läden in diesem Gebäude sollte eine Grundmiete zwischen 15 DM und 25 DM/qm zuzüglich Nebenkosten berechnet werden. Diese Grundmiete entsprach nach den Ausführungen des Verbandes Norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V., Hamburg, dem Preisspiegel für Büromieten in Hamburg. Nach den im Bericht des Rechnungshofes zitierten Ermittlungen des Grundeigentümergebietes in Hamburg betrug die Mietnebenkosten einschließlich Heizkosten ca. 4 DM bis 5 DM/qm, so daß sich die Gesamtbelastung der übrigen Mieter monatlich auf zwischen 20 DM und 25 DM/qm belief. Der Unterschied in den Mieten, die die Neue Heimat Hamburg einerseits und die übrigen Mieter andererseits entrichten sollten, betrug also ca. 30 DM/qm monatlich. Gründe für diesen Unterschied sind dem Ausschuß nicht bekanntgeworden. Bezogen auf die durch die Neue Heimat Hamburg anzumietenden Flächen von insgesamt 4 046 qm betrug die Differenz jährlich 1 457 000 DM.

Nach den Erkenntnissen des Ausschusses beanstandete der Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. den beabsichtigten Mietpreis zunächst als überhöht. Mit diesen Beanstandungen des Verbandes setzte sich das Amt für Wohnungswesen in Aktenvermerken vom 9. und 19. Juli 1982 auseinander. Nach seiner Auffassung konnten gegen die Vereinbarung unter gemeinnützigkeitsrechtlichen Gesichtspunkten keine Bedenken erhoben werden, da „die Beachtung der Grundsätze der Kostenmiete nachvollziehbar dargelegt wurde“. Weitere Erkenntnisse hierzu liegen nicht vor. Deshalb geht der Ausschuß davon aus, daß die Vereinbarungen in der beabsichtigten Form durchgeführt wurden. Er wertet dies als einen Verstoß gegen den Grundsatz der Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung (§ 12 WGG), der gleichzeitig auch ein Verstoß gegen § 9 Buchstabe a WGG darstellt, da die Neue

Heimat Städtebau in Form einer verdeckten Gewinnausschüttung begünstigt wurde.

(184)

eb) Neue Heimat Nord und Neue Heimat Bremen

Wie oben (Tz. 106) ausgeführt, hatten die Neue Heimat Hamburg und mehrere Regionalgesellschaften am 1. Januar 1981 ihre Verwaltungsgebäude an zum Neue Heimat Städtebau-Bereich gehörende Unternehmen verkauft. Am 31. Dezember 1983 wurden drei dieser Verwaltungsgebäude von gemeinnützigen Gesellschaften zurückerworben, und zwar

- die Gebäude Bozenhardweg 3 und Lübecker Str. 1 von der Neuen Heimat Nord und
- das Gebäude Rembertiring 27 von der Neuen Heimat Bremen.

Bei den Rückkäufen lagen die vereinbarten Kaufpreise über den ursprünglichen Verkaufspreisen. Insoweit haben die zum Neue Heimat Städtebau-Bereich gehörenden Grundstücksverwaltungsgesellschaften Gewinne erzielt.

Im einzelnen betrug die Gewinne beim Erwerb des

- Gebäudes Bozenhardweg 3 und Lübecker Str. 1 insgesamt 8 600 000 DM und
- Gebäudes Rembertiring 27 5 500 000 DM.

Wenn auch der Ausschuß die Angemessenheit der Preise nicht abschließend beurteilen kann, so ist — ausgehend von der allgemeinen Lage auf dem Grundstücksmarkt — anzunehmen, daß entweder die ursprünglichen Verkaufspreise zu niedrig oder aber die jetzigen Kaufpreise zu hoch bemessen waren.

Nach Auffassung des Ausschusses stellen daher diese Vermögensverschiebungen einen Verstoß gegen § 9 Buchstabe a WGG dar. Hinzu kommt ein Verstoß gegen die Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung (§ 12 WGG), da durch den Rückkauf nunmehr erhebliche höhere Anschaffungskosten der Verwaltungsgebäude (im Gegensatz zum Restbuchwert im Zeitpunkt des Verkaufs) und somit höhere Abschreibungen vorliegen. Außerdem entstanden durch die Fremdfinanzierung der Rückkaufpreise wesentlich höhere Zinsbelastungen.

(185)

2. WGG-rechtswidrige Geschäfte innerhalb des gemeinnützigen Unternehmensbereichs

Wenn auch die Konzernstruktur innerhalb des gemeinnützigen Unternehmensbereichs nach 1982 geändert wurde (s. Tz. 170), so kam es dennoch zwischen der Neuen Heimat Hamburg und ihren Regionalgesellschaften sowie deren Tochtergesellschaften zu weiteren rechtswidrigen Geschäften:

(186)

a) Grundstücksquerverkäufe

Die schon in den Jahren bis 1981 (s. Tz. 115) durchgeführten konzerninternen Grundstücksverkäufe wurden auch nach 1981 in verstärktem Maße weiter getätigt. Die nachstehende Aufstellung weist in Spalte 3 das Volumen der Querverkäufe in den Jahren 1982 bis Mitte 1986

in einer Höhe von 2 659 379 350 DM aus. Grundlage für diese Ermittlung waren die vorgelegten Kaufverträge, wobei der Ausschuß zusätzlich davon ausgeht, daß ihm nicht sämtliche Kaufverträge vorgelegt worden sind.

Die Zuordnung der Verträge erfolgt in der Aufstellung nur bei einem Vertragspartner, wobei die Zuordnung entweder beim Käufer oder beim Verkäufer erfolgt ist.

Bereich der Regionalgesellschaft	konzerninterne Verkäufe laut Kaufverträge			konzerninterne Verkäufe in Vorbereitung auf die Fusion 1982/1983 laut Prüfungsberichten
	1960 bis 1981	1982 bis 1986	davon in Vorbereitung auf die Fusion 1982 bis 1983	
1	2	3	4	5
NH-Nord	177 945 654	730 341 243	692 741 243	1 243 980 000
NH-NRW	230 947 478	—	—	25 419 000
NH-Bayern	141 132 008	18 767 781	16 308 855	9 984 000
NH-Südwest	140 286 918	856 421 165	855 779 447	964 163 000
NH-Bremen	219 664 553	338 922 422	323 117 479	328 869 000
NH-BW	306 788 580	525 701 355	396 458 801	398 607 000
NH-Berlin	48 210 680	16 210 000	—	—
NWDS	398 906 450	161 645 000	—	—
NH-Hamburg	213 779 482	1 610 384	—	—
NH-Wohnspar	63 200 000	9 700 000	—	—
Summe	1 940 861 803	2 659 379 350	2 284 405 825	2 971 022 000

Gegenüber der Handhabung in den Jahren vor 1982 ergab sich nunmehr eine Änderung. Neben den „normalen“ Grundstücksquerverkäufen, d. h., Verkäufen mit Gewinnrealisierung, wurden in 1982 Grundstücksquerverkäufe in erheblichem Umfang zum Buchwert durchgeführt.

Es handelte sich hierbei um Verkäufe von Grundstücken der Tochtergesellschaften an Regionalgesellschaften, die im Vorfeld von beabsichtigten und dann auch in den Jahren 1982 bis 1983 durchgeführten Fusionen erfolgten. Nach der vorstehenden Aufstellung (Spalte 4) liegen entsprechende Verträge mit einer Gesamtsumme von 2 284 405 000 DM vor. Nach den Berichten über die Prüfung bei den einzelnen Regionalgesellschaften durch die jeweiligen Verbände beträgt die Summe, der in Vorbereitung auf die Fusionen zu Buchwerten übernommenen Grundstücke allerdings 2 971 022 000 DM (Spalte 5).

Differenzen zwischen dem Wert laut Kaufvertrag und dem Buchwert der übernehmenden Gesellschaft sind zwar durch Zuaktivierungen bei den aufnehmenden Regionalgesellschaften wegen der dem Ausschuß nicht in vollem Umfang bekannt gewordenen Kaufnebenkosten möglich. Die festgestellte Differenz in Höhe von 686 617 000 DM (Spalte 4 : Spalte 5) ist hierdurch allerdings nicht erklärlich.

Grundstücksquerverkäufe, bei denen ein über dem Buchwert liegender Kaufpreis vereinbart, also ein buchmäßiger Gewinn erzielt wurde, sind nach der vorstehenden Aufstellung in der Zeit vom 1. Januar 1982 bis Mitte 1986 in einer Gesamthöhe von 374 913 525 DM (Differenz Spalten 3 und 4) festgestellt worden.

Die Vollständigkeit dieser konzerninternen Verkäufe und die sich insgesamt daraus ergebenden Gewinne konnten vom Ausschuß nicht festgestellt werden.

Festgestellt wurden allerdings drei bedeutende Einzelfälle:

(187)

aa) Verkauf von Mietobjekten von der Neuen Heimat Hamburg an die Nordwestdeutsche Siedlungsgesellschaft m.b.H. in 1983, Kaufpreis 162 401 700 DM;

(188)

ab) Verkauf von Mietobjekten von der Neuen Heimat Hamburg an die Neue Heimat Nord in 1983, Kaufpreis 171 237 200 DM;

Aus den Verkäufen zu aa) und ab) erzielte die Neue Heimat Hamburg einen Buchgewinn von insgesamt 122 544 200 DM.

(189)

- ac) Verkauf von Mietobjekten von der Neuen Heimat Baden-Württemberg an die Neue Heimat Bayern in 1984, Kaufpreis 68 933 000 DM, erzielter Buchgewinn 15 008 000 DM.

Diese drei Einzelfälle mit einem Gesamt-Verkaufserlös von 402 571 900 DM zeigen, daß die vorgelegten Kaufverträge nicht vollständig sein können, da dieser Betrag über die Summe der entsprechenden Verkaufserlöse 1982 bis 1986 laut Aufstellung hinausgeht.

Die bilanzmäßige Behandlung dieser mit Gewinnrealisierung erfolgten konzerninternen Verkäufe änderte sich ab 1982 gegenüber der oben (s. Tz. 115) beanstandeten Behandlung. Seit 1982 werden die hieraus errechneten Gewinne der Neuen Heimat Hamburg bzw. der jeweiligen Regionalgesellschaften beim Konzernabschluß der gemeinnützigen Unternehmensgruppe entsprechend § 331 Abs. 2 Ziffer 2 AktG (alte Fassung) eliminiert. Dies hat der Ausschuß zumindest für die drei oben aufgeführten Einzelfälle festgestellt.

Der Ausschuß läßt es dahingestellt, ob bei den Querverkäufen zu Buchwerten nicht schon der Umfang der getätigten Verkäufe als Verstoß gegen das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz zu werten ist. Nach den insoweit übereinstimmenden Ländererlassen zu § 6 Abs. 3 WGG, § 9 Abs. 1 Buchstabe a WGGDV ist die Veräußerung von selbst errichteten Wohnungen durch ein gemeinnütziges Wohnungsunternehmen nur zulässig, soweit sie nicht den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Geschäftsführung widerspricht.

Auch der Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, Herr Dr. Schneider, hat in der 158. Sitzung des Deutschen Bundestages am 25. September 1985 unter anderem folgendes erklärt:

„Aus rechtlicher Sicht kann der Verkauf der Wohnungen der Neuen Heimat nicht unterbunden werden, denn niemand hat bisher daran gedacht, daß es einen solchen Fall von Zwangsverkäufen je geben könnte. Wir müssen daher bei der Novelle zum Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz aus diesen Vorgängen unsere Schlüsse ziehen.“

Jedenfalls liegt eine Verstoß gegen das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz insoweit vor, als nach § 14 Abs. 5 WGGDV Grundstücksverkäufe zu Preisen vorzunehmen sind, die den Verkehrswerten entsprechen, soweit diese nicht den Wiederbeschaffungswert übersteigen.

Die Tatsache, daß bei Fusionen von gemeinnützigen Wohnungsunternehmen die übernehmende Gesellschaft die Buchwerte der Grundstücke fortführen darf (§ 27 Abs. 1 des Gesetzes über die Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmit-

teln und über die Verschmelzung von Gesellschaften mit beschränkter Haftung), kann zu keinem anderen Ergebnis führen. Den Gesellschaften wäre es unbenommen geblieben, die Grundstücke im Rahmen einer Fusion mit den Buchwerten zu übertragen.

Der Ausschuß geht davon aus, daß Zweck des Vorziehens dieser Grundstücksübertragungen war, Grunderwerbsteuer in nicht unerheblichem Umfang zu sparen. Nach Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes zum 1. Januar 1983 wurde auch die Verschmelzung von Gesellschaften mit beschränkter Haftung nach dem vorgenannten Gesetz als Eigentumsübergang kraft Gesetzes nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 Grunderwerbsteuerepflichtig. Gleichzeitig verloren die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen ihre persönliche Steuerbefreiung.

Wenn auch die Anerkennungsbehörde der Freien und Hansestadt Hamburg das Vorziehen der Grundstücksverkäufe zu Buchwerten augenscheinlich unter diesen Gesichtspunkten nicht beanstandet hat, ist der Ausschuß dennoch der Auffassung, daß damit wiederum eine Auslegung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes allein unter wirtschaftlicher Betrachtungsweise gegen den ausdrücklichen Wortlaut des Gesetzes erfolgt ist.

Soweit die Grundstücksquerverkäufe mit Gewinnrealisierungen vorgenommen wurden, hat die Neue Heimat Hamburg — ungeachtet der Frage der bilanziellen Behandlung — den Regionalgesellschaften ohne Berücksichtigung ihrer wirtschaftlichen Belange erhebliche Beträge entzogen.

Das Problem des „Ausblutens“ der Regionalgesellschaften wurde auch im Aufsichtsrat der Muttergesellschaft gesehen. In der Sitzung des Aufsichtsratspräsidiums vom 28. Februar 1984 führt das Aufsichtsratsmitglied Klaus Rotter aus, „daß stets die Regionalgesellschaften erhalten müssen, wenn einschneidende Unternehmensentscheidungen zu treffen seien“.

Nach Auffassung des Ausschusses liegt ein Verstoß gegen § 9 Buchstabe a WGG vor, da durch die Gewinnrealisierung die jeweilige Obergesellschaft Vermögensvorteile erhielt, die nicht als angemessene Gegenleistung für eine besondere geldwerte Leistung anzusehen waren.

(190)

- b) *Rückabwicklung der Ergebnisabführungsverträge und Sonderbetreuungsgebühren*

(191)

- ba) Wie oben dargestellt (Tz. 114) hat das Bundesverwaltungsgericht mit Urteil vom 10. Mai 1985 — BVerwG 8 C 52.82 — entschieden, daß ein Ergebnisführungsvertrag nicht mit den Grundsätzen des § 9 Buchstabe a WGG zu vereinbaren und die Anerkennungsbehörde zur Vermeidung der Einleitung eines Verfahrens zur Entzie-

hung der Anerkennung der Gemeinnützigkeit berechtigt ist, die Aufhebung des Ergebnisabführungsvertrages mit Wirkung zum Zeitpunkt seines Abschlusses zu verlangen und zu fordern, daß die in Erfüllung des Ergebnisabführungsvertrages eingetretenen Folgen auszugleichen sind, soweit sie § 9 Buchstabe a WGG widersprechen.

Aufgrund dieser Entscheidung traf die Neue Heimat Hamburg mit ihren Regionalgesellschaften und den anderen betroffenen gemeinnützigen Unternehmen der Gruppe folgende Vereinbarung:

- die Ergebnisabführungsverträge seien rückwirkend ab 1. Januar 1975 (Nordwestdeutsche Siedlungsgesellschaft m.b.H. ab 1. Januar 1980) aufzuheben;
- die über 4 v.H. hinausgehenden Teile der Gewinnabführung seien zurückzuzahlen;
- die daraus resultierenden Verpflichtungen der Neuen Heimat Hamburg gegenüber den Regionalgesellschaften seien mit einem marktüblichen Satz zu verzinsen zum Ausgleich der eingetretenen wirtschaftlichen Folgen;
- die von der Neuen Heimat Hamburg übernommenen Verluste seien von den begünstigten Regionalgesellschaften zurückzuzahlen;
- die daraus resultierenden Ansprüche der Neuen Heimat Hamburg gegenüber den Regionalgesellschaften seien mit einem marktüblichen Satz zu verzinsen zum Ausgleich der eingetretenen wirtschaftlichen Folgen.

Mit dieser Rückabwicklung wurde gleichzeitig auch die in den Jahren bis 1980 geübte Praxis, Sonderbetreuungsgebühren von den Regionalgesellschaften zu erheben (s. Tz. 109), rückabgewickelt, da die Steuerbehörden der Freien und Hansestadt Hamburg diese Praxis beanstandet hatten.

Die wechselseitigen Verpflichtungen und Ansprüche der Neuen Heimat Hamburg und der Regionalgesellschaften inklusive der Zinsen sind aus der nachstehenden Tabelle zu entnehmen.

Wie der Zeuge Dr. Diether Hoffmann vor dem Untersuchungsausschuß bekundet hat, hätte die vollständige Rückabwicklung in der unter Spalte 2 der Aufstellung festgestellten Höhe den Zusammenbruch der gemeinnützigen Unternehmensgruppe zur Folge gehabt. Dies ergebe sich insbesondere aus der schlechten Eigenkapitalsituation der Tochtergesellschaften gegenüber denen die Neue Heimat Hamburg Erstattungsansprüche hätte geltend machen müssen. Da diese Gesellschaften durch die Rückabwicklung eine erhebliche Kapitalunterdeckung hätten hinnehmen müssen, wäre die Konkursgefahr sehr groß gewesen. Die Folge einer Nichtzahlung durch diese Gesellschaften wäre gewesen, daß die Neue Heimat Hamburg ihren Verpflichtungen auch gegenüber den an-

Regionalgesellschaft	Anspruch NHH (+) Verpflichtung NHH (-)	Ausgleich zum 31. Dezember 1984	Besserungsschein
	Mio. DM		
1	2	3	4
NH-Südwest ..	- 47,6	- 17,6	- 30,0
NH-Bremen ..	- 19,4	- 9,1	- 10,3
NH-NRW	- 16,0	- 8,1	- 7,9
NH-Bayern ..	- 14,1	- 2,4	- 11,7
NH-Nord	- 11,3	- 4,6	- 6,7
NWDS	- 4,1	- 1,4	- 2,7
NH-Ba-Wü	+ 217,4	+ 15,0	+ 202,4
NH-Berlin	+ 61,6	+ 35,0	+ 26,6
NH-Wohnspar	+ 16,9	+ 0,5	+ 16,4
	+ 183,4	+ 7,3	+ 176,1

deren Gesellschaften nicht hätte nachkommen können.

Um diese Folgen zu vermeiden, sah die Vereinbarung vor, daß die einzelnen Gesellschaften Zahlungen nur in einer ihrer wirtschaftlichen Lage entsprechenden Höhe vorzunehmen hatten. Die darüber hinausgehenden Beträge wurden vom jeweiligen Anspruchsberechtigten erlassen, mit der Bedingung einer späteren Bedienung durch den Schuldner bei verbesserter wirtschaftlicher Lage.

Dr. Diether Hoffmann führte in der Sitzung des Aufsichtsrats der Neuen Heimat Hamburg vom 19. Juli 1985 aus, daß eine Bedienung dieser Besserungsscheine möglicherweise 50 Jahre in Anspruch nehmen werde.

Wie der Zeuge Dr. Meier-Preschany vor dem Untersuchungsausschuß bekundet hat, wurde die Rückabwicklung dann in der Weise durchgeführt, daß alle Schuldner (mit Ausnahme der Regionalgesellschaften Neue Heimat Baden-Württemberg und Neue Heimat Berlin) ihre Kapitalverpflichtung in 1984 ausglich und die aufgelaufenen Zinsen gegen Besserungsscheine erlassen wurden. Die Rückführung der Restforderungen gegen die Neue Heimat Baden-Württemberg und Neue Heimat Berlin sollte entsprechend der Besserungsscheinregelung erfolgen. Diese sah vor, daß Zahlungen auf die vorbehaltlich erlassenen Beträge dann vorzunehmen sind, wenn die betreffende Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr mehr als die zur angemessenen Bildung von Eigenkapital erforderlichen Beträge erwirtschaftet. Angemessene Bildung von Eigenkapital im Sinne dieser Vereinbarung ist die Einstellung von 25 v.H. des jährlichen Reingewinns in die Rücklagen bzw. ein Gewinnvortrag in entsprechender Höhe, d. h. also, daß in diesem Fall

75 v.H. des erwirtschafteten Gewinns auf die Restforderung zu zahlen sind.

Die Höhe der in 1984 auszugleichenden Beträge und die Höhe der gegen Besserungsscheine erlassenen Beträge ist aus der Aufstellung (Spalten 3 und 4) zu entnehmen.

(192)

bb) Zwei Prüfungsverbände stimmten dieser Rückabwicklung nicht oder nicht vorbehaltlos zu.

Der Verband Württembergischer Wohnungsunternehmen e. V. erteilte 1984 dem Jahresabschluß der Neuen Heimat Baden-Württemberg das Testat nur unter dem Vorbehalt, daß die Anerkennungsbehörde dieser Rückabwicklungsvereinbarung zustimme.

Der Verband Berliner Wohnungsbaugenossenschaften und -gesellschaften e. V. erteilte den nachfolgenden eingeschränkten Bestätigungsvermerk für den Jahresabschluß der Neuen Heimat Berlin 1984:

„Die Buchführung, der Jahresabschluß und der Geschäftsbericht entsprechen nach unserer pflichtgemäßen Prüfung Gesetz und Gesellschaftsvertrag, mit der Einschränkung, daß die rückwirkende Aufhebung des Ergebnisabführungsvertrags sowie die Rückabwicklung der in Vorjahren von der Muttergesellschaft übernommenen Verluste mit der daraus resultierenden Zahlung von 4 800 000 DM, die Rückstellungsbildung von 30 200 000 DM und der Vermerk einer Eventualverbindlichkeit über 26 655 611,54 DM gegen zwingende handelsrechtliche Vorschriften verstoßen.“

Bei seiner Beanstandung stützte sich der Berliner Verband im wesentlichen auf die nach herrschender Meinung auch bei Unternehmensverträgen zwischen Gesellschaften mit beschränkter Haftung zwingend anzuwendende Vorschrift des § 296 AktG, nach der eine rückwirkende Aufhebung von Gewinnabführungsverträgen nicht zulässig ist.

(193)

bc) Die zuständigen Fachminister befaßten sich gleichfalls mit der von der gemeinnützigen Unternehmensgruppe vorgelegten Rückabwicklungsvereinbarung. Minister Dr. Christoph Zöpel hat vor dem Ausschuß erklärt, das Konzept sei im Rahmen mehrerer Sitzungen der Wohnungsgemeinnützigkeitskommission und des Baufinanzierungsausschusses der Arbeitsgemeinschaft der für das Bau-, Wohnungs- und Siedlungswesen zuständigen Minister der Länder diskutiert worden. Wenn auch einige Ländervertreter (Berlin und Hessen) Bedenken gegen diese Vereinbarung erhoben hätten, sei es zum Schluß zu einem Konzept gekommen, das einen Kompromiß dargestellt habe.

Zu der Rückabwicklung haben die übrigen Fachminister der Bundesländer — soweit diese

von der Rückabwicklung betroffen waren — im Rahmen des Beweisbeschlusses 10-53 erklärt:

— In Baden-Württemberg sei die Rückabwicklung bisher durch die Anerkennungsbehörde nicht beanstandet worden. Diese könne jedoch nur Bestand haben, wenn sie von allen Anerkennungsbehörden unbeanstandet bleibt bzw. wenn die Gerichte ihre Rechtmäßigkeit bestätigen (Stellungnahme des Innenministeriums Baden-Württemberg vom 13. November 1986);

— Staatsministerium und Anerkennungsbehörden in Bayern seien an der Rückabwicklung nicht beteiligt, sondern lediglich darüber unterrichtet gewesen. Vor Abschluß einer noch laufenden Prüfung könne nicht gesagt werden, ob die Verträge WGG-rechtlich unbedenklich seien (Stellungnahme des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 4. November 1986);

— in Berlin sei der zuständige Senator durch Anfrage seiner Verwaltung über das Konzept unterrichtet worden. Mit Verfügung vom 17. September 1986 habe seine Verwaltung die Rückabwicklungsvereinbarung beanstandet und Zahlungen untersagt (Stellungnahme des Senators für Bau- und Wohnungswesen vom 31. Oktober 1986);

— in Bremen lasse der Senator für das Bauwesen als Anerkennungsbehörde insbesondere den Verzicht auf Zinsen im Rahmen einer Sonderprüfung untersuchen, ein vorliegender Vorentwurf bestätige die Bedenken (Stellungnahme des Senators für das Bauwesen vom 7. November 1986);

— in Hamburg sei die Anerkennungsbehörde an der von der Neuen Heimat Hamburg entwickelten Rückabwicklung nicht beteiligt gewesen. Die Prüfung sei noch nicht abgeschlossen (Stellungnahme der Baubehörde vom 1. Dezember 1986);

— in Hessen habe der zuständige Fachminister mit Erlaß vom 8. August 1985 beanstandet, daß die Rückabwicklung ohne Abstimmung mit seinem Hause erfolgt sei und zugleich festgestellt, daß sie nicht dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts entspreche (Stellungnahme des Hessischen Ministers des Inneren vom 24. November 1986);

— in Niedersachsen werde geprüft, ob das Einbehalten eines Gewinns von 4 v.H. durch die Hauptgesellschafterin im Rahmen der Rückabwicklung handelsrechtlich angesichts fehlender Dividendenbeschlüsse zulässig sei (Stellungnahme des Niedersächsischen Sozialministers vom 18. November 1986).

(194)

bd) Die Rückabwicklung der Ergebnisabführungsverträge und der Sonderbetreuungsgebühren erfolgte für die Neue Heimat Hamburg, die

Regionalgesellschaften, die Nordwestdeutsche Siedlungsgesellschaft m.b.H. und die Neue Heimat Wohnspar mit Wirkung zum 31. Dezember 1984.

Hinsichtlich der Ergebnisabführungsverträge, die die Regionalgesellschaften mit ihren Tochtergesellschaften jeweils abgeschlossen hatten, wurde wie folgt verfahren:

- der Ergebnisabführungsvertrag zwischen der Neuen Heimat Bremen und der Neuen Heimat Niedersachsen wurde in vollem Umfang mit Wirkung zum 31. Dezember 1984 rückabgewickelt, also ohne Erlaß gegen Besserungsscheine;
- der Ergebnisabführungsvertrag zwischen der Neuen Heimat Baden-Württemberg und der Gewag gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft m.b.H., Karlsruhe, wurde durch vollständigen Erlaß der Verpflichtungen der Neuen Heimat Baden-Württemberg gegenüber der Gewag gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft m.b.H., Karlsruhe, zum 31. Dezember 1984 rückabgewickelt. Der Erlaß erfolgte insgesamt gegen Besserungsschein;
- eine Rückabwicklung der Ergebnisabführungsverträge zwischen den übrigen Regionalgesellschaften und ihren jeweiligen Tochtergesellschaften wurde gegenstandslos, weil diese Tochtergesellschaften sämtlich in 1982/1983 mit den Regionalgesellschaften fusionierten.

(195)

be) Der Ausschuß beurteilt die Rückabwicklung der Ergebnisabführungsverträge wie folgt:

1. Da das Bundesverwaltungsgericht in dem vorgenannten Urteil entschieden hat, daß die Forderung der Anerkennungsbehörde Nordrhein-Westfalen, den am 1. Juli 1975 abgeschlossenen Ergebnisabführungsvertrag rückwirkend zum 1. Januar 1975 aufzuheben, kein Bundesrecht verletzt, sieht sich der Ausschuß gehindert, zu der Frage Stellung zu nehmen, ob nicht die rückwirkende Aufhebung der Ergebnisabführungsverträge gegen zwingende Vorschriften des Handelsrechts verstößt. Nach § 296 Abs. 1 Satz 2 AktG, der aus Gründen des Gläubigerschutzes nach Auffassung des Ausschusses auch analog für die Gesellschaft mit beschränkter Haftung gilt, ist die rückwirkende Aufhebung eines Unternehmensvertrages unzulässig. Nach § 291 Abs. 1 AktG sind Unternehmensverträge auch Verträge, durch die eine Gesellschaft sich verpflichtet, ihren ganzen Gewinn an ein anderes Unternehmen abzuführen.

Soweit jedoch Regionalgesellschaften gegenüber der Muttergesellschaft auf den Ausgleich der wirtschaftlichen Folgen durch Erlaß gegen Besserungsschein zumindest zum damaligen Zeitpunkt verzichten, sieht der

Ausschuß hierin einen Verstoß gegen § 9 Buchstabe a WGG.

Wenn die Einlassung des Zeugen Dr. Diether Hoffmann zutrifft, daß die Bedienung der Besserungsscheine 50 Jahre in Anspruch nehmen werde, hatten die Forderungen der Regionalgesellschaften im Zeitpunkt des bedingten Erlasses unter Zugrundelegung der Hilfstafel 1 zu § 12 Abs. 3 Bewertungsgesetz für die Berechnung des Gegenstandswerts einer unverzinslichen, befristeten Forderung lediglich noch einen Gegenstandswert von 6,877 v.H. des Nominalbetrags.

In Höhe des Differenzbetrages verzichteten die Regionalgesellschaften bei Ausspruch des bedingten Erlasses endgültig auf die Realisierung der Forderungen. Verzichtet eine Gesellschaft auf Rechte, die ihr einem Gesellschafter gegenüber zustehen, liegt eine verdeckte Gewinnausschüttung vor, die vorliegend in ihrer Höhe die Ausschüttungsbegrenzung des § 9 Buchstabe a überschreitet.

2. In der Rückabwicklung der Ergebnisabführungsverträge sieht der Ausschuß ferner insoweit einen Verstoß gegen § 9 Buchstabe a WGG, als die Verlustübernahmen gleichfalls rückabgewickelt wurden. Hierzu hat das Bundesverwaltungsgericht nicht Stellung nehmen können, da die Neue Heimat Nordrhein-Westfalen ausschließlich Gewinne abführte.

In den Fällen der Verlustübernahmen kann sich der Ausgleich der durch die Erfüllung der Ergebnisabführungsverträge eingetretenen wirtschaftlichen Folgen nicht in der Rückzahlung der übernommenen Verluste erschöpfen, da bei nichtbestehenden Ergebnisabführungsverträgen die Neue Heimat Hamburg als Anteilseigner der Regionalgesellschaften zum Ausgleich der Verluste in Form von Kapitalerhöhungen gezwungen gewesen wäre. Dies gilt z. B. für die Neue Heimat Berlin, bei der die hohen Verluste 1981 und 1982 mangels Rücklagen zu einer erheblichen Eigenkapitalunterdeckung geführt hätten. Durch die von der Neuen Heimat Hamburg gewählte Form der Rückabwicklung wird nicht nur das Erfordernis der Kapitalerhöhung umgangen, sondern es werden auch noch Zinsen zugunsten der Neuen Heimat Hamburg und zu Lasten der Neuen Heimat Berlin berechnet. Da die berücksichtigten marktüblichen Zinsen deutlich über der Ausschüttungshöchstgrenze von 4% liegen, die entsprechend einer Kapitalerhöhung hätten ausgeschüttet werden können, hat dieses Verfahren letztendlich sogar noch erhebliche finanzielle Vorteile für die Anteilseignerin. Die Tatsache, daß die Zinsen gegen Besserungsscheine erlassen wurden, kann an dieser Beurteilung nichts ändern, da z. B. die Neue Heimat Berlin durch positive Ergebnisse der Wirtschaftsjahre nach 1982 die Besserungsscheine bedienen muß.

(196)

c) Vermögensverschiebungen zu Lasten einzelner Regionalgesellschaften

Im Rahmen des von der neuen Geschäftsführung der Konzernobergesellschaft in 1982 vorgelegten „Konzepts zur Ergebnis- und Strukturverbesserung der Neuen Heimat Hamburg“ erfolgten in den Jahren 1982 bis 1985 weitere Vermögensverschiebungen zu Lasten der Regionalgesellschaften.

Dabei läßt schon die von der Geschäftsführung der Neuen Heimat Hamburg gewählte Bezeichnung des Konzepts erkennen, daß es hierbei ausschließlich, zumindest aber vorrangig, um die Interessen der Konzernobergesellschaft ging.

Das Konzept sah u. a. vor:

- Übernahme von Anteilen der Neuen Heimat Hamburg an Tochtergesellschaften der Regionalgesellschaften durch die jeweiligen Regionalgesellschaften;
- Fusionierung der Regionalgesellschaften mit ihren Tochtergesellschaften und
- Übernahme eigener Anteile durch die Regionalgesellschaften.

(197)

ca) Die Regionalgesellschaften übernahmen in den Jahren 1982 bis 1984 von der Neuen Heimat Hamburg insgesamt Anteile an Tochtergesellschaften in folgender Höhe:

	TDM	
NH-Nord	15 860	Diese Werte ergeben sich aus den Prüfungsberichten der jeweiligen regionalen Prüfungsverbände für die Jahre 1982 bis 1984
NH-NRW	7 930	
NH-Bayern ...	20 805	
NH-Südwest ..	12 480	
NH-Ba-Wü ...	21 532	
NH-Bremen ..	24 310	
Summe	102 917	

Durch diese Maßnahmen wurden den Regionalgesellschaften liquide Mittel entzogen oder — je nach Finanzierung — Darlehen aufgebürdet. Während die Neue Heimat Hamburg in der Vergangenheit aus den Beteiligungen allenfalls eine Rendite von 4 v.H. hatte ziehen können — dabei war die Mehrzahl der Beteiligungsgesellschaften unrentierlich — hatten nunmehr die Regionalgesellschaften einen Zinsaufwand von 8 v.H. und mehr zu tragen, soweit die Maßnahme mit Darlehen finanziert war.

Der Ausschuß sieht hierin einen Verstoß gegen die §§ 9 Buchstabe a und 12 WGG. Dieser Verstoß wird auch nicht durch den Hinweis auf die später durchgeführten Fusionen gegenstandslos.

(198)

cb) Nachdem die Regionalgesellschaften im Besitz aller Anteile an ihren jeweiligen Tochtergesellschaften waren, wurden diese mit ihnen fusioniert. Ausgenommen waren lediglich die Neue Heimat Niedersachsen und die Gewag gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft m.b.H., Karlsruhe.

Durch diese Verschmelzungen wurden die Rücklagen der Tochtergesellschaften auf die Regionalgesellschaften übertragen, der Ausweis erfolgte in aller Regel als Verschmelzungsgewinn. Insgesamt ergaben sich aus den Fusionen für die Regionalgesellschaften Verschmelzungsgewinne in den Jahren 1982 und 1983 in Höhe von 305 844 500 DM. Bei diesen Verschmelzungsgewinnen handelt es sich — wie bei den konzerninternen Grundstücksverkäufen — um die Aufdeckung stiller Reserven, durch die eine Liquiditätsverbesserung nicht eintritt. Diese Aufdeckung verhinderte, daß die Regionalgesellschaften die tatsächlich erwirtschafteten hohen Verluste ausweisen mußten. Der Vorteil lag somit bei der Konzernobergesellschaft Neue Heimat Hamburg, da diese nach den damals noch geltenden Ergebnisabführungsverträgen diese Verluste hätte übernehmen müssen.

Der Ausschuß sieht hierin einen Verstoß gegen die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung (§ 13 WGG).

(199)

cc) Zum 1. Januar 1985 — Neue Heimat Bremen zum 2. April 1985 — übernahmen die Regionalgesellschaften von der Neuen Heimat Hamburg eigene Anteile in der nachfolgenden Höhe:

NH-Nord	20 000 000 DM
NH-NRW	22 500 000 DM
NH-Bayern	16 000 000 DM
NH-Südwest	15 000 000 DM
NH-Ba-Wü	20 000 000 DM
NH-Bremen	31 500 000 DM
Summe	125 000 000 DM

Die Bestimmung des § 33 Abs. 2 GmbHG, wonach eine Gesellschaft eigene Geschäftsanteile, auf welche die Einlagen vollständig geleistet sind, nur erwerben darf, sofern der Erwerb aus dem über den Betrag des Stammkapitals hinaus vorhandenen Vermögens geschehen kann, war zwar erfüllt.

Wirtschaftlich bedeutet dieser Erwerb eigener Anteile aber eine Kapitalherabsetzung. Die schon ohne eine solche Maßnahme bestehende schlechte Kapitalausstattung und die dadurch bedingten Verluste aus ungedecktem Zinsaufwand der betroffenen Regionalgesellschaften

waren Gegenstand von Erörterungen nahezu aller Berichte der Prüfungsverbände.

Durch den Erwerb eigener Anteile wurden den Regionalgesellschaften weitere Mittel in erheblichem Umfang entzogen, mit der Folge, daß diese Gesellschaften künftig einen noch höheren Refinanzierungsbedarf haben. Diesen höheren Finanzierungskosten steht als Vorteil nur gegenüber die Einsparung der — im Gewinnfall möglichen — Ausschüttung von 4 v.H. auf diese Anteile. Der Gesamtverband Gemeinnütziger Wohnungsunternehmen e.V. teilte der Geschäftsführung der Neuen Heimat Hamburg mit Schreiben vom 4. März 1985 mit, nach seiner Auffassung beständen keine WGG-rechtlichen Bedenken gegen den Erwerb eigener Anteile. Eine nach § 9 Buchstabe a WGG schädliche verdeckte Gewinnausschüttung liege nur vor, wenn Handlungen der Körperschaftsorgane, die den Gewinn der Körperschaft minderten, dazu bestimmt seien, dem Anteilseigner einen wirtschaftlichen Vorteil zu verschaffen, ohne daß diese Zuwendung vom Standpunkt der Körperschaft aus betrieblich veranlaßt ist.

Entgegen der Auffassung des Gesamtverbandes Gemeinnütziger Wohnungsunternehmen e.V. geht der Ausschuß davon aus, daß die Übernahme der eigenen Anteile und die damit verbundenen wirtschaftlichen Nachteile für die Regionalgesellschaften nicht durch wirtschaftlich nachvollziehbare Gründe im Geschäftsbetrieb der Regionalgesellschaften begründet waren, sondern ausschließlich im finanziellen Interesse der Konzernobergesellschaft Neue Heimat Hamburg erfolgten.

Es liegt damit eine verdeckte Gewinnausschüttung, also ein Verstoß gegen § 9 Buchstabe a WGG vor. Der Kauf eigener Anteile widerspricht dem durch die Ausschüttungshöchstgrenze von 4 v.H. dokumentierten Grundsatz der Vermögensbindung, der die Rückzahlung der Einlagen nur im Fall der Auflösung des Unternehmens oder beim Ausscheiden des Gesellschafters vorsieht.

(200)

3. Verstöße gegen das Prinzip der Wirtschaftlichkeit des Geschäftsbetriebes (§ 12 WGG)

(201)

a) Aufwendungen für Organmitglieder

Der Zeuge Dr. Diether Hoffmann hat darauf hingewiesen, die Gesellschaft sei ab 1982 bestrebt gewesen, auch bei den Aufwendungen für die Organmitglieder Einsparungen vorzunehmen. Als solche Maßnahmen hat er angeführt:

- Reduzierung der Geschäftsführergehälter,
- Abschaffung persönlicher Fahrer bei Dienstwagen,

- Benutzung der Economyklasse bei Flügen,
- Verzicht der Geschäftsführer auf Aufsichtsratsbezüge.

Auf der anderen Seite kann der Ausschuß nicht ausschließen, daß auch noch nach 1981 die Gesellschaft die Geschäftsführergehälter erhöht hat.

So wird im Protokoll der Aufsichtsratspräsidiumssitzung vom 7. November 1985, in der die Anhebung der Geschäftsführergehälter um den an die Hans-Böckler-Stiftung abzuführenden Spendenbetrag beschlossen wurde, (s. unten Tz. 204) unter Nr. 3c ausgeführt:

„in einer weiteren Aufsichtsratspräsidiumssitzung am 28. November 1985 über eine mögliche weitere Anhebung der Geschäftsführerbezüge zu beraten“.

Ob dies durchgeführt wurde oder schon früher Anhebungen der Geschäftsführerbezüge erfolgten, vermag der Ausschuß anhand der von der Neuen Heimat Hamburg zur Verfügung gestellten Unterlagen nicht zu beurteilen. Soweit Protokolle von Aufsichtsratssitzungen der Beteiligungsgesellschaft für Gemeinwirtschaft AG hierüber Auskunft geben können, ist für deren Auswertung ein Bericht vorbehalten, der vorerst der Geheimhaltung unterliegt.

Weiterhin verlängerte die Gesellschaft in der Aufsichtsratssitzung vom 25. März 1986 den Dienstvertrag des Geschäftsführers Bundt um weitere fünf Jahre bis zum 30. Juni 1992. Den von den Arbeitnehmervertretern gegen eine Beschlußfassung zu diesem Zeitpunkt erhobenen Bedenken begegnete der Aufsichtsrat mit dem Argument, eine Verschiebung der Entscheidung in der gegenwärtigen Situation könne eine negative Signalwirkung in der Öffentlichkeit hervorrufen. In derselben Sitzung beschloß der Aufsichtsrat auf Vorschlag seines damaligen Vorsitzenden Ernst Breit einstimmig, Dr. Diether Hoffmann ab 1. Februar 1987 für die Dauer seines Dienstverhältnisses erneut zum Geschäftsführer und Vorsitzenden der Geschäftsführung der Neuen Heimat Hamburg zu bestellen.

Nach Aussage des Zeugen Dr. Diether Hoffmann bedeutete dies eine Dienstvertragsverlängerung bis zum Jahr 1989 (Vollendung des 60. Lebensjahres).

Im Zeitpunkt der Vertragsverlängerungen war zur Sanierung der Gesellschaft eine sogenannte politische Lösung in Form eines Engagements der öffentlichen Hände geplant. Die zu diesem Zweck mit den Ländern Nordrhein-Westfalen, Bremen, Hamburg, Schleswig-Holstein, Niedersachsen und Hessen geführten Gespräche hatten teilweise schon zu konkreten Übernahmeangeboten geführt. In Baden-Württemberg war der Verkauf des gesamten Wohnungsbestandes an ein Versicherungsunternehmen beabsichtigt.

Als Alternative plante das Unternehmen das Modell „Wohnungsverwaltungsgesellschaft“. Danach sollten 60 000 Wohnungen auf neuzugründende regionale Verwaltungsgesellschaften übertragen werden.

Der Zeuge Dr. Diether Hoffmann führte hierzu in der Aufsichtsratspräsidiumssitzung vom 13. März 1986 aus, Aussagen über die künftige Struktur des Konzerns könnten nicht gemacht werden.

Weiter lag der Beteiligungsgesellschaft für Gemeinwirtschaft AG und der Geschäftsführung der Neuen Heimat Hamburg seit dem 8. März 1986 ein Memorandum des Zeugen Dr. Manfred Meier-Preschany vor, wonach die Neue Heimat Unternehmensgruppe aufgrund der hohen Verschuldung in ihrer damaligen Struktur nicht zu retten sei.

Angesichts dieser Unsicherheiten in der Beurteilung der weiteren Entwicklung des Unternehmens, die auch eine alsbaldige stille Liquidation und damit eine Einstellung der geschäftlichen Betätigung nicht ausschloß, erscheint die langfristige Verlängerung der Dienstverträge der beiden Geschäftsführer und die damit begründeten finanziellen Verpflichtungen zu Lasten der Gesellschaft mit dem Erfordernis der Wirtschaftlichkeit des Geschäftsbetriebes (§ 12 WGG) nicht vereinbar.

Darüber hinaus beschloß das Präsidium des Aufsichtsrates der Neuen Heimat Hamburg noch am 7. November 1985 eine Anhebung der Geschäftsführerbezüge um 10 v.H., damit dieser Betrag als Spende an die Hans-Böckler-Stiftung abgeführt werden konnte (s. unten Tz. 204).

(202)

b) Beraterverträge

In der nachfolgenden Übersicht sind nochmals (s. Tz. 130) die Beraterverträge zusammengefaßt, die in der Zeit nach 1981 datieren (siehe Übersicht auf Seite 110).

Die Übersicht zeigt, daß auch ab 1982 noch in großem Umfang mit teilweise erheblichen Vergütungen (bis zu 200 000 DM) Beraterverträge abgeschlossen wurden.

Dem Ausschuß war es nicht möglich, im konkreten Einzelfall zu prüfen, welche Leistungen diesen Vergütungen gegenüberstanden.

Angesichts der schwierigen wirtschaftlichen Situation der gemeinnützigen Unternehmensgruppe, ist der Ausschuß jedoch der Auffassung, daß es nahegelegen hätte, diese Leistungen, von Angehörigen des bestehenden, fest angestellten Mitarbeiterstabes erbringen zu lassen.

Der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit des Geschäftsbetriebes (§ 12 WGG) fordert, die Kosten der Geschäftsführung tatsächlich in angemessenen Grenzen zu halten. Diese Angemessenheit beurteilt sich nach Auffassung des Ausschusses auch nach der jeweils gegebenen Ertragslage des Unternehmens.

(203)

4. Spenden

Auch in den Jahren seit 1982 leisteten die Neue Heimat Hamburg und ihre Regionalgesellschaften weitere Spenden, wenn auch in reduziertem Umfang:

— in 1982 noch Gesamtspenden von 591 744,06 DM, davon 473 400 DM an die Friedrich-Ebert-Stiftung;

— in 1983 noch Gesamtspenden von 144 293,04 DM, davon 84 350 DM an die Friedrich-Ebert-Stiftung;

— in 1984 noch Gesamtspenden von 83 871 DM und

— in 1985 Gesamtspenden von 80 494 DM.

Seit 1984 soll die Friedrich-Ebert-Stiftung keine Zuwendungen mehr erhalten haben. Dem steht jedoch das Protokoll der Aufsichtsratsitzung der Neuen Heimat Nordrhein-Westfalen vom 11. März 1986 entgegen. Dort ist ausgeführt:

„An die Friedrich-Ebert-Stiftung seien bis 1985 regelmäßig Spenden geleistet worden.“

Der Zeuge Dr. Diether Hoffmann hat diesen Passus in der Pressekonferenz vom 21. August 1986 wie auch in seiner Zeugenvernehmung mit einem Tippfehler erklärt. Richtig müsse die Jahreszahl 1982 lauten.

Die Zahlung weiterer Spenden, insbesondere 1982 und namentlich an die Friedrich-Ebert-Stiftung hat der Zeuge mit einer verbindlichen Zusage des vormaligen Vorstandsvorsitzenden gegenüber der Friedrich-Ebert-Stiftung erklärt. Diese Zusage sei mündlich erfolgt.

Schon seit 1980/1981 war jedoch durch insoweit übereinstimmende Ländererlasse — für Hamburg Erlaß der Baubehörde zur Durchführung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes vom 9. Dezember 1980, Tz. 23. 1. — klargestellt, daß Spenden gemeinnütziger Wohnungsunternehmen nur zulässig sind,

„wenn sie dem Kleinwohnungsbau und den damit zusammenhängenden Aufgaben zugute kommen. Die Höhe der Spenden muß in einem angemessenen Verhältnis zum Geschäftsumfang und zur Ertragslage stehen“.

Angesichts dieser eindeutigen Verwaltungsauffassung zur Auslegung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes stellen die weiteren Spendenzahlungen einen schwerwiegenden Verstoß gegen die Zuverlässigkeit der Verwaltung (§ 13 WGG) und die Wirtschaftlichkeit des Geschäftsbetriebes (§ 12 WGG) dar.

(204)

5. Beiträge an die Hans-Böckler-Stiftung

In der Sitzung vom 7. November 1985 beschloß das Präsidium des Aufsichtsrates der Neuen Heimat Hamburg einstimmig,

„a) eine Anhebung der Geschäftsführerbezüge um den Betrag vorzunehmen, der an die Hans-Böckler-Stiftung abzuführen ist,

b) dem Aufsichtsrat zu empfehlen, in die Dienstverträge der Geschäftsführer entsprechende

Klauseln aufzunehmen, die, wie in anderen gemeinwirtschaftlichen Unternehmen üblich, vorsehen, daß die Geschäftsführer selbst die Abführung an die Hans-Böckler-Stiftung vornehmen,

c) in einer weiteren Aufsichtsratspräsidiumssitzung am 28. November 1985 über eine mögliche

weitere Anhebung der Geschäftsführerbezüge zu beraten“.

In der Aufsichtsratssitzung vom 29. November 1985 beschloß der Aufsichtsrat einstimmig, folgenden Zusatz in die Dienstverträge der Geschäftsführer der Neuen Heimat aufzunehmen:

Nr.	Vertrags-schluß	NH-Gesellschaft	Vertragspartner	Vertragliche Leistung	Vergütung DM
19	1983	NH-Hamburg		Sonderaufgaben, die sich auf den An- und Verkauf von Grundstücken beziehen	160 000 jährlich
20	1985	NH-Hamburg	Architekt, freier Mitarbeiter	Beratung betr. die Aus- und Weiterbildung	2 500 monatlich plus 250 Sachkostenpauschale
21	1986	NH-Hamburg		Erstellung von zwei Gutachten: Mitwirkung an Maßnahmen der Aus- und Weiterbildung	200 000 insgesamt
24	1985	NWDS		Repräsentation	400 monatlich plus Erstattung der Kosten
35	1982	NH-Baden-Württemberg	Professor	Rechtsberatung	75,— pro Arbeitsstunde
36	1985	NH-Baden-Württemberg	Berater	Beratung in Finanzfragen	50,— pro Arbeitsstunde
37	1985	NH-Baden-Württemberg	Berater	Öffentlichkeitsarbeit	66,— pro Arbeitsstunde
38	1985	NH-Baden-Württemberg	Berater	Beratung in Personalfragen	40,— pro Arbeitsstunde
39	1986	NH-Baden-Württemberg	Berater	technische Beratung	40,— pro Arbeitsstunde
40	1986	NH-Baden-Württemberg	Berater	Grundstücksbetreuung	3 300 monatliche Pauschale in Höhe von 141 500 für Tätigkeit vom 1. Mai bis 31. Dezember 1986
45	1985	NH-Berlin	Rechtsanwältin	allgemeine juristische Beratung	500 monatlich
52	1982	NH-Bremen		Honoraraufträge in solcher Höhe, daß daraus regelmäßig Gebührenabschlagszahlungen in Höhe von monatlich 4 700 DM abgedeckt werden konnten	● ?? 700 plus 300 Pauschale für Sonderposten
53	1982	NH-Bremen	Steuerbevollmächtigter	Beratung in steuerrechtlichen Fragen: Erstellung von Steuererklärungen	20 000 jährlich
62	1983	NH-NRW	Rechtsanwälte	Bearbeitung von Rechtsangelegenheiten	200 pro Arbeitsstunde
63	1983	NH-NRW	Rechtsanwälte	Bearbeitung in Rechtsangelegenheiten	310 pro Arbeitsstunde

„Herr ... verpflichtet sich, 10 v.H. seiner Gesamtbezüge an die Hans-Böckler-Stiftung, Düsseldorf, abzuführen. Dieser Betrag dient der Unterstützung der durch diese Stiftung getragenen Zielsetzungen.“

Die Verpflichtung von Organmitgliedern gemeinwirtschaftlicher Unternehmen zur Abführung von 10 v.H. der Bezüge an diese gewerkschaftseigene Stiftung beruht nach Aussage des Zeugen Ernst Breit auf einer älteren Beschlusfassung des Bundeskongresses des Deutschen Gewerkschaftsbundes.

In der Vergangenheit sei diese Verpflichtung dadurch erfüllt worden, daß die Neue Heimat Hamburg über die Gehälter hinaus 10 v.H. an die Stiftung abgeführt habe. Weil insgesamt eine Neuordnung der Dienstverträge mit den Geschäftsführern und Vorstandsmitgliedern gemeinwirtschaftlicher Unternehmen angestrebt worden sei, habe man — so der Zeuge Dr. Diether Hoffmann — die sonst von den Unternehmen gezahlten Spenden dem Gehalt zugeschlagen. Der Aussage des Zeugen Dr. Diether Hoffmann, wonach die Aufwendungen zuvor vom nichtgemeinnützigen Unternehmensbereich getragen wurden, entspricht eine Aufstellung der Neuen Heimat über die Spenden des gemeinnützigen Bereichs an diese Stiftung vom 13. November 1986. Danach sind Spenden von den gemeinnützigen Unternehmen nur in der Zeit von 1970 bis 1975 geleistet worden.

Der Ausschuß ist der Auffassung, daß die Übernahme dieser Verpflichtung in den gemeinnützigen Bereich durch die entsprechende Erhöhung der Gehälter insbesondere auch im Hinblick auf die wirtschaftliche Lage des Unternehmens nicht den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit des Geschäftsbetriebes (§ 12 WGG) entspricht.

(205)

6. Unzulässige Geschäftsbetätigung

Die unzulässige Geschäftsbetätigung in Form der Betreuung und Bewirtschaftung von Immobilienfonds, insbesondere der Dr. Görtmüller-Fonds, wurde auch unter der neuen Geschäftsführung ab 1982 fortgesetzt (vgl. Tz. 145). Wie ausgeführt, ging diese wirtschaftliche Betätigung überwiegend zu Lasten der Regionalgesellschaft Nordrhein-Westfalen. Die Bewirtschaftung von 3 004 Wohnungen, 211 Gewerbebetrieben und 1 052 Garagen der vier Hausbesitzbrieffonds der Dr. Görtmüller KG führte bei einem Gesamtumsatz aus gepachtetem und betreutem Bestand in 1984 von nur 54 Mio. DM zu einem Verlust von über 6 Mio. DM. Der Bewirtschaftungsverlust aus diesem Fondobjekt machte 41 v.H. des Hausbewirtschaftungsverlustes von 15 Mio. DM der Neuen Heimat Nordrhein-Westfalen 1984 aus. Hauptverlustträger waren die Fonds Bochum-Querenburg und Köln-Monheim mit Leerständen und Mietverzicht in den Wohnbereichen und einer starken Unrentierlichkeit der Gewerbebetriebe. Dabei besteht eine langfristige Bindung — zum Teil bis zum Jahr 2004 — der Unterpächterin

Neue Heimat Nordrhein-Westfalen gegenüber der Hauptpächterin Neue Heimat Hamburg. Nach dem Aufsichtsratsprotokoll der Tochtergesellschaft vom 19. November 1985 hielten die Bewirtschaftungsverluste an und zeigten steigende Tendenz.

Zu den Rechtsbeziehungen der Neuen Heimat Hamburg und der Neuen Heimat Nordrhein-Westfalen wird im Protokoll der Aufsichtsratsitzung der Neuen Heimat Nordrhein-Westfalen vom 17. April 1985 ausgeführt:

„Die Bindungen aus den Pachtverträgen wälzen nahezu das gesamte Risiko auf die Neue Heimat Nordrhein-Westfalen als Pächter ab. Mehrerträge, sofern sie im Einzelfall erzielt werden, unterliegen der Abschöpfung. Damit sei eine Verlostaufholung ausgeschlossen und ein Sockelverlust für die Hausbewirtschaftung schon festgeschrieben.“

Nach dem Protokoll der Aufsichtsratsitzung der Regionalgesellschaft vom 19. November 1985 hat die Geschäftsführung der Neuen Heimat Nordrhein-Westfalen in einer Tischvorlage darauf hingewiesen, daß eine außerordentliche Kündigung des Unterpachtvertrages gegenüber der Neuen Heimat Hamburg geprüft werden sollte.

Ob in der Folgezeit eine solche Kündigung ausgesprochen wurde und damit die wohnungsgemeinnützigkeitsrechtlichen Bedenken gegen derartige Risikoübernahmen (vgl. oben, Tz. 147) ausgeräumt wurden, ist dem Ausschuß unbekannt geblieben.

(206)

IV. Maßnahmen zur Verbesserung der wirtschaftlichen Situation des gemeinnützigen Unternehmensbereichs und ihre WGG-rechtliche Zulässigkeit

Nach dem Wechsel in der Geschäftsführung in 1982 wurden verschiedene Konzepte zur Sanierung der gemeinnützigen Unternehmensgruppe erarbeitet. Diese sahen — neben den bereits dargestellten Strukturverbesserungen zugunsten der Konzernobergesellschaft und zu Lasten der Regionalgesellschaften (Tz. 196) — im wesentlichen folgende Maßnahmen vor:

- strukturelle Anpassungen im Personal- und Sachkostenbereich;
- Rückführung der Bautätigkeit;
- Verkauf von unbebauten Grundstücken und Eigentumsmaßnahmen;
- Verkauf von Gebrauchwohnungen.

Mit diesen Maßnahmen einhergehend wurde die Funktion der Konzernobergesellschaft geändert. Nach der Veräußerung nahezu ihres gesamten restlichen Wohnungsbestandes an die Nordwestdeutsche Siedlungsgesellschaft m.b.H. und an die Neue Heimat Nord in 1983 war die Neue Heimat Hamburg nur noch als Holding-Gesellschaft tätig. Ihre Aufgabe bestand überwiegend darin, die Aktivitätä-

ten der Regionalgesellschaften zu koordinieren und die Sanierung durchzuführen.

Auffallend ist, daß bei der gesamten Planung eine Kapitalzuführung von Gesellschafterseite nicht vorgesehen war und auch nicht erfolgte. Nach Auffassung des Ausschusses wäre allerdings eine Kapitalzuführung unbedingt erforderlich gewesen, da die Eigenkapitalausstattung der gesamten gemeinnützigen Unternehmensgruppe sehr schlecht war (vgl. Tz. 80).

Die in Relation zu anderen gemeinnützigen Wohnungsunternehmen zu geringe Eigenkapitalausstattung wird aus der nachstehenden Gegenüberstellung der Bilanzwerte der Neuen Heimat Südwest zu denen der übrigen, in dieser Region tätigen gemeinnützigen Wohnungsunternehmen deutlich:

Bilanz zum 31. Dezember 1984

	alle Verbandsmitglieder		NH-Südwest	
	Mio. DM	%	Mio. DM	%
<i>Aktiva</i>				
Anlagevermögen				
Unbebaute Grundstücke	191,9	1,2	37,6	1,7
bebaute Grundstücke	14 056,7	88,1	1 561,8	68,7
andere Sachanlagen	10,4	0,0	0,0	0,0
Finanzanlagen	429,2	2,7	376,6	16,6
Umlaufvermögen				
Unbebaute und bebaute Grundstücke .	460,0	2,9	159,2	7,0
übriges Umlaufvermögen ...	809,6	5,1	138,1	6,0
Bilanzsumme	15 957,8	100,0	2 273,3	100,0
<i>Passiva</i>				
Eigenkapital (incl. Bilanzgewinn)	2 066,6	13,0	102,5	4,5x
Bauerneuerungsrücklage	998,6	6,3	38,5	1,7x
übrige Rückstellungen	109,0	0,7	19,0	0,8
Verbindlichkeiten aus Dauerfinanzierung	11 839,3	74,1	1 912,7	84,2
übrige Verbindlichkeiten ..	944,3	5,9	200,6	8,8
	15 957,8	100,0	2 273,3	100,0

Quelle: Tätigkeitsbericht des Verbandes Südwestdeutscher Wohnungsunternehmen e. V. 1985 und Bericht des Verbandes über die Prüfung der NH-Südwest 1984

Die Eigenkapitalausstattung der Neuen Heimat Südwest beträgt danach (x) 6,2 v.H., die Eigenkapitalausstattung aller gemeinnützigen Wohnungsunternehmen im Bereich des Verbandes Südwestdeutscher Wohnungsunternehmen e. V. (also einschließlich Neue Heimat Südwest) 19,3 v.H.

Diese Aussage gewinnt noch dadurch besonderes Gewicht, daß die Regionalgesellschaft Neue Heimat Südwest im Rahmen der gesamten gemeinnützigen Unternehmensgruppe zu den rentableren Gesellschaften gehört.

Einen Vergleich mit anderen gemeinnützigen Wohnungsunternehmen nahm die Neue Heimat Hamburg auf der Basis des Jahresabschlusses 1983 selbst vor. Danach betragen die Eigenkapitalquoten:

	%
GAGFAH (gemeinnützige AG — Anteilseigner: BfA)	14,8
GEHAG (gemeinnützige AG — Mehrheitsbeteiligter: Land Berlin)	10,1
SAGA (gemeinnützige AG — Anteilseigner: Freie und Hansestadt Hamburg)	8,8
VEBA (Wohnstätten-AG — Mehrheitsbeteiligter: VEBA AG) ..	11,6
NEUE HEIMAT Hamburg	2,9

Quelle: Anlage 2 zum Aufsichtsratsprotokoll der Neuen Heimat Hamburg vom 21. September 1984

Trotz der unterschiedlichen Größe, Struktur und Firmenzugehörigkeit (VEBA) ist die zu geringe Kapitalausstattung der Neuen Heimat Hamburg deutlich erkennbar.

Nach Aussage des Zeugen Dr. Meier-Preschany betrug die Eigenkapitalquote der gesamten gemeinnützigen Unternehmensgruppe Ende 1985 auf der Basis der vorläufigen Zahlen rechnerisch allenfalls 2,3 v.H. Er hält eine Eigenkapitalquote von ca. 10—15 v.H. für angemessen.

(207)

1. Strukturelle Anpassungen im Personal- und Sachkostenbereich

Der stark überhöhte Personalbestand (vgl. Tz. 81) und die Höhe der Gehälter machten eine strukturelle Anpassung in diesem Bereich erforderlich.

Im gemeinnützigen Unternehmensbereich wurde die Zahl der Mitarbeiter einschließlich nebenamtlicher und freier Mitarbeiter von 4 982 Ende 1980 auf 4 231 Ende 1984 reduziert. Der Personalaufwand konnte aufgrund von Tarifanpassungen und von steigenden Beträgen für Abfindungen und Über-

gangsgelder allerdings nur geringfügig vermindert werden.

Die Zusammensetzung der Personalaufwendungen im Geschäftsjahr 1984 im Vergleich zum Geschäftsjahr 1982 zeigt die nachstehende Aufstellung:

	1982	1984
	TDM	
1. Löhne und Gehälter	215 695	205 686
2. Sonstiger Personalaufwand	5 425	14 877
davon:		
Abfindungen/ Übergangsgelder	2 084	9 107
3. Betriebliche Altersversorgung	38 390	36 117
4. gesetzliche Sozialabgaben	29 243	32 431
insgesamt	288 753	289 111

Quelle: Personal- und Sozialbericht NHH-Konzern 1984

Wesentliche Verbesserungen im Personalkostenbereich sollten auch durch Änderungen in der betrieblichen Altersversorgung erreicht werden. So finden die bisherigen Pensionsvereinbarungen ab 1. Juli 1983 für Neuzugänge keine Anwendung mehr. Die bis dahin maßgebende Ruhegeldordnung kommt nur noch als Besitzstandswahrung zur Geltung. Ruhegeldanwartschaften wurden auf der Grundlage des Gehalts vom 1. Juli 1983 festgeschrieben. Durch diese Änderungen wurde eine Entlastung des Bruttofinanzbedarfs der gemeinnützigen Unternehmensgruppe für die Jahre 1983 bis 1985 von insgesamt 20 000 000 DM erwartet.

Weitere Kürzungen erfolgten beim Urlaubsgeld. Hierdurch wurden Einsparungen von 1983 bis 1985 von ca. 6 500 000 DM erwartet. Durch den Wegfall von Sonderzahlungen für ausgefallene Betriebsfeste ergab sich eine weitere Aufwandsminderung.

Der Zeuge Dr. Diether Hoffmann hat auf weitere wesentliche strukturelle Anpassungen im Personal- und Sachkostenbereich hingewiesen:

- Herabsetzung der Aufsichtsratsvergütungen auf die Hälfte,
- Prämienwegfall bei leitenden Angestellten,
- Umstellung der Pensionszusagen für Tarifangestellte,
- Verzicht der Tarifangestellten auf ein halbes Gehalt.

Der Zeuge Ernst Breit hat einige der vorstehenden Maßnahmen bei seiner Vernehmung durch den Ausschuß bestätigt. Als weitere verwaltungskostenkende Maßnahme hat er den Umzug der Neuen Heimat Hamburg in neue — mietgünstigere — Büroräume in 1983 angeführt.

Ob und in welchem Umfang diese Maßnahmen letztendlich zu Entlastungen geführt haben, hat der Ausschuß nicht feststellen können.

(208)

2. Rückführung der Bautätigkeit

Die Neue Heimat Hamburg hat, da sie seit 1983 nur noch als Holding tätig ist, ihre Bautätigkeit vollständig eingestellt. Bei den übrigen zum Konzern gehörenden Wohnungsunternehmen wurde die Bautätigkeit stark zurückgeführt, wie sich aus der nachstehenden Übersicht ergibt (siehe Seite 114).

Die Bauüberhänge (noch nicht fertiggestellte Bauten) verminderten sich von 14 397 zum 1. Januar 1981 auf 3 728 zum 31. Dezember 1984. Die Baubeginne sanken von 2 709 in 1981 auf 1 750 in 1984. Noch deutlicher wird der Rückgang, wenn man nur die Baubeginne bei Mietwohnungen vergleicht. Hier betrug der Rückgang von 1981 nach 1984 ca. 45 v.H., während die Baubeginne bei Eigentumsmaßnahmen nicht zurückgingen.

Der Grund für diese unterschiedliche Entwicklung liegt darin, daß die gemeinnützige Unternehmensgruppe den Bau von Eigentumsmaßnahmen nicht mehr als Vorratsbau, sondern nur noch als Bestellbau betrieb, indem Eigentumsmaßnahmen nur noch gebaut wurden, soweit Bestellungen oder Abnahmevereinbarungen vorlagen. Insoweit wurde das Risiko in diesem Bereich stark verringert.

Im Memorandum für Bundesbauminister Dr. Schneider vom 25. März 1986 stellte die gemeinnützige Unternehmensgruppe dar, daß die Bautätigkeit von früher über 4 000 Wohneinheiten pro Jahr auf 1 000 Wohneinheiten in 1985 zurückgenommen werden mußte.

Die Verminderung der Bautätigkeit ging einher mit der verstärkten Durchführung von Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen zur Verbesserung des Wohnwertes des Bestands. Nach den Angaben im o. a. Memorandum wandte die Gruppe von 1982 bis 1985 über 1 600 000 000 DM dafür auf. Der Ausschuß hat diese Angaben nicht nachprüfen und auch nicht feststellen können, ob diese Modernisierung und Instandhaltungen gleichmäßig den gesamten Bestand betrafen oder nur den Teil des Bestandes, der zum Verkauf vorgesehen war (s. nachfolgend Tz. 209).

Dem Ausschuß liegen jedoch Anhaltspunkte dafür vor, daß Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen bevorzugt bei dem Wohnungsbestand durchgeführt worden sind, der zum Verkauf vorgesehen war. So sind z. B. im Protokoll der Aufsichtsratssitzung der Nordwestdeutschen Siedlungsgesellschaft m. b. H. vom 1. September 1983, Seite 7, das Aufsichtsratsmitglied Schlich, Direktor des Deutschen Mieterbundes, zitiert:

„Herr Schlich schloß sich diesen Ausführungen an und wies bezüglich der Tischvorlage insbesondere darauf hin, daß das Instandhaltungsdefizit von ca. 12 Mio. DM sofort bereinigt werden müsse. Anson-

**Übersicht über die Bauleistung der NHH-Gruppe
vom 1. Januar 1981 bis zum 31. Dezember 1984**

Fundstelle: Geschäftsberichte der Unternehmensgruppe 1981

In den nachfolgenden Aufstellungen sind nur eigene Bauten der Unternehmensgruppe berücksichtigt, keine Betreuungsbauten. Die Angaben beziehen sich auf Wohneinheiten.

	1. Januar 1981	31. Dezember 1981	31. Dezember 1982	31. Dezember 1983	31. Dezember 1984
Bauüberhänge					
Mietwohnungen	5 779	5 270	4 903	3 915	2 933
Eigenheime und Eigentumswohnungen	8 618	5 641	2 785	1 754	795
gesamt	14 397	10 911	7 688	5 669	3 728
Baubeginne					
Mietwohnungen	2 277	2 088	1 571	1 251	
Eigenheime und Eigentumswohnungen	432	61	885	499	
gesamt	2 709	2 149	2 456	1 750	
Fertigstellungen					
Mietwohnungen	2 786	2 210	2 824	2 286	
Eigenheime und Eigentumswohnungen	3 409	2 746	1 698	2 176	
gesamt	6 195	4 956	4 522	4 462	

sten sei der Imageverlust insbesondere bei einer späteren Verkaufsverwertung nicht abzusehen.“

Eine abschließende Bewertung unter WGG-rechtlichen Gesichtspunkten kann nicht erfolgen. Gleichwohl weist der Ausschuß auf einen Konflikt hin, der durch die wirtschaftlichen Schwierigkeiten der gemeinnützigen Unternehmensgruppe und die dadurch bedingten Sanierungsmaßnahmen verursacht ist. Auf der einen Seite war die faktische Einstellung der Bautätigkeit wirtschaftlich sinnvoll, auf der anderen Seite verstieß sie gegen § 6 WGG i. V. m. § 6 WGGDV, soweit sie nicht durch Modernisierungsmaßnahmen des gesamten modernisierungsbedürftigen Wohnungsbestandes nach einem Plan und in angemessener Frist abgelöst wurde. Würden die Gesellschaften der gemeinnützigen Un-

ternehmensgruppe jedoch im bisherigen Umfang weiter bauen, würden die Probleme der Gruppe, die im wesentlichen aus der Unterkapitalisierung, den hohen Beständen der zum Verkauf bestimmten Eigentumsmaßnahmen und aus Leerständen sowie Mietverzichten resultieren, weiter anwachsen.

(209)

3. Verkauf von unbebauten Grundstücken und Eigentumsmaßnahmen

Wesentliche Verlustquellen der gemeinnützigen Unternehmensgruppe waren die hohen Bestände an unbebauten Grundstücken und an nicht oder nur schwer verkäuflichen Eigentumsmaßnahmen aus

früheren Jahren, die jährlich durch die hohe Fremdfinanzierung erhebliche Kosten verursachten, aber keinen positiven Erfolgsbeitrag leisteten. Durch forcierte Verkaufsanstrengungen wurden diese Bestände in den letzten fünf Jahren stark abgebaut.

Nach zwei Aufstellungen in der Anlage zum Memorandum für Bundesbauminister Dr. Schneider vom 25. März 1986 haben sich die Bestände wie folgt entwickelt:

Entwicklung Bestand Buchwert „Unbebaute Grundstücke“ (in TDM)				
1981	1982	1983	1984	1985
1 941 000	1 848 000	1 538 000	1 391 000	1 200 000
Entwicklung Bestand Buchwert „Eigentumsmaßnahmen“ (in TDM)				
1981	1982	1983	1984	1985
1 912 000	2 015 000	1 437 000	937 000	620 000

Nach Aussage des Zeugen Dr. Diether Hoffmann haben sich die Buchwerte der Bestände bis Mitte 1986 weiter verringert, nämlich auf:

- unbebaute Grundstücke 900 000 000 DM,
- Eigentumsmaßnahmen 500 000 000 DM.

Die zusätzlich zum tatsächlichen Abgang durch Verkauf vorgenommenen Bilanzwertkorrekturen (Wertberichtigungen und Teilwertabschreibungen) zum 31. Dezember 1985 sind dem Ausschuß der Höhe nach nicht bekannt geworden. Diese reinen Bewertungsmaßnahmen haben allerdings nur Einfluß auf das bilanzmäßige Ergebnis des Jahres, in dem sie vorgenommen werden. Weitergehende Auswirkungen, insbesondere auf die Rentabilität des Bestandes, haben sie hingegen nicht.

(210)

4. Verkauf von Gebrauchtwohnungen

(211)

a) Allgemeines

Zur Stärkung der Eigenkapitalbasis sah das Sanierungskonzept den Verkauf von Gebrauchtwohnungen in größerem Umfang vor. Durch die Aufdeckung der stillen Reserven sollte das Unternehmen in die Lage versetzt werden, aus eigenen Kräften zu gesunden.

Zu diesem Zweck wurden in den Jahren 1981 bis 1985 Gebrauchtwohnungen in folgendem Umfang veräußert (in Wohneinheiten):

Regionalbereich	Einzelverkäufe (an Mieter)	en-bloc-Verkäufe an institutionelle Anleger und Kapitalanleger	Verkäufe an BG-Immobilien-gesellschaft mbH; Ffm.	Summe
Nord	1 015	3 374	6 802	11 191
Bremen/Nds. .	2 302	3 296	8 567	14 165
NW	1 170	10 831	—	12 001
Südwest	1 037	2 350	2 403	5 790
Bayern	1 960	2 941	—	4 901
Baden-Württemberg .	1 948	3 136	726	5 810
Berlin	568	2 449	1 799	4 816
Nordwest-deutsche Siedlungsgesellschaft mbH, Hamburg	506	3 461	1 068	5 035
Summe:	10 506	31 838	21 365	63 709

Quelle: Schreiben des Bundesbauministers an den Untersuchungsausschuß vom 15. August 1986

Aus diesen Verkäufen hatte die gemeinnützige Unternehmensgruppe insgesamt einen Ertrag (Verkaufspreis abzüglich Buchwert und Kosten) von rd. 1 600 000 000 DM. Der Zeuge Dr. Meier-Preschany hat die Erträge aus dem Verkauf von Gebrauchtwohnungen für die Jahre 1983 bis 1985 mit 1 360 000 000 DM beziffert.

Nach Aussage des Zeugen Dr. Diether Hoffmann erfolgten in 1986 weitere Gebrauchtwohnungsverkäufe, so daß bis zum 30. September 1986 insgesamt rd. 70 000 Wohneinheiten für rd. 5 000 000 000 DM verkauft waren. Der Ertrag aus den gesamten Verkäufen von 1981 bis zum 30. September 1986 betrug etwa 2 000 000 000 DM.

Auffallend bei den Verkäufen ist die relativ geringe Anzahl von Verkäufen an Mieter. Erklärung hierfür ist, daß Einzelverkäufe sehr langwierig sind, es also nur über einen längeren Zeitraum möglich ist, stille Reserven zu mobilisieren. Aus diesem Grund wandte sich die gemeinnützige Unternehmensgruppe verstärkt an Kapitalanleger und institutionelle Anleger. Da auch hier der Markt nicht annähernd die Investitionsbereitschaft zeigte, die zur erfolgreichen Durchführung des Sanierungskonzeptes erforderlich war, wurde eine große Zahl von Gebrauchtwohnungen an die BG-Immobilien-gesellschaft m.b.H., eine Gesellschaft der Beteiligungsgesellschaft für Gemeinwirtschaft AG, Frankfurt, verkauft. Diese Verkäufe an die BG-Immobilien-gesellschaft m.b.H., Frankfurt, werden unten (Tz. 212) näher dargestellt.

Von den en-bloc-Verkäufen an Kapitalanleger sind folgende Verkäufe an die öffentlichen Hände oder

an Unternehmen gegangen, an denen öffentliche Hände beteiligt sind:

- 2 100 Wohneinheiten an die Stadt München,
- 1 071 Wohneinheiten an das „Naussauische Heim“, gemeinnützige Siedlungsbaugesellschaft m.b.H., Frankfurt, mit erheblicher finanzieller Unterstützung des Landes Hessen und
- 2 385 Wohneinheiten an die Landesentwicklungsgesellschaft m.b.H., Düsseldorf.

Konkrete Feststellungen zu den angegebenen Erträgen aus den Verkäufen hat der Ausschuß nicht treffen können.

Der Gesamtertrag von 1 600 000 000 DM teilt sich in etwa wie folgt auf:

Ertrag aus Verkauf (1981—1985)

- an Mieter (Einzelverkauf): 451 000 000 DM,
- an Anleger (en-bloc): 817 000 000 DM,
- an BG-Immobilien-gesellschaft m.b.H., Frankfurt (en-bloc): 323 000 000 DM.

Bezogen auf die Anzahl der verkauften Wohneinheiten ergibt sich ein durchschnittlicher Ertrag von

- 43 000 DM beim Verkauf an Mieter,
- 26 000 DM beim Verkauf an Anleger und
- 15 000 DM beim Verkauf an die BG-Immobilien-gesellschaft m.b.H., Frankfurt.

Der Ausschuß ist sich bewußt, daß die Aussagekraft einer solchen Rechnung nur sehr begrenzt sein kann, da sie zum einen nicht die unterschiedliche Größe, Ausstattung und das Alter der Wohnungen und zum anderen nicht die regionale Situation berücksichtigen kann. Gleichwohl ist festzustellen, daß ein starkes Preisgefälle zwischen privaten Käufern, Anlegern und BG-Immobilien-gesellschaft m.b.H., Frankfurt, besteht, das nicht nur durch die en-bloc-Verkäufe zu erklären ist.

Der Verkauf von unbebauten Grundstücken und von Gebrauchtwohnungen in dem vorliegenden Umfang stellt nach Auffassung des Ausschusses einen Verstoß gegen § 6 Abs. 3 WGG i. V. m. § 9 WGGDV auch unter Berücksichtigung der Ausführungen in den insoweit übereinstimmenden Ländererlassen zur Durchführung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes dar. Der Erlaß der Baubehörde der Freien und Hansestadt Hamburg betr. Durchführung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes vom 9. Dezember 1980 führt in Tz. 10 hierzu aus:

„Auch die Veräußerung der selbsterrichteten oder verschafften Wohnungen ist zulässig. Sie darf aber nicht den Grundsätzen einer ordnungsmäßigen Geschäftsführung widersprechen. Da es Aufgabe der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen ist, die selbsterrichteten oder verschafften Mietwohnungen nach gemeinnützigkeitsrechtlichen Grundsätzen zu bewirtschaften, müssen wirtschaftliche oder

sonstige sachliche Gründe für die Veräußerung gegeben sein, z. B. Verstärkung des Eigenkapitals, Unwirtschaftlichkeit der Verwaltung.“

Der Ausschuß hat ernstliche Zweifel, ob die Veräußerung von 70 000 Wohneinheiten noch mit den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Geschäftsführung in Einklang zu bringen ist. Die Stärkung des Eigenkapitals war vorliegend vordringlich Aufgabe der Anteilseigner und durfte nicht in diesem Umfang zu Lasten von Mietern vorgenommen werden.

(212)

b) *Einzelheiten zu den Wohnungsverkäufen unter Einschaltung der BG-Immobilien-gesellschaft m.b.H., Frankfurt*

(213)

b a) *Allgemeines*

Wie ausgeführt, verkauften mehrere der gemeinnützigen Gesellschaften Gebrauchtwohnungen an Unternehmen, die zum Bereich der Beteiligungsgesellschaft für Gemeinwirtschaft AG, Frankfurt, gehören.

Käufer war in einem Fall die VHU-Vermögensholding und Unternehmensbeteiligungsgesellschaft m.b.H., Frankfurt, eine 100%ige Beteiligung der Beteiligungsgesellschaft für Gemeinwirtschaft AG, in allen übrigen Fällen die zum 1. Januar 1985 gegründete Firma BG-Immobilien-gesellschaft m.b.H., Frankfurt (nachfolgend: BGI).

Gründungsgesellschafter der BGI waren die VHU-Vermögensholding und Unternehmensbeteiligungsgesellschaft m.b.H., Frankfurt, und die Vermo Vermögensverwaltungsgesellschaft m.b.H., Frankfurt, die ihrerseits zu 38 v.H. der Beteiligungsgesellschaft für Gemeinwirtschaft AG und darüber hinaus dem Deutschen Gewerkschaftsbund und seinen angeschlossenen Einzelgewerkschaften gehörte.

Nach Aussagen des Zeugen Willinsky haben sich die Beteiligungsverhältnisse an der BGI in der Folge geändert:

- Mit Wirkung vom 22. Juli 1985 hat die Vermo Vermögensverwaltungsgesellschaft m.b.H. 48 v.H. an eine Firma VER Beteiligungsgesellschaft m.b.H., Frankfurt, verkauft, so daß bei ihr nur noch 2 v.H. der Anteile verbleiben;
- Mit Wirkung vom 30. Juni 1986 hat die VHU-Vermögensholding und Unternehmensbeteiligungsgesellschaft m.b.H. einen Anteil von 1 v.H. von der VER Beteiligungsgesellschaft m.b.H. übernommen, so daß die Beteiligungsverhältnisse sich zur Zeit wie folgt darstellen:
 - VHU-Vermögensholding und Unternehmensbeteiligungsgesellschaft m.b.H. 51 v.H.
 - Vermo Vermögensverwaltungsgesellschaft m.b.H. 2 v.H.

— VER Beteiligungsgesellschaft m.b.H. 47 v.H.

Angaben über die Anteilseigner der VER Beteiligungsgesellschaft m.b.H. konnte der Zeuge Willinsky nur insoweit machen, als nach seiner Auffassung die Beteiligungsgesellschaft für Gemeinwirtschaft AG an ihr mit 38 v.H. beteiligt sein soll.

Auch der Zeuge Freyberg sah sich in seiner ersten Vernehmung nicht in der Lage, dem Ausschuß zu erklären, um was für eine Gesellschaft es sich bei der VER Beteiligungsgesellschaft m.b.H. handelt. In seiner zweiten Vernehmung gab er hierzu an, der Ausschuß könne davon ausgehen, es handele sich bei der VER Beteiligungsgesellschaft m.b.H. um eine 100%ige Beteiligung der Beteiligungsgesellschaft für Gemeinwirtschaft AG, wobei jedoch offen ist, ob die Beteiligung unmittelbar erfolgte oder ob weitere Gesellschaften dazwischen geschaltet waren bzw. sind.

Eine wesentliche Besonderheit bei allen Grundstücksverkäufen an die BG-Immobilien-gesellschaft m.b.H. liegt darin, daß lediglich Auflassungsvormerkungen zugunsten der BG-Immobilien-gesellschaft m.b.H. in die Grundbücher eingetragen werden sollten. Die für die Eigentumsübertragung notwendige Eintragung der Rechtsänderungen in das Grundbuch ist nicht erfolgt. Der Zeuge Willinsky hat bestätigt, daß diese Eintragung des Eigentumsüber-gangs bis heute nur in den Fällen erfolgt ist, in

denen die BG-Immobilien-gesellschaft m.b.H. die Grundstücke weiterveräußert hat.

Nach der Feststellung des Ausschusses aus den bei-gezogenen Grundakten sind bis heute die die Auf-lassungsvormerkungen nicht in allen Fällen ins Grundbuch eingetragen worden.

Im Gegensatz zum rechtlichen Eigentumsübergang soll dagegen der wirtschaftliche Eigentumsüber-gang in allen Fällen erfolgt sein.

Nach den Feststellungen des Untersuchungsaus-schusses haben die Regionalgesellschaften die je-weiligen Kaufpreise in ihre Bilanzen eingestellt; mit Ausnahme der Fälle, in denen die BG-Immobi-liengesellschaft m.b.H. bereits weiter veräußert hat, ist die Verwaltung jedoch generell in Händen der veräußernden Regionalgesellschaften verblieben. Diese haben mit der BG-Immobilien-gesellschaft m.b.H. Pachtverträge geschlossen und somit ihre ei-genen Immobilien von einem Dritten angepachtet und dafür Pachtzins entrichtet.

Dabei ist der BG-Immobilien-gesellschaft m.b.H. als Verpächterin ein geregelter Pachtzins zugesichert worden, während das Vermietungsrisiko, insbeson-dere das Risiko von Leerständen bei der Neuen Heimat verblieb und auch noch verbleibt.

Nach den dem Ausschuß vorliegenden Kaufverträ- gen erfolgten in den Jahren 1985 und 1986 insge- samt acht en-bloc-Verkäufe an diese Gesellschaften (siehe nachstehende Zusammenstellung).

Verkäufer	Käufer	Vertragsdatum	Kaufpreise Mio. DM
NH-Nord	BGI	18. September 1985/0.50 Uhr	279,89
NH-Südwest	BGI	18. September 1985/0.55 Uhr	118,80
NWDS	BGI	18. September 1985/0.56 Uhr	46,30
NH-Berlin	BGI	18. September 1985/0.58 Uhr	73,44
NH-Niedersachsen	BGI	18. September 1985/1.02 Uhr	17,05
NH-Bremen	BGI	18. September 1985/1.43 Uhr	<u>348,70</u>
Zwischensumme			884,18
NH-Baden-Württemberg	VHU	11. Juli 1985	<u>46,30</u>
Verkäufe 1985			930,48
NH-Nord	BGI	13. Juni 1986	165,33
Verkäufe gesamt			<u>1 095,81</u>

Dem Abschluß der sechs Kaufverträge in der Nacht vom 18. September 1985 waren folgende Entwick-lungen voraus gegangen:

Die wirtschaftliche Lage einiger Regionalgesell-schaften insbesondere der Gesellschaften im Nor-den sowie der Nordwestdeutschen Siedlungsgesell-schaft m.b.H. hatte sich so dramatisch zugespitzt, daß die Prüfer Liquiditätsnachweise für das Jahr 1985 verlangten, die für die Fortführung der Ge-schäfte erforderlich waren. Um diese Liquiditäts-nachweise zu erbringen, wurde der Massenverkauf von Wohnungen geplant. Im Hinblick auf die ge-

setzlichen Bestimmungen zur Erstellung einer Bi-lanz und darauf, daß der Aufsichtsrat, der diese Bilanz feststellen mußte, zum 20. September 1985 zusammentreten sollte, war im September des gleichen Jahres besondere Eile geboten. Am 16. September 1985 erteilte deshalb der Geschäftsführer der BG-Immobilien-gesellschaft m.b.H., der am 17. September verhindert war, die Vertragsab-schlüsse selbst vorzunehmen, seinem damaligen Mitarbeiter Thiessen Vollmacht für die BG-Immobi-liengesellschaft m.b.H. Grundstücksgeschäfte abzu-schließen. Umfang und Bedeutung der geplanten

Verträge legte er nach seinen Angaben vor dem Ausschuß dem Notar Dr. Voucherau dar, damit dieser die entsprechende Vollmacht beurkunden konnte. Thiessen agierte daraufhin in der Nacht vom 17. zum 18. September in den Räumen der Beteiligungsgesellschaft für Gemeinwirtschaft AG in Frankfurt für die BG-Immobilien-gesellschaft m.b.H. und erwarb, beurkundet durch den Frankfurter Notar Dr. Raabe, insgesamt ca. 21 000 Wohnungen. Innerhalb von nur 53 Minuten wurden also mehr als 21 000 Wohnungen in einem Gesamtwert von 884,18 Mio. DM verkauft.

Ausweislich der Urkunden will der beurkundende Notar Raabe in dieser kurzen Zeit auch noch die vollständigen Vertragstexte — je Vertrag ca. 30 Seiten — den Vertragsparteien vorgelesen haben. Entsprechende Vollzugsmeldung konnte sodann in der Aufsichtsratssitzung vom 20. September 1985 erfolgen:

„Weiterhin, so fuhr Kollege Bundt fort, sei es zur Erreichung des testierten Konzernabschlusses erforderlich gewesen, Patronate bzw. Bilanzierungshilfen der BGAG und ihrer Beteiligungsgesellschaften zu Gunsten von 3 Tochtergesellschaften der Neuen Heimat-Gruppe zu erhalten. Die Voraussetzung hierzu hätten gestern vorgelegen. Das weitere Erfordernis, der Abschluß der Kaufverträge mit der BGI sei vorgestern erfüllt worden.“

Aus den vorstehenden Verkäufen ergaben sich in 1985 nach den Ausführungen im Memorandum für Bundesbauminister Dr. Schneider und nach der Zeugenaussage Dr. Diether Hoffmann Buchgewinne in Höhe von rd. 323 000 000 DM. Der Verkauf in 1986 führte nach den Aussagen im Aufsichtsratsprotokoll der Neuen Heimat Nord vom 7. Mai 1986 zu einem Buchgewinn von ca. 56 000 000 DM, so daß der Ertrag aus diesen Verkäufen insgesamt 379 000 000 DM betrug.

Behauptetes Ziel dieser Verkäufe war die für die Sanierung der gemeinnützigen Unternehmensgruppe notwendige bilanz- und ertragsmäßige Verbesserung der Situation der Gruppe. Die erwerbenden Gesellschaften sollten in den Folgejahren die Wohnungen sukzessive verwerten, um einen Einbruch auf dem Gebrauchtwohnungsmarkt zu verhindern und dadurch einen Preisverfall zu vermeiden.

Dem Ausschuß liegen Anhaltspunkte dafür vor, daß es dabei jedoch weitgehend darum ging, durch den Ankauf der Wohnungen weit unter Verkehrswert und ihre anschließende Verwertung außerhalb des gemeinnützigen Bereiches Gewinne zu erzielen. Soweit Protokolle von Aufsichtsratssitzungen der Beteiligungsgesellschaft für Gemeinwirtschaft AG hierüber Auskunft geben könnten, in denen vor Gründung der BGI die Motivation der Gesellschafter hierzu erörtert worden sein könnte, ist deren Auswertung einem Bericht vorbehalten, der vorerst der Geheimhaltung unterliegt.

Die Zeugen Dr. Diether Hoffmann und Alfons Lapas haben bekundet, die BG-Immobilien-gesellschaft m.b.H. habe die Funktion eines „Parkdecks“

innegehabt, so daß die Verkäufe nur eine Zwischenlösung dargestellt hätten.

Nach der Aussage des Zeugen Willinsky soll Kriterium für die Auswahl der zu übernehmenden Wohnungen u. a. ein möglichst niedriger Buchwert gewesen sein, damit die veräußernde Gesellschaft einen hohen Rentabilitätseffekt erzielen konnte.

Bei der Auswahl der Wohnungen war deren Veräußerbarkeit, die sich durch den Wegfall der Sozialbindung innerhalb der nächsten 4 bis 10 Jahre ergab oder ergeben konnte, als wesentliches Kriterium berücksichtigt worden. Entsprechende Überlegungen waren auch bereits 1983 im Bezug auf schon damals geplante En-bloc-Verkäufe von Wohnungen angestellt worden. So hat das Aufsichtsratsmitglied Schlich, Direktor des Deutschen Mieterbundes, in der Aufsichtsratssitzung der Nordwestdeutschen Siedlungsgesellschaft m.b.H. am 1. September 1983 ausgeführt:

„Die Verkaufsverwertung sah er bei den vorgesehenen Preisen als realistisch an. Auch die beabsichtigte Ablösung der öffentlichen Mittel trüge zu einer Rentabilitätsverbesserung bei.“

Die Regionalgesellschaften der gemeinnützigen Unternehmensgruppe und die Nordwestdeutsche Siedlungsgesellschaft m.b.H. boten der BG-Immobilien-gesellschaft m.b.H. Anfang 1985 — auf Weisung der Neuen Heimat Hamburg — ca. 35 000 Wohnungen zum Kauf an. Von diesen Wohnungen sah die BG-Immobilien-gesellschaft m.b.H. nach eingehender Prüfung der wirtschaftlichen und technischen Aspekte nur rd. 24 000 Wohnungen als zum Kauf geeignet an. Nicht geeignet waren danach in vollem Umfang die Wohnungen der Neuen Heimat Nordrhein-Westfalen, und nur teilweise geeignet war der Bestand der Neuen Heimat Baden-Württemberg und der Nordwestdeutschen Siedlungsgesellschaft m.b.H. Entsprechend dieser Einschätzung verkauften die genannten Gesellschaften keine oder nur relativ wenige Wohnungen an die BG-Immobilien-gesellschaft m.b.H. Bei der Auswahl der Wohnungen bediente sich die BG-Immobilien-gesellschaft m.b.H. eines bei der gemeinnützigen Unternehmensgruppe installierten sogenannten Bestandsinformationsdienstes. Dieses EDV-gestützte Datensystem stellt eine Vollaufstellung aller Wohneinheiten der gemeinnützigen Unternehmungen dar. Die erfaßten Daten geben im wesentlichen Aufschluß über Lagekriterien, Nachfragesituation am jeweiligen Markt, Baualter der Häuser, Anzahl der qm und der Wohnungen, Wohnungsgrößen, Förderungsarten, Förderungsbindungen, Eigentumsverhältnisse des Grundstücks, Mieten, Betriebskosten, Leerstände, Buchwerte, Subventionen und Restschulden.

Dieser Bestandsinformationsdienst ermöglichte der BG-Immobilien-gesellschaft m.b.H. eine sehr genaue Analyse der angebotenen Wohnungen. Die Gesellschaft hatte also die Möglichkeit, in recht kurzer Zeit festzustellen, welche Teile des Bestandes gute Aussichten auf Weiterverwertung haben und welche nicht. Daß die BG-Immobilien-gesellschaft m.b.H. wohl im wesentlichen die besseren Bestände

erwarb, wird in einem Protokoll über die Sitzung des Aufsichtsratspräsidiums der Neuen Heimat Hamburg vom 20. Juni 1985 deutlich.

Dort heißt es:

„Was die Gebrauchtwohnungsverkäufe betreffe, sagte Kollege Breit weiter, so sei die Veräußerung der besseren Bestände, die kurzfristig zu mehr Bewegungsspielraum führe, langfristig sicherlich nicht wünschenswert. Leider komme man daran jedoch nicht vorbei, da schlechte Objekte nicht absetzbar seien.“

Nach Aussagen des Zeugen Ernst Breit betrug der Kaufpreis für die BG-Immobilien-gesellschaft m.b.H. im Durchschnitt aller Wohnungen ca. 700 DM/qm.

Der Zeuge Willinsky bestätigte diese Aussage mit der Einschränkung, daß auch Wohnungen für bis zu 800 DM/qm gekauft worden seien.

Soweit die Wohnungen bereits vorher den Mietern angeboten worden waren (z. B. von der Nordwestdeutschen Siedlungsgesellschaft m.b.H.), lagen die geforderten Kaufpreise bei bis zu 1 400 DM/qm. Bei den Verkaufsverhandlungen mit dem Land Nordrhein-Westfalen über die — für die BG-Immobilien-gesellschaft m.b.H. nicht geeigneten — Wohnungen der Regionalgesellschaft Neue Heimat Nordrhein-Westfalen wurde ein durchschnittlicher Kaufpreis von 1 000 DM/qm gefordert.

Die erheblichen Differenzen in den Kaufpreisen und in den Kaufpreisforderungen hat der Zeuge Ernst Breit damit erklärt, daß

- die BG-Immobilien-gesellschaft m.b.H. das gesamte Verwertungsrisiko trage;
- die BG-Immobilien-gesellschaft m.b.H. hohe Hypothekarkosten aufzunehmen habe, die bei der Weiterveräußerung zu Buche schlagen würden;
- die erworbenen Wohnungen in sehr unterschiedlichem Zustand seien (die an Mieter verkauften Wohnungen seien regelmäßig renoviert gewesen);
- es sich um en-bloc-Verkäufe handele und
- es sich bei den den Mietern angebotenen Wohnungen um andere handele, als bei den an die BG-Immobilien-gesellschaft m.b.H. verkauften.

Das Verwertungsrisiko hat auch der Zeuge Dr. Dieter Hoffmann als wesentlichen Grund für die der BG-Immobilien-gesellschaft m.b.H. eingeräumten geringeren Kaufpreise angegeben.

Der Zeuge Willinsky hat bekundet, bei der Kaufpreisfindung seien zwei Gutachten berücksichtigt worden. Zwar hat der Zeuge nähere Angaben über den Inhalt dieser Gutachten nicht machen können, er hat jedoch ausgeführt, die Kaufpreise seien erheblich über diesen Gutachtenwerten fortgesetzt worden. Dies habe man als Gesellschafterhilfe für die veräußernden Gesellschaften angesehen.

Der Ausschuß hält die von den Zeugen vorgetragenen Gründe für den im Verhältnis zu anderen, au-

ßerhalb des gewerkschaftlichen Bereichs stehenden Käufern niedrigen Kaufpreis für nicht überzeugend. Er geht vielmehr davon aus, daß ein im gemeinnützigen Unternehmensbereich realisierbarer Gewinn durch die Verkäufe an die BG-Immobilien-gesellschaft m.b.H. außerhalb dieses Bereiches realisiert und damit Vermögensvorteile in den nichtgemeinnützigen Bereich verlagert werden sollten.

Ein Verwertungsrisiko liegt bei jedem Grundstückskauf vor, insbesondere auch dann, wenn Grundstücke zum Zwecke des Weiterverkaufs als Umlautvermögen erworben werden. Ein derartiges Risiko nahm auch das Land Nordrhein-Westfalen bzw. die mehrheitlich dem Land gehörende Landesentwicklungsgesellschaft in Düsseldorf beim Erwerb von 2 387 Sozialwohnungen zum Jahresende 1985 in Form von erheblichen Leerständen und damit in Zusammenhang stehenden erforderlichen Mietverzichten in Kauf und zahlte dennoch einen durchschnittlichen Kaufpreis von 900 DM/qm.

Die BG-Immobilien-gesellschaft m.b.H. verpflichtete sich, die auf die im Zeitpunkt des Kaufs vorhandenen Objektfinanzierungen entfallenden Kosten zu tragen. Eine Übertragung der Valuten aus diesen Objektfinanzierungen auf die BG-Immobilien-gesellschaft m.b.H. sollte vorerst unterbleiben. Die über diese Valutenstände hinausgehenden Kaufpreisan-teile wurden ihr von den veräußernden Gesellschaften mit vier Jahresraten gestundet, wobei jede Rate auf Wunsch der Erwerberin bis zu 13 Monaten prolongiert werden kann. Die Verzinsung des gestundeten Kaufpreisan-teils erfolgt mit 1,5 v.H. über dem jeweiligen Lombardsatz. Bei einem seit dem 16. August 1985 geltenden Lombardsatz von 5,5 v.H. zahlt die BG-Immobilien-gesellschaft m.b.H. mithin 7 v.H. Zinsen. Bei einem unterstellten Verbleib der Wohnungen von maximal 5 Jahren bei der BG-Immobilien-gesellschaft m.b.H. liegt der Kaufpreis von 700 DM/qm auch unter Berücksichtigung auflaufender Zinsen noch nicht bei 1 000 DM/qm. Im übrigen hätte jeder andere Erwerber dieselben Finanzierungsprobleme gehabt.

Hinzu kommt eine weitere Vergünstigung, die der BG-Immobilien-gesellschaft m.b.H. gewährt wurde. Für den gestundeten Kaufpreisan-teil brauchte sie keinerlei Sicherheit beizubringen. Dies ist unüblich, vor allem unter Berücksichtigung der Tatsache, daß die BG-Immobilien-gesellschaft m.b.H. bei dem Gesamtkaufvolumen von ca. 1 000 000 000 DM nur ein Stammkapital von 50 000 000 DM ausweisen konnte.

Auch der Zustand der Wohnungen konnte eine Preisreduzierung nach Auffassung des Ausschusses nicht rechtfertigen. Die dem Land Nordrhein-Westfalen angebotenen Wohnungen waren ebenfalls in unrenoviertem Zustand und erzielten einen wesentlich höheren Preis.

Im übrigen ist davon auszugehen, daß die BG-Immobilien-gesellschaft m.b.H. bei der Auswahl der Wohnungen auf einen guten Zustand achtete. Dies ergibt sich im übrigen auch aus einem Schreiben der Neuen Heimat Berlin an den dort zuständigen

Prüfungsverband vom 29. Oktober 1985. Dort heißt es:

„Ein Risiko, mit dem die Neue Heimat Berlin aus Kosten für Großinstandhaltung belastet wird, ist bis auf wenige Einschränkungen sehr gering, da ein Großteil der (an die BG-Immobilien-gesellschaft m.b.H.) verkauften Bestände in den letzten Jahren umfassend modernisiert und instandgesetzt wurde.“

Das Argument, der Kaufpreis für die BG-Immobilien-gesellschaft m.b.H. sei deswegen so günstig gewesen, weil die BG-Immobilien-gesellschaft m.b.H. eine große Anzahl von Wohnungen en-bloc gekauft habe, kann zumindest nicht die Differenz zu dem Preis für den Verkauf an das Land Nordrhein-Westfalen erklären, da es sich hier ebenfalls um einen en-bloc-Verkauf handelte. Im Gegenteil zeigt gerade der Kaufpreis gegenüber dem Land Nordrhein-Westfalen, daß der der BG-Immobilien-gesellschaft m.b.H. abverlangte Kaufpreis besonders günstig war, da das Land sämtliche Wohnungen zu übernehmen hatte, also keine Möglichkeit der Auswahl gegeben war.

Dies belegt auch eine Erklärung des damaligen Geschäftsführers der Neuen Heimat Nordrhein-Westfalen, Dr. Dietrich Goldmann, im Aufsichtsrat der Neuen Heimat Nordrhein-Westfalen am 11. März 1986 im Zusammenhang mit dem Verkauf von Wohnungen an die Landesentwicklungsgesellschaft Nordrhein-Westfalen:

„Der erfolgreiche Abschluß des Vertrages habe die Geschäftsführung von der Notwendigkeit enthoben, zur Sicherung des Jahresabschlusses 1985 auf die Garantieerklärungen der Neuen Heimat Hamburg zurückzugreifen. Ein in diesem Zusammenhang mit der BGI zu schließender Kaufvertrag würde wesentlich schlechtere Konditionen zum Inhalt haben.“

Wenn auch der Ausschuß sich nicht in der Lage sieht, den tatsächlichen Verkehrswert der von der BG-Immobilien-gesellschaft m.b.H. übernommenen Wohnungen genau festzustellen, ist er dennoch aufgrund der vorstehenden Gesichtspunkte der Auffassung, daß die BG-Immobilien-gesellschaft m.b.H. einen im Verhältnis zur Qualität der übernommenen Wohnungen zu niedrigen Preis gezahlt hat. Darin liegt ein Verstoß gegen § 9 Buchstabe a WGG.

(214)

bb) Sonderfall Neue Heimat Nord

Erstmals — und nach Kenntnis des Ausschusses einmalig — enthält der Vertrag über den Verkauf von Wohnungen der Neuen Heimat Nord vom 13. Juni 1986 an die BG-Immobilien-gesellschaft m.b.H. einen Passus, nach dem die BG-Immobilien-gesellschaft m.b.H. die veräußernde Gesellschaft an einem eventuellen Veräußerungsgewinn beteiligt.

In dem Vertrag heißt es:

„1. Der Erwerber räumt dem Veräußerer einen Anspruch aus Buchgewinnen beim Weiterverkauf

dieser Wohnanlagen ein. Für alle Verkäufe nach dem 31. Dezember 1990 entsteht kein Anspruch.

2. Der Anspruch des Verkäufers wird wie folgt errechnet:

Kaufpreis des Dritterwerbers

abzüglich

aller im Zusammenhang mit diesem Verkauf nachgewiesenen Kosten oder Verpflichtungen

abzüglich

Wertermittlung nach § 8

= Überschuß

3. Dieser Überschuß steht hälftig beiden Parteien zu.“

Die Wertermittlung nach § 8 des Vertrages sieht vor:

— Kaufpreis der BG-Immobilien-gesellschaft m.b.H. nach dem handelsrechtlichen Grundsatz der Einzelbewertung;

— zuzüglich zwischenzeitlich handelsrechtlich zulässige Aktivierungen (Teilwertabschreibungen werden nicht gegengerechnet);

— zuzüglich aufgelaufener Unterdeckungen aus der Bestandshaltung und eventueller Kosten aus Vorfälligkeitsentschädigungen;

— zuzüglich Vergütung für sonstige Aufwendungen mit pauschal 8 v. H. vom Einkaufspreis der BG-Immobilien-gesellschaft m.b.H.

Die Tatsache, daß eine solche Vereinbarung erstmals im Juni 1986 geschlossen wurde, deutet darauf hin, daß die Vertragspartner sich dem Druck der öffentlichen Meinung gebeugt haben. Diese kritisierte, daß die tatsächlichen oder möglichen zukünftigen Gewinne der BG-Immobilien-gesellschaft m.b.H. unverhältnismäßig hoch seien. Somit trägt diese Vereinbarung zur Bestätigung der vom Ausschuß vertretenen Auffassung bei, da selbst nach dieser Regelung die bei der BG-Immobilien-gesellschaft m.b.H. verbleibenden Gewinne immer noch auffällig hoch sind im Verhältnis zur erbrachten Leistung.

(215)

bc) Sonderfall Neue Heimat Bayern

Die BG-Immobilien-gesellschaft m.b.H. sollte auch von der Neuen Heimat Bayern Wohnungen kaufen. Geplant war ein Paketverkauf von ca. 3 000 Wohnungen. Dieser Verkauf ist jedoch nicht zustande gekommen. Nachdem die Stadt München von den Verkaufsabsichten erfahren hatte, wandte sie sich direkt an die Neue Heimat Bayern, um über einen eigenen Ankauf zu verhandeln.

Zum Verkauf standen an:

— ca. 2 100 Wohnungen im Raum München;

— 325 Wohnungen in Würzburg (Grünhöfe);

— 253 Wohnungen in Nürnberg und

— 312 Wohnungen in Augsburg, Coburg und Würzburg.

Die Stadt München war am Erwerb der im Raum München gelegenen Wohnungen interessiert. Nach längeren Verhandlungen machte die Neue Heimat Bayern der Stadt München am 9. September 1985 ein Verkaufsangebot, nach dem die Stadt neben dem Kaufpreis von 141,1 Mio. DM eine Maklerprovision von 8,9 Mio. DM und eine Entschädigung von 15 Mio. DM an die BG-Immobilien-gesellschaft m.b.H. zu zahlen gehabt hätte. Unter Hinweis auf die WGG-rechtlichen Bedenken gegen eine derartige Preisgestaltung lehnte die Stadt München das Angebot ab. Nach Vorlage verschiedener Wertgutachten vereinbarten die Vertragsparteien in einem endgültigen Kaufvertrag einen dem Verkehrswert entsprechenden Kaufpreis von 165 Mio. DM. Eventuelle Zahlungen an die BG-Immobilien-gesellschaft m.b.H. waren nun nicht von der Stadt, sondern von der Neuen Heimat Bayern zu leisten.

Über den Verkauf der Wohnungen in Würzburg verhandelte 1985 die Neue Heimat Bayern mit der Stadt Würzburg. Ausweislich des Protokolls der Aufsichtsrats-sitzung der Neuen Heimat Bayern vom 17. September 1985 sollte die Stadt Würzburg mindestens 18,095 Mio. DM zahlen. Der vergleichsweise von der BG-Immobilien-gesellschaft m.b.H. für diese Wohnungen zu zahlende Betrag wurde mit 16,095 Mio. DM genannt. Erläuterungen zu der Differenz von 2 Mio. DM liegen nicht vor. Der Ausschuß vermutet, daß es sich auch hierbei um eine Maklerprovision und eine Entschädigung handelt, denn ausweislich des Aufsichtsratsprotokolls der Neuen Heimat Bayern vom 17. Dezember 1985 ist wegen des Nichtzustandekommens des Paketverkaufes an die BG-Immobilien-gesellschaft m.b.H. generell eine Entschädigungsvereinbarung getroffen worden:

„An der anschließenden Diskussion beteiligten sich die Herren Deffner, Schleimkofer, Mayer, Ossege, Eichwald und Frau Ohrner. Hauptthemen ihrer Beiträge waren die Notwendigkeit der Verkäufe noch in diesem Jahr, die Zahlung von Entschädigungen/Provisionen an die BG-Immobilien-gesellschaft m.b.H., und die Verhandlungssituation in Nürnberg. Herr Bundt wies darauf hin, daß sich alle Verhandlungspartner über die Notwendigkeit der Durchführung noch in diesem Jahr im Klaren seien. Das Erfordernis einer Entschädigungszahlung an die BG-Immobilien-gesellschaft m.b.H. basiere auf den notwendigen Vereinbarungen mit der BG-Immobilien-gesellschaft m.b.H., die getroffen werden mußten, da bereits Einvernehmen über den Paketverkauf an die BG-Immobilien-gesellschaft bestanden haben.“

Der Ausschuß vermutet, daß es sich auch hierbei um eine Maklerprovision und eine Entschädigung handelt.

Der Verkauf an die Stadt Würzburg erfolgte noch in 1985 zu einem Preis von 22 Mio. DM. Ob und in welchem Umfang Maklerprovisionen und Entschädigungen aus diesem Geschäft tatsächlich von der BG-Immobilien-gesellschaft m.b.H. berechnet und

von der Neuen Heimat Bayern gezahlt wurden, konnte der Ausschuß nicht ermitteln.

Die übrigen 565 Wohnungen in Nürnberg, Augsburg, Coburg und Würzburg waren bis zur Aufsichtsrats-sitzung vom 19. März 1986 noch nicht verkauft. Der Aufsichtsrat der Neuen Heimat Bayern stimmte am 17. Dezember 1985 einer Beschlußvorlage zu, wonach 253 Wohnungen aus diesem Bestand zu einem Preis von 21 Mio. DM an die Stadt Nürnberg verkauft werden sollten. In der gleichen Beschlußvorlage wurde festgehalten, daß der BG-Immobilien-gesellschaft m.b.H. aus diesem Verkauf eine Maklerprovision und eine Entschädigung in Höhe von insgesamt 3 Mio. DM zustehen sollte.

Die danach verbleibenden 213 Wohnungen sollten der BG-Immobilien-gesellschaft m.b.H. zu einem Preis von 12,013 Mio. DM verkauft werden.

Ob die zuletzt genannten Verkäufe tatsächlich durchgeführt worden sind, konnte der Ausschuß nicht abschließend feststellen.

Die nachstehende Zusammenstellung zeigt, wie sich der gesamte Verkauf durch die Neue Heimat Bayern zahlenmäßig entwickelte.

**Tatsächliche und geplante Gebrauchtwohnungs-
Verkäufe durch die Regionalgesellschaft
Neue Heimat-Bayern
im Zusammenhang mit der BGI**

Anzahl der Wohnungen	Käufer	Zeitpunkt	Kaufpreis	Provision/Entsch. BGI
			TDM	
rd. 2 000	Stadt München	1985	165 000	24 000
325	Stadt Würzburg	1985	22 000	2 000
253	Stadt Nürnberg	1986 (2)	21 000	3 000
312	BGI	1986 (2)	12 013	—
2 890			220 013	29 000

Hiernach übernahm die BG-Immobilien-gesellschaft m.b.H. 312 Wohnungen, zahlte dafür 12 013 000 DM und erhielt außerdem Provisionen und Entschädigungen in Höhe von 29 000 000 DM. Per Saldo hat die BG-Immobilien-gesellschaft m. b. H. also nach Durchführung des gesamten Geschäftes ihr Vermögen um 312 Wohnungen und Forderungen in Höhe von 17 000 000 DM gegenüber der Neuen Heimat Bayern erhöht. Da die BG-Immobilien-gesellschaft m. b. H. — bis auf ein Verwertungsrisiko bei den übernommenen Wohnungen — ansonsten keinerlei Risiko eingegangen ist, ist der Ausschuß der Meinung, daß der nichtgemeinnützigen BG-Immobilien-gesellschaft m. b. H. ein ungerechtfertigter Vermögensvorteil zu Lasten des gemeinnützigen Unternehmensbereichs zugewendet worden ist.

Es liegt ein Verstoß gegen § 9 Buchstabe a WGG vor. Insbesondere die Gewährung von Provisionen und Entschädigungszahlungen verstößt gleichzeitig

gegen den Grundsatz der Wirtschaftlichkeit des Geschäftsbetriebes (§ 12 WGG).

Bedenken gegen die Zulässigkeit von Provisions- und Entschädigungszahlungen hat auch das Bayerische Staatsministerium des Innern geäußert und im Hinblick auf den Verkauf von Gebrauchtwohnungen an die Stadt München den Verband Bayerischer Wohnungsunternehmen e. V. beauftragt, diese Zahlungen auf ihre Höhe und die WGG-rechtliche Zulässigkeit zu prüfen. Bis zur Vorlage des Gutachtens, das noch nicht erstellt ist, hat die Anerkennungsbehörde der Neuen Heimat Bayern die Zahlung an die BG-Immobilien-gesellschaft m. b. H. untersagt.

Dies hinderte die Beteiligungsgesellschaft für Gemeinwirtschaft AG jedoch nicht, in ihren Kaufvertrag über die Anteile der Neuen Heimat Hamburg mit „Die Neue Gesellschaft“ die folgende Vereinbarung aufzunehmen:

„Die Neue Heimat Bayern hat Verbindlichkeiten gegenüber der BG-Immobilien-gesellschaft m. b. H. aus einem nicht zustande gekommenen Grundstückskaufvertrag in Höhe von 26 Mio. DM. Über die Zahlungsmodalitäten werden sich die Parteien verständigen“ (Ziffer 9 Abs. 2 des Zusatzvertrages).

Zu den Entschädigungszahlungen hat der Zeuge Dr. Diether Hoffmann bekundet, daß Rechtsgrund hierfür die schuldhaft Verletzung eines zwischen der Neuen Heimat Bayern und der BG-Immobilien-gesellschaft m. b. H. bestehenden vorvertraglichen Vertrauensverhältnisses sei.

Angesichts der von den Zeugen Dr. Diether Hoffmann, Ernst Breit und Alfons Lappas übereinstimmend geäußerten Beschreibung der Funktion der BG-Immobilien-gesellschaft m. b. H. als Hilfestellung für den gemeinnützigen Bereich, hält der Ausschuß einen derartigen Entschädigungsanspruch aus schuldhafter Verletzung vorvertraglicher Pflichten nach § 242 BGB nicht für gegeben. Rechtsfolgen eines solchen Entschädigungsanspruchs könnte nur der Ersatz des entstandenen Schadens sein, der vorliegend nur in einem entgangenen Gewinn gesehen werden könnte. Für einen entgangenen Gewinn ist jedoch insoweit kein Raum, als die Neue Heimat Bayern nach § 14 Abs. 5 WGGDV verpflichtet war, die Wohnungen zu einem dem Verkehrswert entsprechenden Wert zu veräußern. Gewinnrealisierungen durch die BG-Immobilien-gesellschaft wären jedoch nur dann denkbar, wenn die von der Neuen Heimat Bayern in Rechnung gestellten Preise zu niedrig angesetzt worden wären.

Ein Vergleich der in der vorstehenden Aufstellung zusammengefaßten Zahlungen ergibt:

Kaufpreise gesamt	220 013 000 DM
— Zahlungen an BGI	29 000 000 DM
Nettoerlös	<u>191 013 000 DM</u>

Bezogen auf den Nettoerlös betragen die der BG-Immobilien-gesellschaft m. b. H. eingeräumten Forderungen 15,2 v. H. Einen Anspruch auf Gewinn in dieser Höhe, ohne Kapitaleinsatz und sonstige Risiken erscheint dem Ausschuß unter Berücksichti-

gung der — von der Neuen Heimat Hamburg wiederholt dargestellten — schlechten Situation auf dem Gebrauchtwohnungsmarkt nicht erklärlich.

(216)

D. Verhalten der Anteilseigner
Beteiligungsgesellschaft für
Gemeinwirtschaft AG unter dem Druck der
drohenden Insolvenz der Neuen Heimat
Hamburg ab Januar 1986

(217)

I. Situation der Neuen Heimat Hamburg und ihrer
Töchter

Das in 1982 entwickelte und in den Folgejahren mehrfach fortgeschriebene Konzept zur Verbesserung der wirtschaftlichen Situation der gemeinnützigen Unternehmensgruppe war seit 1982 Tagesordnungspunkt nahezu jeder Sitzung des Aufsichtsrates der Neuen Heimat Hamburg.

In der Sitzung des Aufsichtsrates vom 29. November 1985 erklärte der Vorsitzende der Geschäftsführung der Neuen Heimat Hamburg, Dr. Diether Hoffmann, die Erwartung des ursprünglichen Strukturkonzeptes, durch Realisierung stiller Reserven die Unterkapitalisierung zu beseitigen, sei nicht erfüllt worden. Die durch den Verkauf von Gebrauchtwohnungen erzielten Gewinne könnten lediglich zum Ausgleich der laufenden Verluste verwendet werden.

Vor diesem Hintergrund mußten neue Lösungen gefunden werden. In der Sitzung des Aufsichtsrates vom 13. März 1986 führte Dr. Diether Hoffmann aus, trotz beachtlicher Erfolge bei der Realisierung der bisherigen Strukturkonzepte in den letzten Monaten müsse nunmehr festgestellt werden, daß der gemeinnützigen Unternehmensgruppe eine Konsolidierung aus eigener Kraft in kurzer Frist nicht möglich sein werde.

Als denkbare Lösungsmodelle wurden vorgeschlagen:

- Veräußerung einer großen Zahl von Wohneinheiten an eine Wohnungsverwaltungsgesellschaft oder
- die Regionalisierung.

Beim Modell Wohnungsverwaltungsgesellschaft sollten ca. 60 000 Wohneinheiten zu einem Kaufpreis von insgesamt 3 500 000 000 DM verkauft werden. Dadurch sollte ein Rentabilitätseffekt von 1 250 000 000 DM und ein Liquiditätseffekt von 1 800 000 000 DM erreicht werden. Dieses Modell wäre nur mit Unterstützung der Gesellschafter und der Banken möglich gewesen. Es sollte die Möglichkeit eröffnen, nach einem Zeitraum von acht bis neun Jahren wieder Reserven bilden zu können, die dann denjenigen, die sich an der Sanierung beteiligt hätten, zugute kommen könnten. Die zum Verkauf vorgesehenen Wohneinheiten sollten sämtlich

in den Problemregionen Nordrhein-Westfalen, Bremen, Niedersachsen, Hamburg und Schleswig-Holstein liegen.

Beim Modell „Regionalisierung“, das von der Geschäftsführung favorisiert wurde, sollte Grundlage das Engagement der öffentlichen Hände sein. Im Zeitpunkt der Sitzung des Aufsichtsrates am 25. März 1986 waren bereits Gespräche mit den Ländern Nordrhein-Westfalen, Hamburg, Schleswig-Holstein, Bremen und Niedersachsen geführt worden.

(218)

II. Tätigkeit des Unternehmensberaters Dr. Meier-Prechany

Für die notwendigen Gespräche mit den Gläubigerbanken beauftragten die Anteilseigner der Beteiligungsgesellschaft für Gemeinwirtschaft AG, Frankfurt, am 27. Januar 1986 den Zeugen Dr. Manfred Meier-Prechany, der als neutraler Mittler die Geschäftsführung der Neuen Heimat Hamburg unterstützen sollte.

Nach Prüfung der Ertrags- und Vermögenslage der gemeinnützigen Unternehmensgruppe kam der Zeuge in einem Memorandum vom 8. März 1986 zu dem Ergebnis, daß die Unternehmensgruppe in ihrer damaligen Verfaßtheit nicht sanierungsfähig gewesen sei. Hauptursache war nach der Einlassung des Zeugen die Unterkapitalisierung der Unternehmen. Mangels Eigenkapital war die Fremdverschuldung so hoch, daß sie unabhängig von Zinsveränderungen auf Dauer nicht tragbar gewesen sei. Allein die Grundstücksbevorratung habe im negativen Deckungsbeitrag rd. 50 v.H. ausgemacht. Die zu leistenden $\frac{1}{4}$ jährlichen Annuitäten ermittelte der Zeuge für die Quartale ab Oktober 1986 mit 50 Mio. DM. Aufgrund einer Simulationsrechnung kam der Zeuge zu dem Schluß, daß mindestens die Zuführung von rd. 4 Mrd. DM Eigenkapital erforderlich sei.

In den Gesprächen mit den Gläubigerbanken am 20. Juni, 31. Juli und 26. August 1986 forderten diese, daß die Eigentümer die Zahlungsfähigkeit der Neuen Heimat Hamburg garantierten. Nach der Aussage des Zeugen gab die Beteiligungsgesellschaft für Gemeinwirtschaft AG für das Bankengespräch am 26. August 1986 eine entsprechende Erklärung ab, jedoch befristet bis Ende 1987.

Den Banken schlug der Sanierer vor, bei der Objektfinanzierung eine Tilgungsaussetzung für drei Jahre, bei der sogenannten Ertrags- und Sachwertnachbeileihung eine solche von fünf Jahren zu gewähren. Nachrangig gesicherte Banken oder solche ohne Sicherheiten sollten darüber hinaus einem anteiligen Zinsverzicht zustimmen. Die 26 größten Realkreditgläubiger stimmten einer Tilgungsaussetzung für $1\frac{1}{4}$ Jahre zu. Nach der Aussage des Zeugen bedeutete diese Tilgungsaussetzung, daß 520 Mio. DM an Liquidität nicht zur Bedienung der Annuitäten benötigt wurden. Dabei sollten auch die öffentlichen Mittel an der Tilgungsaussetzung teil-

nehmen, eine entsprechende Zustimmung durch den Bundesbauminister Dr. Oskar Schneider war nach Abstimmung mit dem Bundesfinanzminister Dr. Gerhard Stoltenberg dem Zeugen für den 21. September 1986 in Aussicht gestellt worden.

Zur Verwertung des Grundstücksbestands und der Wohnungen und darin ruhender stiller Reserven schlug der Zeuge eine stille Liquidation in Form der Regionalisierung vor. Zwar waren nach der Aussage des Zeugen die Reaktionen der Bundesländer unterschiedlich. So lehnte es Nordrhein-Westfalen im Gegensatz zu Hessen grundsätzlich ab, Geschäftsanteile der Regionalgesellschaft zu übernehmen. Baden-Württemberg favorisierte eine privatwirtschaftliche Lösung. In Berlin sollten Banken und sonstige Träger die Anteile der dortigen Regionalgesellschaft übernehmen. Des weiteren sah der Zeuge auch die Notwendigkeit, daß über die Regionalisierung hinaus auch die Eigentümer, die Gläubigerbanken und ggf. die öffentliche Hand zu Zugeständnissen bereit sein müssen. Nach der Auffassung des Zeugen sei für die stille Liquidation ein Betrag von 1,6 bis 1,8 Mrd. DM notwendig gewesen. Der Zeuge hat jedoch ausgesagt, daß seiner Ansicht nach das Konzept machbar und durchsetzbar gewesen sei. Nachdem der Zeuge am 18. September 1986 von der Veräußerung der Anteile an „Die Neue Gesellschaft“ m. b. H. Vermögensbildung erfahren habe, habe er umgehend sein Mandat als Sanierer niedergelegt.

(219)

III. Gespräche zwischen Bundesbauminister Schneider, den Bauministern und Senatoren der Bundesländer, Vertretern des Deutschen Gewerkschaftsbundes, der Beteiligungsgesellschaft für Gemeinwirtschaft AG der Neuen Heimat Hamburg

Am 5. Februar 1986 fand auf Bitten der in der AR-GEBAU zusammengeschlossenen Minister und Senatoren unter der Koordination von Bundesbauminister Oscar Schneider ein Gespräch mit Vertretern der Beteiligungsgesellschaft für Gemeinwirtschaft AG, des Deutschen Gewerkschaftsbundes und der Neuen Heimat Hamburg statt. Gegenstand dieses Gespräches waren mögliche Hilfestellungen von öffentlicher Seite zu einer Sanierung der Neuen Heimat. Dabei wurde von den Vertretern des Bundes und der Länder zur Bedingung für weitere Gespräche gemacht, daß für eine Sanierung der Neuen Heimat Eigenleistungen der Anteilseigner erbracht werden sowie vor Inanspruchnahme von öffentlichen Hilfen ein umfassendes Gutachten einer neutralen Stelle vorgelegt werden solle. Beteiligungsgesellschaft für Gemeinwirtschaft AG und Neue Heimat Hamburg erklärten sich hierzu bereit, man einigte sich darauf, mit der Gutachtenserstellung die Treuarbeit AG Frankfurt zu betrauen. Laut Protokoll vom 13. März 1986 unterrichtete das damalige geschäftsführende Vorstandsmitglied Dr. Diether Hoffmann das Aufsichtspräsidium der Neuen Heimat Hamburg über das Ergebnis dieser Besprechung:

„Zum Abschluß seines Lageberichts ging Kollege Dr. Hoffmann noch kurz auf die Besprechung beim Bundeswohnungsbauminister am 5. Februar 1986 ein, in der, so führte er u. a. aus, ins Auge gefaßt worden sei, die Treuarbeit mit der Erstellung eines Gutachtens zu folgenden Fragen zu beauftragen:

- Bewertung des Anlagevermögens;
- Gesamtbestand der Verbindlichkeiten;
- Struktur der Verbindlichkeiten, insbesondere im Hinblick auf Fristen und Sicherungen;
- Leistungsverflechtungen innerhalb des NH-Konzerns;
- haftungsrechtliche Verpflichtungen innerhalb des NH-Konzerns.

Ein Prüfungsauftrag sei bisher noch nicht erteilt, da noch Formulierungsfragen geklärt werden müßten.“

In dieser Aufsichtsratspräsidiumssitzung wurde auch darüber gesprochen, daß Mitarbeiter der Treuarbeit sich bereits im Hause der Neuen Heimat Hamburg aufhielten:

„Kollege Rotter wies darauf hin, daß die Treuarbeit bereits ihre Tätigkeit aufgenommen habe. Kollege Dr. Hoffmann unterstrich in seiner Antwort auf die gestellten Fragen noch einmal, daß die Treuarbeit noch keinen Prüfungsauftrag erhalten und keine Prüfungshandlung vorgenommen habe. Es seien daher lediglich vorbereitende Gespräche geführt worden.“

Der Ausschuß ist demgegenüber der Auffassung, daß zu diesem Zeitpunkt seitens der Beteiligungsgesellschaft für Gemeinwirtschaft AG bereits nicht mehr beabsichtigt war, überhaupt ein neutrales Gutachten zur Situation der Neuen Heimat erstellen zu lassen. Dies ergibt sich zum einen daraus, daß seit einigen Tagen das Memorandum des Unternehmensberaters Dr. Manfred Meier-Preschany vorlag, aus welchem sich eindeutig ergab, daß eine Sanierung der Neuen Heimat in ihrem derzeitigen Zustand nicht mehr möglich ist, sondern daß nur noch eine sich über Jahre hinziehende stille Liquidation in Betracht komme. Zum anderen ergibt sich aus einem weiteren Beitrag von Dr. Diether Hoffmann in der Sitzung des Aufsichtsratspräsidiums am 13. März 1986, daß die Gespräche mit Vertretern aus Bund und Ländern dem Zweck dienten, diesen politische Verantwortung für die Neue Heimat zuzuschieben:

„Zum Beitrag des Kollegen Steinkühler bemerkte er, im Interesse einer Erhaltung der Sozialbindung für die Mieter komme es jetzt darauf an, die Politiker auf der Grundlage des Gesprächs vom 5. Februar 1986 in Zugzwang zu bringen.“

Folgerichtig wurde dann auch später die Bereitschaft, ein Gutachten durch die Treuarbeit AG erstellen zu lassen, zurückgezogen, und dem Bundesbauminister sowie seinen Länderkollegen statt dessen lediglich ein auf eigenen Feststellungen der Neuen Heimat basierendes „Memorandum“ vorge-

legt (vgl. hierzu Tz. 208). Die Gründe für das Zurückziehen der Gutachtenszusage, die seitens der Beteiligungsgesellschaft für Gemeinwirtschaft AG, des Deutschen Gewerkschaftsbundes und der Neuen Heimat Hamburg gegeben wurden, vermögen den Ausschuß nicht zu überzeugen. Dr. Diether Hoffmann hatte gegenüber dem Aufsichtsrat in der Sitzung vom 25. März 1986 erklärt, die Erstellung eines solchen Gutachtens nehme unverhältnismäßig viel Zeit in Anspruch. Der Zeuge Ernst Breit hat hier vor dem Ausschuß ausgeführt, die Erstellung eines solchen Gutachtens sei angesichts des Umstandes, daß finanzielle Hilfe von öffentlichen Händen ja nicht zu erwarten gewesen sei, zu teuer gewesen. Dem von Dr. Diether Hoffmann angeführten Zeitfaktor widerspricht, daß man bis Mitte 1986 vom 5. Februar 1986 an einen erheblichen Zeitraum hatte verstreichen lassen.

Das Argument, von öffentlicher Hand sei keine Hilfe zu erwarten gewesen, wird dadurch widerlegt, daß ja in der von den Ministern vertretenen Einstellung seit dem Gespräch am 5. Februar 1986, in dem das Gutachten zugesagt worden war, keine Änderung eingetreten ist. Offensichtlich haben die Entwicklungen — Memorandum Dr. Manfred Meier-Preschany mit seinen Erkenntnissen — die Anteilseigner bewogen, ihre zunächst öffentlich gegebene Zusage zurückzuziehen. Es wurde statt dessen die im folgenden geschilderte Lösung durch den Verkauf der Anteile an der Neuen Heimat Hamburg forciert.

(220)

IV. Anteilsveräußerung an „Die Neue Gesellschaft“ m. b. H. Vermögensbildung, Berlin

(221)

1. Nach Aussage des Zeugen Dr. Rolf J. Freyberg fand ein erstes Gespräch zwischen dem Berliner Unternehmen Schiesser, dem Gesellschafter der später gegründeten „Neuen Gesellschaft“ m. b. H. Vermögensbildung, und dem Zeugen am 30. April 1986 statt. Dem vorausgegangen war ein Gespräch zwischen dem Unternehmer Schiesser und einem Vertreter der BG-Immobilien-gesellschaft m. b. H. Die Initiative zu diesem Gespräch war nach Aussage des Zeugen Alfons Lappas von dem Berliner Unternehmer ausgegangen. Am 7. Mai 1986 fand ein erstes offizielles Gespräch im Haus der Beteiligungsgesellschaft für Gemeinwirtschaft AG in Frankfurt statt.

Der Zeuge Dr. Rolf-J. Freyberg unterrichtete nach eigener Bekundung den damaligen Vorstandsvorsitzenden der Beteiligungsgesellschaft für Gemeinwirtschaft AG, Alfons Lappas, Anfang Mai 1986 über Beginn und Stand der Verhandlungen.

Der Zeuge Dr. Diether Hoffmann war nach seinen Angaben als Vorsitzender der Geschäftsführung der Neuen Heimat Hamburg seit Juni 1986 über die aufgenommenen Kontakte unterrichtet.

Der Aufsichtsratsvorsitzende der Neuen Heimat Hamburg und gleichzeitig auch Aufsichtsratsvorsitzender der Anteilseignerin Beteiligungsgesellschaft für Gemeinwirtschaft AG, der Zeuge Ernst Breit, hat vor dem Ausschuß angegeben, er sei erst Ende August 1986 durch den Zeugen Dr. Rolf-J. Freyberg von dem bevorstehenden Verkauf der Anteile informiert worden. Die Zeugen Dr. Rolf-J. Freyberg und Alfons Lappas haben diese Angabe bestätigt, wobei der Zeuge Alfons Lappas ergänzt hat, im Juli 1986 habe Ernst Breit von ihm lediglich erfahren, daß auch eine Abtretung der Geschäftsanteile an einen privaten Investor als alternative Lösungsmöglichkeit für die wirtschaftlichen Schwierigkeiten der Neuen Heimat Hamburg in Frage käme. Der Ausschuß hat diese Aussagen mit Verwunderung zur Kenntnis genommen. Der Zeuge Dr. Rolf-J. Freyberg hat sehr anschaulich dargestellt, daß sich die Verhandlungen mit dem Erwerber Schiesser und den von ihm beauftragten Steuer- und Wirtschaftsprüfern und Anwälten über mehrere Monate hinzogen, teilweise bis zu drei Sitzungen je Woche. Wenn von diesen Verhandlungen der Aufsichtsratsvorsitzende sowohl der Anteilseignerin als auch des betroffenen Unternehmens tatsächlich nicht unterrichtet worden sein sollte, so dürfte hier ein schwerwiegender Mangel im Verhältnis der Gesellschafter zum Aufsichtsrat vorliegen.

Die späte Unterrichtung des Aufsichtsrates der Neuen Heimat Hamburg hat der Zeuge Alfons Lappas damit begründet, eine frühere Information hätte die Gefahr einer Diskussion in der Öffentlichkeit mit sich gebracht, die den Bemühungen abträglich gewesen wäre. Der damalige Vorsitzende der Geschäftsführung der Neuen Heimat Hamburg, Dr. Diether Hoffmann, sei deswegen zu einem früheren Zeitpunkt als der Aufsichtsratsvorsitzende informiert worden, weil die Bemühungen um das Regionalisierungskonzept parallel gelaufen seien und man ihn nicht im Unklaren hätte lassen wollen, daß sich möglicherweise auch eine Lösung durch Einschaltung eines Privatinvestors ergeben könne.

Nach einer Pressemitteilung der Beteiligungsgesellschaft für Gemeinwirtschaft AG soll für den Vertragsabschluß mit der Firmengruppe Schiesser letztendlich entscheidend gewesen sein, daß trotz monatelanger Gespräche und Verhandlungen mit den Landesregierungen außer in Nordrhein-Westfalen und Hessen die Kontakte ohne ein konkretes erfolgsversprechendes Ergebnis geblieben seien. Der Verkauf der Geschäftsanteile

der Neuen Heimat Hamburg an eine privaten Erwerber habe zum Ziel gehabt, die gemeinnützige Sozialbindung der Wohnungen sowie die gesetzlich und vertraglich garantierten Mietrechte innerhalb eines fortbestehenden Unternehmens zu erhalten.

Trotz der monatelangen Gespräche und Verhandlungen zwischen Vertretern der Beteiligungsgesellschaft für Gemeinwirtschaft AG und den Vertretern des Kaufinteressenten Schiesser ist es bei erstaunlichen Informationsdefiziten geblieben. So ist es zwar seitens der Beteiligungsgesellschaft für Gemeinwirtschaft AG, wie sowohl der Zeuge Alfons Lappas als auch der Zeuge Dr. Rolf-J. Freyberg vor dem Ausschuß bestätigt haben, zu einer Bonitätsprüfung des Erwerbers Schiesser gekommen. Der Ausschuß ist jedoch der Auffassung, daß Art und Umfang der Prüfung der Eignung des Vertragspartners angesichts des Umfangs und der Bedeutung seiner zukünftigen Geschäftstätigkeit völlig unzureichend war. Darüber hinaus hielt man es bei der Beteiligungsgesellschaft für Gemeinwirtschaft AG nicht für erforderlich oder opportun, die Gläubigerbanken der Neuen Heimat Hamburg, die dieser bereits seit etlichen Monaten ein Rückzahlungsmoratorium gewährten, über die Verhandlungen und deren Stand zu informieren. Der Ausschuß konnte lediglich durch die Aussage des Ministers Dr. Christoph Zöpel feststellen, daß der Ministerpräsident des Landes Nordrhein-Westfalen, Johannes Rau, zwei Tage vor dem beabsichtigten Verkauf davon unterrichtet wurde.

(222)

2. Am 18. September schlossen „Die Neue Gesellschaft“ m.b.H. Vermögensbildung und die Beteiligungsgesellschaft für Gemeinwirtschaft AG nachfolgend wiedergegebenen Vertrag nebst Zusatzvertrag.

Die Beteiligungsgesellschaft für Gemeinwirtschaft AG hielt zu diesem Zeitpunkt noch 49,9 v.H. der Anteile an der Neuen Heimat Hamburg, nachdem der Aufsichtsrat der Gesellschaft in der Aufsichtsratsitzung vom 25. März 1986 der Übertragung von Geschäftsanteilen der Neuen Heimat Hamburg im Gesamtbetrag von nominell 28,86 Mio. DM = 48,1 v.H. von der Beteiligungsgesellschaft für Gemeinwirtschaft AG auf die VHU-Vermögensholding und Beteiligungsgesellschaft m.b.H. zugestimmt hatte.

VERTRAG

zwischen DNG "Die Neue Gesellschaft" mit beschränkter Haftung Vermögensbildung, Alt-Wit-tenau 89

— 91, 1000 Berlin 26

— im folgenden "DNG" genannt —

und

Beteiligungsgesellschaft für Gemeinwirtschaft AG Theaterplatz 2, 6000 Frankfurt am Main 1

— im folgenden "BGAG" genannt —

1. Die BGAG ist direkt mit 49,9% und über die VHU Vermögensholding und Unternehmensbeteiligungsgesellschaft m. b. H. mit 48,1% an volleingezahlten Stammkapital der Neue Heimat Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m. b. H., Hamburg, (nachfolgend NH) beteiligt. Weitere 2% werden von der Vermögensverwaltungs- und Treuhandgesellschaft des Deutschen Gewerkschaftsbundes m. b. H. gehalten.
2. Die BGAG wird dafür Sorge tragen, daß die insgesamt 98%-ige Beteiligung an der NH an die DNG übertragen und verkauft wird; der notarielle Vertrag wird gesondert gefertigt.
3. Die DNG verfügt derzeit über ein Stammkapital in Höhe von 0,5 Mio. DM; eine für den Anteils-erwerb angemessene Kapitalausstattung wird umgehend bewirkt.
4. Es ist das ausdrücklich erklärte Ziel beider Seiten, daß nach der beabsichtigten Übertragung die Gemeinnützigkeit der NH und der Regionalgesellschaften nach dem Wohnungsgemeinnüt-zigkeitsgesetz beibehalten wird, und zwar insbesondere im Interesse des sozialen Schutzes der Wohnungsmieter der Gesellschaften. Beabsichtigte Umstrukturierungen und betriebswirt-schaftlich erforderliche Maßnahmen der DNG hinsichtlich der NH und der Regionalgesell-schaften orientieren sich an dem Ziel, die Gemeinnützigkeit der Gesellschaften und die gemein-nützigkeitsrechtliche Bindung des von den Gesellschaften gehaltenen Wohnungsbestandes zu erhalten. BGAG ist bereit, auch nach Abschluß dieses Vertrages hieran mitzuwirken.
5. Das Vertragswerk bedarf der vorherigen Zustimmung des Aufsichtsrates der BGAG und nach der derzeitigen Satzung der Zustimmung des Aufsichtsrates der NH Hamburg sowie der Auf-sichtsräte der NH Südwest und der NH NRW. Ferner ist vor Vollzug des Vertragswerkes die Anmeldung des Vorhabens gemäß § 24 a I GWB beim Bundeskartellamt vorzunehmen und von dort der sogenannte Monatsbrief des Bundeskartellamtes einzuholen.
6. Soweit in diesem Vertrag der Begriff "NH-Gruppe" verwandt wird, ist damit die NH Hamburg, Nord, NH Bremen/Niedersachsen, NH Baden-Württemberg/GEWAG, NH Berlin, NH Bayern und NWDS gemeint.

Dies vorausgeschickt wird zwischen BGAG und DNG folgendes vereinbart:

§ 1

Die BGAG wird dafür Sorge tragen, das 98% Geschäftsanteile der NH an DNG verkauft und übertragen werden. Die Übertragung der Geschäftsanteile erfolgt mit Wirkung zum 1. Oktober 1986 und mit dem Gewinnbezugsrecht ab dem Geschäftsjahr 1986. Das Geschäftsjahr der NH beginnt am 1. Januar.

§ 2

Der Kaufpreis für die Geschäftsanteile der NH beträgt 1 DM und ist sofort zur Zahlung fällig.

§ 3

DNG und der Mitgesellschafter bei NH beabsichtigen, das Stammkapital der NH durch Kapital-erhöhung um 300 Millionen DM auf 360 Millionen DM zu erhöhen. Die Kapitalerhöhung erfolgt ohne Aufgeld.

§ 4

Die BGAG trägt dafür Sorge, daß der DNG bzw. den Mitgesellschafter bei NH zur Erfüllung der übernommenen Verpflichtung aus dem Kapitalerhöhungsbeschluß bzw. der späteren Einforde-rung der ausstehenden Einlagen Darlehen in Höhe von bis zu 300 Millionen DM zur Verfügung gestellt werden. BGAG oder der von BGAG beauftragte Darlehensgeber wird die Valuta direkt auf das Kapitalerhöhungskonto der NH einzahlen und insoweit den Darlehensanspruch der DNG

bzw. des Mitgesellschafters bei NH gegenüber BGAG wegen der Kapitalerhöhung nach § 3 erfüllen.

§ 5

BGAG oder deren Vorschaltgesellschaft (UBH) verpflichten sich, die Regionalgesellschaften Neue Heimat Nordrhein-Westfalen Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m. b. H. (NH NRW) und Neue Heimat Südwest Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m. b. H. (NH Südwest) von NH bis zum 31. 12. 1986 zu einem Kaufpreis von insgesamt 300 Millionen DM zu übernehmen.

§ 6

BGAG trägt dafür Sorge, daß der NH-Gruppe Darlehen zur Liquiditätsversorgung für 1986 und 1987 gewährt werden. Der Gesamtbetrag der Darlehen ist begrenzt auf DM 200 Millionen für 1986 und weitere DM 300 Millionen für 1987.

§ 7

BGAG sorgt für insgesamt gesehen verlustfreie Bilanzen der NH-Regionalgesellschaften per 31. 12. 1985, zumindest durch Ausgleich etwaiger Verlustvorträge aus 1985 in der entsprechenden Bilanz per 31. 12. 1986. Für die verlustfreie Darstellung der Bilanzen per 31. 12. 1985 kann BGAG oder ein von dieser benannter Dritter Vermögensgegenstände der NH-Gruppe zu angemessenen Preisen erwerben.

BGAG weist darauf hin, daß aufgrund unterschiedlicher Bewertungen und Rechtspositionen einige Regionalgesellschaften eingeschränkte Testate erhalten. Die Jahresabschlüsse und die Prüfungsberichte der NH-Gruppe per 31. 12. 1984 sind DNG bekannt.

Die Parteien gehen davon aus, daß der Verlust der NH-Gruppe per 31. 12. 1986 DM 600 Millionen nicht überschreitet.

Die Jahresabschlüsse der NH-Gruppe sind nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung unter Beachtung der Bilanzkontinuität nach Ansatz und Bewertung im Rahmen der wohnungswirtschaftlichen Vorschriften zu erstellen. BGAG wirkt an der Erstellung der Jahresabschlüsse per 31. 12. 1986 der NH-Gruppe mit; BGAG ist berechtigt, einen von ihr benannten Wirtschaftsprüfer auf eigene Kosten zur Abschlußprüfung hinzuzuziehen.

§ 8

BGAG sichert DNG folgendes zu:

1. Die NH-Gruppe wird für das Geschäftsjahr 1985 per Saldo verlustfreie Bilanzen vorlegen. Auf § 7 dieser Vereinbarung wird verwiesen.
2. Die NH-Gruppe wird vom Zeitpunkt des Vertragsabschlusses an keine erheblichen Bestandsveräußerungen vornehmen und wird dies auch künftig ohne vorherige ausdrückliche, auf jeden Einzelfall bezogene schriftliche Zustimmung der DNG nicht tun; auf die Bestandsveräußerungen gemäß § 7 wird hingewiesen.
3. Die zu veräußernden Geschäftsanteile der NH stellen 98% des Stammkapitals der NH dar; die Geschäftsanteile sind rechtswirksam begründet, volleingezahlt und mit irgendwelchen Rechten Dritter nicht belastet. Entsprechendes gilt für die Geschäftsanteile der übrigen Gesellschaften der NH-Gruppe.
4. Seit dem 01. 01. 1986 bis zum Datum dieses Vertrages sind keinerlei Beträge durch die NH-Gruppe oder einzelne Gesellschaften der NH-Gruppe als offener oder verdeckter Gewinn ausgeschüttet worden. Es haben auch keine Kapitalrückzahlungen stattgefunden. Die besondere Situation bezüglich der Abwicklung der Ergebnisabführungsverträge bei der NH Berlin und bezüglich des Geschäfts mit der BG Immobiliengesellschaft m. b. H. ist den Parteien bekannt. Diese Erklärung erfolgt seitens der BGAG nach bestem Wissen und Gewissen.
5. Mit Ausnahme der NH selbst bestehen bei der NH-Gruppe derzeit keinerlei Verpflichtungen aus Anstellungsverhältnissen, d. h. auch keinerlei Zusagen auf Altersversorgung und keine Pensionsverpflichtungen. Lediglich bei der NWDS bestehen Altersversorgungsverpflichtungen gegenüber 40 Rentnern, für die ausreichende Rückstellungen gebildet wurden. Einige Regionalgesellschaften beschäftigen zeitweise Teilzeitkräfte und ca. 300 nebenamtliche Mitarbeiter.
6. Die NH-Gruppe führt derzeit Passivprozesse wegen der 1983 durchgeführten Neuregelung der Altersversorgung in mehreren Fällen, die den Charakter von Musterprozessen haben. Bei Obsiegen der Kläger ergäbe sich eine Erhöhung des Rückstellungsbedarfs für Pensionen in

Höhe von DM 11 Millionen. Die NH-Gruppe führt im übrigen bei Abschluß dieses Vertrages keine Aktiv- oder Passivprozesse von erheblichem finanziellen Gewicht. Es sind auch keine Umstände bekannt, die nach derzeitigem Erkenntnisstand erwarten lassen, daß die NH-Gruppe — bis auf den zuvor genannten Rechtsstreit — in absehbarer Zeit in einen Rechtsstreit von erheblichem Gewicht verwickelt wird. Auf die Prozesse gegen ehemalige Geschäftsführer und Verfahren im Zusammenhang mit dem Komplex "Terrafinanz" wird hingewiesen.

7. Die NH-Gruppe hat alle Berichte, Steuererklärungen und sonstigen Erklärungen über öffentliche Abgaben, die nach den einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen gegenüber den zuständigen Behörden bis zum Datum dieses Vertrages abzugeben waren, abgegeben.
8. Im Rahmen des Geschäftsbetriebes der NH-Gruppe besteht hinreichender Versicherungsschutz im gebotenen üblichen Umfang; alle bis zum Abschluß dieses Vertrages fällig gewordenen Prämien sind bezahlt.

§ 9

BGAG versichert DNG, daß BGAG keine signifikanten Fakten oder Umstände bekannt sind, deren Existenz die DNG, wenn sie von diesen Fakten oder Umständen gewußt hätte, gegen den Abschluß dieses Vertrages aus objektiv berechtigten Gründen hätten beeinflussen können.

§ 10

Steuerrisiken der NH-Gruppe werden per 31. 12. 1986 in den Jahresabschlüssen durch Rückstellungen in ausreichender Weise berücksichtigt.

Alle Steuermehrbelastungen für die NH-Gruppe, die sich auf Sachverhalte für die Zeit bis zum Abschluß dieses Vertrages beziehen und die aufgrund einer späteren Prüfung der zuständigen Finanzbehörden entstehen, gehen zu Lasten der BGAG. DNG gestattet BGAG, an Außenprüfungen bei der NH-Gruppe teilzunehmen. BGAG hat sich dabei von zur Berufsverschwiegenheit verpflichteten Personen der rechts- und steuerberatenden Berufe vertreten zu lassen. DNG steht dafür ein, daß die NH-Gruppe bei ungünstigem Ausgang einer solchen Außenprüfung gegen die ergehenden Abgabebescheide Rechtsmittel einlegt und Rechtsmittelverfahren durchführen wird, wenn und soweit BGAG dies verlangt. In diesem Fall ist BGAG verpflichtet, NH-Gruppe von Prozeßkostenrisiko freizuhalten, insbesondere auf erstes Anfordern eine angemessene Sicherheit zu leisten.

Die vorstehend getroffenen Vereinbarungen gelten entsprechend bei Prüfungen der Sozialversicherungsträger und sonstiger öffentlich-rechtlichen Körperschaften, soweit sie sich auf den Zeitraum bis zum Abschluß dieses Vertrages beziehen.

§ 11

Die DNG sichert BGAG zu, daß in 1986 notwendige oder angestrebte geschäftspolitische Maßnahmen, die signifikante negative Auswirkungen für das Jahresergebnis 1986 und die Liquiditätssituation der NH-Gruppe haben, nur mit Zustimmung der BGAG erfolgen. Verstöße hiergegen braucht die BGAG nicht gegen sich gelten zu lassen.

§ 12

Die Parteien werden nach Abschluß dieses Vertrages gemeinsam zu einem noch festzulegenden Zeitpunkt die als *Anlage 1* dieses Vertrages beigefügte Verlautbarung über den Abschluß dieses Vertrages gemeinsam an die Presse geben.

Ansonsten ist es ausschließlich Sache der DNG, die Public Relations für die NH-Gruppe zu betreiben und die Informationen nach außen zu erteilen. Für die Zeit bis zum 31. 12. 1986 bedürfen Presseverlautbarungen der vorherigen Absprache mit der BGAG.

Die Parteien verpflichten sich, über den Inhalt dieses Vertrages im übrigen Stillschweigen zu bewahren und ihn vertraulich zu behandeln.

§ 13

Sollte eine Vertragsbestimmung rechtsunwirksam sein oder werden, so wird dieser Vertrag in seinem übrigen Inhalt hierdurch nicht berührt. Beide Parteien verpflichten sich in diesem Fall schon jetzt zum Abschluß einer neuen rechtswirksamen Vertragsklausel, die den ursprünglich mit dem gesamten Vertrag einschließlich der rechtswirksamen Klausel verfolgten wirtschaftlichen Zweck im weitestmöglichen Umfang erfüllt und die für beide Vertragsparteien zumutbar ist. Die Grundsätze einer ergänzenden Vertragsauslegung sind dabei unmittelbar oder analog anzuwenden.

§ 14

Sollte zwischen den Parteien hinsichtlich dieses Vertrages oder sonstwie Meinungsverschiedenheiten auftreten, so versprechen sie sich schon jetzt, nach besten Kräften unter Berücksichtigung des dem gesamten Vertragsverhältnis im besonderen Maße zugrunde liegenden Grundsatzes von Treu und Glauben zu versuchen, sich zu verständigen und untereinander zu einigen. Nur für den Fall, daß eine solche Verständigung und Einigung nicht erzielt werden kann, vereinbaren die Parteien zur Erledigung aller denkbaren Meinungsverschiedenheiten untereinander in bezug auf diesen Vertrag und seine Durchführung sowie sämtliche sonstige daraus etwa resultierenden Differenzen unter Ausschluß der ordentlichen Gerichtsbarkeit die Entscheidung durch ein Schiedsgericht gemäß dem als *Anlage 2* diesem Vertrag beigefügten Schiedsvertrag. Dabei gilt es als verstanden, daß BGAG einerseits sowie DNG, NH und die zur NH-Gruppe gehörenden Regionalgesellschaften oder einzelne von ihnen andererseits in einem Schiedsgerichtsverfahren jeweils nur als eine Partei anzusehen sind, mit der Folge, daß sie gemeinsam auch nur einen Schiedsrichter benennen können.

§ 15

Die BGAG trägt die anfallenden Notariatsgebühren, Verkehrssteuern und Abgaben für diesen Vertrag sowie für die Übertragung der 98% NH-Anteile sowie der Übertragung der Anteile an NH NRW und NH Südwest. Ihre Beratungskosten trägt jede Partei selbst.

§ 16

Erfüllungsort ist Hamburg.

Dieser Vertrag ist auch rechtsverbindlich für die Rechtsnachfolger der Parteien.

Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform, es sei denn, eine strengere Form (z. B. notarielle Beurkundung) ist gesetzlich vorgeschrieben.

Die Anlagen 1 und 2 bilden Bestandteile dieses Vertrages.

Frankfurt am Main, den 18. September 1986

„Beteiligungsgesellschaft
für Gemeinwirtschaft AG
Die Neue Gesellschaft“
mit beschränkter Haftung
Vermögensbildung

ZUSATZVERTRAG

zwischen DNG „Die Neue Gesellschaft“ mit beschränkter Haftung Vermögensbildung, Alt-Wittenau 89 — 91, 1000 Berlin 26

— im folgenden „DNG“ genannt —

und

Beteiligungsgesellschaft für Gemeinwirtschaft AG Theaterplatz 2, 6000 Frankfurt am Main 1

— im folgenden „BGAG“ genannt —

Ergänzend zu dem Vertrag vom 18. September 1986 wird folgendes vereinbart:

1. DNG und der Mitgesellschafter bei NH beabsichtigen, das Stammkapital der NH durch Kapitalerhöhung um DM 300 Millionen auf DM 360 Millionen zu erhöhen. Die Kapitalerhöhung erfolgt ohne Aufgeld. Der erforderliche Kapitalerhöhungsbeschluß wird nur gefaßt bzw. die Einforderung der ausstehenden Einlagen wird nur vorgenommen, wenn auf der Grundlage der mit den Banken geführten Gespräche für NH erkennbar ist, das diese Gespräche erfolgreich abgeschlossen werden können. Die Einzahlung des Kapitalerhöhungsbetrages von DM 300 Millionen in Höhe von 25% erfolgt nach Abschluß der mit den Gläubigerbanken der NH zu führenden Gespräche, frühestens am 15. 11. 1986. Die Einzahlung des Kapitalerhöhungsbetrages in Höhe der restlichen 75% erfolgt in drei gleichen Tranchen, und zwar zum 01. 04. 1987, 01. 08. 1987 und 01. 11. 1987. Die Einzahlungen können auch abweichend von den vorgenannten Terminen erfolgen, sofern es die Liquidität der NH-Gruppe zuläßt oder erfordert.

Die BGAG trägt dafür Sorge, daß der DNG zur Erfüllung der übernommenen Verpflichtung aus dem Kapitalerhöhungsbeschluß bzw. der späteren Einforderung der ausstehenden Einlagen ein Darlehen in Höhe von bis zu DM 300 Millionen zur Verfügung gestellt wird. BGAG oder der von BGAG beauftragte Darlehensgeber wird die Valuta direkt auf das Kapitalerhöhungskonto der NH einzahlen und insoweit den Darlehensanspruch der DNG gegenüber BGAG wegen der Kapitalerhöhung nach § 3 des Vertrages erfüllen.

Die Gewährung der Darlehen erfolgt analog der in § 3 des Vertrages festgelegten Kapitalerhöhungs-Tranchen. Die Darlehen sind mit 4% p. a. nachschüssig entsprechend der jeweiligen Zahlung bzw. in Höhe der erfolgten Forderungsabtretung zu verzinsen. Die Zinsen werden für das 1. und 2. Jahr bei Bedarf der DNG gestundet, so daß sich der Zinssatz für die folgenden vier Jahre von 4 auf 6% p. a. erhöht. Das Darlehen ist zur Rückzahlung in einer Summe am 21. 12. 2006 fällig. Nähere Einzelheiten werden in einem Darlehensvertrag geregelt.

2. Die Regionalgesellschaften Neue Heimat Nordrhein-Westfalen Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m. b. H. (NH NRW) und Neue Heimat Südwest Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m. b. H. (NH Südwest) werden von der BGAG oder deren Vorschaltgesellschaft (UBH) bis zum 31. 12. 1986 zu einem Kaufpreis von DM 300 Millionen übernommen. NH wird den Kaufpreis als Darlehen bis 31. 12. 2005 stunden, und zwar gegen 8% p. a. Zinsen jährlich, beginnend ab Übernahme, zahlbar nachschüssig zum 31. 12. eines jeden Jahres. Die Darlehensgewährung ist Voraussetzung für die Übernahme der Anteile.

Die BGAG bzw. eine Vorschaltgesellschaft der BGAG (UBH) hat gegenüber der NH Forderungen aus Darlehen in Höhe von insgesamt DM 104 Millionen. BGAG bzw. die Vorschaltgesellschaft ist berechtigt, dieses Darlehen mit der Kaufpreisforderung der NH aufzurechnen.

DNG erklärt sich bereit, die Forderung der NH gegen den Erwerber der Anteile zu übernehmen. DNG sichert zu, gegenseitige Ansprüche (z. B. auch betreffend BGI) als Sicherheit aufrechenbar gegenüberzustellen und daß ggf. NH einem Schuldnerwechsel von UBH auf BGI zustimmt.

DNG ist bekannt, daß mit dem Land Nordrhein-Westfalen über eine Übernahme der Wohnungsbestände der NH NRW sowie der NH Hamburg und der NWDS, soweit deren Wohnungsbestände in NRW gelegen sind, aussichtsreiche Gespräche geführt werden. Falls diese Übernahme jedoch nicht zustande kommt, verpflichten sich DNG und BGAG, die Wohnungsbestände der NH NRW über eine gemeinsame Vertriebsgesellschaft zu vermarkten. Die in Nordrhein-Westfalen belegenen Wohnungsbestände der NH Hamburg und der NWDS verbleiben bei diesen Regionalgesellschaften. Die Vertragsparteien verpflichten sich, die Geschäftspolitik der Vertriebsgesellschaft so auszurichten, daß für beide Vertragspartner die geringstmöglichen wirtschaftlichen Nachteile eintreten.

DNG erklärt sich bereit, die Rückeingliederung der NH Südwest in die NH-Gruppe durchzuführen, falls es bis zum 31. 12. 1987 nicht gelingt, diese Regionalgesellschaft anderweitig zu veräußern.

3. BGAG trägt dafür Sorge, daß der NH-Gruppe Darlehen zur Liquiditätsversorgung für 1986 und 1987 gewährt werden. Der Gesamtbetrag der Darlehen ist begrenzt auf DM 200 Millionen für 1986 und weitere DM 300 Millionen für 1987. Die Darlehensgewährung erfolgt auf der Grundlage von abgestimmten Liquiditätsplänen in folgenden Tranchen:

DM 100 Millionen per 01. 12. 1986

DM 100 Millionen per 30. 12. 1986

DM 100 Millionen per 01. 05. 1987

DM 100 Millionen per 01. 09. 1987

DM 100 Millionen per 01. 12. 1987.

BGAG hat der NH-Gruppe im Jahr 1986 zur Liquiditätsversorgung bereits Kredite in Höhe von zur Zeit insgesamt ca. DM 35 Millionen gewährt. Diese zur Liquiditätsversorgung bereits gewährten Kredite werden auf die vorgenannten Darlehen angerechnet.

Die jeweiligen Tranchen werden der NH bzw. deren Regionalgesellschaften nach liquiditäts- und bankmäßigen Gesichtspunkten gewährt. Vorzeitige Tilgungen sind möglich.

Die Darlehen werden nur insoweit in Anspruch genommen, wie es zur ausreichenden Liquiditätsversorgung der NH-Gruppe nach eigenem Ermessen erforderlich ist.

Die beiden Darlehen sind für die ersten 5 Jahre mit 4% nachschüssig und für weitere 15 Jahre mit 6% p. a. nachschüssig zu verzinsen. Die jährlichen Annuitätsraten (Zins und Tilgung) werden auf einer 20-jährigen Tilgungsbasis gesondert errechnet. Soweit von BGAG oder auf Veranlassung von BGAG Darlehen an die Regionalgesellschaften der NH gewährt werden, sind diese durch dingliche Sicherheiten auf den Wohnungsbeständen an rangbereiter Stelle zu sichern. NH verbürgt sich für die den Regionalgesellschaften gewährten Kredite.

Soweit von BGAG oder auf Veranlassung von BGAG an NH Kredite gewährt werden oder von dieser Kredite an die Regionalgesellschaften avaliert sind, verpfändet diese zur Sicherheit ihre Geschäftsanteile an der NH Bayern und/oder NH Berlin. Im Falle der Verwertung von Sicherheiten sind gegenseitige Ansprüche aufrechenbar; soweit erforderlich werden Aufrechnungslagen nach §§ 387 ff BGB geschaffen. Die Darlehensverträge, Verpfändungen und Avale sind gesondert zu regeln.

4. BGAG sorgt für insgesamt gesehen verlustfreie Bilanzen der NH-Regionalgesellschaften per 31. 12. 1985, zumindest durch Ausgleich etwaiger Verlustvorträge aus 1985 in der entsprechenden Bilanz per 31. 12. 1986. Für die verlustfreie Darstellung der Bilanzen per 31. 12. 1985 kann BGAG oder ein von dieser benannter Dritter Vermögensgegenstände der NH-Gruppe zu angemessenen Preisen erwerben, und zwar erforderlichenfalls auch noch bis zum 31. 03. 1987 nach einem gesonderten Schema gemäß Anlage 1. Die Restkaufpreise können ggfls. auf 20 Jahre gegen 8% Zinsen p. a. gestundet werden. Sollte aus rechtlichen Gründen nur eine kürzerfristige Stundungsabrede möglich sein, ist der Restkaufpreis zu marktüblichen Konditionen zu verzinsen.

Soweit die NH für 1985 einen Verlust in Höhe von bis zu DM 20 Millionen aufweist, verzichtet DNG insoweit auf verlustfreie Bilanz, da 1986 aus der Veräußerung der NH NRW und der NH Südwest Erträge bei NH anfallen.

5. Die Parteien gehen davon aus, daß die Gemeinnützigkeit der NH-Gruppe erhalten bleibt. Es wird darauf hingewiesen, daß die Gemeinnützigkeit der NH-Zentrale davon abhängt, das diese selbst über Wohnungsbestand verfügt; sofern der Verkauf der Wohnungsbestände an das Land NRW zustande kommt, wären Hinzuerwerbe von Wohnungsbeständen durch NH erforderlich. Sollte es wider Erwarten zur Aberkennung der Gemeinnützigkeit bei einer oder mehrerer Gesellschaften kommen, so ist dies ausschließlich Sache der DNG. BGAG leistet in diesem Falle entweder selbst oder durch Einschalten eines Dritten DNG und deren Mitgesellschafter bei NH ausreichende Hilfestellung, maximal durch Freistellung von DNG und deren Mitgesellschafter bei NH und HSV bis zur Höhe der dann noch gegen DNG und HSV offenen Forderungen aus Darlehen (Darlehen über DM 300 Millionen zur Kapitalerhöhung bei NH; Darlehen über DM 100 Millionen an HSV zur Kapitalverstärkung bei DNG) unter Berücksichtigung der Vor- und Nachteile aus der Aberkennung der Gemeinnützigkeit in Hinblick auf die stillen Reserven in den Vermögenswerten der NH-Regionalgesellschaften und die wirtschaftliche Situation der NH-Gruppe insgesamt. Die Hilfestellung der BGAG kommt nur dann zum Tragen, wenn die Aberkennung der Gemeinnützigkeit bis zum 31. 12. 1991 durch die zuständige Behörde ausgesprochen wird. Gegen eine Aberkennung der Gemeinnützigkeit sind die Rechtsmittel auszuschöpfen.

Die Folgen der Aberkennung der Gemeinnützigkeit trägt ausschließlich die DNG, sofern die Aberkennung auf Gründen beruht, die nach Abschluß dieses Vertrages eingetreten sind, ausgenommen Maßnahmen der BGAG gemäß vorstehender Ziffer 4. die in der Risikosphäre der BGAG verbleiben.

Auf das Prozeßrisiko wegen der Aberkennung der Gemeinnützigkeit wird hingewiesen.

6. DNG beabsichtigt, in der NH-Gruppe ca. 1 100 NH-Angestellte und sämtliche Hausmeister weiter zu beschäftigen und für diese eine Anpassung der Mitarbeiterkonditionen an die branchenüblichen Tarife zu vollziehen. Hierüber ist ein Interessenausgleich abzuschließen. DNG ist die Betriebsvereinbarung über den Schutz bei Betriebsänderungen und Rationalisierungen, der Tarifvertrag Frühpensionierungen und die Zusatzvereinbarung zum Gehaltstarifvertrag bekannt. DNG ist ferner bekannt, daß die Betriebsvereinbarung über den Schutz bei Betriebsänderungen und Rationalisierungen und die Zusatzvereinbarung zum Gehaltstarifvertrag gekündigt sind. Die Kosten des Sozialplanes (einschließlich Interessenausgleich) gehen — soweit diese nicht von der NH oder den NH-Regionalgesellschaften getragen werden — zu Lasten der BGAG, die an der Vereinbarung des Sozialplanes mitwirkt. Die Abrechnung der Sozialplankosten erfolgt nach tatsächlichem Aufwand aufgrund vierteljährlicher Abrechnung. Die Zahlung erfolgt nach Anforderung innerhalb von 14 Tagen. DNG steht dafür ein, daß die nachgenannten Gesellschaften die anteiligen Sozialplankosten zum Teil tragen, und zwar zahlbar in vier gleichen Jahresraten, fällig jeweils am 31. 12. eines jeden Jahres, beginnend am 31. 12. 1987 in nachfolgender Gesamthöhe:

NH Nord	DM 12 Millionen
NH Bremen	DM 12 Millionen
NH Bayern	DM 9,5 Millionen
NH Baden-Württemberg	DM 4 Millionen
NH Berlin	DM 4,3 Millionen
NWDS	DM 6,8 Millionen
NH	DM 3,5 Millionen

Es besteht Einigkeit darüber, daß die für NH Südwest und NH NRW tätigen Mitarbeiter von diesen Gesellschaften übernommen werden, so daß DNG hiermit keine Befassung hat. Im übrigen sollen die bei der NH-Gruppe verbleibenden Angestellten und Hausmeister aufgrund eigener Verträge bei den Regionalgesellschaften angestellt werden, für die sie derzeit ihre Dienste erbringen. Sollte dies im Einzelfall wider Erwarten nicht möglich sein, so werden sich die Parteien dieserhalb in Verbindung setzen, um eine dem Sinn des Vertrages gemäße Lösung zu finden. Dabei besteht Einvernehmen, daß die DNG die von ihr auszuwählenden ca. 1 100 Angestellten innerhalb der NH-Gruppe zu branchenüblichen und tarifgemäßen Bedingungen weiter zu beschäftigen hat. Darüber hinausgehende Mehrkosten trägt BGAG. DNG sichert zu, daß alle Möglichkeiten ausgeschöpft werden, um schnellstmöglichst die Anpassung der Mitarbeiterkonditionen umzusetzen. Es besteht Einvernehmen zwischen den Parteien, daß anlässlich des Anteilsübergangs vorrangig eine geordnete Haus- und Grundstücksverwaltung bei der NH-Gruppe angestrebt wird.

7. Sollten sich in einem Falle des Wegfalls der Gemeinnützigkeit Buchgewinne aus stillen Reserven bei der NH-Gruppe und/oder DNG bzw. den Mitgesellschafter bei NH und/oder HSV ergeben, so gebühren diese Gewinne bis zur Höhe von DM 500 Millionen der BGAG als zusätzlicher Kaufpreis. DNG, der Mitgesellschafter bei NH und HSV werden BGAG einen entsprechenden Besserungsschein ausstellen; DNG und der Mitgesellschafter bei NH treten im Fall des Wegfalls der Gemeinnützigkeit zur Sicherheit ihre Gewinnansprüche gegenüber NH bzw. den Regionalgesellschaften an BGAG ab.

8. Wenn und soweit eine oder mehrere der von BGAG in dem Vertragswerk gegebene Erklärungen nicht zutreffen oder die BGAG eine vertragliche Pflicht nicht oder nicht rechtzeitig erfüllen sollte, so kann die DNG Schadenersatz verlangen. Ein solches Verlangen kann nur bis zum 30. 06. 1988 — soweit es um Ansprüche wegen personeller Angelegenheiten gemäß Ziffer 7 dieser Zusatzvereinbarung geht, bis zum 31. 12. 1988 — geltend gemacht werden. Dabei genügt es, zur Wahrung der Frist für die Geltendmachung, das DNG bis zum 30. 06. 1988 bzw. bis zum 31. 12. 1988 den bis dahin bekannten Sachverhalt gegenüber BGAG detailliert bezeichnet mit Angabe des Anspruchs nach Grund und voraussichtlicher Höhe.

Anspruch auf Schadenersatz (jedoch ohne entgangenen Gewinn) besteht in Höhe des Betrages, der an Kosten und Aufwendungen entsteht oder entstehen würde, um den erklärten Zustand herzustellen oder den Schaden auszugleichen.

Schadenersatzansprüche sind durch Barzahlung auszugleichen; soweit Aufrechnungslagen bestehen oder hergestellt werden können, sind Aufrechnungen möglich.

Ansprüche der DNG sind nicht auszugleichen, wenn sie zusammen nicht mindestens DM 100 000 ausmachen.

Sofern die von DNG geltend gemachten, von Verkäufern zu begleichenden Ansprüche den Betrag von DM 20 Millionen übersteigen, ist BGAG berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten. Sofern BGAG den zurecht angeforderten Ausgleich nicht innerhalb einer Frist von 4 Wochen herstellt, ist auch DNG zum Rücktritt berechtigt. Für den Fall des Rücktritts kann DNG lediglich Aufwendungsersatzansprüche und Ersatz des negativen Interesses geltend machen.

9. DNG steht insbesondere dafür ein, daß keine Vermögensgegenstände der Anlage 1 ohne Zustimmung der BGAG vor dem 31. 03. 1987 verkauft werden. Verstöße braucht die BGAG nicht gegen sich gelten zu lassen.

Die NH-Bayern hat Verbindlichkeiten gegenüber der BGI aus einem nicht zustande gekommenen Grundstückskaufvertrag in Höhe von ca. DM 26 Millionen. Über die Zahlungsmodalitäten werden sich die Parteien verständigen.

10. BGAG wird sich dafür einsetzen, daß Eventualverbindlichkeiten der NH zugunsten der NH NRW bis spätestens 31. 12. 1987 bestmöglichst erledigt werden. Die Eventualverbindlichkeiten der NH sind nach besten Wissen und Gewissen nach derzeitigem Erkenntnisstand in der Anlage 2 aufgeführt. Soweit darüber hinausgehend Eventualverbindlichkeiten der NH erheblichen Umfangs zugunsten Dritter außerhalb des Geschäftsbetriebes der NH bestehen, werden sich die Parteien über einen Sinn dieses Vertrages entsprechende Beordnung verständigen.

BGAG erklärt, daß die NH Südwest und die NH NRW derzeit keine Forderungen gegen die NH-Gruppe haben.

11. BGAG wird sich dafür einsetzen, daß die NH-Südwest und die NH NRW — soweit vor Abschluß dieses Vertrags nicht bereits geschehen — EDV-Verwaltungsverträge mit der bau-data im üblichen sachlichen und zeitlichen Umfang abschließen.

12. Dieser Vertrag ist auch rechtsverbindlich für die Rechtsnachfolger der Parteien.

Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform, es sei denn, eine strengere Form (z. B. notarielle Beurkundung) ist gesetzlich vorgeschrieben.

Der Schiedsvertrag gemäß §14 des Vertrages gilt auch für den Zusatzvertrag.
Die Anlagen 1 und 2 sind Bestandteil dieses Vertrages.

Frankfurt am Main, den 18. September 1986

„Die Neue Gesellschaft“
mit beschränkter Haftung
Vermögensbildung

Nach der Anlage 1 zu Ziffer 4 des Zusatzvertrages war vereinbart, daß die Beteiligungsgesellschaft für Gemeinwirtschaft AG oder ein von ihr zu benennender Dritter Mietwohnungen als „en-bloc-Pakete“ bei der Neuen Heimat Bremen in Bremen und Niedersachsen, der Neuen Heimat Nord in Hamburg und Schleswig-Holstein und bei der Nordwestdeutschen Siedlungsgesellschaft m. b. H. in Hamburg zu Buchwerten von 849 800 000 DM und einem Gesamtkaufpreis von 1 169 500 000 DM bei einer erwarteten Rentabilität von 319 700 000 DM erwerben sollte. Diese Werte sollten weitestgehend erreicht werden, eine abweichende Wohnungsauswahl war jedoch in beiderseitigem Einverständnis möglich. Die Parteien gingen bei dieser Vereinbarung davon aus, daß die Kaufpreise angemessen seien und nicht unter den nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz festzulegenden Preisen liegen würden. Daneben konnte die Beteiligungsgesellschaft für Gemeinwirtschaft AG oder ein von ihr zu benennender Dritter unbebaute Grundstücke und Eigentumsmaßnahmen zu Buchwerten bis zu 15 v. H. der Buchwerte der zu übernehmenden Gebrauchwohnungen in einer Höhe bis zu 50 Mio. DM bei der Neuen Heimat Nord, bis zu 30 Mio. DM bei der Neuen Heimat Bremen und bis zu 18 Mio. DM bei der Nordwestdeutschen Siedlungsgesellschaft m. b. H. erwerben.

In der Anlage 2 zu Ziffer 10 des Zusatzvertrages sind die Eventualverbindlichkeiten der Neuen Heimat Hamburg aus den zugunsten von Gesellschaften der Unternehmensgruppe und Dritten übernommenen Bürgschaften, Patronats-, Garantie- und Verpflichtungserklärungen per 31. Dezember 1985 mit 499 Mio. DM ausgewiesen.

Vom 18. September 1986 datiert ein Schreiben der Beteiligungsgesellschaft für Gemeinwirtschaft AG an „Die Neue Gesellschaft“ m. b. H. Vermögensbildung und die GFV Gesellschaft für Vermögensbildung m. b. H. Dort ist u. a. ausgeführt:

„Es ist das erklärte Ziel der Parteien, daß die z. Z. bestehenden und angebahnten Kreditlinien für die NH-Gruppe bei den Banken auf der Basis der geführten Gespräche erhalten bleiben. Sollte dieses Ziel wider Erwarten nicht erreichbar sein, so ist jede Partei zum Rücktritt von diesen Verträgen berechtigt.

Ein solcher Rücktritt muß spätestens bis zum 15. Dezember 1986 mit Wirkung zum 31. Dezem-

ber 1986 erklärt werden. Sollten die Verhandlungen mit den Banken bis zum 10. Dezember 1986 noch zu keinem abschließenden Ergebnis geführt haben, werden die Parteien sich bis zum 15. Dezember 1986 verständigen, ob die Rücktrittsfrist gegebenenfalls bis zum 31. März 1987 verlängert wird.

Im Fall des Rücktritts stehen der BGAG alle Funktionen, namentlich der Geschäftsführer und Aufsichtsräte der NH-Gruppe, zur freien Disposition. DNG und BGAG verpflichten sich, jeweils auf Anfordern des anderen Vertragspartners, die getroffenen Vereinbarungen unverzüglich rückabzuwickeln. Vermögensverfügungen, denen keine angemessene Gegenleistung gegenübersteht, sind zusätzlich auszugleichen“.

Dieses Schreiben wurde sowohl von Vertretern der Beteiligungsgesellschaft für Gemeinwirtschaft AG als auch Vertretern „Der Neuen Gesellschaft“ m. b. H. Vermögensbildung unterzeichnet und hat damit Vertragscharakter.

Mit notariell beurkundetem Vertrag des öffentlichen Notars des Kreises Fluntern-Zürich, Schweiz, vom 22. September 1986 übertrug die Beteiligungsgesellschaft für Gemeinwirtschaft AG ihre verbliebenen Geschäftsanteile der Neuen Heimat Hamburg mit einem Nominalwert von 29 940 000 DM mit sofortiger Wirkung und mit dem Gewinnbezugsrecht ab 1. Januar 1986 für einen Kaufpreis von 30 117 200 DM auf die VHU-Vermögensholding und Unternehmensbeteiligungsgesellschaft m. b. H.

Mit notariell beurkundetem Vertrag vom gleichen Tag übertrug die VHU-Vermögensholding und Beteiligungsgesellschaft m. b. H. ihre Geschäftsanteile an der Neuen Heimat Hamburg im Nominalwert von nunmehr 58 000 000 DM mit Wirkung zum 1. Oktober 1986 mit dem Gewinnbezugsrecht ab 1. Januar 1986 zu einem Kaufpreis von 1 DM auf „Die Neue Gesellschaft“ m. b. H. Vermögensbildung.

Der Notar beurkundete des weiteren den privatschriftlichen Vertrag und den Zusatzvertrag vom 18. September 1986 nebst Anlagen am 20. Oktober 1986.

Nach der Präambel des Vertrages vom 18. September 1986 bedurfte das Vertragswerk der vorherigen Zustimmung des Aufsichtsrates der Beteiligungsgesellschaft für Gemeinwirtschaft AG und nach der derzeitigen Satzung der Zustimmung des Aufsichtsrates der Neuen Heimat

Hamburg sowie der Aufsichtsräte der Neuen Heimat Südwest und der Neuen Heimat Nordrhein-Westfalen.

Nach der Aussage des Zeugen Dr. Rolf-J. Freyberg hätten es damit diese Aufsichtsräte in der Hand gehabt, das Vertragswerk zu Fall zu bringen.

Nach Aussage des Zeugen Manfred Franz, Vorsitzender des Konzernbetriebsrates und in dieser Eigenschaft Mitglied des Aufsichtsrates, sollen die Anteilseigner am 18. September abends über den Verkauf unterrichtet worden sein.

In der Aufsichtsratsitzung der Beteiligungsgesellschaft für Gemeinwirtschaft AG am 19. September, an der der Zeuge als Gast teilnahm, stimmte der Aufsichtsrat dem Verkauf einstimmig zu.

Der Aufsichtsrat der Neuen Heimat Hamburg erklärte seine Zustimmung mehrheitlich am 25. September, nachdem der Konzernbetriebsrat am 24. September offiziell unterrichtet worden war.

Das Aufsichtsratsmitglied Steinkühler, das der Sitzung am 25. September nicht beiwohnte, hatte zuvor schriftlich seine Zustimmung erteilt.

Der Zeuge Ernst Breit hat ausgesagt, daß der Vertragsinhalt in der beschlußfassenden Aufsichtsratsitzung ausgiebig dargestellt und erörtert worden sei.

Nach der Aussage des Zeugen Manfred Franz seien die Verträge selbst den Arbeitnehmervertretern im Aufsichtsrat nicht vorgelegt worden, es habe ausschließlich eine mündliche Erörterung stattgefunden. Dem entspricht die weitere Aussage des Zeugen Ernst Breit in seiner Vernehmung vom 2. Oktober 1986, wonach er zu diesem Zeitpunkt nicht genau gewußt habe, was im einzelnen in Zürich unterschrieben worden sei. Es erscheint dem Ausschuß ungewöhnlich, daß ein Aufsichtsrat von einem Zustimmungsvorbehalt zu einer Anteilsveräußerung durch die Eigentümer ohne Vorlage des abgeschlossenen Vertrages und ohne Prüfung der konkreten Vertragsbestimmungen Gebrauch macht. Der Ausschuß hat Bedenken, ob eine solche Handlungsweise mit der Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Aufsichtsrates (§ 116 i. V. m. § 93 Abs. 1 Satz 1 AktG) vereinbar ist.

Nach der Einlassung des Zeugen Ernst Breit erfolgte die notarielle Beurkundung der Verträge im Kanton Zürich aus Kostengründen.

Gegen die Rechtswirksamkeit gesellschaftsrechtlicher Beurkundungen im Kanton Zürich sind in der juristischen Fachpresse Bedenken geäußert worden (s. Bredthauer, Betriebsberater 1986, S. 1864), die jedoch lediglich verfassungsändernde Beurkundungen im Gesellschaftsrecht betreffen. Bei Geschäftsanteilsübertragungen geht jedoch auch dieser Verfasser davon aus, daß hier die Beachtung der Ortsform (*locus regit formam actus*) gilt.

Mit notariell beurkundetem Vertrag vom 20. Oktober 1986 verpflichtete sich die Neue Heimat

Hamburg gegenüber der Beteiligungsgesellschaft für Gemeinwirtschaft AG, die von ihr gehaltenen Geschäftsanteile von nominal 22 800 000 DM an der Neuen Heimat Südwest Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m. b. H. und die Geschäftsanteile von nominal 56 000 000 DM an der Neuen Heimat Nordrhein-Westfalen Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m. b. H. zum Preis von insgesamt 300 000 000 DM zu verkaufen und zu übertragen. Die Modalitäten und Einzelheiten dieses GmbH-Anteilskauf- und Übertragungsvertrages sollten zwischen „Der Neuen Gesellschaft“ m. b. H. Vermögensbildung und der Beteiligungsgesellschaft für Gemeinwirtschaft AG bis spätestens 31. Dezember 1986 ausgehandelt und vereinbart werden.

Die Finanzierung des Anteilskaufs und die Leistungen der Beteiligungsgesellschaft für Gemeinwirtschaft AG an die Horst Schiesser-Gruppe sind geregelt in §§ 2—8 des Kaufvertrages und Abschnitt 1—10 des Zusatzvertrages.

Gesellschafter „Der Neuen Gesellschaft“ m. b. H. Vermögensbildung soll die HSV Horst Schiesser Verwaltungsgesellschaft m. b. H. gewesen sein (s. aber Tz. 67).

Nach einem Protokoll zum Vertrag vom 18. September 1986 verpflichtete sich die Beteiligungsgesellschaft für Gemeinwirtschaft AG, den im Letter of Intent vom 10. September 1986 angesprochenen Kreditvertrag mit der HSV Horst Schiesser Verwaltungsgesellschaft m. b. H. auf der Grundlage des vorgelegten Entwurfs unter bankmäßigen Gesichtspunkten abzuschließen.

Nach der Aussage des Zeugen Alfons Lappas handelt es sich hierbei um ein geplantes Darlehen von 100 Mio. DM. Es sollte zur Kapitalerhöhung bei „Der Neuen Gesellschaft“ m. b. H. Vermögensbildung verwendet werden. Diese sollte dann ihrerseits die Mittel als Kapital bei der Neuen Heimat Hamburg einsetzen. Da die Valutierung frühestens am 10. November 1986 erfolgen sollte, sei die Vereinbarung gegenstandslos geworden.

Die Verträge über den Verkauf des verbliebenen Anteils von 2 v. H. an der Neuen Heimat Hamburg liegen dem Ausschuß nicht vor. Nach Ziffer 1 der Präambel des Vertrages vom 18. September 1986 wurde dieser Anteil von der Vermögensverwaltungs- und Treuhandgesellschaft des Deutschen Gewerkschaftsbundes m. b. H. gehalten. Nach Presseberichten (Handelsblatt vom 17. Oktober 1986) soll dieser Anteil von dieser Gesellschaft an eine Vorschaltgesellschaft der Beteiligungsgesellschaft für Gemeinwirtschaft AG — die Unternehmens- und Beteiligungsholding G. m. b. H. — verkauft und dann an die Horst Schiesser Vermögensverwaltung G. m. b. H. weiterveräußert worden sein.

Im Oktober trat der neue Eigentümer mit Forderungen an die Öffentlichkeit, nach denen zur Lösung des „Problemfalls Neue Heimat“ neben der Beteiligungsgesellschaft für Gemeinwirtschaft AG und den Gläubigerbanken auch die öffentli-

chen Hände beitragen müßten (s. Frankfurter Allgemeine Zeitung vom 24. Oktober 1986).

Die Verträge über den Verkauf des verbliebenen Anteils von 2% an der Neuen Heimat Hamburg liegen dem Ausschuß nicht vor. Nach Ziffer 1 der Präambel des Vertrages vom 18. September 1986 wurde dieser Anteil von der Vermögensverwaltungs- und Treuhandgesellschaft des Deutschen Gewerkschaftsbundes m. b. H. gehalten. Nach Presseberichten (Handelsblatt vom 17. Oktober 1986) soll dieser Anteil von dieser Gesellschaft an eine Vorschaltgesellschaft der Beteiligungsgesellschaft für Gemeinwirtschaft AG — die Unternehmens- und Beteiligungsholding G. m. b. H. — verkauft und dann an die Horst Schiesser Vermögensverwaltung G. m. b. H. weiterveräußert worden sein.

Im Oktober trat der neue Eigentümer mit Forderungen an die Öffentlichkeit, nach denen zur Lö-

sung des „Problemfalls Neue Heimat“ neben der Beteiligungsgesellschaft für Gemeinwirtschaft AG und den Gläubigerbanken auch die öffentlichen Hände beitragen müßten (s. Frankfurter Allgemeine Zeitung vom 24. Oktober 1986).

(223)

3. Im Zusammenhang mit dem Gesellschafterwechsel zum 1. Oktober 1986 wurde die gesamte bisherige Geschäftsführung der Neuen Heimat Hamburg — Dr. Diether Hoffmann, Wilfried Bundt, Erich Frister und Klaus-Dieter Lapanske — abgelöst. Da die Geschäftsführer zum Teil durch Vertragsverlängerungen in 1985/1986 langfristige Anstellungsverträge haben, ergibt sich für die Neue Heimat Hamburg noch für einen längeren Zeitraum eine erhebliche Belastung. Diese umfaßt auch die Abführung in Höhe von 10 v. H. an die Hans-Böckler-Stiftung.

(224)

4. Nach einem Bankengespräch am 17. Oktober 1986 gründeten sechs der 165 Gläubigerbanken ein Konsortium, um die von dem Unternehmer Horst Schiesser vorgelegten Zahlen und sein Sanierungskonzept zu überprüfen. Zwischenzeitlich kündigten einzelne Banken Kredite, darunter auch die Bayerische Vereinsbank einen Kredit über 115 Mio. DM. Das vorgelegte Sanierungskonzept konnte die Banken nicht überzeugen. In einem weiteren Gespräch der 15 größten Gläubigerbanken mit der Beteiligungsgesellschaft für Gemeinwirtschaft AG am 10. November 1986 erarbeiteten die Beteiligten ein neues Sanierungskonzept. Danach hatte der Unternehmer Horst Schiesser seine Anteile an der Neuen Heimat Hamburg an eine neu zu gründende Treuhandgesellschaft abzugeben. Mögliche Partner in dieser Gesellschaft sollen Versicherungen oder öffentlich-rechtliche Wohnungsbaugesellschaften werden. Die Beteiligungsgesellschaft für Gemeinwirtschaft AG erklärte sich bereit, die Verluste der Neuen Heimat Hamburg der Jahre 1986 und 1987 zu übernehmen.

Am 12. November 1986 unterschrieb der Unternehmer Horst Schiesser ein notariell beurkundetes unwiderrufliches Angebot, die Anteile an die geplante Holding zu veräußern. Am 13. November 1986 billigte der Aufsichtsrat der Beteiligungsgesellschaft für Gemeinwirtschaft AG die Treuhandlösung. Die Treuhandgesellschaft soll versuchen, die regionalen Neue Heimat-Gesellschaften den entsprechenden Ländern zum Kauf anzubieten. Danach soll am Ende die stille Liquidation der Muttergesellschaft stehen.

Nach neueren Presseberichten soll die Neue Heimat Hamburg in eine als „Neue Heimat Beteiligungs-Verwaltungsgesellschaft“ firmierende Auffanggesellschaft eingebracht worden sein, an der zur einen Hälfte die hundertprozentige Tochter der Beteiligungsgesellschaft für Gemeinwirtschaft AG, die UBH, zur anderen Hälfte mit je einem Drittel der Deutschen Gewerkschafts-

1. Auch bei den öffentlichen Darlehen soll die Tilgung ausgesetzt oder gestreckt werden;

2. Die Zinsen auf die Restschulden bei Wohnanlagen in Problemgebieten sollen herabgesetzt werden; die Konditionen für einen Teil der öffentlichen Darlehen lägen zum Teil erheblich über den Kapitalmarktkonditionen; hier sollte eine Anpassung möglich sein;

3. Sozialwohnungen in Problemgebieten müßten „nachsubventioniert“ werden;

4. Bund und Länder müßten bereit sein, die Bürgschaften oder Rückbürgschaften für die Finanzierungsmittel zu verlängern (entsprechend den bei den Verhandlungen mit den Banken geäußerten Wünschen nach Verlängerung der Laufzeiten).

5. Die „NEUE HEIMAT“ beabsichtige, das Programm WiM (Wohnungen in Mieterhand), das die BGAG seinerzeit bereits Wohnungsbauminister Oscar Schneider vorgestellt habe, weiterzuführen. Das trage erheblich zur breiteren Streuung von Wohnungseigentum bei; die öffentliche Hand könne dieses Programm fördern.

6. Die öffentliche Hand solle das Ihre dazu beitragen, daß die kreditschädigenden Diskussionen über eine eventuelle Aberkennung der Gemeinnützigkeit beendet werden.

7. Außerdem erhofft Schiesser flankierende Hilfsmaßnahmen in der Auslegung und Anwendung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes.

Von den Banken verlangt Schiesser, wie berichtet, eine Verlängerung des bisherigen Stillhalteabkommens über das Jahresende hinaus sowie erhebliche Zinszugeständnisse. In Gerüchten ist von 2,5 Prozentpunkten die Rede. Außerdem sollen in der Gesellschaft, deren Kosten bekanntlich weit höher liegen als bei vergleichbaren Unternehmen, Kosten abgebaut und auf der Einnahmeseite die Mieten überprüft werden.

bund, die Beteiligungsgesellschaft für Gemeinwirtschaft AG und die Allgemeine Hypothekbank. Dem Treuhänder Heinz Sippel sei das Stimmrecht für alle Anteile der Neuen Heimat übertragen worden. Der Treuhänder soll Vorsitzender des Aufsichtsrates der Neuen Heimat Hamburg werden. Die Beteiligungsgesellschaft für Gemeinwirtschaft AG habe sich bereit erklärt, auch noch die Verluste des Jahres 1988 auszugleichen. Daneben werde ein Solidarbeitrag der Banken erwartet.

(225)

V. Aus dem Rückerwerb der Geschäftsanteile resultierende Belastungen für die Neue Heimat Hamburg

Im Zusammenhang mit der Rückübertragung der Geschäftsanteile der Neuen Heimat Hamburg an die zwischenzeitlich gegründete Treuhandgesellschaft sind dem vormaligen Anteilseigner „Die Neue Gesellschaft“ m. b. H. Vermögensbildung, Berlin, bzw. deren Anteilseigner, dem Berliner Unternehmer Horst Schiesser Zahlungen und sonstige Zuwendungen zugesagt worden.

Der Zeuge Dr. Rolf-J. Freyberg hat bekundet, es handle sich zum einen um eine Garantiezusage über ein Darlehen in Höhe von 25 Mio. DM und um einen Kostenersatz bis zu einer Höhe von 14 Mio. DM.

Die Garantiezusage beinhalte, daß die bis vor dem Rückerwerb der Anteile an der Neuen Heimat Hamburg bestehende Kreditlinie von 25 Mio. DM der Banken für die weiteren Unternehmen der Schiesser-Gruppe von der Beteiligungsgesellschaft für Gemeinwirtschaft AG in ihrem Bestand garantiert werde.

„Die Neue Gesellschaft“ m. b. H. Vermögensbildung, Berlin, bzw. deren Anteilseigner Horst Schiesser erhalte weiter einen Ersatz für die im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Rückübertragung der Anteile entstandenen Kosten. Dieser Kostenersatz sei auf einer Gesamthöhe von ca. 14 Mio. DM beschränkt. Zu den zu ersetzenden Kosten gehören die Kosten für die Erstellung von Gutachten über Sanierungsmaßnahmen, Rechtsanwalts- und sonstige Beratungskosten sowie die Kosten für die Abfindung ausscheidender Mitarbeiter.

Der Zeuge Dr. Rolf-J. Freyberg bezifferte die Rechtsanwaltskosten mit rd. 7 Mio. DM und die Kosten der Wirtschaftsprüfung und Steuerberatung mit etwa 3 Mio. DM, jeweils zuzüglich Mehrwertsteuer. Der Zeuge hat bekundet, diese Kosten seien deswegen sehr hoch, da Grundlage für die Gebührenberechnungen jeweils das sehr umfangreiche Volumen des Kaufobjektes Neue Heimat Hamburg gewesen sei.

Zu den Abfindungen an ausscheidende Mitarbeiter hat der Zeuge Dr. Rolf-J. Freyberg nur Angaben zu dem ausgeschiedenen Vorsitzenden der Geschäftsführung Havenstein machen können. Die Abfin-

dung belaufe sich auf ca. 2 bis 2,5 Mio. DM. Ob darüber hinaus Abfindungen an andere zum 1. Oktober 1986 eingesetzte und mit längerfristigen Verträgen versehene Mitarbeiter zu zahlen seien, hat der Zeuge nicht bestätigen können.

Nach Zeitungsberichten wurden die übrigen von Schiesser berufenen Geschäftsführer Peter Gardosch und Helmut Lahmann mit Wirkung zum 30. September 1988 gekündigt und mit sofortiger Wirkung beurlaubt. Neue Geschäftsführer sind der bisherige Generalbevollmächtigte Wilfried Bundt und der bisherige Leiter der Abteilung Finanzierung Diethart Köcher.

Wie der Zeuge Dr. Rolf-J. Freyberg ausgesagt hat, soll der Kostenersatz für diese nachzuweisenden Aufwendungen durch die Neue Heimat Hamburg erfolgen. Eine Erstattung durch die Beteiligungsgesellschaft für Gemeinwirtschaft AG sei nicht vorgesehen.

Diese Belastung der Neuen Heimat Hamburg aus dem Rückerwerb der Anteile stellt nach Auffassung des Ausschusses einen Verstoß gegen den Grundsatz der Wirtschaftlichkeit des Geschäftsbetriebes (§ 12 WGG) dar.

Des weiteren liegt ein Verstoß gegen § 9 Buchstabe a WGG vor, da es sich um Aufwendungen handelt, die im unmittelbaren Zusammenhang mit einer Anteilsveräußerung stehen. Diese Aufwendungen sind von dem Anteilseigner selbst zu tragen. Die Neue Heimat war zu keinem Zeitpunkt Vertragspartner „Der Neuen Gesellschaft“ m. b. H. Vermögensbildung oder anderer an ihr beteiligten Gesellschaften. Sie war lediglich Kaufobjekt. Vertragspartner waren allein die Beteiligungsgesellschaft für Gemeinwirtschaft AG bzw. VHU Vermögensholding und Beteiligungsgesellschaft m. b. H. Wenn eine Kostenübernahme mit dem Käufer vereinbart ist, für die im Vorfeld des Verkaufs entstandenen Kosten, so sind diese allenfalls von der Beteiligungsgesellschaft für Gemeinwirtschaft AG zu übernehmen.

(226)

2. Unterabschnitt: Feststellungen zu den Auswirkungen der Geschäftspolitik der Neuen Heimat Hamburg

(227)

A. Auswirkungen auf die Mieter

(228)

I. Überblick über entstandene Nachteile

Die Wirtschaftlichkeitsberechnung, die der Berechnung des vom Mieter zu zahlenden Mietzinses zugrundeliegt, ist für die Wirtschaftseinheit zu erstellen, die den neu geschaffenen Wohnraum enthält. In diese objektbezogenen Wirtschaftlichkeitsberechnungen gehen kalkulatorische Ansätze und

pauschale Verrechnungen ein, die sich von den die Hausbewirtschaftungsergebnisse des gesamten Wohnungsunternehmens beeinflussenden Ertrags- und Aufwandskomponenten unterscheiden. Das wird deutlich durch nachstehende Analyse des Hausbewirtschaftungsergebnisses des gemeinnützigen Neue Heimat-Konzerns für das Geschäftsjahr 1977, auf die im weiteren Bezug genommen wird:

	TDM	
Positive Beeinflussungen:		
1. Eigenkapitalverzinsung	60 765	
2. Zinsdegressionseffekte	<u>54 077</u>	
	114 842	
3. abzüglich Zinsen für durch Fremdmittel finanziertes Eigengeld	30 738	84 104
4. Differenz zwischen kalkulierten und verausgabten Instandhaltungskosten		45 504
5. Sonstiges		<u>126</u>
		129 734
Negative Beeinflussungen:		
6. Mietausfälle und Mietverzichte	61 132	
7. Mehrabschreibungen ..	22 829	
8. nicht durch Kalkulationsansätze gedeckte Verwaltungskosten	<u>6 728</u>	<u>90 689</u>
Ergebnis Hausbewirtschaftung ..		<u>39 045</u>

Quelle: Bericht über die Prüfung des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 1977 der Neuen Heimat Hamburg

Soweit die Kostenmiete betroffen ist — ihre Grundlagen werden unter Tz. 229 erörtert —, entstehen Mietern aufgrund der objektbezogenen Mietberechnung keine unmittelbaren Nachteile aus unzulässigen Kapitalabführungen und aus Mittelabflüssen infolge geschäftspolitischer Fehlleistungen (vgl. Tz. 234). Diese Mittel hätten jedoch auf andere Weise den Mietern zugute kommen können, etwa in Form des Verzichts auf objektbezogene Eigenkapitalverzinsungen und hätten insbesondere für vernachlässigte Instandhaltungsmaßnahmen verwendet werden können. Aus diesen Kapitalabführungen ergibt sich insoweit eine mittelbare Mieterbenachteiligung.

Unmittelbar und besonders gravierend war die Mieterbenachteiligung dagegen in den Fällen, in denen aufgrund persönlicher und geschäftspolitischer Verflechtungen den Mietern überhöhte Betriebskosten/Nebenkosten in Rechnung gestellt wurden (vgl. Tz. 235-238). Die Mieter wurden ferner auch

durch unterlassene Instandhaltungen benachteiligt (vgl. Position 4 der obigen Analyse und Tz. 239). Nicht zuletzt gehören die Mieter auch deshalb zu den Hauptbetroffenen der Fehlentwicklungen bei der Neuen Heimat, da sie die Folgen zu tragen haben, die sich aus den notwendig gewordenen Wohnungsverkäufen ergeben (vgl. Tz. 242-247).

(229)

II. Rechtliche Grundlagen der Kostenmiete

(230)

1. Die Maßgeblichkeit der Kostenmiete

Gemeinnützige Wohnungsunternehmen dürfen ihre Wohnungen den Mietern nur zu angemessenen Preisen überlassen (§ 7 Abs. 2 WGG); die angemessene Miete darf nach § 13 WGGDV dabei nicht den Betrag überschreiten, „der zur Deckung der laufenden Aufwendungen nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Geschäftsführung im Jahr der Bezugsfertigkeit notwendig ist. Ändern sich die laufenden Aufwendungen, so ändert sich der angemessene Mietpreis entsprechend“. Gemäß § 13 Abs. 4 WGGDV ist die „gemeinnützigkeitsrechtliche“ Kostenmiete nur angemessen, soweit sie nicht gegen Vorschriften verstößt, die Preisbindungen enthalten. Die „preisrechtliche“ Kostenmiete bildet danach die oberste Grenze für die Mietvereinbarungen (vgl. hierzu § 8 Abs. 1 WoBindG; §§ 87 a Abs. 1 und 2, 88 b Abs. 1 II WoBauG). Die Verpflichtung, die Kostenmiete einzuhalten, ist also unabhängig davon, ob die Wohnungen der öffentlich rechtlichen Mietpreisbindung unterliegen oder nicht. Soweit es sich allerdings nicht oder nicht mehr um preisgebundene Wohnungen handelt, bestehen seitens der Mieter *keine unmittelbaren* Rechtsansprüche auf Einhaltung der Kostenmiete.

Im einzelnen:

(231)

(1) Preisgebundene Wohnungen (öffentlich-rechtliche Mietpreisbindung)

Bei den preisgebundenen Wohnungen handelt es sich ganz überwiegend um mit Mitteln öffentlicher Haushalte geförderte Wohnungen. Hierzu zählen:

- alle dem Wohnungsbindungsgesetz unterliegende öffentlich geförderte Sozialmietwohnungen (§ 8 Abs. 5 WoBindG),
- steuerbegünstigte Wohnungen, die mit Aufwendungshilfen aus Mitteln öffentlicher Haushalte nach §§ 88 ff. des Zweiten Wohnungsbaugesetzes (II. WoBauG) gefördert sind,
- steuerbegünstigte und freifinanzierte Wohnungen, für die Wohnungsfürsorgemittel für Angehörige des öffentlichen Dienstes oder ähnliche Personengruppen nach § 87 a II. WoBauG zur Verfügung gestellt worden sind und

— Wohnungen, die mit Sanierungs- und Entwicklungsförderungsmitteln nach §§ 45 und 58 des Städtebauförderungsgesetzes gefördert worden sind.

Der Vermieter von Wohnungen, die einer öffentlich-rechtlichen Mietpreisbindung unterliegen, darf kein höheres als das gesetzlich zulässige Entgelt verlangen. Eine Mietzinsvereinbarung ist unwirksam, soweit das vereinbarte Entgelt den zulässigen Mietzins überschreitet. Es handelt sich um ein gesetzliches Verbot im Sinne des § 134 BGB. Soweit die Vereinbarung unwirksam ist, braucht der Mieter den vereinbarten Mietzins nicht zu bezahlen. Hat er trotzdem in der vereinbarten Höhe geleistet, kann er nach den Vorschriften der ungerechtfertigten Bereicherung die zuviel gezahlten Leistungen zurückverlangen. Daneben hat der Mieter einen besonderen gesetzlichen Rückerstattungsanspruch gegenüber dem Vermieter.

Für alle dem Wohnungsbindungsgesetz unterliegenden öffentlich geförderten Sozialmietwohnungen folgen Unwirksamkeit der Vereinbarung und Rückerstattungsanspruch des Mieters aus § 8 Abs. 2 WoBindG. Für die anderen preisgebundenen Neubaumietwohnungen bestehen inhaltlich gleiche Regelungen in § 87 a Abs. 3 und § 88 b Abs. 2 II. WoBauG.

Mit der Rückforderung des zuviel gezahlten Betrages kann der Mieter eine vierprozentige Verzinsung vom Tage der Zahlung an verlangen. Der Rückerstattungsanspruch verjährt nach Ablauf von vier Jahren nach der jeweiligen Leistung, jedoch spätestens nach Ablauf eines Jahres von der Beendigung des Mietverhältnisses an.

Bei preisgebundenen Wohnungen kann der Mietzins durch einseitige Erklärung des Vermieters erhöht werden (vgl. § 10 WoBindG). Die Erklärung ist nur wirksam, wenn in ihr die Erhöhung berechnet und erläutert ist.

(232)

(2) *Wohnungen gemeinnütziger Unternehmen, die keiner öffentlich-rechtlichen Mietpreisbindung unterliegen.*

Gemeinnützige Wohnungsunternehmen dürfen auch ihre nicht oder nicht mehr preisgebundenen Wohnungen den Mietern nur zu angemessenen Preisen überlassen (vgl. oben Tz. 230). Diese sich aus dem Gemeinnützigkeitsrecht ergebende Bindung hat nach bislang ständiger Rechtsprechung ausschließlich Bedeutung zwischen dem gemeinnützigen Wohnungsunternehmen und der nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz zuständigen staatlichen Aufsichtsbehörde. Das Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht hat im Verhältnis zwischen Vermieter und Mieter keine unmittelbare Wirkung. Die zuständige Aufsichtsbehörde hat in den Fällen, in denen sie bei einem gemeinnützigen Wohnungsunternehmen eine Überschreitung der Kostenmiete feststellt, das Unternehmen aufzufordern, die über

die Kostenmiete hinausgehenden Beträge an die Mieter zurückzuerstatten.

(233)

2. Die Berechnung der Kostenmiete

Die der Kostenmiete zugrundezulegende Wirtschaftlichkeitsberechnung ist nach der Zweiten Berechnungsverordnung durchzuführen (vgl. § 13 Abs. 2 letzter Satz WGGDV, § 28 Abs. 1 WoBindG). Bei dem nach dieser Verordnung zu berechnenden Mietpreis handelt es sich um eine sogenannte „manipulierte“ Kostenmiete, bei der für eine Anzahl von Kostenarten Höchstsätze festgesetzt sind.

Die Wirtschaftlichkeitsberechnung muß nach der Zweiten Berechnungsverordnung

- die Grundstücks- und Gebäudebeschreibung,
 - die Berechnung der Gesamtkosten,
 - den Finanzierungsplan und
 - die laufenden Aufwendungen und Erträge
- enthalten.

Die Summe der Finanzierungsmittel im Finanzierungsplan muß mit der Summe der Gesamtkosten (Kosten des Baugrundstücks, Baukosten, Kosten von baulichen Änderungen) übereinstimmen. *Kapitalkosten*, die sich aus der Inanspruchnahme der im Finanzierungsplan ausgewiesenen Finanzierungsmittel (Fremdmittel, verlorene Baukostenzuschüsse und Eigenleistungen) nachhaltig ergeben, werden unter den laufenden Aufwendungen erfaßt. Im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau darf für den Teil der Eigenleistung, der 15 v. H. der Gesamtkosten nicht übersteigt, nur eine Verzinsung von 4 v. H. angesetzt werden. Zu den laufenden Aufwendungen gehören außer den Kapitalkosten die Bewirtschaftungskosten. Zu letzteren gehören: Abschreibungen, Verwaltungskosten, Betriebskosten, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis, Bewirtschaftungskosten für bauliche Änderungen.

Eine Verminderung der Zinslast des Wohnungsunternehmens durch Tilgung der Verbindlichkeiten führt nicht zu einer Minderung der festgeschriebenen Kapitalkosten. Die hierdurch möglichen Entschuldungsgewinne durch Zinsdegressionseffekte (vgl. Tz. 228 Übersicht Position 2) stehen den Wohnungsunternehmen zu einer anderweitigen Verwendung zur Verfügung. Für die Entschuldung können u. a. auch die durch die Abschreibungen freigesetzten Mittel eingesetzt werden, die nicht in das jeweilige Objekt reinvestiert werden brauchen. Die Zinsdegressionseffekte ermöglichen im Bereich der Hausbewirtschaftung eine über 4 v. H. Eigenkapitalverzinsung hinausgehende Rentabilität. So war das Hausbewirtschaftungsergebnis bei der Neuen Heimat bis einschließlich 1984 trotz Leerstandsverluste, Mietverzichtes und überhöhter anteiliger Verwaltungskosten positiv und überstieg das jeweilige Konzernergebnis.

Ein Beispiel für die Zusammensetzung der laufenden Aufwendungen gibt nachstehende Übersicht:

	DM	%
Kapitalkosten		
Fremdmittelzinsen	43 200	36,6
Zinsen für öffentliche Darlehen	9 400	8,0
Eigenkapitalzinsen	5 900	5,0
	58 500	49,6
Bewirtschaftungskosten		
Abschreibung	9 750	8,2
Sonderabschreibungen	3 200	2,7
Mietausfallwagnis	2 370	2,0
Verwaltungskosten	3 650	3,1
Instandhaltungskosten	17 200	14,6
Betriebskosten	23 400	19,8
	59 570	50,4
laufende Aufwendungen insgesamt	118 070	100,0

Bei den *Verwaltungskosten* handelt es sich um kalkulatorische Kostenansätze. Sie sind als Pauschalen in § 26 der Zweiten Berechnungsverordnung festgelegt. Der Vermieter ist grundsätzlich berechtigt, den in der Verordnung festgelegten Satz in der Wirtschaftlichkeitsberechnung anzusetzen. Mit der Verwaltungskostenpauschale werden alle auf die Verwaltung der Wirtschaftseinheit nach der Herstellung der Bezugsfertigkeit entfallenden Kosten abgedeckt. Dazu gehören auch die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung.

Instandhaltungskosten werden als Pauschale in die Miete einbezogen. Mit den Mitteln sollen die Wohnungen in einem Zustand zum „bestimmungsgemäßen Gebrauch“ gemäß § 536 BGB erhalten werden. Die Kalkulationsquote für Instandhaltungskosten dient dazu, die Kosten der Instandhaltung während der gesamten Nutzungsdauer der Wirtschaftseinheit zu decken. Sie soll grundsätzlich während dieser Zeit mit einem gleichbleibenden Betrag in die Mietkalkulation einbezogen werden. Für den Ansatz der Instandhaltungskosten kommt es nicht darauf an, ob und in welchem Umfange der Vermieter jeweils in den einzelnen Nutzungsjahren Ausgaben für die Instandhaltung tätigt.

Zu den durch die Instandhaltungspauschale abgedeckten Leistungen gehören keine sogenannten wertverbessernden Maßnahmen. Die Finanzierung dieser Arbeiten kann zusätzlich in iener neuen Wirtschaftlichkeitsberechnung auf die alte Miete aufgeschlagen werden.

Betriebskosten sind Kosten, die dem Eigentümer durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch der Wirtschaftseinheit laufend entstehen. Sie konnten bis zum 30. April 1984 als Teil der Bewirtschaftungskosten in der Wirtschaftlichkeitsberechnung angesetzt werden. Der Vermieter konnte aber auch vom Ansatz bestimmter Kosten absehen und die Kosten durch Umlage erheben (Nebenkosten). Soweit es sich nicht um mit öffentlichen Mitteln geförderte Wohnungen handelt, hat ab dem 1. Mai 1984 — mit Übergangsregelungen — die Erhebung in Form einer Umlage zu erfolgen.

Ein Beispiel für die Bestandteile von Betriebskosten und Umlagen gibt nachstehende Aufstellung:

In der Miete enthaltene Kosten

1. Straßenreinigung
2. Müllabfuhr
3. Gemeinschaftsstrom
4. Schornsteinreinigung
5. Sachversicherung
6. Haftpflichtversicherung
7. Hauswart und Gartenpflege
8. Hausreinigung
9. Rattenbekämpfung
10. Streugut
11. Gemeinschaftsantenne
12. Wartungen der Geräte
13. Feuerlöscher

Neben der Miete werden als Umlagen erhoben:

1. Kaltwasserversorgung
2. Entwässerung
3. Heizung

Bei der Ermittlung des angemessenen Mietpreises ist gemäß § 13 Abs. 2 WGGDV

„von der Miete auszugehen, die sich für die Wohnungen und Wohnräume des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit aufgrund der Wirtschaftlichkeitsberechnung für den Quadratmeter der Wohnfläche durchschnittlich ergibt (Durchschnittsmiete). Auf der Grundlage der Durchschnittsmiete ist die Miete für die einzelnen Wohnungen und Wohnräume unter angemessener Berücksichtigung ihres unterschiedlichen Wohnwertes, insbesondere ihrer Größe, Lage und Ausstattung zu berechnen (Einzelmiet). Der Durchschnitt der Einzelmiete muß der Durchschnittsmiete entsprechen“.

Die durch die Kostenmiete bedingte Miethöhe ist heute in vielen Fällen auf dem Markt nicht mehr durchsetzbar. In zahlreichen Fällen ist es bei der Neuen Heimat aus diesen Gründen zu teilweisen Mietverzichten gekommen (vgl. auch Tz. 228 Übersicht Position 6).

(234)

III. Der Einfluß der Geschäftspolitik auf die
Kostenmiete (ohne
Betriebskosten/Nebenkosten)

In den Finanzierungsplänen der objektbezogenen Wirtschaftlichkeitsberechnungen nach der Zweiten Berechnungsverordnung findet die Eigenkapitalausstattung eines Wohnungsunternehmens keinen unmittelbaren Niederschlag. Insoweit wirkte sich auch die Schmälerung der Eigenkapitalbasis bei der gemeinnützigen Unternehmensgruppe Neue Heimat infolge geschäftspolitischer Fehlleistungen und unzulässiger Kapitalabflüsse nicht unmittelbar auf die auf der Grundlage der objektbezogenen Wirtschaftlichkeitsberechnungen ermittelten Kostenmiete aus. Die Übersicht unter Tz. 228 läßt für das Geschäftsjahr 1977 beispielhaft erkennen, daß das objektbezogen eingesetzte Eigenkapital höher war als die eigenen Mittel des gemeinnützigen Wohnungsbaukonzerns. Für das objektbezogene eingesetzte Eigenkapital wurden in der Kostenmiete rd. 61 Mio. DM Zinsen verrechnet (vgl. Übersicht Tz. 228, Position 1). Aus der Sicht der Wohnungsunternehmen stellt nur rd. die Hälfte dieses Betrages einen Ertrag dar, dem kein eigener Aufwand gegenübersteht, da die objektbezogenen Eigenmittel teilweise unternehmensbezogen mit Fremdmitteln finanziert werden mußten (vgl. Übersicht Tz. 228, Position 3).

Gemäß der funktionalen Ergebnisrechnung der Neuen Heimat Hamburg wurde die Ertragslage des gemeinnützigen Konzerns u. a. aufgrund nicht gedeckter Verwaltungskosten in starkem Maße negativ beeinträchtigt (vgl. Übersicht Tz. 81 und Tz. 228 Position 8). Auf die in der Kostenmiete enthaltenen Verwaltungskosten haben sich diese Verluste nicht ausgewirkt, da es sich hier um Pauschalen handelt, deren Überschreiten selbst dann nicht zulässig ist, wenn nachweislich höhere Kosten anfallen. Bei den Verlusten handelt es sich dementsprechend um „nicht durch Kalkulationsansätze gedeckte Verwaltungskosten“. Wäre es den Gesellschaften der Neuen Heimat jedoch gelungen durch wirtschaftliches Verhalten die Verwaltungskosten unter das durch die Kalkulationssätze abgedeckte Niveau abzusenken, so wäre dies den Mietern unmittelbar zugute gekommen. Die pauschalen Ansätze stellen lediglich Höchstgrenzen nach oben dar.

(235)

IV. Überhöhte Betriebskosten/Nebenkosten?

Zu den Betriebskosten/Nebenkosten gehören u. a.

- die Kosten des Betriebes der zentralen Heizungsanlage oder der Versorgung mit Fernwärme,
- die Kosten des Betriebes der Gemeinschafts-Antennenanlagen und
- die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherungen.

Im Rahmen der Wärmeversorgung nahmen die Unternehmen der Neuen Heimat die Dienste der tele-

therm Gesellschaften in Anspruch, an denen Organmitglieder der Neuen Heimat treuhänderisch beteiligt waren (vgl. Tz. 162). In die Abrechnung der Heizkosten war die badata, die zur Neuen Heimat Städtebau gehörte (vgl. Tz. 75), eingeschaltet. Die badata übernahm die Verarbeitung der Verbrauchsdaten und die Erstellung der Heizkostenabrechnungen. Die Installation der Verbrauchsmessgeräte, ihre Ablesung und die Speicherung der Verbrauchsdaten erfolgte durch einschlägige Spezialunternehmen. Für ihre Leistungen erhielt die badata als Provision einen Anteil von 30 v.H. der Abrechnungsgebühren, die die Spezialunternehmen den Gesellschaften der Unternehmensgruppe Neue Heimat in Rechnung stellten. Die Kosten der Heizungsabrechnung werden von den Mietern, neben der Miete als Umlage erhoben. Der Betrieb der Antennenanlagen erfolgte zentral über die Antennen-, Verwaltungs- und Betreuungsgesellschaft m. b. H., die wie die tele-therm Gesellschaften zur Unternehmensgruppe Franz Pabelick gehörten (vgl. Tz. 162). Der Parlamentarische Untersuchungsausschuß der Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg, der sich eingehend mit der AVB befaßt hat, konnte keine Feststellung dazu treffen, ob persönliche Verbindungen über die Franz A. Pabelick & Co. G. m. b. H. von Organmitgliedern an der AVB bestanden haben. Zwischen der nicht der Kontrolle durch die Verbandsprüfer der Wohnungsunternehmen unterworfenen gewinnorientierten AVB und der Neuen Heimat bestehen auch heute noch besonders feste vertragliche Bindungen. Die Versicherungsleistungen wurden von der zum Städtebaubereich gehörenden Versicherungs-, Betreuungs- und Vermittlungsgesellschaft m.b.H. vermittelt (vgl. Tz. 104 und 180).

In allen diesen Bereichen stellte sich für den Ausschuß die Frage, ob die von den jeweiligen Gesellschaften erbrachten Leistungen zu überhöhten Preisen erfolgten und auf diese Weise die Mieter geschädigt worden sind.

Im einzelnen:

(236)

1. Heizkosten (tele-therm)

Die tele-therm Gesellschaften versorgten die Wohnungen der Neuen Heimat mit Heizungs- und Fernwärme. Nach einer schriftlichen Auskunft des Berliner Mietervereins e. V. zeichneten sich die Heizkostenabrechnungen der Neuen Heimat Berlin „häufig durch überhöhte Kostenansätze aus“. Es fielen „insbesondere die Heizkostenabrechnungen der Firma tele-therm durch exorbitante Preise auf“.

Angesichts der mit dem Bekanntwerden der Treuhandbeteiligungen in der Öffentlichkeit erhobenen Kritik beauftragte die Geschäftsführung der Franz A. Pabelick & Co G. m. b. H. 1982 als zu dieser Zeit alleinige Gesellschafterin der tele-therm-Gesellschaften die Deutsche Treuhand-Gesellschaft (DTG), ein Gutachten darüber zu erstellen, ob die bei der Lieferung von Fernwärme angewandten Tarife den Abnehmern im Verhältnis zu Tarifen des Wettbewerbs Nachteile gebracht haben. Der erteilte Auftrag erstreckte sich nach Auskunft des Rechts-

beistandes des Zeugen Eberhardt weiter auf die Überprüfung der vertragsgerechten Abwicklung zwischen den Beteiligten, die Prüfung des Gesamt-Wärmeverbrauchs und seiner Aufteilung auf die Einzelabnehmer sowie auf Preisvergleiche zum Wettbewerb. Unter dem 4. Mai 1982 erstellte die DTG ein ausführliches Gutachten, dessen Ergebnis wie folgt lautet:

„Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung erteilen wir folgende Bescheinigung:

Die vertraglichen Regelungen tele-therms mit den Abnehmern begegnen grundsätzlich rechtlich keinen Bedenken. Desweiteren ist festzuhalten, daß die den jeweiligen Preisen zugrundegelegten Basispreise mit den in den Verträgen festgelegten Preisen übereinstimmen. Die Preisgleitklauseln wurden gesetzeskonform aufgestellt, vertragsgerecht gehandhabt und rechnerisch richtig ermittelt. Die jeweiligen Preise stimmen somit mit dem rechnerischen Ergebnis, das sich aus dem vertraglich festgelegten Basispreis ergibt, überein.

Ferner haben sich im Rahmen des von uns durchgeführten Vergleichs keine Anhaltspunkte für eine überhöhte Preisstellung durch tele-therm und eine daraus resultierende Benachteiligung der Abnehmer ergeben“.

Gleichwohl ist davon auszugehen, daß die Einschaltung der tele-therm-Gesellschaften Mieter der Neuen Heimat Gesellschaften benachteiligt hat, weil die von den tele-therm-Gesellschaften erzielten Gewinne in Form von niedrigen Preisen an die Mieter hätten weitergegeben werden müssen. Nach den Erkenntnissen des Ausschusses haben die tele-therm-Gesellschaften hohe Gewinne erzielt (vgl. oben Tz. 162). Da die gemeinnützigen Gesellschaften der Unternehmensgruppe Neue Heimat die Geschäfte der tele-therm hätten selber übernehmen dürfen (§ 8 Abs. 1 a WGGDV), hätten diese die Vorteile an die Mieter weitergeben und von diesen niedrigere Preise für Heizkosten verlangen können.

Der Ausschuß hat nicht feststellen können, inwieweit auch durch die Einschaltung der baudata im einzelnen überhöhte Heizkosten abverlangt worden sind. Fest steht, daß die baudata umfangreiche Gewinne erzielt hat und daß diese Gewinne gemäß dem Strukturkonzept 1982 der Neuen Heimat Städtebau in einer Größenordnung von 3 bis 4 Mio. DM auch als sicher eingeplant worden sind. Diese Gewinne hätte auch der gemeinnützige Unternehmensbereich erzielen können bzw. sie hätten — soweit sie auf die Heizkostenabrechnung zurückzuführen sind — in Form niedriger Heizkosten an die Mieter weitergereicht werden müssen.

(237)

2. Errichtung und Unterhaltung von Gemeinschafts-Antennenanlagen (AVB-Antennen-Verwaltungs- und Betreuungsgesellschaft)

Für die Errichtung und Betreibung von Gemeinschaftsantennenanlagen bedienten sich die Neue

Heimat-Gesellschaften der AVB-Antennen-, Verwaltungs- und Betreuungsgesellschaft m. b. H. (im folgenden AVB). Die AVB gehörte von Januar 1971 bis zum Jahre 1978 zum Städtebaubereich. 1978 erwarb die Franz A. Pabelick & Co. G. m. b. H. Geschäftsanteile der AVB.

Die vertragliche Grundlage für die Geschäftsbeziehungen bildete mit Wirkung vom 1. Dezember 1978 ein Gestattungs- und Lieferungsvertrag, den die Neue Heimat Hamburg mit der AVB in Vollmacht für die gemeinnützigen Neue Heimat-Gesellschaften abgeschlossen hatte. Der Vertrag enthielt u. a. Bestimmungen, nach denen die Neue Heimat-Gesellschaften verpflichtet waren,

- keine weiteren Antennenanlagen auf ihren Grundstücken zu errichten und zu dulden,
- bei Grundstücksveräußerung dem Erwerber den Eintritt in den Vertrag zur Auflage zu machen und
- die der AVB zustehenden Rechte durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit dinglich sichern zu lassen.

Für die Leistungen der AVB hatten die Neue Heimat-Gesellschaften vertragsgemäß Nutzungsgebühren zu zahlen, die je nach Ausstattung und Art der Anlage in der Höhe verschieden waren. Der Untersuchungsausschuß hat festgestellt, daß die Geschäftsbeziehungen zwischen der AVB und den Neue Heimat-Gesellschaften bis in das Jahr 1986 fortgesetzt wurden. So werden die Erwerber in den en-bloc-Veräußerungsverträgen bei Wohnungsverkäufen jeweils verpflichtet, in die Verträge mit der AVB einzutreten. Diese vertragliche Regelung ist u. a. in sämtlichen Kaufverträgen zwischen der BG-Immobilien-Gesellschaft m. b. H. und Neue Heimat-Regionalgesellschaften enthalten.

Durch Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der AVB wird in diesen Fällen sichergestellt, daß auf den veräußerten Grundstücken ausschließlich dieses Unternehmen berechtigt ist, Antennen-Anlagen zu errichten und zu betreiben. Dabei hat sich aus einzelnen beigezogenen Grundakten ergeben, daß die Dienstbarkeiten für die AVB durch die Neue Heimat auch noch nach Vertragsschluß eingetragen wurden.

Nach dem Prüfungsbericht über die Abschlußprüfung der Neuen Heimat Nordrhein-Westfalen für das Geschäftsjahr 1982 waren alleine aus dem Bestand dieser Regionalgesellschaft 12 999 der insgesamt 27 022 Mietwohnungen in den AVB-Vertrag einbezogen. Für die anderen Wohnungen bestanden Vertragsverhältnisse mit anderen Antennenbetriebsfirmen.

Im Prüfungsbericht heißt es zur Preisgestaltung:

„Eine Beurteilung der Preisgestaltung (Durchschnittspreise überwogen 1981 mit 3,81 DM und 1982 mit 4,22 DM je WE und Monat) ist ohne detaillierte technische Analyse des Leistungsbildes und Kenntnis von Vergleichsangeboten für uns nicht möglich. Die Unterschiede zu anderen Antennenfirmen beruhen insbesondere auf technischen Ausstattungsmerkmalen“.

Der Verband Norddeutscher Wohnungsbauunternehmen hat die Geschäftsbeziehungen zwischen der AVB-Antennen-, Verwaltungs- und Betreuungsgesellschaft und der Neuen Heimat Schleswig-Holstein sowie der Neuen Heimat Nord, die auf der Grundlage dieses Vertrages abgewickelt wurden, untersucht und u. a. angemerkt:

„Die Anweisung der Konzernleitung an die Konzernunternehmen, Verträge über den Einbau von Gemeinschaftsantennen nur noch mit der AVB unter Verwendung des vorgegebenen Gestattungs- und Lieferungsvertragsmusters zu schließen, verstieß wegen des Fortfalls jeglichen Wettbewerbs gegen die Grundsätze wirtschaftlicher Baudurchführung und ordnungsgemäßer Bewirtschaftung.

Bezüglich der von der AVB geforderten Gebühren ist festzustellen, daß sie im Vergleich zu anderen Anbietern als zu hoch zu bezeichnen sind.

In welchem Umfang hierfür — wie behauptet wurde — das hohe technische Niveau und der besonders intensive Service als Ursache anzuerkennen sind, kann von uns nicht beurteilt werden“.

Der Ausschuß hat nicht untersucht, inwieweit das technische Niveau und der Service höhere Preise rechtfertigen können. Selbst wenn dies tatsächlich der Fall sein sollte, wurden die Mieter zumindest insoweit benachteiligt, als ihnen ein mit höheren Preisen verbundenes Leistungsangebot aufgezwungen wurde.

(238)

3. *Versicherungsleistungen (VBV Versicherungs-,
Betreuungs- und
Vermittlungsgesellschaft m. b. H.)*

Durch die Bindung an die VBV Versicherungs-, Betreuungs- und Vermittlungsgesellschaft m. b. H., haben die gemeinnützigen Gesellschaften keine Möglichkeit, selbst einen Versicherer zu bestimmen und mit diesem ggf. günstigere Konditionen (Versicherungsprämien) auszuhandeln (vgl. Tz. 104 und 180).

Der Ausschuß konnte nicht feststellen, in welcher Höhe die im Vergleich zum Stammkapital hohen Gewinne der VBV Versicherungs-, Betreuungs- und Vermittlungsgesellschaft m. b. H. auf die Geschäftsbeziehungen zum gemeinnützigen Unternehmensbereich Neue Heimat zurückzuführen sind. In dem Ausmaß, in dem dies der Fall ist, hätten nach Auffassung des Ausschusses diese Vorteile an die Mieter in Form niedriger Kostenansätze im Zusammenhang mit Versicherungsleistungen weitergegeben werden können (vgl. Tz. 104). Insoweit vermag die Ansicht des Zeugen Dr. Hoffmann nicht zu überzeugen, es habe nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz keine Möglichkeit gegeben, den Ertrag der VBV in die gemeinnützige Gruppe zu übertragen.

(238 a)

4. *Sonderfall Mieterinitiative Hannover,
Flemmingstraße*

Dem Ausschuß liegen Anhaltspunkte dafür vor, daß Mietern der Neuen Heimat die Mietnebenkosten

unrichtig berechnet worden sind. Nachdem Mieter einer Wirtschaftseinheit der Nordwestdeutschen Siedlungsgesellschaft in Hannover sich an mehrere Ausschußmitglieder gewandt hatten, ging der Ausschuß in einem Einzelfall Klagen dieser Mieter nach. Er hörte zwei Vertreter der Mieterinitiative Flemmingstraße Hannover, einer Wirtschaftseinheit der NWDS, zu der 280 Wohnungen gehören, die Zeugen Warnecke und Böttcher sowie vom örtlichen Mieterverein den Zeugen Stöver. Nach den Bekundungen der Zeugen Warnecke und Böttcher haben die Mieter der Wirtschaftseinheit Flemmingstraße eine Überprüfung der Wirtschaftlichkeitsberechnung der NWDS im Jahre 1981 vorgenommen, nachdem sie erhebliche Vernachlässigungen in der Gartenpflege sowie der Instandhaltung festgestellt hatten. Diese Überprüfung, die auch mit Hilfe des Mietervereins vorgenommen wurde, ergab eine Vielzahl von Unrichtigkeiten, die alle zu Lasten der Mieter gingen. So wurden z. B. die Erneuerungskosten für einen Spielplatz, der zu mehreren Wirtschaftseinheiten gehörte, in voller Höhe jeder Wirtschaftseinheit angelastet, so daß die tatsächlich entstandenen Kosten mehrfach von den Mietern gezahlt wurden. Ebenfalls doppelt berechnet wurden Antennenbenutzungsgebühren: Obwohl nach den mit den Mietern abgeschlossenen Mietverträgen die Antennenbenutzungsgebühr bereits Gegenstand der Miete war, berechnete die NWDS den Mietern monatlich 1,50 DM Antennenbenutzungsgebühr. Diese Doppelberechnung fiel den Mietern deshalb nicht auf, weil die NWDS diesen Posten nicht als Antennenbenutzungsgebühr deklarierte, sondern lediglich als „Gebühren“, wobei die Mieter davon ausgingen, es handle sich dabei um Verwaltungskosten. Weiterhin wurden den Mietern Kosten für Gartenpflege und Reinigungsarbeiten an Dachrinnen und Fallrohren in Rechnung gestellt, die tatsächlich überhaupt nicht oder nur in weit geringerem Maße als in Rechnung gestellt erbracht wurden. Nach langwierigen Verhandlungen mit der NWDS erreichte die Mieterinitiative im Jahre 1983, daß ihr 130 000 DM zurückerstattet bzw. mit der Miete verrechnet wurden. Da aber weiterhin bis zum jetzigen Zeitpunkt keine ordnungsgemäße Abrechnung der Mietnebenkosten erfolgt ist, kann die Mieterinitiative nicht sagen, ob dieser Betrag den ihr tatsächlich entstandenen Schäden entspricht. Die Mieter bezweifeln dies, zumal ihnen auch in der Folgezeit noch weitere Unkorrektheiten aufgefallen sind. So wurde z. B. den Mietern für die Erneuerung des Sandes auf dem Kinderspielplatz eine Summe von 28 356,76 DM in Rechnung gestellt.

Bei der Überprüfung der Unterlagen der NWDS stellte sich jedoch heraus, daß der Unternehmer der NWDS auf die Rechnung über diese Summe einen Nachlaß in Höhe von 4 768,15 DM gewährt hatte. Die NWDS hat diesen Nachlaß nicht an die Mieter weitergegeben. Nachträglich wurde vorgetragen, der Nachlaß sei zum Ausgleich eines Schadens gewährt worden. Daß es bei der Wirtschaftlichkeitsberechnung für die Wirtschaftseinheit Flemmingstraße durch die NWDS zu erheblichen Unregelmäßigkeiten gekommen ist, hat auch der Zeuge Stöver, ein Angestellter des Mietervereins Hannover, der für ein Mitglied, welches in der Flemmingstraße

wohnt, die Berechnung nachvollzogen hat, bestätigt.

Dem Ausschuß war es wegen der Kürze der zur Verfügung stehenden Zeit nicht möglich, die Wirtschaftlichkeitsberechnung sowie die Einzelberechnung der Mietnebenkosten im einzelnen nachzuvollziehen. Aufgrund der glaubwürdigen Aussagen der Zeugen und im Hinblick darauf, daß die NWDS eine pauschale Rückerstattung von 130 000 DM gegenüber den 280 Mietern vorgenommen hat, geht der Ausschuß jedoch davon aus, daß die Mieter hier über einen längeren Zeitraum hinweg durch ihren Vermieter geschädigt wurden.

(239)

V. Unterlassene Instandhaltung

Bei den in der Wirtschaftlichkeitsberechnung ansetzbaren Instandhaltungskosten handelt es sich, wie oben dargestellt, um pauschale Ansätze. Der Vermieter ist grundsätzlich berechtigt, den in der Zweiten Berechnungsverordnung festgelegten Satz in der Wirtschaftlichkeitsberechnung anzusetzen. Er braucht aufgrund des pauschalen Ansatzes keinen Verwendungsnachweis zu führen und ist nicht verpflichtet, die einzelnen angefallenen Ausgaben abzurechnen. Übersteigen die Instandhaltungsaufwendungen die Pauschalen, so bestehen seitens des Vermieters keine Nachforderungsansprüche. Dementsprechend kann der Mieter, wenn die Mittel nicht verausgabt wurden, keine Rückerstattungsansprüche stellen. Hieraus kann allerdings nicht abgeleitet werden, daß der Vermieter nicht gesetzlich verpflichtet ist, seiner Instandhaltungspflicht nachzukommen. Gemäß § 536 BGB hat der Vermieter die vermietete Sache dem Mieter in eine zu dem vertragsmäßigen Gebrauche geeigneten Zustande zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustande zu erhalten. Der Vermieter kommt dieser Verpflichtung daher nicht mehr nach, wenn er Maßnahmen der laufenden Instandhaltung so weit hinausschiebt, daß zur ordnungsgemäßen Herrichtung der Wohnung nur noch eine völlige — wertsteigernde — Modernisierung wirtschaftlich vertretbar ist, deren Kosten dann der Mieter mitzutragen hat.

(240)

1. Instandhaltungsstau

Mit dem Argument, daß die öffentlichen Mittel nicht ausreichend zur Verfügung stehen und daß die Instandhaltungspauschalen nicht ausreichend bemessen sind, begründete der Vorstand der Unternehmensgruppe Neue Heimat in ihren Jahresberichten in den 70er Jahren, daß die notwendig gewordene Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen nicht in dem Umfang durchgeführt worden sind, wie es als notwendig angesehen wurde. Tatsächlich wurden jedoch Jahr für Jahr noch nicht einmal die von den Mietern als Bestandteil der Kostenmiete vereinnahmten Instandhaltungspauschalen für Instandhaltungsmaßnahmen eingesetzt. 1977 belief sich die Differenz zwischen kalku-

lierten und verausgabten Instandhaltungskosten beispielsweise auf rd. 46 Mio. DM (vgl. Übersicht Tz. 228 Position 4). Ab 1980 wurden die vereinnahmten Instandhaltungsmittel zunehmend zur Behebung akuter Liquiditätsprobleme der Neuen Heimat Hamburg eingesetzt.

Die Instandhaltungsrückstände im Wohnungsbestand der gemeinnützigen Unternehmensgruppe waren schon seit 1970, in verstärktem Maße aber ab Anfang der 80er Jahre, Gegenstand der Erörterungen im Aufsichtsrat der Neuen Heimat Hamburg.

So heißt es im Protokoll der Aufsichtsratssitzung vom 23. April 1980:

„Kollege Christ äußerte sich besorgt über die Instandhaltungsrückstände in der Unternehmensgruppe. Wenn die erforderlichen Mittel, so meinte er, nicht zur Verfügung gestellt würden, würde sich das sehr nachteilig auswirken. Es herrsche z. T. große Unruhe unter den Mietern wegen der als zu gering empfundenen Instandhaltungsleistungen. Es müsse alles getan werden, um die Rückstände zu beseitigen. Kollege Breit bemerkte, er empfinde den Instandhaltungsstau fast als alarmierend. Die aufgezeigten Lösungsmöglichkeiten vermittelten nicht den Eindruck, daß die Probleme künftig schneller gelöst werden könnten. Es tauche die Frage auf, ob Ansätze vorhanden seien, die zu mehr Hoffnung Anlaß gäben.“

Den Protokollen späterer Aufsichtsratssitzungen ist nicht zu entnehmen, daß der Aufsichtsrat der Neuen Heimat die vorstehenden Ausführungen seiner Mitglieder Christ und Breit zum Anlaß genommen hat, die Geschäftsführung zu einem nachhaltigen Abbau der aufgelaufenen Instandhaltungsrückstände im Wohnungsbestand zu veranlassen. Diese Feststellung gilt auch für den Zeitraum nach dem Übergang des Aufsichtsratsvorsitzes von Heinz-Oskar Vetter auf Ernst Breit im Jahre 1982.

Vielmehr erfolgte die zeitliche Streckung oder die Unterlassung bereits geplanter Instandhaltungsmaßnahmen zum Ausgleich von Fehlbeträgen in der Unternehmerbilanz spätestens ab April 1981 mit Kenntnis des Aufsichtsrates. So führte der Zeuge Dehnkamp in der Aufsichtsratssitzung vom 8. April 1981 aus:

„Nach weiterer Aussprache über Instandhaltungs- und Modernisierungsfragen äußerte sich Kollege Dehnkamp zu Grundsatzfragen der Geschäftspolitik... Deshalb erfordere die Bonitätssicherung kurzfristige Maßnahmen. Sie könne nur ansetzen an der Gebäude- und Personalsubstanz. Der Vorstand habe sich deshalb für die *zeitliche Streckung* des Instandhaltungsprogramms 1981 entschieden, was zu einer Ausgabenminderung von 40 Mio. DM führe. Dabei handele es sich um keine Frage der Kreditlinie, sondern der *bilanziellen Ergebnisgestaltung*.“

Nach Angaben der Neuen Heimat sind ab 1983 verstärkt Maßnahmen zum Abbau der Instandhaltungsdefizite getroffen worden. So heißt es im Geschäftsbericht der Unternehmensgruppe Neue Heimat Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsge-

sellschaft Hamburg für das Jahr 1983 zum Thema „Pfleger, Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes“:

„In der Vergangenheit wurden diese Aufgaben von der Neuen Heimat angesichts der knappen finanziellen Mittel und angesichts der Wohnungsnot zugunsten des Neubaus von Wohnungen in die zweite Reihe gerückt. Dadurch ist ein Stau von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen entstanden, dessen Abbau im Jahre 1983 verstärkt wurde.“

Zu den ab 1983 erhöhten Instandhaltungsaufwendungen äußerte sich das damalige Mitglied der Geschäftsführung Frister in der Aufsichtsratsitzung vom 29. November 1985:

„... Kollege Franz bat um nähere Angaben zu den Aufwendungen, für die Instandhaltung, Kollege Frister erläuterte, seit 1983 seien für Instandhaltungen jährlich rd. 200 Mio. DM aufgewendet worden, zu denen noch etwa 200 Mio. DM für Modernisierung pro Jahr hinzukämen. Trotzdem bleibe die Neue Heimat-Gruppe mit Aufwendungen von rd. 9,50 DM/m² hinter anderen Gesellschaften, die z. T. 15 bis 20 DM/m² aufwendeten, zurück.“

Der Ausschuß hat nicht feststellen können, daß die seit 1983 aufgewandten Instandhaltungsmittel tatsächlich den im Bereich der Neuen Heimat verbliebenen Teilen des Wohnungsbestandes zugute kamen. Ihm liegen vielmehr Anhaltspunkte dafür vor, daß Instandhaltungsmaßnahmen vorrangig in den zum Verkauf an nichtgemeinnützige Erwerber — wie z. B. der BG-Immobilien-gesellschaft — vorgesehenen Wohnanlagen vorgenommen wurden (vgl. Tz. 208).

(241)

2. Bilanzieller Ausweis und Verwendung der Mittel

Nicht verausgabte Beträge für die Instandhaltung sind in die Bauerneuerungsrücklage auf der Passivseite der Bilanz einzustellen, soweit keine Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung nach den allgemeinen handelsrechtlichen Bilanzierungsvorschriften gebildet werden. Diese Bauerneuerungsrücklage entwickelte sich bei der Neuen Heimat wie folgt:

Jahr	Bauerneuerungsrücklage Mio. DM
1971	195
1974	240
1976	281
1980	375
1984	281

Quelle: Konzernprüfungsberichte

In dem Anstieg der Bauerneuerungsrücklage kommt die Erhöhung des Instandhaltungsstatus zum Ausdruck. Der Rückgang nach 1980 erfolgte im wesentlichen zum Ausgleich von Jahresfehlbeträgen; er ist also nicht auf eine zweckentsprechende Verwendung der Mittel für Instandhaltung zurückzuführen. Soweit durch die Jahresfehlbeträge die Bauerneuerungsrücklage aufgezehrt worden ist, sind auf der Aktivseite der Bilanz keine entsprechenden Vermögenswerte mehr vorhanden.

Die mit der Miete vereinnahmten Instandhaltungspauschalen dienen dazu, die Kosten der Instandhaltung während der gesamten Nutzungsdauer des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit zu decken. Die Mittel sollen zur Verfügung stehen, wenn Mängel durch Alterung und Abnutzung auftreten und behoben werden müssen. Eine mit der Vereinnahmung der Mittel zeitlich synchronisierte Verausgabung ist weder gesetzlich vorgeschrieben noch — aufgrund des teilweise anfallenden sprunghaften Instandhaltungsbedarfs — wirtschaftlich sinnvoll. Durch die Bildung der Bauerneuerungsrücklage wird verhindert, daß die vom Wohnungsunternehmen vereinnahmten aber nicht verausgabten Instandhaltungsbeträge an die Eigentümer des Wohnungsbauunternehmens ausgeschüttet werden. Wie die auf diese Weise in dem Wohnungsunternehmen verbleibenden Mittel von diesem zwischenzeitlich genutzt werden, bleibt mangels gesetzlicher Vorschrift dem Unternehmen überlassen: Die Mittel können verzinslich angelegt werden, so daß auf diese Weise — wenn Mängel durch Abnutzung auftreten — die Instandhaltungsarbeiten ggf. auch aus Zinsen und Zinsezinsen finanziert werden können. Die Mittel können aber auch zur allgemeinen Unternehmensfinanzierung genutzt werden und stehen unter anderem damit auch zur Finanzierung neuer Bauvorhaben zur Verfügung. Eine Verwendungspolitik im Sinne der verzinslichen Anlagen der Mittel — etwa in Form von Wertpapieren — ist — zulässigerweise — im konkreten Fall der Neuen Heimat zu keinem Zeitpunkt verfolgt worden. Die durch die Rücklagenbildung zur Verfügung stehenden Beträge dienen allgemein als Mittel der Innenfinanzierung und damit auch der Finanzierung der expansiven Geschäftspolitik (Wohnungsbau, Grundstücksbevorratung) der Neuen Heimat.

(242)

VI. Verkauf von Gebrauchtwohnungen

Zur Bewältigung ihrer wirtschaftlichen Schwierigkeiten hat die gemeinnützige Unternehmensgruppe Neue Heimat in den Jahren 1981 bis 1985 63 709 Gebrauchtwohnungen veräußert (vgl. Tz. 211, Übersicht). Hiervon entfielen auf

Einzelverkäufe an Mieter	10 506 Wohnungen,
— en-bloc-Verkäufe an institutionelle Anleger und Kapitalanleger	31 838 Wohnungen,
— und Verkäufe an die BG-Immobilien-gesellschaft m. b. H.	21 365 Wohnungen.

In ihren Rechten und Interessen waren die Mieter in unterschiedlicher Weise tangiert.

Im einzelnen:

(243)

1. Einzelverkäufe an Mieter

Bei dem Erwerb der Wohnungen durch die Mieter sind Benachteiligungen nicht erkennbar, soweit der Erwerb in möglichen Ausnahmefällen nicht auf faktischen Zwang zurückzuführen ist, zwischen dem Kauf und der Aufgabe der Wohnung entscheiden zu müssen. Insoweit ist die relativ geringe Anzahl der Einzelverkäufe aus der Sicht der Mieter negativ zu beurteilen (zu den Gründen für die relativ geringe Anzahl vgl. Tz. 211).

(244)

2. En-bloc-Verkäufe an institutionelle Anleger und Kapitalanleger

Für alle Verkäufe gilt allgemein, daß der Erwerber gemäß § 571 BGB in die sich aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte und Verpflichtungen eintritt. Enthält der Mietvertrag besondere Schutzklauseln, hat der Erwerber diese gegen sich gelten zu lassen. Der 3. Untersuchungsausschuß hat kein vollständiges Bild davon gewinnen können, in wievielen Fällen Mietschutzbestimmungen in Kaufverträgen vereinbart wurden und wenn dies geschah, ob die Käufer sich hieran gehalten haben oder wie sie ggf. durch vertragsrechtliche Sanktionen hierzu angehalten wurden. Es hat jedoch besondere Vereinbarungen, die als echte Verträge zugunsten Dritter zu werten sind, zum Schutze der Mieter bei Kaufverträgen etwa zwischen der Neuen Heimat Südwest und der IVH-Immobilien Verwaltungsgesellschaft Stuttgart m. b. H. (vgl. Stellungnahme des Landesverbandes des Deutschen Mieterbundes Hessen vom 22. Oktober 1986 zu Beweisbeschuß 10—30) und bei den Verträgen mit der Beteiligungsgesellschaft für Immobilienanlagen m. b. H. (BGI) gegeben (siehe Tz. 246 ff.).

Eine Kündigung vertragstreuer Mieter ist nicht möglich, wenn der Erwerber kein berechtigtes Interesse im Sinne der Kündigungsvorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches nachweisen kann. Der in der Praxis wichtigste Kündigungsgrund des Eigenbedarfs kommt bei institutionellen Anlegern und Kapitalanlegern regelmäßig nicht zum Zuge. Bei Wohnungsverkäufen an private Kapitalanleger und freie Wohnungsunternehmen endet die gemeinnützigkeitsrechtliche Kostenmietbindung. Das hat bei Verkäufen von Wohnungen, die nur der gemeinnützigkeitsrechtlichen Bindung unterliegen, zur Folge, daß die Mieten innerhalb der Grenzen des allgemeinen Mietrechts an die Vergleichsmieten angepaßt werden können. Der Erwerber kann danach die bisherige Kostenmiete um bis zu 30 v. H. in drei Jahren anheben, soweit die ortsübliche Vergleichsmiete dadurch nicht überschritten wird. Der Mieter muß ferner damit rechnen, daß die mit dem Eigentumsübergang Hand in Hand gehenden —

ggf. aufgrund unterlassener Instandhaltungen unaufschiebbaren — Modernisierungsmaßnahmen zu Mieterhöhungen führen.

Aufgrund besonderer mietrechtlicher Schutzvorschriften und Belegungsbindungen ist der Mieter einer Sozialwohnung in einer vergleichsweise günstigeren Position. Hier ist eine Anpassung der Mieten über die Kostenmiete hinaus erst möglich, wenn die öffentlichen Mittel entweder planmäßig zurückgezahlt werden oder — bei vorzeitiger Rückzahlung der öffentlichen Mittel — eine achtjährige „Nachwirkungsfrist“ abgelaufen ist (§ 16 WoBindG). Diese Grundsatzregel wird durch verschiedene Ausnahmenvorschriften durchbrochen. So schreibt § 16 Abs. 1 WoBindG vor, daß die Bindung zu dem Zeitpunkt entfällt, zu dem die öffentlichen Mittel regulär hätten zurückgezahlt werden müssen. Nach § 16 Abs. 2 WoBindG besteht eine Auslaufrist dann nicht, wenn es sich lediglich um Bagatelldarlehen handelt. Nach § 16 Buchstabe a WoBindG kann in Gemeinden unter 200 000 Einwohnern die Bindung schon nach sechs Monaten entfallen, es sei denn, landesrechtliche Regelungen enthalten abweichende Bestimmungen.

Neben den beim Verkauf an Dritte weiterbestehenden mietrechtlichen Schutzvorschriften bleiben bei Verkauf von Sozialwohnungen Belegungsbindungen in Kraft, d. h.

- die Wohnung darf bei Freiwerden nur an Berechtigte im sozialen Wohnungsbau vermietet werden;
- Belegungsrechte der Wohnungsbehörden sind zu beachten;
- die Mietpreisbindung bleibt bestehen, solange die Wohnung als öffentlich gefördert gilt;
- bei einer Umwandlung hat der Mieter gemäß § 2 b WoBindG ein Vorkaufsrecht;
- eine Kündigung wegen Eigenbedarfs ist für den Fall der Umwandlung ausgeschlossen (§ 6 Abs. 7 WoBindG).

Ist der Erwerber der Gebrauchtwohnungen ein gemeinnütziges Wohnungsunternehmen (betrifft den Verkauf von 1 071 Wohnungen an das „Nassausche Heim“ gemeinnützige Siedlungsbaugesellschaft m. b. H., Frankfurt), so ist er an die gesetzlichen Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsrechts gebunden. Bei der Berechnung der Kostenmiete hat das erwerbende Unternehmen nicht den Kaufpreis der Wohnungen, sondern den ursprünglichen Herstellungspreis zugrunde zu legen. Für den Mieter ergeben sich durch den Verkauf danach keine Beeinträchtigungen.

(245)

3. Wohnungsverkäufe an die BG Immobiliengesellschaft m. b. H.

Die für die Mieter wesentlichen Fragen im Zusammenhang mit dem Verkauf der Gebrauchtwohnungen an die BGI sind ebenfalls

- a) der Kündigungsschutz und
- b) die Mietpreisbindung.

(246)

a) Kündigungsschutz

Alle dem Ausschuß vorliegenden Verträgen über den Verkauf von Gebrauchwohnungen an die BG-Immobilien-gesellschaft m. b. H. enthalten die nachfolgend aufgeführten Verpflichtungen:

§ 7

„1. Der Erwerber verpflichtet sich, notwendige Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten nur insoweit durchzuführen, wie diese für einen wohngerechten Standard erforderlich sind. Modernisierungsmaßnahmen zum Zwecke der Anhebung der Wohnung auf ein Luxusniveau sind ausgeschlossen.

Der Erwerber verzichtet für die Dauer von 8 Jahren, gerechnet vom Abschluß dieses Vertrages an auf das Recht zur Kündigung der Mietverhältnisse wegen Eigenbedarfs.

2. Sofern der Erwerber eine Aufteilung der in der Anlage aufgeführten Wohnanlagen nach WEG durchführt, sind von ihm und seinen etwaigen Rechtsnachfolgern folgende Punkte zu beachten:

2.1 Der Erwerber verpflichtet sich, den dort wohnenden Mietern im Falle einer Teilveräußerung, auch wenn es das Gesetz nicht ausdrücklich vorsieht, ein Ankaufsrecht für die eigengenutzte Wohnung einzuräumen und dieses mindestens zwei Monate aufrechtzuerhalten. Das gesetzliche Vorkaufsrecht für öffentlich geförderte Wohnungen bleibt unberührt.

Der Erwerber verpflichtet sich, notwendige Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten nur insoweit durchzuführen, wie diese für einen wohngerechten Standard erforderlich sind. Modernisierungsmaßnahmen zum Zwecke der Anhebung der Wohnung auf ein Luxusniveau sind ausgeschlossen.

2.2 Sofern Mieter von diesem Angebot keinen Gebrauch machen, können die Wohnungen auch seriösen, privaten Anlegern angeboten werden. In die Verkaufsverträge sind dann folgende Bedingungen aufzunehmen:

a) Der Dritterwerber tritt in den mit der Neuen Heimat Nord ... geschlossen Mietvertrag mit allen Rechten und Pflichten ein.

b) Der Dritterwerber verpflichtet sich, von einem etwaigen Recht auf Kündigung von Mietverhältnissen wegen Eigenbedarfs unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften zu verzichten. Dieser Verzicht gilt für 8 Jahre, gerechnet vom Abschluß dieses Kaufvertrages an. Das gesetzliche Recht auf fristlose Kündigung bleibt unberührt.

c) Der Dritterwerber verpflichtet sich, den dort wohnenden Mietern im Falle einer Teilveräu-

ßerung, auch wenn es das Gesetz nicht ausdrücklich vorsieht, ein Vorkaufsrecht für die eigengenutzte Wohnung einzuräumen und dieses mindestens zwei Monate aufrechtzuerhalten. Das gesetzliche Vorkaufsrecht für öffentlich geförderte Wohnungen bleibt unberührt.

d) Der Dritterwerber verpflichtet sich, notwendige Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten nur insoweit durchzuführen, wie diese für einen wohngerechten Standard erforderlich sind. Modernisierungsmaßnahmen zum Zwecke der Anhebung der Wohnung auf ein Luxusniveau sind ausgeschlossen.

e) Für den Fall der Weiterveräußerung des jeweiligen Grundbesitzes ist der Erwerber verpflichtet, die diesem Vertrag zugrundeliegenden Verpflichtungen an den künftigen Erwerber weiterzugeben und diesen entsprechend zu verpflichten.

f) Die von a) bis d) getroffenen Vereinbarungen enden, sofern keine kürzere Zeit vereinbart ist, spätestens mit dem freiwilligen Auszug des berechtigten Mieters, bei wirksamer fristloser Kündigung des Mietvertrages oder bei einem Erwerb der jeweiligen Wohnung durch den Mieter.

3. Den Mietern, die zum Zeitpunkt der Übergabe in dem Kaufobjekt wohnen, stehen direkt gegen den Käufer Ansprüche aus dieser Verpflichtung zu (echter Vertrag zugunsten Dritter).

4. Sofern ein Erwerber das Kaufobjekt innerhalb von 8 Jahren weiterveräußert ohne die Aufteilung vorzunehmen, ist er verpflichtet, die diesem Vertrag zugrundeliegenden Verpflichtungen an den künftigen Erwerber weiterzugeben und diesen entsprechend zu verpflichten.“

Die Verpflichtung für die BG-Immobilien-gesellschaft m. b. H. und — innerhalb des Acht-Jahres-Zeitraums — für jeden weiteren Erwerber gehen über die gesetzlichen Bindungen hinaus.

(247)

b) Mietpreisbindung

Neben dem vorstehenden aufgeführten Schutz vor Luxusmodernisierung gab es in den Verträgen keine weiteren Bestimmungen über die Miethöhe nach dem Verkauf. Da die BG-Immobilien-gesellschaft m. b. H. nicht die WGG-rechtlichen Bindungen zu beachten hat, gilt für sie auch nicht der Grundsatz des § 7 WGG i. V. m. § 13 WGGDV; sie ist daher nicht gehalten, die (angemessene) Kostenmiete zu nehmen. Für frei finanzierte und die Wohnungen, die nach planmäßiger Tilgung öffentlicher Mittel keiner Nachwirkungsfrist mehr unterliegen, kann die BG-Immobilien-gesellschaft m. b. H. die Vergleichsmiete (Marktmiete) verlangen.

Eine weitere Verschlechterung ergibt sich für die Mieter dadurch, daß die BG-Immobilien-gesellschaft m. b. H. bei von ihr gekauften Wohnungen

die öffentlichen Mittel vorzeitig ablöst oder, wie im Fall von 769 Wohnungen im Kreis Pinneberg, die Verkäuferin, hier die Neue Heimat Nord, die öffentlichen Mittel unmittelbar vor der Veräußerung abgelöst hat.

Spätestens mit Auslaufen der Nachwirkungsfrist von acht Jahren kann die Kostenmiete an die Marktmiete angepaßt werden. In diesen Fällen wird — ausschließlich mit dem Ziel der Verbesserung der Verkaufschancen und der zukünftigen Rendite der nichtgemeinnützigen neuen Eigentümer — ein Schutzrecht für die Mieter geopfert. Diese Handhabung wurde ausdrücklich von dem Zeugen Dr. Hoffmann bestätigt. Die Problematik eines ausreichenden Mieterschutzes bei den en-bloc-Verkäufen an die BG-Immobilien-Gesellschaft m.b.H. wurde auch von Aufsichtsräten der veräußernden Regionalgesellschaften erkannt und dennoch in Kauf genommen. So wurde z. B. in der Sitzung des Aufsichtsrates der Neuen Heimat Berlin am 16. September 1985 die Frage des Mieterschutzes beim Verkauf an die BGI diskutiert:

„... Herr Pagels schloß sich dieser Frage an und wollte ergänzend hierzu wissen, ob die in dem Konzept des Mieteransprechens genannten Sicherheiten für die Mieter tatsächlich den Gegebenheiten entsprechen würden. Herr Frister verwies auf die eindeutigen Regelungen im Kaufvertrag. Herr Pagels entgegnete hierauf, daß die Regelung nur im Kaufvertrag Neue Heimat-Berlin/BGI geregelt ist, eine Weitergabe an künftige Erwerber von der BGI jedoch nicht sichergestellt ist. Herr Frister vertrat die Auffassung, den Mietern nicht zuviel zu versprechen, da man z. B. von einem Dauerwohnrecht nicht mehr reden kann“.

(248)

B. Auswirkungen auf die Arbeitnehmer; Verletzung von Vorschriften des Betriebsverfassungsgesetzes

Die im Rahmen der Strukturkonzepte eingeleiteten personalwirtschaftlichen Maßnahmen führten zu dem Abbau von Besitzständen bei der Arbeitnehmerschaft (vgl. Tz. 207). Für ihre Verpflichtungen aus der betrieblichen Altersversorgung hat die Neue Heimat Hamburg Pensionsrückstellungen gebildet (vgl. Tz. 80, Übersicht zur Vermögens- und Kapitalstruktur). Eine über die Leistungen des Pensionsversicherungsvereins hinausgehende Insolvenzversicherung für die Ruheständler und Pensionäre gibt es bei der Neuen Heimat — wie im Regelfall auch bei anderen deutschen Unternehmen — nicht.

Das Personal wurde bei der Neuen Heimat abgebaut (vgl. Tz. 207). Ende 1984 waren noch 4 231 Mitarbeiter (einschließlich 460 nebenamtliche und freie Mitarbeiter) beschäftigt. Zahlen über die Personalentwicklung nach 1984 lagen dem Ausschuß nicht vor. Laut dem Personal- und Sozialbericht 1984 der Unternehmensgruppe wurden in 1984 zahlreiche Ablösungsvereinbarungen getroffen, die 1985/86

wirksam wurden. Die Verringerung der Beschäftigtenzahl wurde nach den Angaben der Neuen Heimat Hamburg im Memorandum für den Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau vom 25. März 1986 durch natürliche Fluktuation und Frühpensionierungen erreicht. Betriebsbedingte Kündigungen mußten danach — zumindest bis zum Frühjahr 1986 — nicht ausgesprochen werden.

Nach der Aussage des Zeugen Breit wurden von der „Neuen Gesellschaft“ m. b. H. Vermögensbildung (DNG) 2 100 Beschäftigte übernommen. Im Vertrag mit der Beteiligungsgesellschaft für Gemeinwirtschaft vom 18. September 1986 heißt es hierzu:

„DNG beabsichtigt, in der NH-Gruppe ca. 1 100 NH-Angestellte und sämtliche Hausmeister weiter zu beschäftigen und für diese eine Anpassung der Mitarbeiterkonditionen an die branchenüblichen Tarife zu vollziehen. Hierüber ist ein Interessenausgleich abzuschließen ... Die Kosten des Sozialplans (einschließlich Interessenausgleich) gehen — soweit diese nicht von der NH oder den NH-Regionalgesellschaften getragen werden — zu Lasten der BGAG, die an der Vereinbarung des Sozialplanes mitwirkt“.

Der in dem Vertrag erwähnten Sozialplan, der einen Abbau von 400 Arbeitnehmern vorsieht, wurde am 29./30. September 1986 abgeschlossen. Die Betriebsräte hatten nach Aussage des Zeugen Franz mehrheitlich zugestimmt.

Nach der Aussage des Zeugen wurden der Wirtschaftsausschuß, der Konzernbetriebsrat, die Wirtschaftsausschüsse der Regionalgesellschaften und die Betriebsräte der Regionalgesellschaften erst nach Vertragsabschluß über die ihre Interessen berührenden Angelegenheiten des Vertrages unterrichtet. Der Ausschuß sieht in dieser späten Information einen Verstoß gegen §§ 106 Abs. 2 und 111 Nr. 1 BetrVG.

Im einzelnen:

Nach § 106 Abs. 2 BetrVG ist der Wirtschaftsausschuß rechtzeitig und umfassend über die wirtschaftlichen Angelegenheiten des Unternehmens zu unterrichten. Wirtschaftliche Angelegenheiten sind dabei insbesondere solche Vorgänge und Vorhaben, die die Interessen der Arbeitnehmer des Unternehmens wesentlich berühren können.

Den Verkauf der Neuen Heimat Hamburg an „Die Neue Gesellschaft“ m. b. H. Vermögensbildung sieht der Ausschuß als einen solchen, die Interessen der Arbeitnehmer des Konzerns wesentlich berührenden Vorgang an. Die Unterrichtung war nicht rechtzeitig, da diese zu einem möglichst frühen Zeitpunkt nach Abschluß der Vorüberlegungen hätte erfolgen müssen, so daß die Vorschläge und Ansichten des Wirtschaftsausschusses bei der möglicherweise zu treffenden endgültigen Entscheidung noch in gebührender Weise hätten berücksichtigt werden können (vgl. Hess/Schlochauer/Glaubitz: Kommentar zum Betriebsverfassungsgesetz, 3. Auflage, 1986 zu: § 106 BetrVG, Tz. 22 mit weiteren Nachweisen). Die Entscheidung war jedoch zum Zeitpunkt der

Unterrichtung bereits getroffen und hatte zum Vertragsabschluß geführt. Die Unterrichtung hätte durch die Geschäftsführung der Neuen Heimat Hamburg erfolgen müssen, deren Vorsitzender Dr. Hoffmann bereits im Juni 1986 über den möglichen Verkauf informiert war.

Nach § 111 BetrVG ist der Betriebsrat über Betriebsänderungen, die wesentliche Nachteile für die Belegschaft oder erhebliche Teile der Belegschaft zur Folge haben können, rechtzeitig und umfassend zu unterrichten und die Betriebsänderungen sind mit dem Betriebsrat zu beraten. Als derartige Betriebsänderungen gelten gemäß § 111 Nr. 1 BetrVG Einschränkungen und Stilllegung des ganzen Betriebes oder von wesentlichen Betriebsteilen. Nach der Rechtsprechung des Bundesarbeitsgerichts kann auch ein bloßer Personalabbau unter Beibehaltung der sächlichen Betriebsmittel eine Betriebseinschränkung sein, wenn es sich um Massenentlassungen im Sinne des § 17 Abs. 1 Kündigungsschutzgesetz handelt. Es wird hierbei nicht als erforderlich angesehen, daß diese Entlassungen innerhalb eines Monats vorgesehen sind. Die Entlassung von 400 Mitarbeitern bei der Neuen Heimat Hamburg ist als ein hierzu zählender, eine Betriebsänderung im Sinne des § 111 Nr. 1 BetrVG darstellender Vorgang zu werten.

Die umfassende Unterrichtung über die geplante Betriebsänderung (Massenentlassung) hat schon im Planungsstadium zu erfolgen und nicht erst dann, wenn die Planungen der Ausführungen bedürfen. Dies gilt auch in sogenannten Eilfällen (vgl. Schaub: Arbeitsrechtshandbuch, 5. Aufl. 1983, S. 1411 ff.). Die Unterrichtung erfolgte in vorliegendem Fall erst nachdem die Planungen sich bereits in einer vertraglichen Abmachung konkretisiert hatten und insoweit nicht rechtzeitig.

(249)

C. Auswirkungen auf die Kaufvertragspartner

Der Ausschuß hat sich anhand des Verkaufs von Eigenheimen durch die Neue Heimat Nordsee im Baugebiet Bremerhaven-Leherheide-Ost exemplarisch mit Verkaufspraktiken dieser Neuen Heimat-Gesellschaft befaßt. Dieses Baugebiet wurde in den Jahren 1974—1976 geplant und danach in mehreren Bauabschnitten gebaut. Es hat erhebliche wirtschaftliche Schwierigkeiten beim Absatz der durch die Neue Heimat erstellten Eigenheime seit dem Jahr 1979 gegeben, was zu aggressiven Werbungs- und Verkaufsmethoden führte. Dabei wurde in Zeitungsannoncen sogar damit geworben, daß ohne Eigenkapital zu mietähnlicher Belastung Eigentum erworben werden könne.

Der Ausschuß hat hierzu die Akten des Amtes für Bauförderung der Stadt Bremerhaven und ausgewählte Unterlagen der Neuen Heimat gemäß Beweisbeschluß 10-34 beigezogen und die Zeugen Rechtsanwalt Karl Landsberg und Dieter Rebs gemäß Beweisbeschluß 10-36 vernommen.

Danach ergibt sich, daß die Neue Heimat-Gesellschaft in den von ihr ausgefüllten und von ihren Bediensteten unterzeichneten Anträgen auf Gewährung von Aufwendungsdarlehen an das Amt für Bauförderung unrichtige Angaben hinsichtlich der bei den Kaufbewerbern vorhandenen Barmitteln und Eigenkapitalmitteln machte.

Mit Schreiben vom 29. Dezember 1986 hat der Rechtsanwalt der Neuen Heimat Bremen für diese eine Stellungnahme abgegeben.

Nach Aussagen des Zeugen Landsberg wurde für die Kaufeigenheime mit günstigen Finanzierungen geworben. Neben die Hypothek trat dann ein von der Neuen Heimat Hamburg angebotenes Restkaufgelddarlehen, welche das Eigenkapital ersetzen oder zu geringes Eigenkapital aufstocken sollte. Ziel war es, die Restfinanzierung oder überhaupt eine Finanzierung zu ermöglichen. Die Darlehen wurden so angeboten, daß für die ersten drei Jahre Zinsen und Tilgung gestundet wurden. Den Kaufinteressenten wurden dabei anläßlich der Kaufgespräche eine Berechnung ihrer monatlichen Belastung dargelegt, die diese Restkaufgelddarlehen außer acht ließen. Daneben wurden auch noch sogenannte „Allzweckdarlehen“ bewilligt, die dem Zweck dienten, die Zins- und Tilgungsleistungen erstrangiger Hypotheken zu strecken. Bei Fälligkeit dieser von der Neuen Heimat angebotenen Restkaufgelddarlehen und sonstiger Darlehen nach teilweise schon drei Jahren stiegen die monatlichen Belastungen der Kaufbewerber von ca. 800 DM bis 1 000 DM auf 1 500 DM bis 2 000 DM. Dies führte dazu, daß in einer Reihe von Fällen die Häuser in die Zwangsversteigerung gerieten. Von 90 von dem Zeugen Landsberg vertretenen Mandanten wurden ca. 40 ernsthaft gefährdet oder sind bereits durch die Zwangsversteigerung geschädigt worden.

Nach der Stellungnahme des Rechtsanwalts Bandisch vom 29. Dezember 1986 sollen 20 Eigentums-einheiten in die Zwangsversteigerung gegangen sein.

Voraussetzung für die Gewährung von Aufwendungsdarlehen war, daß die Finanzierung gesichert war; bei Vollförderung war — nach der Verwaltungsanordnung zur Förderung der sozialen Wohnungsbaus in der Freien Hansestadt Bremen (Wohnungsbauauförderungsbestimmungen — WFB), Amtsblatt 1973, Nr. 23, S. 108 — Voraussetzung, daß die Eigenleistung mindestens 15 v.H. der Gesamtkosten betrug. Diese Regelungen, die an sich nicht für die Förderung entsprechend den Richtlinien zu §§ 88 ff des Zweiten Wohnungsbaugesetzes (WobauG) unmittelbar galten, wurden offensichtlich auf diese Förderung ebenfalls angewandt, wie die Abänderung der im Antrag eingesetzten Eigenmittel im Fall N. zeigt.

Ein Großteil der Kaufbewerber konnte Eigenkapital in erforderlicher Höhe nicht aufbringen, was der Neuen Heimat-Gesellschaft aufgrund der Verkaufsberatung bekannt war.

Bei dem Antrag betreffend die Eheleute R. ist unter „eigene Barmittel“ eine Summe von 60 360 DM ein-

gesetzt. In dem von den Eheleuten R. unterzeichneten Kaufvertrag vom 7. November 1978 ist das Eigenkapital *inclusive* der Eigenleistung (Dachausbau) mit 25 000 DM angesetzt. In einem Schreiben an die Neue Heimat-Nordsee vom 31. Juli 1979 gibt Herr R. sein Eigenkapital mit 7 592,90 DM an.

Bei den Eheleuten N. sind im Antrag vom 22. Oktober 1979 an das Amt für Bauförderung 58 121 DM eigene Barmittel angegeben. Im Kaufantrag der Eheleute N. vom 25. Juni 1979 ist das Eigenkapital mit 26 000 DM, das Restkaufgelddarlehen, das von der Neuen Heimat zur Verfügung gestellt wurde, mit 38 000 DM angegeben. Zu diesem Fall hat der Zeuge Landsberg ausgeführt, tatsächlich hätten diese Mandanten überhaupt kein Eigengeld besessen.

Es fanden sich auch unterschiedliche Angaben in den Anträgen, die dem Amt für Bauförderung vorlagen und denjenigen, die bei der Neuen Heimat vorgefunden wurden.

Schließlich ist bei dem Bauvorhaben N./L. im Antrag vom 3. Februar 1981 eine Summe von 37 435 DM „eigene Barmittel“ angegeben, demgegenüber im Kaufantrag vom 2. November 1980 lediglich eine Summe von 20 600 DM an Eigenkapital eingesetzt war.

Aus den Aussagen der Zeugen Landsberg und Rebs ergibt sich für den Untersuchungsausschuß, daß die Kaufbewerber über die Angaben in den Anträgen an das Bauamt nicht informiert waren. So hat der Zeuge Landsberg bekundet, erst 1985 hätten seine Mandanten Kenntnis von den Anträgen erhalten.

In den Anträgen an das Amt für Bauförderung hat die Neue Heimat Nordsee jeweils versichert, daß das erforderliche Eigengeld vorhanden sei.

Bei wahrheitsgemäßen Angaben wäre es nach Auffassung des Ausschusses nicht zur Gewährung von Aufwendungsdarlehen gekommen.

Der öffentlichen Hand ist insofern ein Schaden entstanden, als Aufwendungsdarlehen gewährt wurden, obwohl entgegen den Richtlinien für die Gewährung von Aufwendungsdarlehen gem. §§ 88 ff WobauG

- vom 5. März 1973 (Amtsblatt der Freien und Hansestadt Bremen 1973, S. 115 ff.);
- vom 11. November 1976 (Amtsblatt der Freien und Hansestadt Bremen vom 15. Dezember 1976, S. 539 ff.);
- vom 28. Juni 1978 (Amtsblatt der Freien und Hansestadt Bremen vom 2. August 1978, S. 356 ff.);
- vom 16. Februar 1981 (Amtsblatt der Freien und Hansestadt Bremen vom 16. Februar 1981, S. 164 ff; hier wird neben der Vorschrift, die Finanzierung für das Bauvorhaben müsse gesichert sein, bestimmt, die Eigenleistung solle mindestens 20 v.H. der Gesamtkosten betragen);

die Finanzierung nicht gesichert war.

Die Rückzahlung der Darlehen ist aufgrund der finanziellen Situation bei vielen Eigenheimkäufern gefährdet, manche sind in die Zwangsversteigerung geraten.

Ob die Kaufbewerber über Bedeutung und Kondition des Restkaufgelddarlehens getäuscht wurden, hat der Ausschuß nicht mit Sicherheit feststellen können.

Der Großteil seiner Mandanten — so der Zeuge Landsberg — habe die Konzeption, die mit der Gewährung des Restkaufgelddarlehens verfolgt wurde, nicht begriffen. Der Zeuge Rebs hat auf die Frage, ob er sich geschädigt fühle, geantwortet:

„Wenn diese Sache rechtlich richtig gelaufen wären, hätte ich niemals die Chance bekommen, ein Haus zu kaufen, und wäre auch nie in diese finanzielle ... Notlage geraten ...“.

Allerdings sind die Kaufbewerber — wie im Fall N. — schriftlich über die Konditionen des Restkaufgelddarlehens informiert worden.

Rechtsanwalt Bandisch führt zu seiner Stellungnahme vom 29. Dezember 1986 aus:

„Es trifft zu, daß überwiegend die Ankaufsverträge durch Vermittlung freier Verkaufsberater zustande gekommen sind. Diese haben jedoch lediglich die Kaufanträge vermittelt. Danach hat eine eingehende Beratung insbesondere hinsichtlich des Aufbaues der Finanzierung, vor allem durch die finanzierenden Banken, insbesondere die Bank für Gemeinwirtschaft, stattgefunden. Nach Wissen meiner Mandantin sind sämtliche Erwerber jeweils von den finanzierenden Banken in Individualgesprächen über den Aufbau der Finanzierung und die Belastungen auch nach Ablauf der Tilgungsstornierung hinsichtlich der Eigenkapitaldarlehen und der Aufwendungsdarlehen aufgeklärt worden. Entgegenstehende Aussagen sind unrichtig“.

Diese Angaben hat der Ausschuß nicht im einzelnen nachprüfen können.

Angesichts eines ebenfalls von Rechtsanwalt Bandisch dem Ausschuß übersandten Aktenvermerks der Neuen Heimat-Bremen über die Finanzierung eines Einzelobjektes hat der Ausschuß jedoch erhebliche Zweifel daran, ob eine Aufklärung der Erwerber über die Entwicklung der Belastungen tatsächlich stattgefunden hat. In dem vorgelegten Beispielfall steigt bei einem Familieneinkommen von 2 800 DM netto die monatliche Belastung von 762,50 DM 1979 auf 2 024 DM ab 1984.

Zur Erläuterung wird auszugsweise in anonymisierter Form Anlage 2 des Schreibens vom 29. Dezember 1986 beigelegt.

Betrifft: Ort Bremen
Datum 21. 10. 86

Eheleute und
21-(26)23244/0028

Kaufantrag v. 25. 06. 79 — VB

Nettokaufpreis DM 247 436,—
 + 2,5 v.H. Kosten des Finanz-
 modells (RKD+AWD) DM 6 185,—
 endgültiger Nettokaufpreis DM 253 621,—
 zuzügl. Nebenkosten (Notar,
 Bürgschaftsgebühr und
 Anzahlungsv.) DM 10 000,—
 DM 263 621,—

vorgesehene Finanzierung:

Lübecker-Hyp. zu 7,5 v.H.
 + 1 v.H. — 10 Jahre fest — DM 200 000,—
 RKD zu 6,5 v.H.
 — 2 Jahre tilgungsfrei DM 38 000,—
 DM 26 000,—

EK DM 264 000,—

Teilförderung 90 qm à 4,—, 3,—, 2,— und 1,— DM

NH-Aufwendungsdarlehen DM 30 000,—
 monatlich DM 500,— für 60 Monate

Personalangaben:

Herr — techn. Angest. Motorenwerke
 Frau — Taxi-Unternehmen
 monatl. Familieneinkommen DM 2 800,— netto

Belastungsentwicklung ab Bezug der Erwerber

ab Bezug 01. 11. 1979

Darlehen Lübecker Hyp. 125 000,—
 7,5 + 1 = 10 625,— monatl. DM 885,42
 Darlehen Lübecker Hyp. 75 000,—
 7,5 + 1 = 6 375,— monatl. DM 531,25
 RKD-Darlehen NH 38 000,—
 6,5 + — = 2 470,— monatl. DM 205,83
 DM 1 622,50

% öffentl. Mittel — Aufwendungsdarl.
 90 qm à DM 4,— monatl. DM 360,—
 % Aufwendungsdarlehen NH monatl. DM 500,—
 Belastung v. 1. 11. 79 bis 31. 10. 81
 — ohne 7b Abschreibung: DM 762,50

Belastungserhöhung ab 1. 11. 81 bis
 30. 10. 82 durch Tilgungseinsetzung
 von 7,5 v.H. auf DM 38 000,—
 RDK = DM 2 850,— monatl. DM 237,50
 DM 999,—

Belastungserhöhung ab 1. 11. 82
 durch Kürzung der öffentl.
 Aufwendungsdarlehen von
 DM 4,—/qm auf DM 3,—/qm DM 90,—
 Belastung vom 1. 11. 82 bis 31. 10. 84 DM 1 089,—

Belastungserhöhung durch Fortfall
 der NH-Aufwendungsdarlehen
 ab 1. 11. 84 von monatlich DM 500,—
 DM 1 589,—

zuzüglich der

Belastungserhöhung durch
 Verzinsung und Tilgung der
 RKD+AWD — NH
 (8 v.H. Zi. + 7,5 v.H. Tilg.)

monatl. DM 878,33 % DM 443,33,
 monatl. Belastung RKD von
 nom. 38 000,—, ab 1. 11. 84 um monatl. DM 435,—
 monatliche Belastung ab 1. 11. 1984 DM 2 024,—

Weil es sich um mit Finanzierungsfragen wenig
 oder gar nicht vertraute Personen handelte, war
 den meisten Kaufbewerbern nach Überzeugung des
 Ausschusses das Ausmaß ihrer zukünftigen finanz-
 iellen Belastung nicht bewußt.

So hat auch der Zeuge Rebs im Zusammenhang mit
 seiner Schilderung, daß eine Finanzierung seines
 Bauvorhabens durch Banken zuvor gescheitert war,
 angeführt:

„Wir haben uns da auf die Sachverständigen, in
 dem Falle der Neuen Heimat, verlassen und haben
 ganz einfach gesagt: Wenn die uns das so ausrechen-
 nen, muß das wohl stimmen. — Wir waren zwar
 sehr erstaunt, daß die Banken ein anderes Ergebnis
 hatten, aber die Neue Heimat dieses Ergebnis. Und
 warum sollten wir da groß nachrechnen? Denn das
 sind ja für uns die Fachleute gewesen.“

Im Falle der Eheleute R. wurde die monatliche Be-
 lastung im Kaufantrag

vom 7. November 1978 mit	1 572 DM
abzüglich öffentlicher Teil-	
förderung in Höhe von	360 DM
und der 7b-Abschreibung in	
Höhe von	200 DM

angegeben. Nach Aussagen des Zeugen Rebs hat
 sich diese Belastung jedoch nach Fälligkeit des
 Restkaufgelddarlehens auf weit über 2 000 DM er-
 höht und damit die finanzielle Notlage der Familie
 ausgelöst.

Der Zeuge Rebs fühlt sich auch hinsichtlich dieser
 genannten Angaben im Kaufantrag getäuscht, da
 ihm die Vertreter der NEUEN HEIMAT über die
 Höhe der 7b-Abschreibung und über die nur halb-
 jährlich — nicht wie von der Neuen Heimat vorge-
 tragenen monatlichen Förderungshöhe in Höhe von
 360 DM — falsche Angaben gemacht hätten. Er ging
 auch fälschlich nach der Beratung davon aus, daß
 die Förderung sich auf monatlich 360 DM für die
 Dauer von 12 Jahren erstreckte und nicht degressiv
 gestaltet war.

Nach Meinung des Zeugen Landsberg waren dar-
 über hinaus die Kaufeigenheime der Neuen Heimat
 überteuert. So soll etwa ein vergleichbares Haus
 eines anderen Bauträgers 1983 nur 1 400 DM pro
 m² gekostet haben, die Häuser der Neuen Heimat-
 Gesellschaft sollen aber bereits 1978 bei einem
 Preis von 2 000 DM/qm gelegen haben.

Der Zeuge Rebs hat bekundet, das Angebot der
 Neuen Heimat habe zwar um 40 000 bis 50 000 DM
 höher gelegen als zuvor ins Auge gefaßte Objekte,
 im Gegensatz zu diesen Angeboten habe es aber bei
 der Finanzierung durch die Neue Heimat „ge-
 klappt“.

Dem Vorwurf der Überteuierung der Kaufeigen-
 heime — der in der Stellungnahme des Rechtsan-

waltes Bandisch bestritten wird — hat der Ausschuß nicht überprüfen können.

Hierzu hätten Sachverständigen-Gutachten eingeholt werden müssen. Zudem ist nach Aussagen der Zeugen Landsberg und Rebs infolge fehlender Abrechnung der Erschließungskosten bislang eine Abrechnung der Kaufpreise nicht erfolgt.

Demgegenüber behauptet Rechtsanwalt Bandisch, die Erschließungskosten seien exakt und ordnungsgemäß abgerechnet worden.

Aus Zeitgründen war dem Ausschuß eine Überprüfung dieser Behauptung nicht möglich.

Einen Nachweis haben die Hinweise auf ein kollusives Zusammenwirken zwischen der Behörde und der Neuen Heimat-Gesellschaft — dem der Ausschuß aus kompetenzrechtlichen Gründen nicht im einzelnen nachgegangen ist, die jedoch Bedeutung für die Frage, ob es Beziehungsgeflechte zwischen dieser Neuen Heimat-Gesellschaft und politischen und administrativen Ebenen gegeben hat — nicht erbracht. Hinsichtlich der dem Ausschuß vorliegenden Hinweise wird insbesondere verwiesen auf die Aussage des Zeugen Landsberg betreffend die Abänderung der Angaben über das Eigengeld durch das Amt für Bauförderung.

Zum Teil hat die Neue Heimat-Gesellschaft nach Bekanntwerden der Vorfälle weitere zinsgünstige Darlehen zur Verfügung gestellt. In wenigen Fällen hat sich auch die Neue Heimat zur Vermeidung der Zwangsversteigerung zu einem Rückkauf entschlossen.

Nach Auffassung des Ausschusses ist das zuvor geschilderte Geschäftsverhalten dieser Neuen Heimat-Gesellschaft mit dem sozialen Auftrag gemeinnütziger Wohnungsunternehmen unvereinbar. Die Vorkommnisse sind derzeit Gegenstand staatsanwaltschaftlicher Ermittlungen.

(250)

D. Auswirkungen auf die öffentlichen Haushalte

Die Geschäftstätigkeit der Neuen Heimat Hamburg führte zu Belastungen der öffentlichen Hand, indem Subventionen gewährt worden sind, die im Ergebnis nicht den Mietern zugute kamen. Die zur Zeit bei der gemeinnützigen Unternehmensgruppe gebundenen Mittel sind aufgrund deren schwierigen wirtschaftlichen Situation gefährdet. Die öffentlichen Hände müssen damit rechnen, für ihre Bürgschaftserklärungen in Anspruch genommen zu werden. Neben der Subventionierung über die Vergabe öffentlicher Mittel sind andere Formen der Subventionierung durch die öffentlichen Hände zu unterscheiden (Steuersubventionierung, Wohngeld), die durch die Geschäftstätigkeit der Neuen Heimat tangiert sind.

Im einzelnen:

(251)

1. Vergabe öffentlicher Mittel

(252)

1. Grundlagen

Die Wohnungsförderungsmittel der öffentlichen Hand sind überwiegend den Tochtergesellschaften der gemeinnützigen Unternehmensgruppe objektbezogen, d. h. für einzelne Bauvorhaben gewährt, worden. Sie sind grundbuchlich — in der Regel nachrangig — gesichert.

Bei der Vergabe der öffentlichen Mittel sind nach dem Verwendungszweck insbesondere zu unterscheiden:

- öffentliche Mittel im Sinne des § 6 Abs. 1 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes (sog. 1. Förderungsweg),
- sonstige Mittel des sozialen Wohnungsbaus (sog. 2. Förderungsweg).

Die Mittel werden als Baudarlehen oder als Beihilfen für laufende Aufwendungen eingesetzt. Letztere umfassen Aufwendungsdarlehen und -zuschüsse zur Deckung laufender Aufwendungen, Annuitätshilfen zur Deckung der für Darlehen des Kapitalmarktes aufzubringenden Zinsen, Tilgungen und Zinszuschüsse zur Verbilligung von Kapitalmarktmitteln.

Die im sozialen Wohnungsbau eingesetzten Mittel sind in den Haushaltsplänen der Länder oder in den Wirtschaftsplänen von Wohnungsbauförderungsanstalten der Länder etatisiert. Die Finanzhilfen des Bundes, die im Bundeshaushaltsplan ausgewiesen sind, werden mit ihrer Auszahlung an die Länder zu Landesmitteln und in den jeweiligen Landeshaushalt eingestellt.

Die Mittel für den sozialen Wohnungsbau werden von den Bewilligungsstellen der Länder bewilligt und von den mit der Verwaltung der Darlehensmittel beauftragten Instituten nach Baufortschritt ausbezahlt.

(253)

2. Umfang der vergebenen öffentlichen Mittel

Der Haushaltsausschuß des Deutschen Bundestages hat in seiner Sitzung am 16. April 1986 die Bundesregierung gebeten, einen Bericht über die Vergabe und ordnungsgemäße Verwendung von öffentlichen Mitteln zu erstatten, die die Unternehmensgruppe Neue Heimat und andere rechtlich vergleichbare Wohnungsbauunternehmen erhalten haben. Gemäß der Auskunft des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau vom 6. Mai 1986 hat eine überschlägige, an Durchschnittswerten für das Bundesgebiet orientierte Er-

mittlung ergeben, daß die Unternehmensgruppe Neue Heimat seit 1951 ca. 10 Mrd. DM erhalten haben dürfte.

Nach weiterer Auskunft des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau ist der genaue Umfang der an die Neue Heimat geflossenen Mittel aus öffentlichen Haushalten nur von den Ländern und von der Unternehmensgruppe Neue Heimat festzustellen. Entsprechende Bemühungen des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, über die Länder genaue Daten zu erhalten, haben nicht zu befriedigenden Ergebnissen geführt.

Die Zusammenstellen der Antworten zu dem auch hierauf abzielenden Beweisbeschluß 10-16 zeigt folgendes, ebenfalls unvollständiges Bild:

Höhe der gegebenen öffentlichen Mittel

Baden-Württemberg (bis 1985)	keine Angaben möglich
Bayern (bis 1985)	1. Förderungsweg 238,4 Mio. 2. Förderungsweg 14,6 Mio.
Berlin (bis 1985)	1. Förderungsweg 24,15 Mio. 2. Förderungsweg 529,32 Mio.
Bremen (bis 1986)	1. Förderungsweg 18 Mio. 2. Förderungsweg 6,5 Mio.
Hessen (bis 1986)	304,3 Mio.
Nordrhein-Westfalen	keine Angaben möglich
Rheinland-Pfalz (bis 1986)	42,58 Mio.
Saarland (bis 1985)	0,059 Mio.
Schleswig-Holstein (bis 1985)	37,2 Mio.

Gemäß der Auskunft des Bundesministeriums der Finanzen (Antwort auf Beweisbeschluß 10-14 Ziff. II a) vom 26. Juli 1986 hat der Bund im Rahmen der Wohnungsfürsorge der Neuen Heimat 317,8 Mio. DM bewilligt, die bei den Ländern in die Haushaltspläne eingestellt wurden. Aus dem Bundestreuvermögen für den Bergarbeiterwohnungsbau sind nach Auskunft des Bundesministers der Finanzen der Neuen Heimat 47,0 Mio. DM zugeflossen.

Aufgrund ihres Darlehenscharakters waren und sind die vergebenen öffentlichen Mittel von der

Neuen Heimat zurückzuzahlen. Der Umfang der insgesamt gewährten Mittel ist daher weder gleichzusetzen mit den gewährten „Subventionen“ im engeren Wortsinn (vgl. nachstehende Tz. 253 a), noch mit den zur Zeit bei der Neuen Heimat gebundenen Valuta (vgl. Tz. 254).

(253 a)

3. Subventionierung durch die öffentliche Hand

Einer Subventionierung durch Vergabe öffentlicher Mittel wird hier zugrundegelegt, daß

- verlorene Zuschüsse geleistet worden sind, die nicht zurückgezahlt werden, oder
- auf eine marktmäßige Verzinsung der eingesetzten Mittel ganz oder teilweise verzichtet worden ist.

Über den Umfang dieser Subventionen gibt es keine Berechnungen. Auch können keine Feststellungen darüber getroffen werden, in welchem Umfang die Subventionierungen sich nicht zugleich mietsenkend ausgewirkt haben oder auf andere Weise den Mietern zugute gekommen sind. Im Regelfall ist davon auszugehen, daß über die Verrechnung der Kapitalkosten in der Wirtschaftlichkeitsberechnung nach der Zweiten Berechnungsverordnung die Zinsvergünstigungen ihren Niederschlag in der Kostenmiete finden. Zu Mieter nicht begünstigenden Subventionen ist es nach Erkenntnissen des Untersuchungsausschusses des Bayerischen Landtages zur Prüfung aller Vorgänge beim Bau der Trabantenstadt Neu-Perlach im Zusammenhang mit der Geschäftstätigkeit der Terrafinanz gekommen (vgl. Tz. 162).

Auch sind möglicherweise zu hohe öffentliche Subventionen für den Wohnungsbau angestrebt und erzielt worden, weil im Rahmen von Finanzierungsrechnungen überhöhte Herstellungskosten zugrunde gelegt worden sind. Die Überhöhung ergab sich ggf. daraus, daß geleistete Provisionen z. B. an die Union Baubedarfs-gesellschaft nicht weitergeleitet worden sind (vgl. Tz. 101) und infolgedessen auch nicht zu einer an sich gebotenen Minderung der Erstellungskosten geführt haben.

(254)

4. Gefährdete Darlehensforderungen der öffentlichen Hand und Bürgschaftserklärungen

Gemäß dem Memorandum der Neuen Heimat vom 25. März 1986 für den Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau beliefen sich die Fremdverbindlichkeiten der Neuen Heimat zum 31. Dezember 1985 auf 17,1 Mrd. DM. Von den sich auf die Objektfinanzierung beziehenden Verbindlichkeiten von 12,1 Mrd. DM entfielen insgesamt über 3,8 Mrd. DM auf öffentliche Mittel. Der Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau weist in seiner Stellungnahme vom 6. Mai 1986 darauf hin, daß in dem Betrag von 3,8 Mrd. DM keine laufenden Aufwendungs-darlehen enthalten

sind. Zum 31. Dezember 1984 beliefen sich gemäß dem Bilanzvermerk zum Konzernabschluß der Neuen Heimat Hamburg die nicht passivierten Aufwendungsdarlehen gemäß §§ 42, 88 Abs. 3 WoBauG auf 304 Mio. DM.

Die Verteilung der 3,8 Mrd. DM per 31. Dezember 1985 auf die Tochtergesellschaften der Neuen Heimat Hamburg gemäß den Angaben im Memorandum für den Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau zeigt nachstehende Übersicht:

Regionalgesellschaft	Verbindlichkeiten	
	Mio. DM	%
Neue Heimat Baden-Württemberg	319	8,4
Neue Heimat Bayern	563	14,8
Neue Heimat Berlin	231	6,1
Neue Heimat Bremen/Niedersachsen	302	7,9
Neue Heimat Südwest	541	14,2
Neue Heimat Nordrhein-Westfalen	531	14,0
Neue Heimat Nord	956	25,1
NWDS	362	9,5
	3 805	100,0

Die Zusammenstellung der Antworten zu dem Beweisbeschluß 10-16 gibt im Vergleich hierzu wiederum ein uneinheitliches Bild (Abweichungen sind u. a. auf unterschiedliche Stichtage zurückzuführen):

Höhe der noch gebundenen Mittel, aufgeteilt nach Bundesländern

Baden-Württemberg	120,66 Mio.
Bayern	440,45 Mio. (öff. Baudarlehen und Aufwendungsdarlehen)
Berlin	170 Mio. } nicht klar, 49,4 Mio. } wer Schuld- 462,6 Mio. } ner ist
Bremen	217 Mio. (öff. Baudarlehen)
Nordrhein-Westfalen	?
Rheinland-Pfalz	32,4 Mio.
Saarland	für ab 1976 bewilligte Mittel keine Valuta vorhanden
Schleswig-Holstein	?

Gemäß der Auskunft des Bundesministers der Finanzen vom 26. Juli 1986 belaufen sich die valutierten Bundesmittel aus der Wohnungsfürsorge auf 221,3 Mio. DM. Die Restvaluta für den Bergarbeiterwohnungsbau aus dem Bundestreuvermögen betragen nach dieser Auskunft 34,3 Mio. DM.

Der Rückfluß der Mittel aus öffentlichen Haushalten ist im Regelfall dinglich durch Eintragung entsprechender Grundpfandrechte gesichert. Die Sicherung erfolgte jedoch überwiegend nachrangig. Aus diesem Grunde ist im Fall des möglichen Konkurses der Neuen Heimat mit beträchtlichen Forderungsausfällen zu rechnen. Die Höhe der möglichen Forderungsausfälle kann mangels gesicherter Erkenntnisse über Lage, Verkehrswert und Finanzierung der Wohnungsbestände nicht quantifiziert werden.

Für nachstellende von der Neuen Heimat aufgenommene Kapitalmarktdarlehen wurden Landesbürgschaften gewährt, für die der Bund teilweise Rückbürgschaften übernommen hat. Der Gesamtbetrag der Bürgschaften wird von der Neuen Heimat Hamburg mit rd 2,3 Mrd. DM beziffert. Der Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau weist in seiner Stellungnahme vom 6. Mai 1986 darauf hin, daß aufgrund von Erfahrungswerten der Bürgschaftsrahmen bei noch 2 Mrd. DM liegen dürfte. Gemäß der Auskunft des Bundesministers der Finanzen vom 26. Juli 1986 hat sich der Bund gegenüber den Bundesländern (außer Baden-Württemberg und Hamburg) verpflichtet, im Einzelfall 50 v.H. des Bürgschaftsrisikos des Landes zu übernehmen. Die mögliche Inanspruchnahme des Bundes bezifferte der Bundesminister der Finanzen mit 500 Mio. DM.

Aufgrund der schwierigen wirtschaftlichen Situation der gemeinnützigen Unternehmensgruppe ist die Wahrscheinlichkeit gestiegen, daß die öffentlichen Hände aus den Bürgschaftserklärungen in Anspruch genommen werden.

(255)

II. Sonstige Subventionierungen

(256)

1. Wohngeld

Soweit sich die Geschäftstätigkeit der Neuen Heimat nachteilig auf die Mieten ausgewirkt hat (vgl. Tz. 237-241), ging dies in Fällen, in denen den Mietern Wohngeld gewährt wurde, mittelbar zu Lasten öffentlicher Haushalte.

(257)

2. Maßnahmen der Konkursabwehr und der Schadensabwendung durch die Länder

Werden seitens der Länder Wohnungen und/oder Beteiligungen an den Unternehmen der Unterneh-

mensgruppe Neue Heimat aufgekauft, so bedeutet dies beträchtliche Beanspruchungen für die jeweiligen Haushalte.

(258)

3. Zu Unrecht gewährte Steuervergünstigungen?

Wie alle gemeinnützigen Wohnungsunternehmen genießen auch die Unternehmen der Neuen Heimat Hamburg Befreiung bei der Körperschafts-, der Vermögens-, Gesellschafts-, Gewerbe- und Grundsteuer (vgl. oben Tz. 70). Angesichts der Verstöße gegen das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz stellt sich die Frage, inwieweit diese Steuervergünstigungen zu Unrecht gewährt worden sind. Die Aberkennung der Gemeinnützigkeit fällt nicht in den Kompetenzbereich des Bundes.

Erhebungen über den Umfang insgesamt geleisteter Steuervergünstigungen — bezogen auf einzelne Regionalgesellschaften oder den Konzern — liegen nicht vor. Der Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau hat in seiner Auskunft zur Anfrage des Haushaltsausschusses des Deutschen Bundestages darauf hingewiesen, daß den Unternehmen der Neuen Heimat Hamburg die Befreiung von gewinnabhängigen Steuern aufgrund der Ergebnislage der jeweiligen Gesellschaften nicht zu Buche geschlagen haben kann.

(259)

3. Unterabschnitt: Zur Tätigkeit der Aufsichtsorgane und der Anteilseigner der Neuen Heimat Hamburg

(260)

A. Aufsichtsrat, Arbeitsausschuß und Aufsichtsratspräsidium

(261)

1. Mitglieder des Aufsichtsrates

(262)

1. Der Aufsichtsrat der Neuen Heimat Hamburg setzte sich seit Anfang der 70er Jahre zunächst aus 21 Mitgliedern (Vorsitzender, 10 Anteilseigner-, 10 Arbeitnehmervertreter), ab 1978 aus 20 Mitgliedern, davon 10 Arbeitnehmervertreter, zusammen. Sieben der Arbeitnehmervertreter waren Angehörige der Belegschaft (im folgenden: „gewerbliche“ Arbeitnehmervertreter), drei Vertreter der Arbeitnehmer stammten jeweils aus den Reihen der Gesellschafter, den Einzelgewerkschaften des Deutschen Gewerkschaftsbundes.

Den Vorsitz hatte der jeweilige Vorsitzende des Deutschen Gewerkschaftsbundes inne. Die Vertreter der Anteilseigner sowie die drei Arbeitneh-

mervertreter aus den Reihen der Anteilseigner waren Organmitglieder von Einzelgewerkschaften des Deutschen Gewerkschaftsbundes.

Im einzelnen gehörten dem Aufsichtsrat der Neuen Heimat Hamburg in dem Zeitraum von 1969 bis 30. September 1986 folgende Mitglieder an:

(263)

a) 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: vom 1. Dezember 1972 bis 30. September 1986, 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: vom 1. April 1985 bis 30. September 1986;

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: vom 20. September 1982 bis 30. September 1986;

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
Industriegewerkschaft Bergbau und Energie:
vom 25. Februar 1985 bis 30. September 1986;

DIETER LANGENDORF, Frankfurt a. M.,
Hauptkassierer, Geschäftsführendes Vorstands-
mitglied der Gewerkschaft der Eisenbahner
Deutschlands: vom 1. April 1982 bis 30. Septem-
ber 1986;

ALFONS LAPPAS, Düsseldorf,
Mitglied des Geschäftsführenden Bundesvor-
standes des Deutschen Gewerkschaftsbundes:
vom 13. Juni 1969 bis 3. März 1978 und vom
28. Februar 1984 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 Industriege-
werkschaft Bau-Steine-Erden: vom 7. März 1984
bis 30. September 1986;

EGON SCHÄFER, Hannover,
Stellvertretender Vorsitzender der Industriege-
werkschaft Chemie-Papier-Keramik: vom 9. No-
vember 1984 bis 30. September 1986;

ADOLF SCHMIDT, MdB, Bochum,
1. Vorsitzender der Industriegewerkschaft Berg-
bau und Energie: bis 10. Dezember 1976;

PHILIPP SEIBERT, MdB, Frankfurt a. M.,
1. Vorsitzender der Gewerkschaft der Eisenbah-
ner 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, Ge-
nuß, Gaststätten: von 1969 bis 1978;

FRANZ STEINKÜHLER, Frankfurt a. M.,
1. Vorsitzender der Industriegewerkschaft Metall
für die Bundesrepublik Deutschland: vom 28. Fe-
bruar 1984;

HELMUT TEITZEL, Düsseldorf,
Mitglied des Geschäftsführenden Bundesvor-
standes des Deutschen Gewerkschaftsbundes:
vom 25. März 1983 bis 30. September 1986;

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

GERHARD VATER, Düsseldorf,
1. Vorsitzender der Gewerkschaft Holz und
Kunststoff: von 1969 bis 28. Dezember 1982;

HEINZ OSKAR VETTER, Düsseldorf,
Vorsitzender des Deutschen Gewerkschaftsbun-
des: bis zum 2. Juli 1982, zugleich Aufsichtsrats-
vorsitzender;

HEINRICH VOSSHENRICH, Hannover,
Mitglied des Geschäftsführenden Hauptvorstan-
des der Industriegewerkschaft Chemie, Papier,
Keramik: bis 31. Oktober 1984;

WOLFGANG WEBER, Hamburg,
Mitglied des Geschäftsführenden Hauptvorstan-
des der Gewerkschaft Nahrung, Genuß, Gaststät-
ten: ab 2. Dezember 1983 bis 30. September 1986;

DR. MONIKA WULF-MATHIES, Stuttgart,
Vorsitzende der Gewerkschaft Öffentliche
Dienste, Transport und Verkehr für das Gebiet
der Bundesrepublik Deutschland: vom 15. No-
vember 1982 bis 30. September 1986.

(264)

b) *Vertreter der Arbeitnehmer:*

ERNST BREIT, Düsseldorf,
(s. o.: Arbeitnehmervertreter vom 12. Dezember
1972 bis 2. Juli 1982);

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 bis 30. Sep-
tember 1986;

HELMUT FISCHER, München,
Leitender Angestellter: bis 29. Oktober 1969 und
ab 9. März 1978 bis 30. September 1979;

MANFRED FRANZ, Neuß/Ratingen,
Angestellter: von 1969 bis 30. September 1986;

HANS-JOACHIM HAYDN, Frankfurt a. M.,
Angestellter: ab 2. Dezember 1983 bis 30. Septem-
ber 1986;

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

HORST IHLEFELDT, Berlin,
Angestellter: vom 28. November 1975 bis 2. Dezem-
ber 1983;

WILHELM JANSEN, Ratingen,
gewerblicher Arbeitnehmer: ab 2. Dezember 1983
bis 30. September 1986;

JÜRGEN JÖNS, Frankfurt a. M.,
Mitglied des Bundesvorstandes der Industriege-
werkschaft Bau-Steine-Erden: ab 6. Dezember
1982 bis 30. September 1986, zugleich stellvertre-
tender Vorsitzender;

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 NOE, München,
Angestellter: ab 2. Dezember 1983 bis 30. Septem-
ber 1986;

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 bis 30. September 1986;

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 Industriegewerkschaft Bau-Steine-Erden: bis 2. Dezember 1982, zugleich ab 28. Februar 1978 stellvertretender 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: vom 2. Dezember 1983 bis 30. September 1986;

Dipl.-Ing. KLAUS WILLMANN, Stuttgart,
stellvertretender Vorsitzender, Angestellter: vom 29. Oktober 1969 bis 3. März 1978 sowie vom 29. Juni 1982 bis 2. Dezember 1983, zugleich stellvertretender Vorsitzender bis 3. März 1978.

(265)

c) Beirat

Da nicht alle beteiligten Gewerkschaften des Deutschen Gewerkschaftsbundes im Aufsichtsrat der Neuen Heimat Hamburg vertreten waren, wurde 1969/1970 ein Beirat eingerichtet, um — wie es im Protokoll der Aufsichtsratsitzung der Neuen Heimat Hamburg vom 29. Oktober 1969 (Seite 8) heißt — „allen Gesellschaftern die Möglichkeit zu geben, mit der Gesellschaft eng zusammen zuarbeiten“. In diesem Beirat, der mit dem Aufsichtsrat entweder gemeinsam tagte oder dessen Mitglieder als Gäste — ohne Stimm-, aber mit Beratungsrecht — an den Sitzungen des Aufsichtsrates teilnahmen, waren diejenigen Gewerkschaften des Deutschen Gewerkschaftsbundes vertreten, die im Aufsichtsrat keine „Stimme“ hatten. Im Zeitraum seit 1970 gehörten im einzelnen folgende Mitglieder dem Beirat an:

Beiratsmitglieder der Neuen Heimat Hamburg ab 1. Januar 1970

WALTER ARENDT, Wattenscheid,
Bundesminister a. D.: vom 27. Juli 1970 bis 31. Dezember 1972;

IRMGARD BLÄTTEL, Düsseldorf,
Deutscher Gewerkschaftsbund: seit 14. November 1985;

WERNER DICK, Stuttgart,
Gewerkschaft Leder: vom 1. Juli 1983 bis 31. Dezember 1984;

GEORG DITTRICH, Stuttgart,
Gewerkschaft Leder: seit 1. Januar 1985;

ERWIN FERLEMANN, Stuttgart,
Industriegewerkschaft Druck und Papier: vom 21. Juli 1976 bis 31. Dezember 1983;

NORBERT FISCHER, Frankfurt a. M.,
Industriegewerkschaft Metall: vom 7. August 1978 bis 31. Dezember 1982;

DR. JOACHIM FREITAG, Düsseldorf,
Gewerkschaft Kunst: vom 1. Januar 1970 bis 30. Juni 1976;

HANS-JOACHIM FRENZEL, Stuttgart,
Industriegewerkschaft Druck und Papier: vom 1. Januar 1984 bis 23. März 1984;

DR. ROLF-J. FREYBERG, Frankfurt a. M.,
Beteiligungsgesellschaft für Gemeinwirtschaft AG: vom 1. Januar 1984 bis 31. März 1985;

ERICH FRISTER, Frankfurt a. M.,
Gewerkschaft Erziehung und Wissenschaft: vom 1. Januar 1970 bis 30. Juni 1976;

MAX GEPPERT, Frankfurt a. M.,
Industriegewerkschaft Bau-Steine-Erden: vom 1. Januar 1976 bis 31. Dezember 1983;

GERHARD VAN HAAREN, Stuttgart,
Gewerkschaft Leder: vom 1. Januar 1970 bis 12. Mai 1980;

WALTER HESSELBACH, Frankfurt a. M.,
Bank für Gemeinwirtschaft/Beteiligungsgesellschaft für Gemeinwirtschaft AG: vom 1. Januar 1970 bis 2. Dezember 1982;

ALFRED HORNE, München,
Gewerkschaft Kunst: seit 1. Juli 1983;

WILHELM KAPPELMANN, Stuttgart,
Gewerkschaft Leder: vom 3. Juli 1981 bis 1. Juli 1983;

HANS KATZER, Bonn,
Bundesminister a. D.: vom 1. Juli 1975 bis 31. Dezember 1983;

ALFONS LAPPAS, Frankfurt a. M.,
Beteiligungsgesellschaft für Gemeinwirtschaft AG: vom 17. Juli 1978 bis 31. Dezember 1983;

EUGEN LODERER, Frankfurt a. M.,
Industriegewerkschaft Metall: vom 1. Januar 1970 bis 4. Juli 1972;

WILLI LOJEWSKI, Kassel,
Gewerkschaft Gartenbau, Land- und Forstwirtschaft: seit 1. Januar 1976;

HANS MAYR, Frankfurt a. M.,
Industriegewerkschaft Metall: seit 30. November 1972;

HELMUT MECKING, Frankfurt a. M.,
Industriegewerkschaft Bau-Steine-Erden: vom 1. Januar 1970 bis 31. Dezember 1975;

HORST MORICH, Düsseldorf,
Gewerkschaft Holz und Kunststoff: seit 1. Januar 1984;

PETER MÜLLER, Hameln,
Beamtenheimstättenwerk: vom 1. Januar 1970 bis 31. Dezember 1983;

ALFRED NAU, Bonn-Bad Godesberg,
Friedrich-Ebert-Stiftung: vom 1. Januar 1976 bis 18. Mai 1983;

GEORG NEEMANN, Düsseldorf,
Deutscher Gewerkschaftsbund: vom 1. Januar 1970 bis 31. Dezember 1975;

OSWALD PAULIG, Hamburg,
Bund deutscher Konsumgenossenschaften: seit 1. Januar 1970;

ALOIS PFEIFFER, Kassel,
Gewerkschaft Gartenbau, Land- und Forstwirtschaft/Deutscher Gewerkschaftsbund: vom 1. Januar 1970 bis 31. Dezember 1984;

HANS PFISTER, Düsseldorf,
Gewerkschaft Textil-Bekleidung: seit 1. Januar 1973;

HOLGER REBEHN, Hamburg,
Neue Heimat-Betriebsrat: vom 1. Juli 1971 bis 12. Dezember 1972;

WALTER RITTNER, Hamburg,
Volksfürsorge: vom 1. Januar 1970 bis 30. Juni 1979;

JOSEF SCHAFELD, Hilden,
Gewerkschaft der Polizei: seit 1. Januar 1985;

LOTHAR SCHÄFER, Stuttgart,
Industriegewerkschaft Druck und Papier: seit 23. März 1984;

HELMUT SCHIRRMACHER, Hilden,
Gewerkschaft der Polizei: vom 17. Juli 1978 bis 15. Oktober 1981;

HELMUT SCHLICH, Köln,
Mieterbund: vom 21. Juli 1972 bis 31. Dezember 1983;

GÜNTER SCHRÖDER, Hilden,
Gewerkschaft der Polizei: vom 15. Oktober 1981 bis 31. Dezember 1984;

WERNER SCHULZ, Hamburg,
Volksfürsorge: seit 1. Juli 1979;

HERBERT SCHWIEDEL, Stuttgart,
Industriegewerkschaft Druck und Papier: vom 1. Januar 1970 bis 19. Januar 1976;

OTTO SPRENGER, Hamburg,
Gewerkschaft Kunst: vom 1. April 1975 bis 1. Juli 1983;

WERNER STAAK, Hamburg,
Mitglied des Deutschen Bundestages: vom 12. Dezember 1972 bis 30. Juni 1977;

ALBERT STEGMÜLLER, Frankfurt a. M.,
Deutsche Postgewerkschaft: seit 14. November 1985;

KURT STÜHLER, Ratingen,
vom 1. Januar 1970 bis 31. Dezember 1972;

BERNHARD TACKE, Düsseldorf,
Deutscher Gewerkschaftsbund: vom 1. Januar 1970 bis 31. Dezember 1975;

PAUL TROST, Düsseldorf,
Gewerkschaft Textil-Bekleidung: vom 1. Januar 1970 bis 31. Dezember 1972;

SIEGFRIED VERGIN, Frankfurt a. M.,
Gewerkschaft Erziehung und Wissenschaft: vom 1. Juli 1976 bis 31. Dezember 1983;

MARIA WEBER, Düsseldorf,
Deutscher Gewerkschaftsbund: vom 1. Januar 1973 bis 31. Dezember 1983;

THOMAS WEGSCHEIDER, Frankfurt a. M.,
Bank für Gemeinwirtschaft: seit 1. Januar 1984;

PROF. DR. HERBERT WEICHMANN, Hamburg,
Bürgermeister i. R.: vom 30. Juli 1971 bis 9. Oktober 1983;

MANFRED WIESMEIER, Frankfurt a. M.,
Beteiligungsgesellschaft für Gemeinwirtschaft AG: seit 1. April 1985;

DR. DIETER WUNDER, Frankfurt a. M.,
Gewerkschaft Erziehung und Wissenschaft: seit 1. Januar 1984.

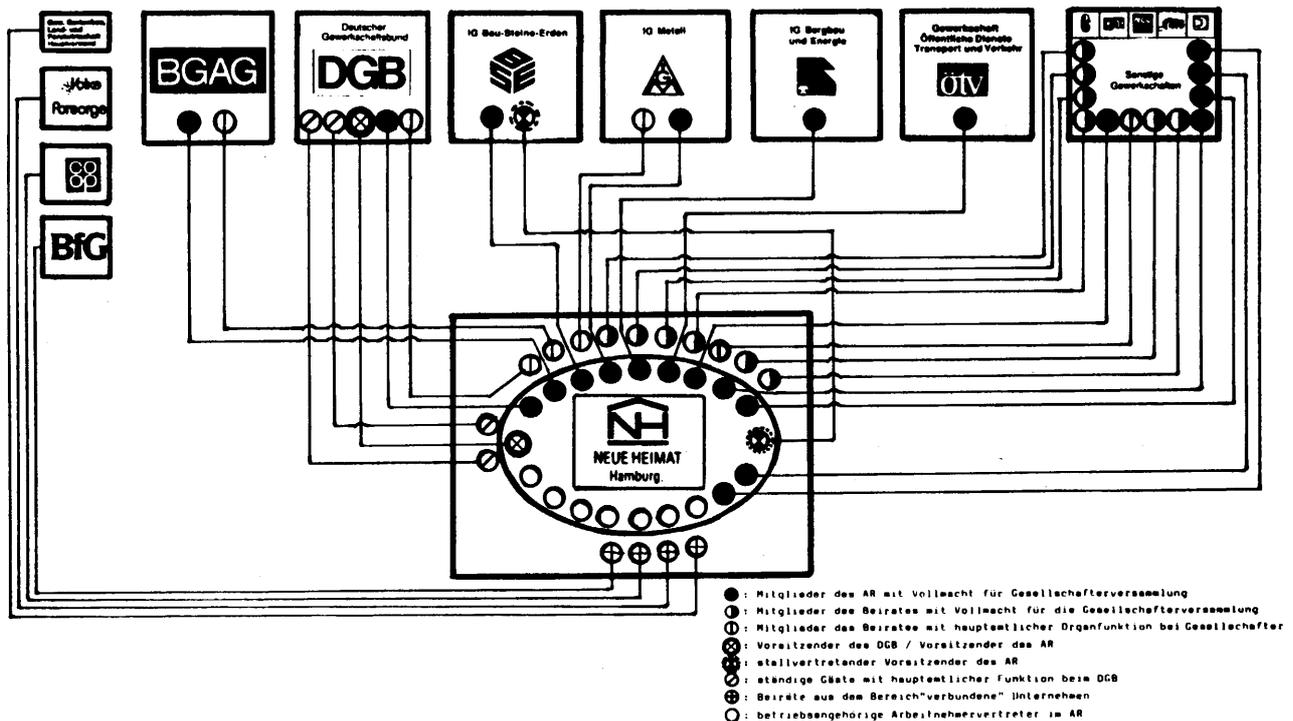
Die Aufsichtsratssitzungen wurden durch diese Zusammensetzung faktisch zu Gesellschaftsversammlungen (vgl. hierzu auch Tz. 288). Dies veranschaulicht auch die nachstehende grafische Darstellung (Seite 158) der Besetzung des Aufsichtsrats-Tisches.

(266)

- Neben ihrem Mandat als Aufsichtsrat hatten insbesondere Vertreter der Anteilseigner zahlreiche weitere Funktionen innerhalb des Deutschen Gewerkschaftsbundes und seiner Unternehmensbeteiligungen sowie in Aufsichtsräten anderer Gesellschaften inne. So war der Vorsitzende des Aufsichtsrates, Heinz Oskar *Vetter*, u. a.
 - Vorsitzender des geschäftsführenden DGB-Bundesvorstandes,
 - Vorsitzender des DGB-Bundesvorstandes,
 - Vorsitzender des DGB-Bundesausschusses,
 - Vorsitzender der Kommission für Gesellschaftspolitik,
 - Vorsitzender der Kommission für internationale Gewerkschaftspolitik,
 - Vorsitzender des Ausschusses „Politischer Extremismus“,
 - Vorsitzender der Kommission Mitbestimmung,
 - Vorsitzender des Kuratoriums des wirtschafts- und sozialwissenschaftlichen Instituts der Gewerkschaften,
 - Vorsitzender des Vorstandes der Hans-Böckler-Gesellschaft,
 - Mitglied des Beirates der Vermögens- und Treuhandgesellschaft des Deutschen Gewerkschaftsbundes,
 - Vizepräsident des Internationalen Bundes Freier Gewerkschaften,

Schaubild „Gesellschafter-Aufsichtsrat“ NEUE HEIMAT Hamburg (NHG)

Stand März 1984



Vorsitzender des Aufsichtsrates der Neuen Heimat-Städtebau,
 Mitglied des Arbeitsausschusses des Aufsichtsrates der Neuen Heimat-Städtebau,
 Vorsitzender des Aufsichtsratspräsidiums der Neuen Heimat-Städtebau,
 Vorsitzender des Aufsichtsrates der Bank für Gemeinwirtschaft,
 Vorsitzender des Aufsichtsratspräsidiums des Aufsichtsrates der Bank für Gemeinwirtschaft,
 Mitglied des Kreditausschusses des Aufsichtsrates der Bank für Gemeinwirtschaft,
 Vorsitzender des Aufsichtsrates der Volksfürsorge Leben,
 Vorsitzender der Verwaltungskommission des Aufsichtsrates der Volksfürsorge Leben,
 Vorsitzender des Aufsichtsrates der Volksfürsorge Bausparkasse,
 Vorsitzender der Verwaltungskommission des Aufsichtsrates der Volksfürsorge Bausparkasse,
 Vorsitzender des Aufsichtsrates der Beteiligungsgesellschaft für Gemeinwirtschaft AG,
 Mitglied des Aufsichtsrates der Internationalen Genossenschaftsbank,
 Mitglied des Board of Directors der Israel Continental Bank,
 Mitglied des Vereins Friedrich-Ebert-Stiftung.

Alfons Lappas nahm neben seinem Aufsichtsratsmandat jedenfalls in der Zeit von 1984 bis 1985 ebenfalls zahlreiche weitere Funktionen wahr. So war er

Mitglied des Aufsichtsrates der Neuen Heimat Städtebau,
 Mitglied des Beirates der Neuen Heimat Berlin,
 Mitglied des Aufsichtsrates der Neuen Heimat International,
 Mitglied des Aufsichtsrates der Neuen Heimat Kommunal,
 Mitglied des Aufsichtsrates der Neuen Heimat Wohnspar,
 Vorstandsvorsitzender der BGAG Beteiligungsgesellschaft für Gemeinwirtschaft,
 Vorsitzender des Aufsichtsrates der Volksfürsorge Sachversicherung,
 Vorsitzender des Aufsichtsrates der AHW Bausparkasse,
 Vorsitzender des Aufsichtsrates des Beamtenheimstättenwerks,
 Mitglied des Aufsichtsrates der Volksfürsorge Lebensversicherung,
 Mitglied des Aufsichtsrates der Bank für Gemeinwirtschaft,
 Vorsitzender des Kreditausschusses des Aufsichtsrates der Bank für Gemeinwirtschaft,
 Mitglied des Beirates der Volksfürsorge Bausparkasse,
 Mitglied des Beirates des Beamtenheimstättenwerks,

Mitglied des Beirates der Immobilien- und Vermittlungsgesellschaft Europa,
 Mitglied des Beirates der Beamtenheimstättenwerkbank,
 Mitglied des Beirates der Zeitpress Pressedienst Verlagsgesellschaft für Gemeinwirtschaft,
 Mitglied des Beirates der VERMO Vermögensverwaltungsgesellschaft,
 Vorsitzender des Aufsichtsrates der Co-op AG,
 Vorsitzender des Aufsichtsrates der Trägergesellschaft für Gewerbe- und Industriebauten,
 Mitglied des Aufsichtsrates der Thyssen AG,
 Mitglied des Aufsichtsrates der Thyssen Stahl AG,
 Mitglied des Aufsichtsrates der Ruhrkohle AG,
 Mitglied des Beirates des Bundes Deutscher Konsumgenossenschaften,
 Mitglied des Kuratoriums des Instituts für empirische Wirtschaftsforschung,
 Mitglied des Zentralkomitees des internationalen Genossenschaftsbundes,
 Vizepräsident des Bundesverbandes der gemeinwirtschaftlichen Unternehmen,
 Mitglied des Kuratoriums der Friedrich-Ebert-Stiftung.

Befragt, ob man eine solche Fülle von Ämtern nebeneinander tatsächlich ausüben könne, hat der Zeuge Alfons Lappas bekundet, er könne dies „gut“. Der Zeuge Heinz Oskar Vetter hat dem Ausschuß ebenfalls dargelegt, die zahlreichen verschiedenen Verpflichtungen seien erfüllbar gewesen, zumal er in seiner Arbeit als Vorsitzender des Aufsichtsrates der Neuen Heimat Hamburg durch einen persönlichen Referenten unterstützt worden sei, der die Sitzungen vorbereitet und an ihnen auch teilgenommen habe.

(267)

II. Rechtliche Grundlagen

(268)

1. Die Rechte und Pflichten des Aufsichtsrates bestimmten sich nach dem Gesellschaftsvertrag, den Vorschriften des Gemeinnützigkeitsrechtes, sowie nach § 52 GmbH-Gesetz und den dort ennumerierten Regelungen, insbesondere §§ 111 und 90 des Aktiengesetzes. Die zitierten Vorschriften lauten:

„§ 111 AktienG

Aufgaben und Rechte des Aufsichtsrates.

- (1) Der Aufsichtsrat hat die Geschäftsführung zu überwachen.
- (2) Der Aufsichtsrat kann die Bücher und Schriften der Gesellschaft sowie die Vermögensgegenstände, namentlich die Gesellschaftskasse und die Bestände an Wertpapieren und Waren, einsehen und prüfen. Er kann damit

auch einzelne Mitglieder oder für bestimmte Aufgaben besondere Sachverständige beauftragen.

- (3) Der Aufsichtsrat hat eine Hauptversammlung einzuberufen, wenn das Wohl der Gesellschaft es fordert. Für den Beschluß genügt die einfache Mehrheit.
- (4) Maßnahmen der Geschäftsführung können dem Aufsichtsrat nicht übertragen werden. Die Satzung oder der Aufsichtsrat kann jedoch bestimmen, daß bestimmte Arten von Geschäften nur mit seiner Zustimmung vorgenommen werden dürfen. Verweigert der Aufsichtsrat seine Zustimmung, so kann der Vorstand verlangen, daß die Hauptversammlung über die Zustimmung beschließt. Der Beschluß, durch den die Hauptversammlung zustimmt, bedarf einer Mehrheit, die mindestens $\frac{3}{4}$ der abgegebenen Stimmen umfaßt. Die Satzung kann weder eine andere Mehrheit noch weitere Erfordernisse bestimmen.
- (5) Die Aufsichtsratsmitglieder können ihre Aufgaben nicht durch andere wahrnehmen lassen.

§ 90 AktienG

Berichte an den Aufsichtsrat.

...

- (3) 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. Auch ein einzelnes Mitglied kann einen Bericht, jedoch nur an den Aufsichtsrat, verlangen; lehnt der Vorstand die Berichterstattung ab, so kann der Bericht nur verlangt werden, wenn ein anderes Aufsichtsratsmitglied das Verlangen unterstützt.
- (4) Die Berichte haben den Grundsätzen einer gewissenhaften und getreuen Rechenschaft zu entsprechen.
- (5) Jedes Aufsichtsratsmitglied hat das Recht, von den Berichten Kenntnis zu nehmen. Soweit die Berichte schriftlich erstattet worden sind, sind sie auch jedem Aufsichtsratsmitglied auf Verlangen auszuhändigen, soweit der Aufsichtsrat nichts anderes beschlossen hat.“

(269)

2. Der Gesellschaftsvertrag konkretisierte diese gesetzlichen Aufgaben näher. Danach hatte der Aufsichtsrat die Geschäftsführung zu überwachen, zu fördern und zu beraten. Ihm oblag die Beschlußfassung insbesondere über

- die Grundsätze für den Erwerb, die Verwaltung und die Veräußerung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
- den Erwerb, die Erhöhung und die Abgabe von Beteiligungen,

- die Zustimmung zur Bestellung von Prokuristen und die zur Erteilung von Handlungsvollmachten und
- den Bericht über die vom Prüfungsverband gemäß § 26 WGG durchgeführte Prüfung und die zu treffenden Maßnahmen.

Kompetenzen des Aufsichtsrates, die über die in §§ 90 und 111 AktienG geregelten hinausgingen, waren in dem Gesellschaftsvertrag nicht festgelegt.

(270)

III. Arbeitsausschuß; Aufsichtsratspräsidium

Von besonderer Bedeutung war hingegen, daß nach dem Gesellschaftsvertrag der Aufsichtsrat aus seiner Mitte Ausschüsse wählen konnte, denen es vor allem oblag, Verhandlungen und Beschlüsse des Aufsichtsrates vorzubereiten. Von dieser Möglichkeit machte der Aufsichtsrat der Neuen Heimat Hamburg Gebrauch, indem er 1970 einen Arbeitsausschuß einsetzte, dem er umfängliche Zuständigkeiten übertrug, u. a. auch die, den Inhalt der Dienstverträge der Geschäftsführer festzulegen. Der Arbeitsausschuß bestand bis 1978. Seine Funktionen übernahm danach das Aufsichtsratspräsidium.

(271)

IV. Organisatorische Aspekte

(272)

1. Der Aufsichtsrat trat in der Regel dreimal jährlich zusammen. Arbeitsausschuß und Aufsichtsratspräsidium tagten in jedem Jahr fünfmal. An den Sitzungen des Aufsichtsrates nahmen neben dessen Mitglieder sowohl wiederholt Gäste — Beiratsmitglieder (s. o. Tz. 265), Vertreter des gesetzlichen Prüfungsverbandes — als auch die Gewerkschaftssekretäre Hüwe und Kaltenborn teil, die im Bundesvorstand des Deutschen Gewerkschaftsbundes in der Abteilung „Gewerkschaftliche Beteiligungen und gemeinwirtschaftliche Unternehmen“ hauptberuflich tätig waren. Die Herren Hüwe und Kaltenborn erstellten — wie der Zeuge Vetter bekundet hat — diejenigen Ausarbeitungen, die ihm notwendig erschienen, um seiner Aufgabe als Aufsichtsratsvorsitzender gerecht zu werden. Sie bereiteten für den Aufsichtsratsvorsitzenden die Sitzungen vor und nahmen an ihnen teil, damit sie — so der Zeuge Vetter — „auch genau erfahren konnten, ob die Auffassungen des Vorsitzenden, die auch durch ihre Vorarbeit zustande gekommen waren, dann auch die richtigen gewesen sind“, und um „die Gespräche, die ... in den Protokollen vielleicht nicht so ganz zum Ausdruck gekommen waren, in ihren Nuancen aufzufassen.“

(273)

2. Die bei den Aufsichtsräten der Neuen Heimat Hamburg und der Neuen Heimat Städtebau bestehende weitgehende Personalunion schlug sich organisatorisch auch im Tagungsmodus nieder:

Die Aufsichtsräte der Neuen Heimat Hamburg und der Neuen Heimat Städtebau tagten häufig gemeinsam. Derselbe Modus galt für die Arbeitsausschüsse und die Aufsichtsratspräsidien von Neuer Heimat Hamburg einer- und Neuer Heimat Städtebau andererseits: Bis einschließlich 1979 hielten sie sämtliche Sitzungen gemeinsam ab. 1980 und 1981 wurden die Sitzungen getrennt durchgeführt, jedoch kehrte man ab 1982 zu der alten Regel gemeinsamer Sitzungen wieder zurück.

Der Grund für die Durchführung von gemeinsamen Sitzungen — so hat der Zeuge Cordua bekundet — habe in der arbeitsökonomischen Überlegung gelegen, die es als wenig sinnvoll habe erscheinen lassen, daß in getrennten Sitzungen zu verschiedenen Zeiten die zum Teil identischen Fragen von den überwiegend identischen Personen (Personalunion) behandelt werden sollten. Nach Aussagen der Zeugen Cordua, Vetter und Sperner sind die den gemeinnützigen und den nichtgemeinnützigen Unternehmensbereich betreffenden Fragen in den Tagesordnungen getrennt behandelt und auch getrennt beschlossen worden. Aus den Protokollen der Aufsichtsratssitzungen ist jedoch ersichtlich, daß diese Trennung nicht immer durchgehalten wurde; so gingen die Berichte der Geschäftsführung in der Regel undifferenziert auf beide Unternehmensbereiche ein. Ferner hat der Zeuge Cordua ausgesagt, daß häufig auch „querbeet“ diskutiert wurde und sich an der Diskussion der den gemeinnützigen Bereich betreffenden Fragen auch die Arbeitnehmervertreter des Aufsichtsrates der Neuen Heimat Städtebau beteiligten.

(274)

V. Einzelaspekte der Aufsichtsrats Tätigkeit bis Anfang 1982

In bezug auf die Tätigkeit und Arbeitsweise der Aufsichtsorgane bis Anfang 1982 hat der Ausschuß insbesondere

- dem Verhältnis zur Geschäftsführung,
- der Rollen der Arbeitnehmervertreter einer- und der Vertreter der Anteilseigner andererseits sowie
- der Berücksichtigung der Themen und Fragen, die den gemeinnützigen Unternehmensbereich betrafen,

Aufmerksamkeit gewidmet.

Im einzelnen:

(275)

1. Global gesehen war die Haltung der Mehrzahl der Aufsichtsräte bis 1982 — so hat der Zeuge Sperner ausgeführt — durch Vertrauen gegenüber der Geschäftsführung, aber auch gegenüber dem gesetzlichen Prüfungsverband und der staatlichen Anerkennungsbehörde gekennzeichnet. Man habe sich — so haben die Zeugen Sperner und Kluncker ausgesagt — auf die korrekte überwachende Tätigkeit der Beamten und Prüfer verlassen und keinen Anlaß gesehen, Mißtrauen zu entwickeln, so lange diese die Geschäftspolitik nicht beanstandet hätten. Dementsprechend erteilte der Aufsichtsrat jährlich Testate folgenden Inhalts:

- Der Aufsichtsrat habe die Tätigkeit der Gesellschaft überwacht. Die Geschäftsführung habe den Aufsichtsrat mündlich und schriftlich regelmäßig (gemäß § 90 AktienG) unterrichtet.
- Den Jahresabschluß sowie den Bericht der Geschäftsführung über das jeweilige Geschäftsjahr habe der Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen geprüft, der den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt habe.
- Der Aufsichtsrat habe sich eingehend mit dem Jahresabschluß befaßt und keinen Grund zu Beanstandungen gesehen; er empfehle der Gesellschafterversammlung, den von der Geschäftsführung aufgestellten Jahresabschluß ... zur Kenntnis zu nehmen und den ausgewiesenen Bilanzgewinn des jeweiligen Jahres als Dividende in der gemeinnützigkeitsrechtlich zulässigen Höhe von 4 v.H. auf das eingezahlte Stammkapital auszusütten.

(276)

2. Der Inhalt dieser Testate widersprach in wesentlichen Punkten dem festgestellten Ablauf:

So weisen die Aufsichtsratsprotokolle aus, daß der Aufsichtsrat sich nicht — wie behauptet — „eingehend“ mit dem jeweiligen Jahresabschluß befaßte, sondern — jedenfalls bis 1981 — regelmäßig „nach kurzer Aussprache“ das Testat erteilte. Als Beispiel für diese Praxis sei die Befassung mit dem Jahresabschluß 1980 angeführt, die im Protokoll der Aufsichtsratssitzung der Neuen Heimat Hamburg vom 3. Juli 1981 wie folgt vermerkt ist:

„Nach kurzer Aussprache beschloß der Aufsichtsrat auf Vortrag des Kollegen Vetter und gemäß der Empfehlung des Präsidiums einstimmig,

1. die Bilanz zum 31. Dezember 1980 und die Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 1980, die mit einem Bilanzgewinn in Höhe von 2 400 000 DM abschließt, in der mit dem Testat des Prüfungsverbandes versehenen Fassung festzustellen,
2. den Konzernabschluß 1980 in der mit dem Testat des Prüfungsverbandes versehenen Fassung zur Kenntnis zu nehmen,

3. den Geschäftsbericht 1980 zur Kenntnis zu nehmen.“

Zum weiteren hatte der Aufsichtsrat in Einzelfällen durchaus Anlaß zu Beanstandungen, weil ihm Verstöße gegen das Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht bekannt waren: Die Nachteile, die dem gemeinnützigen Bereich durch die Verlustübernahme im Zusammenhang mit dem Hochschulbau Niedersachsen entstanden (vgl. oben Tz. 96), kannte der Aufsichtsrat. Die Problematik der Grundstücksquerverkäufe (vgl. oben Tz. 115) ist im Aufsichtsrat mehrfach (23. April 1975, 3. Mai 1975, 7. Juli 1976, 3. Mai 1979, 24. Oktober 1980) behandelt und ausdrücklich zur Sprache gekommen; ein Aufsichtsratsmitglied bemerkte am 24. Oktober 1980 u. a. hierzu, der Verkauf von Wohnungen innerhalb der Unternehmensgruppe führe wohl nur zu Buchgewinnen. Die Grundstücksabnahmeverpflichtungen zugunsten der BEWOBAU (vgl. Tz. 100) wurden im Aufsichtsrat besprochen.

In anderen Fällen hatte der Aufsichtsrat Anhaltspunkte, daß dem gemeinnützigen Bereich Nachteile entstanden oder entstehen konnten: Die Geschäftstätigkeit der Union-Baubedarfs-Gesellschaft im Verhältnis zu den gemeinnützigen Neue Heimat-Gesellschaften zu überprüfen, hätte zumindest nach Eingreifen des Bundeskartellamtes Anlaß bestanden (vgl. oben Tz. 101); die Transaktion der Beteiligung an der Bank für Gemeinwirtschaft im Jahre 1977 hätte spätestens einer Überprüfung bedurft, als allen Aufsichtsratsmitgliedern 1978 bekannt wurde, daß die Neue Heimat Städtebau einen wesentlich höheren Weiterveräußerungspreis erzielte, als kurz zuvor die Neue Heimat Hamburg erhalten hatte (vgl. oben Tz. 99).

In diesen Fällen „faßte“ der Aufsichtsrat nicht „nach“, weil entweder der Geschäftsführung, dem Prüfungsverband und den Anerkennungsbehörden vertraut wurde oder die „Interessen der Gemeinnützigkeit“ gegenüber den Interessen der gesamten Unternehmensgruppe oder der Beteiligungen des Deutschen Gewerkschaftsbundes vernachlässigt wurden.

Dies gilt auch im Hinblick auf den Beschluß des Aufsichtsrates vom 3. Juli 1981, mit dem er „vorsorglich“ einer erneuten Beteiligung der Neuen Heimat Hamburg an der Bank für Gemeinwirtschaft zustimmte:

Der damalige Vorsitzende der Geschäftsführung, Albert Vietor, erklärte in dieser Aufsichtsratssitzung, der Vorstand halte „im Zusammenhang mit der Entwicklung der Geschäftslage eine Sicherstellung und Erweiterung des Kreditrahmens für notwendig. Über alle hiermit verbundenen Aspekte hätten verschiedene Gespräche stattgefunden, an denen u. a. der Aufsichtsratsvorsitzende und der Vorstand der BGAG teilgenommen hätten. Von wesentlicher Bedeutung sei dabei die Erkenntnis gewesen, daß den Kapitalwünschen seitens der NH-Gesellschafter nicht entsprochen werden könne. Dagegen sei die BfG in der Lage, diesen Bedürfnissen ... Rechnung zu tragen, wenn sich die NH ... an der BfG beteilige“ (Protokoll der Aufsichtsratssit-

zung der Neuen Heimat Hamburg vom 3. Juli 1981, Seite 5). Der Vorstand schlug deshalb eine Beteiligung der Neuen Heimat Hamburg an der Bank für Gemeinwirtschaft in Höhe von 100 Mio. DM zum Kurswert von 350 v.H. vor, wobei die Finanzierungsmittel für den Kaufpreis in Höhe von 350 Mio. DM durch den Verkauf von Wohnungen aufgebracht werden sollten. Diesem Vorschlag stimmte der Aufsichtsrat — ohne Diskussion — einstimmig zu.

Die Beteiligung wurde zwar von der Geschäftsführung später nicht realisiert; gleichwohl hätte für den Aufsichtsrat Veranlassung bestanden,

- vor der Beschlußfassung die Notwendigkeit und Zulässigkeit der Beteiligung sowie die Angemessenheit des Kaufpreises näher zu überprüfen (die Betriebsprüfung hielt später einen Kurs von nur 110 v.H. für angemessen) und vor allem
- die Finanzierung durch den Verkauf von Wohnungen kritisch zu hinterfragen.

Zwar ist — wie der Zeuge Sperner bekundet hat — der Verkauf von Wohnungen in Gremien des Deutschen Gewerkschaftsbundes problematisiert und diskutiert worden; diese Diskussion ersetzte indessen nicht die Notwendigkeit einer eingehenden Befassung durch den Aufsichtsrat der Neuen Heimat Hamburg speziell unter dem Blickwinkel des Wohnungsgemeinnützigkeitsrechts. Hierzu hätte bereits in der Sitzung des Aufsichtsrates vom 3. Juli 1981 Anlaß bestanden, weil der damalige Geschäftsführer Dehnkamp — wie er als Zeuge gegenüber dem Ausschuß bekundet und wie der Zeuge Vormbrock bestätigt hat — sowohl in Vorgesprächen mit dem Vorsitzenden des Aufsichtsrates als auch in der Sitzung des Aufsichtsrates am 3. Juli 1981 dargelegt hatte, die Beteiligung an der Bank für Gemeinwirtschaft sei nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz nicht zulässig. Abgesehen hiervon hätte der Aufsichtsrat spätestens in seiner Sitzung am 14. Oktober 1981 seinen „Vorratsbeschluß“ vom 3. Juli 1981 nochmals problematisieren und überprüfen müssen, als der damalige Vorsitzende der Geschäftsführung, Albert Vieter, nunmehr ausführte, „die für den Verkauf genannte Größenordnung von 10 000 Wohneinheiten reiche mit Sicherheit nicht aus; aus derzeitiger Sicht würden von der Aktion etwa 20 000 bis 30 000 Wohnungen erfaßt werden“ (Protokoll der Aufsichtsratssitzung der Neuen Heimat Hamburg vom 14. Oktober 1981).

(277)

3. Einzelne Mitglieder des Aufsichtsrates waren in zentralen Fragen des Konzernaufbaus, der Geschäftspolitik und der Tätigkeit der Geschäftsführer uninformatiert. So hat der Zeuge Kluncker bekundet, ihm sei das „Organ Neue Heimat“ — das der Parlamentarische Untersuchungsausschuß der Freien und Hansestadt Hamburg als „Viertes Organ“ bezeichnet hat — sowohl der Bezeichnung als auch seinen sachlichen Kompeten-

zen und Aufgaben nach (vgl. hierzu Tz. 68) nicht bekannt gewesen.

Abgesehen hiervon wurden wesentliche Fragen — wie z. B. die Spendenpraxis, die Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung, ihre Aufwendungen für Repräsentation und Werbung — im Aufsichtsrat gar nicht, andere — wie die Grundstücksbevorratungspolitik — erst nach Intervention der Arbeitnehmervertreter behandelt.

Einher ging hiermit eine restriktive Informationspolitik der Geschäftsführung gegenüber dem Aufsichtsrat.

Dies stieß vor allem bei den gewerblichen Arbeitnehmern auf — zum Teil massive — Kritik, die allerdings von der Geschäftsführung und — wichtiger — von anderen Aufsichtsratsmitgliedern zurückgewiesen wurde. Diese Kritik erfolgte ausweislich der Aufsichtsratsprotokolle jedoch in keinem Fall von den Vertretern der Anteilseigner, die als Arbeitnehmervertreter dem Aufsichtsrat angehörten, wie z. B. dem späteren Vorsitzenden des Aufsichtsrates, dem Zeugen Ernst Breit. Der Zeuge Cordua hat bekundet, er habe 1978 im Aufsichtsrat die unzureichende Information über Grundstücksankäufe und die Bodenbevorratung bemängelt. Ausweislich des Protokolls der gemeinsamen Sitzung der Aufsichtsratspräsidien der Neuen Heimat Hamburg und der Neuen Heimat Städtebau vom 30. November 1978 (Seite 12) rief er damit folgende Reaktion hervor:

„Kollege Vater äußerte sich anschließend zu den von dem Kollegen Cordua gegenüber dem Vorstand erhobenen Vorwürfen und betonte u. a., der Vorstand könne in jeder Hinsicht nachweisen, daß die Aufsichtsgremien umfangreich informiert worden seien und diese einiges zur Geschäftspolitik beigetragen hätten. Wenn man jetzt versuche, den Vorstand in einer derart massiven Form zum Sündenbock zu stempeln, dann sei wohl bald die Zeit gekommen, wo sich die Aufsichtsratsmitglieder gegenseitig mangelnde Aufsichtspflicht vorwerfen würden. Seines Erachtens sei das aber kein Thema.“

Eine ähnliche Antwort hatte der Zeuge Cordua bereits in der gemeinsamen Sitzung der Arbeitsausschüsse der Neuen Heimat Hamburg und der Neuen Heimat Städtebau am 17. Mai 1973 erhalten, als er insbesondere im Hinblick auf größere Grundstücksgeschäfte rechtzeitige und umfassende Informationen verlangte. Ausweislich des Sitzungsprotokolls (Seite 11) hielt ihm Heinz Oskar Vetter entgegen:

„Es gebe bei bedeutenden Objekten gewisse Stadien der Information. Der Vorstand müsse die Informationsschwelle selbst verantworten. Diese Verantwortung könne von keinem geschäftsführenden Gremium genommen werden. Es sei auch nicht beabsichtigt, den Vorstand brotlos zu machen, was seine Verantwortung angehe. Für die Weiterführung der Diskussion empfehle er (Vetter), nicht mehr hineinzulegen als das, was gewollt sei. Man müsse sich darüber klar sein, welche Aufgaben diese Arbeitsausschüsse haben. In

jedem Fall sollte man in der Lage sein, auftauchende Probleme untereinander zu bereinigen.“

(278)

4. Der frühere Vorsitzende des Aufsichtsrates Heinz Oskar Vetter und der frühere Vorsitzende des Arbeitsausschusses, Alfons Lappas, waren über Einzelheiten, die die Zuverlässigkeit der Geschäftsführer betrafen, informiert, gaben jedoch ihr Wissen nicht an den Aufsichtsrat weiter.

Zwar hat der geschäftsführende Bundesvorstand des Deutschen Gewerkschaftsbundes unter dem damaligen Vorsitzenden Heinz Oskar Vetter im Februar 1982 — offenbar in Reaktion auf die Veröffentlichungen im „Spiegel“ — ausgeführt:

1. „Ein Aufsichtsrat kann nicht über alles informiert sein, was in einem Unternehmen passiert“.
2. „Der Aufsichtsrat der Neuen Heimat Städtebau hat in pflichtbewußter Ausübung seiner Kontrollaufgaben dafür Sorge getragen, daß die Auslandstätigkeit dieser Gesellschaft eingeschränkt wurde und wird“.
3. „Die Vorwürfe gegen Vorstandsmitglieder der Neuen Heimat Hamburg richten sich dagegen, daß die Beteiligungen gerade außerhalb der Neuen Heimat Hamburg eingegangen sind. Solche Beteiligungen und Geschäfte konnten weder der Prüfungsgesellschaft noch dem Aufsichtsrat bekannt werden. Darüber war auch durch die ernsthafteste Kontrollabsicht nichts in Erfahrung zu bringen. Mindestens seit 1969 hat der NH-Vorstand nachweisbar dem Aufsichtsrat oder einzelnen Mitgliedern keine Informationen über die ihm vorgeworfenen Geschäfte und Beteiligungen gegeben“.
4. „Diese Situation macht deutlich, daß der Kontrollfunktion von Aufsichtsräten Grenzen gesetzt sind“.

Diese Behauptungen entsprachen indessen — jedenfalls in ihren Kernsätzen unter 3 — nicht den Tatsachen: Heinz Oskar Vetter und Alfons Lappas wußten — wie sie dem Ausschuß als Zeugen bestätigt haben — spätestens seit Juni 1976 von der treuhänderischen Beteiligung des Vorsitzenden der Geschäftsführung an der Terrafinanz und den hierdurch begründeten Zweifeln an der Zuverlässigkeit Albert Vietors (vgl. oben Tz. 157 ff.). Sie prüften weder, ob die Neue Heimat Hamburg rechtlich verpflichtet war, das Grundstück Keferloh II (vgl. oben Tz. 161) zu erwerben, noch unterrichteten sie die übrigen Mitglieder des Aufsichtsrates — auch nicht, als 1979 der Zeuge Cordua ausdrücklich nach Treuhandverhältnissen der Geschäftsführer fragte, von denen er gerücheweise gehört hatte und die er trotz eigener Recherchen — wie er vor dem Ausschuß bekundet hat — nicht hatte aufklären können. Seine Frage und die von Heinz Oskar Vetter erteilte Antwort gibt das Protokoll der Sitzung des Aufsichtsratspräsidiums am 10. Oktober 1979 wie folgt wieder:

„Kollege Cordua wies darauf hin, es stünden Informationen im Raum, wonach die Terrafinanz vor 20 Jahren oder mehr von Vorstandsmitgliedern oder Geschäftsführern der Neuen Heimat Hamburg gegründet worden sei. Kollege Dr. Iden entgegnete, nach seiner Kenntnis gäbe es keine Beteiligung von Vorstandsmitgliedern an der Terrafinanz. Kollege Vetter fügte hinzu, er stelle fest, daß eine direkte oder indirekte Beteiligung des Vorstandes nicht bestehe. Damit sei allen weiteren Diskussionen und Mutmaßungen der Boden entzogen. Er bitte alle Präsidiumsmitglieder, eine entsprechende Haltung auch in der Öffentlichkeit einzunehmen. Dies sei die einzige Methode, in der Sache unrichtigen Presseveröffentlichungen in der vorliegenden Art entgegenzuwirken“.

Der Gebrauch des Präsens („nicht bestehe“) war zwar korrekt, weil zu diesem Zeitpunkt Albert Vietor nicht mehr an der Terrafinanz beteiligt war; gleichwohl ging die Antwort nicht erschöpfend auf die Fragestellung und das intendierte Informationsbegehren ein.

Befragt, weshalb er nicht 1976 oder spätestens 1979 den Aufsichtsrat über die frühere Treuhandbeteiligung von Albert Vietor an der Terrafinanz informiert habe, hat Heinz Oskar Vetter als Zeuge gegenüber dem Ausschuß bekundet, er habe sich zu seinem Stillschweigen nach einer Güterabwägung entschlossen und Schaden von der Neuen Heimat Hamburg abwenden wollen, weil eine plötzliche Ablösung Albert Vietors mit Sicherheit zu Ansehensverlusten des Unternehmens insgesamt geführt hätte.

Zudem war Heinz Oskar Vetter darüber unterrichtet und damit einverstanden, daß Gesellschaften des gemeinnützigen Unternehmensbereichs den damaligen Geschäftsführern Dr. Iden und Vormbrock Sonderkonditionen für die Betreuung des Baus ihrer Häuser gewährte (vgl. auch oben Tz. 152). Dies ergibt sich aus einem Schreiben der Treuarbeit AG vom 13. September 1982 an den damaligen Vorsitzenden der Geschäftsführung der Neuen Heimat Hamburg, Dr. Diether Hoffmann. Hierin heißt es u. a.:

„Für das Objekt Hamburg, Friedensweg, liegt die Kopie eines Briefes an Herrn Heinz Oskar Vetter, den Aufsichtsratsvorsitzenden, vor, in dem Herr Dr. Iden um Zustimmung bittet; hiernach soll die Betreuung „durch die Unternehmensgruppe NH zu den für Angestellte geltenden Sätzen erfolgen“. Herr Vetter erklärte sich einverstanden.

Für das Objekt Hamburg-Alsterdorf liegt uns die Kopie eines Schreibens vom 21. Dezember 1979 vor, in dem Herr Vormbrock um die Zustimmung von Herrn Vetter als dem Vorsitzenden des Aufsichtsrates bittet. Bei Darstellung der Konditionen wird besonders auf die Höhe der Betreuungsgebühr verwiesen und § 8 der Betriebsvereinbarung über Mitarbeiterrabatte herangezogen. Herr Vetter erklärte sich mit Schreiben vom 24. Januar 1980 bereit, seine Zustimmung — auch zu den einzelnen Bedingungen des Betreuungsvertrages — zu geben“ (zitiert nach Protokoll der Sitzung des Aufsichtsrates der

Neuen Heimat Hamburg vom 14. September 1986, S. 8).

(279)

5. Hiernach ergibt sich von der Tätigkeit des Aufsichtsrates der Neuen Heimat Hamburg bis Anfang 1982 folgendes Bild:

- Zum Teil wurden Bindungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsrechtes bewußt überspielt (Hochschulbau Niedersachsen; Grundstückssabnahmeverpflichtungen). Begünstigt wurde diese Haltung u. a. durch die Personalunion und die geübte Praxis, in gemeinsamen Sitzungen der Aufsichtsräte der Neuen Heimat Hamburg und der Neuen Heimat Städtebau die Probleme der gesamten Unternehmensgruppe zu behandeln; dieser organisatorisch-personelle Rahmen begründete von vorneherein die Gefahr, daß die Belange der Gemeinnützigkeit nicht entschieden gegen die Interessen des Städtebaubereichs durchgesetzt wurden.
- Innerhalb des Aufsichtsrates gab es einen unterschiedlichen Informationsstand: Einzelnen Mitgliedern waren wichtige Einzelheiten — insbesondere zur Frage der Zuverlässigkeit der Geschäftsführer — bekannt, von denen die übrigen Mitglieder des Aufsichtsrates keine Kenntnis hatten und auch keine haben konnten. Kritische Nachfragen einzelner Aufsichtsratsmitglieder zum Verhalten der Geschäftsführer und zur Geschäftspolitik wurden von anderen Aufsichtsratsmitgliedern abgewehrt.
- Zum Teil wurden die Bedingungen des Gemeinnützigkeitsrechtes vernachlässigt, weil der Aufsichtsrat im Vertrauen auf die Geschäftsführung und die Aufsicht des Prüfungsverbandes sowie der Anerkennungsbehörde sich mit Vorgängen nicht näher unter WGG-rechtlichen Aspekten befaßte, obwohl ihm Fakten bekannt waren, die hierzu Veranlassung gegeben hätten.

Das Zusammenspiel dieser personellen, organisatorischen und strukturellen Gesichtspunkte führte im Ergebnis dazu, daß die Interessen der Gemeinnützigkeit im Aufsichtsrat der Neuen Heimat Hamburg vernachlässigt wurden.

Eine gewisse Sonderstellung nahmen allerdings die gewerblichen Arbeitnehmervertreter im Aufsichtsrat ein, die ihre kontrollierende Funktion gegenüber der Geschäftsführung in der Regel umfassend auszuüben versuchten. Diese Versuche litten jedoch darunter, daß die gewerblichen Arbeitnehmervertreter nicht immer denselben Informationsstand wie andere Mitglieder des Aufsichtsrates hatten. Zudem standen für die gewerblichen Arbeitnehmervertreter entsprechend ihrer Rolle nicht Anliegen der Gemeinnützigkeit, sondern vor allem die Interessen der Arbeitnehmer an der Sicherung und dem Erhalt ihrer Arbeitsplätze im Vordergrund. Hierdurch waren Konflikte bedingt, die letztlich ebenfalls zu La-

sten der Prinzipien des WGG entschieden wurden, wenn sich Arbeitnehmerinteressen und gemeinnützigkeitsrechtliche Bindungen antagonistisch gegenüber standen. Hierzu ein Beispiel:

In der Sitzung des Aufsichtsratspräsidiums der Neuen Heimat Hamburg am 8. April 1981 wurde das Thema der Instandhaltungsausgaben (vgl. oben Tz. 239 ff.) behandelt, das gerade die Arbeitnehmervertreter auch schon in früheren Jahren wiederholt zur Sprache gebracht hatten. In der Sitzung am 8. April 1981 schlug die Geschäftsführung vor, das freigegebene Instandhaltungsprogramm „so zu strecken, daß in 1981 nur 75 v. H. der freigegebenen Kosten“ anfielen. Hiergegen erhob ein Arbeitnehmervertreter Bedenken. Ihm trat das Mitglied der Geschäftsführung Dehnkamp mit dem Hinweis entgegen, „die Bonitätssicherung fordere kurzfristige Maßnahmen, die nur an der Gebäude- oder Personalsubstanz ansetzen könnten“. Vor die Alternative gestellt „Entlassung von Arbeitnehmern oder Streckung des Instandhaltungsprogramms“ verstummte die Kritik, und es gab ausweislich des Sitzungsprotokolls niemanden unter den Aufsichtsräten, der nunmehr Richtigkeit und Vollständigkeit der Information der Geschäftsführung in Frage stellte. Dementsprechend wurde der Vorschlag der Geschäftsführung auch einhellig akzeptiert.

(279)

VI. Gemeinnützigkeitsrechtliche Bewertung

(280)

1. Gemäß § 1 Abs. 1 WGGDV muß jedes gemeinnützige Wohnungsunternehmen einen Aufsichtsrat oder ein vergleichbares Aufsichtsorgan haben. Dieser Vorschrift war zwar formell Genüge getan; die Organisation der Sitzungen und die Haltung der Aufsichtsratsmitglieder waren jedoch mit dem Sinn dieser Vorschrift nicht vereinbar.

§ 1 Abs. 1 WGGDV stellt das Erfordernis eines gesellschaftseigenen Aufsichtsorganes auf, um innerhalb der Gesellschaft eine Aufsicht über die Einhaltung der Bindungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsrechtes sicherzustellen. Dieser Zwecksetzung läuft es zuwider, wenn der Aufsichtsrat in gemeinsamen Sitzungen mit dem Aufsichtsrat eines konzernverbundenen nichtgemeinnützigen Wohnungsunternehmens tagt. Hierbei kann dahinstehen, ob die Aufsichtsräte der Neuen Heimat Hamburg wegen ihrer Tätigkeit im Aufsichtsrat der Neuen Heimat Städtebau ausnahmslos Angehörige des Baugewerbes (§ 3 Abs. 2 WGGDV) waren und die Neue Heimat Hamburg deshalb unter unzulässigen Einfluß geriet (§ 3 Abs. 3 WGGDV; § 4 Abs. 1 WGG); denn schon die gemeinsamen Sitzungen begründeten angesichts möglicher Interessenskonflikte zwischen dem gemeinnützigen und dem nichtgemeinnützigen Unternehmensbereich von Anfang an die Gefahr einer Vernachlässigung des Wohnungsgemeinnützigkeitsrechtes.

Mit der Zielsetzung des § 1 Abs. 1 WGGDV war darüber hinaus die Haltung der Aufsichtsräte nicht vereinbar, die auf die Kompetenz der Prüfer des Prüfungsverbandes und der Beamten der Anerkennungsbehörde vertraute. Das Gesetz fordert nicht mehrstufige Kontrollen, um Delegation von Aufsichts-Verantwortung zu ermöglichen, sondern um eine lückenlose — gesellschaftsimmanente, verbandliche und staatliche — Aufsicht im Interesse des gemeinnützigen Wohnungsunternehmens, seiner Mieter und seiner Kaufvertragspartner zu gewährleisten.

(281)

2. Nach § 13 Abs. 2 WGG dürfen im Aufsichtsrat nur solche Personen tätig sein, bei denen keine Tatsachen vorliegen, die Zweifel an ihrer geschäftlichen Zuverlässigkeit rechtfertigen. Solche Zweifel bestanden indessen im Hinblick auf Heinz Oskar Vetter und Alfons Lappas, die — als Vorsitzender des Aufsichtsrates und seines Präsidiums (Heinz Oskar Vetter) und als Vorsitzender des Arbeitsausschusses (Alfons Lappas) — im Aufsichtsrat Schlüsselstellungen einnahmen. Der Ausschuß sieht

- in ihren Beteiligungen an BGB-Gesellschaften in Berlin, deren Bauten durch eine Neue Heimat-Gesellschaft zu Vorzugskonditionen betreut wurden (vgl. oben Tz. 155), und
- in dem Umstand, daß sie zahlreiche Funktionen neben ihrem Aufsichtsratsmandat ausübten (vgl. oben Tz. 266),

Tatsachen, die Zuverlässigkeitszweifel rechtfertigen.

Durch die Beteiligung an der BGB-Gesellschaft gerieten sie in den Konflikt, entweder eigene oder Interessen der Gesellschaft wahrnehmen zu müssen. Die Ämterhäufung rechtfertigt Zweifel, ob ihnen die zahlreichen Aufgaben Zeit und Gelegenheit ließen, sachgerecht ihrer Tätigkeit als Aufsichtsrat nachzukommen. Zwar hat die Beweisaufnahme nicht ergeben, daß Heinz Oskar Vetter und Alfons Lappas mehr als die — gesetzlich zulässigen (§ 100 AktienG) — 10 Aufsichtsmandate innehatten. Ihre wichtigen Funktionen innerhalb des Deutschen Gewerkschaftsbundes und seiner Unternehmensbeteiligungen sowie bei anderen Gesellschaften dürften jedoch so zeitraubend gewesen sein, daß Zweifel bestehen, daß sie sich in ausreichendem Maße selbst — und nicht nur durch persönliche Referenten (vgl. § 111 Abs. 5 AktienG) — ihrer Aufgabe widmen konnten, die Geschäftsführung der Neuen Heimat Hamburg zu kontrollieren. Der Hinweis des Zeugen Heinz Oskar Vetter, er habe sich ständig durch einen Mitarbeiter beraten lassen, der auch an den Sitzungen des Aufsichtsrates teilgenommen habe, verfängt demgegenüber nicht. Der Ausschuß verweist hierzu auf die Entscheidung des Bundesgerichtshofes vom 15. November 1985 — II Z R 27/82, in: BGHZ 85, S. 293 —, in der es heißt (296):

Mit dem Gesetz ist „nicht vereinbar, daß ein Aufsichtsratsmitglied seine Aufgaben oder einen wesentlichen Teil davon einem Außenstehenden zur selbständigen Erledigung überträgt oder auch nur bei ihrer Wahrnehmung jeweils einen „ständigen“ Berater einschaltet. Denn hierdurch könnte auf die Dauer nicht nur die Vertraulichkeit leiden, es besteht vor allem auch die Gefahr, daß die vom Aufsichtsrat in eigener Verantwortung zu treffenden Entscheidungen entgegen dem Grundsatz des § 111 Abs. 5 AktG allgemein zu stark nach außen verlagert werden. Das gilt für die Aufsichtsratsmitglieder der Arbeitnehmer und der Anteilseigner in gleicher Weise“.

Aus demselben Grunde verstieß im übrigen nach Auffassung des Ausschusses auch die ständige Teilnahme von Gewerkschaftssekretären an den Sitzungen des Aufsichtsrates der Neuen Heimat Hamburg gegen § 111 Abs. 5 AktG, weil auch hierdurch die nicht auszuschließende Gefahr einer „Außensteuerung“ begründet war.

(282)

3. Daß der damalige Aufsichtsratsvorsitzende Heinz Oskar Vetter und der damalige Vorsitzende des Arbeitsausschusses, Alfons Lappas, die Vorgänge, die Zuverlässigkeitszweifel an Albert Vietor begründeten (§ 13 WGG), dem Aufsichtsrat nicht mitteilen, verstieß gegen §§ 52 GmbHG, 116 AktienG und gegen den Zweck von § 1 Abs. 1 WGGDV. Nach §§ 53 GmbHG, 116 AktienG hatten Heinz Oskar Vetter und Alfons Lappas als Mitglieder des Aufsichtsrates die Sorgfalt eines „ordentlichen und gewissenhaften“ Aufsichtsorgans anzuwenden. Dieser Verpflichtung hätte es entsprochen,

- den Aufsichtsrat über die Bedenken zu informieren, die hinsichtlich der zuverlässigen Geschäftsführung Albert Vietors bestanden, und
- näher zu prüfen, ob die Neue Heimat Hamburg verpflichtet war, die Risiken zu tragen (Keferloh), die aus der treuhänderischen Beteiligung Albert Vietors erwachsen waren.

Der Hinweis von Heinz Oskar Vetter, er habe von der Neuen Heimat Hamburg Schaden abwenden wollen, der durch eine plötzliche Ablösung Albert Vietors eingetreten wäre, greift demgegenüber nicht durch: Dem Aufsichtsrat hätte zumindest Gelegenheit eingeräumt werden müssen, um beraten zu können, wie zu reagieren sei.

Zudem hätte Heinz Oskar Vetter den Aufsichtsrat auch darüber unterrichten müssen, daß Gesellschaften des gemeinnützigen Unternehmensbereichs den damaligen Geschäftsführern Dr. Iden und Vormbrock Sonderkonditionen für Baubetreuungen gewährten.

(283)

4. Soweit die Mitglieder des Aufsichtsrates Nachteile der Neuen Heimat Hamburg wissentlich

hinnahmen, verletzen sie ebenfalls §§ 52 GmbHG, 116 AktG, 1 Abs. 1 WGGDV. Dasselbe gilt, soweit sie trotz vorliegender Anhaltspunkte nicht tätig wurden: Die Pflicht eines ordentlichen und gewissenhaften Aufsichtsratsmitglieds verlangt in Verdachtsfällen Eigeninitiative und verbietet es erst recht, Aufklärungsbemühungen anderer Aufsichtsratsmitglieder — wie geschehen — entgegenzutreten.

(284)

VII. Zur Tätigkeit des Aufsichtsrates seit Anfang 1982

(285)

1. Nicht zuletzt im Hinblick auf die Erfahrungen der Aufsichtsrattätigkeit bis zur Veröffentlichung im „Spiegel“ Anfang 1982 wurden die Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages über die Aufgaben des Aufsichtsrates der Neuen Heimat Hamburg in den letzten Jahren geändert.

So wurden durch die Neufassung des Gesellschaftsvertrages vom 23. März 1984 die Kompetenzen des Aufsichtsratspräsidiums eingeschränkt, indem die Übertragung von Beschlüssen des Aufsichtsrates auf das Präsidium ausgeschlossen wurde. Der Aufsichtsrat erhielt durch den neuen Gesellschaftsvertrag (Stand: 19. November 1985) insgesamt eine stärkere Rechtsstellung. Seiner vorherigen Zustimmung bedürfen nunmehr u. a. auch der An- und Verkauf von Grundstücken, deren anteiliger Grundstückskaufpreis oder -Buchwert 10 Mio. DM übersteigt; auch kann der Aufsichtsrat beschließen, daß weitere Arten von Geschäften nur mit seiner Zustimmung vorgenommen werden dürfen.

(286)

2. Im übrigen liegen dem Ausschuß keine Erkenntnisse dafür vor, daß Organisation und Arbeitsweise des Aufsichtsrates der Neuen Heimat Hamburg nach 1982 im Interesse einer effektiveren Aufsicht geändert worden sind. Der Ausschuß weist darauf hin, daß
 - keine Prüfung eingeleitet wurde, ob Mitglieder des Aufsichtsrates der Neuen Heimat Hamburg in der Zeit bis 1982 Pflichten verletzt (vgl. oben Tz. 169),
 - Heinz Oskar Vetter auch nach der Offenlegung seiner Beteiligung an BGB-Gesellschaften, denen Sonderkonditionen gewährt wurden, weiterhin bis zum 1. Juli 1982 Vorsitzender des Aufsichtsrates blieb und
 - Alfons Lappas trotz der oben (Tz. 281) aufgeführten Tatsachen, die Zweifel an seiner Zuverlässigkeit begründeten, am 28. Februar 1984 erneut zum Mitglied des Aufsichtsrates bestellt wurde.

Auch in der Zeit nach 1981 war nicht sichergestellt, daß im Aufsichtsrat der Neuen Heimat Hamburg die Aspekte der Wohnungsgemeinnützigkeit nachhaltig zur Sprache kamen:

Die Aufsichtsräte der Neuen Heimat Hamburg und der Neuen Heimat Städtebau tagten seit 1983 wieder regelmäßig gemeinsam (wobei die Protokolle allerdings getrennt ausgefertigt wurden). Die Haltung der Mitglieder des Aufsichtsrates zu ihrer Funktion, von Gesetzes wegen auch die Einhaltung des Wohnungsgemeinnützigkeitsrechtes überwachen zu müssen, änderte sich gegenüber der bis Anfang 1982 vorherrschenden Einstellung (vgl. oben Tz. 275); nicht: So hat der Zeuge Dr. Freyberg im Hinblick auf die Tätigkeit des Aufsichtsrates seit Anfang 1982 bekundet, Aufgabe des Aufsichtsrates sei es nicht in erster Linie, die Beachtung des Wohnungsgemeinnützigkeitsrechtes zu kontrollieren; dies sei vielmehr die Angelegenheit der staatlichen Anerkennungsbehörde und des Prüfungsverbandes.

(287)

3. Schwerpunktmäßig bezog sich die Tätigkeit des Aufsichtsrates seit Anfang 1982 auf die Beratung
 - der Berichte der Prüfungsgesellschaft „Treuarbeit“, die der Aufsichtsrat im Februar 1982 mit der Prüfung der gegen die früheren Mitglieder der Geschäftsführung der Neuen Heimat Hamburg erhobenen Vorwürfe beauftragt hatte (vgl. oben Tz. 169),
 - der gerichtlichen Auseinandersetzung mit den 1982 entlassenen Mitgliedern der Geschäftsführung (vgl. oben Tz. 166) und
 - der Bestandsaufnahme der wirtschaftlichen Lage der Neuen Heimat und des von der Geschäftsführung erarbeiteten und fortgeschriebenen Strukturkonzeptes zur Überwindung der wirtschaftlichen Probleme der Neuen Heimat Hamburg.

Hierbei standen jedoch — entsprechend dem vorherrschenden Selbstverständnis des Aufsichtsrates (vgl. Tz. 286) — betriebswirtschaftliche Fragestellungen und deren Auswirkung auf die Arbeitnehmer des Unternehmens, nicht jedoch die Berücksichtigung des Wohnungsgemeinnützigkeitsrechtes im Vordergrund:

So wurde der Erwerb der „baudata“ (vgl. oben Tz. 178) zwar eingehend — vor allem aufgrund der kritischen Nachfragen der gewerblichen Arbeitnehmervertreter — behandelt. Diskussionsgegenstand waren jedoch ausschließlich betriebswirtschaftliche Aspekte und mögliche Rationalisierungseffekte sowie das Fehlen einer „politischen Äußerung der Geschäftsführung zu den gewerkschaftlichen Grundpositionen“. Nicht verfolgt wurde dagegen die Frage, ob der Erwerb der baudata von der Neuen Heimat Städtebau zu einem überteuerten Preis erfolgte. Zu dieser Beratung hätte aber Anlaß bestanden, weil der damalige Geschäftsführer Bundt in der Sitzung des Aufsichtsrates vom 30. November 1984 vortrug,

„mit Sicherheit werde eine Umstellung des Betriebssystems ab 1986 die baudata in Anspruch nehmen“: Vor diesem Hintergrund hätte problematisiert werden müssen, ob der von der baudata an die Neue Heimat Städtebau für die „alte Software“ zu zahlende Kaufpreis von 10 Mio. DM (vgl. oben Tz. 178) angemessen war.

Auch in anderen Fällen wurden die „Interessen der Gemeinnützigkeit“ nicht nachhaltig betont. So wurden die Geschäftsbeziehungen der gemeinnützigen Unternehmensgruppe zur Union Baubedarfs-gesellschaft (vgl. oben Tz. 179) nicht einer schnellen und gründlichen Prüfung unterzogen. Zwar fragte kurz nach der Veröffentlichung des SPIEGELS Anfang Februar 1982 ein Aufsichtsratsmitglied in der Sitzung am 26. Februar 1982 nach, wie sich die Regionalgesellschaften in bezug auf die Union Baubedarfs-gesellschaft verhalten sollten; der Aufsichtsrat gab sich indessen schon mit der Antwort des damaligen Geschäftsführers Dr. Hoffmann zufrieden, die Geschäfte sollten wie bisher fortgeführt werden und „sicherlich werde es eine Aufgabe der nächsten Zeit sein, sich die mit den Unternehmen geschlossenen Verträge im einzelnen anzusehen“. Es wäre Aufgabe des Aufsichtsrates gewesen, hier sofort „nachzufassen“ und nicht den Standpunkt von Heinz Oskar Vetter zu teilen, der ausführte, „die Geschäfte müßten zunächst in der bisherigen Form weitergeführt werden, bis negative Erkenntnisse vorliegen“ (Protokoll der Aufsichtsrats-sitzung der Neuen Heimat Hamburg vom 26. Februar 1982, Seite 6).

Ebenso hätte für den Aufsichtsrat Anlaß bestanden, unter WGG-rechtlichen Aspekten

- Anmietung/Rückkauf des Verwaltungsgebäudes Hamburg, Rosenstraße (vgl. oben Tz. 183) und
- die konzerninternen Grundstücksverkäufe zum Zwecke der Stärkung der Regionalgesellschaften Baden-Württemberg und Berlin (Aufsichtsratsprotokoll vom 26. Juni 1984)

zu problematisieren und nicht — wie geschehen — ohne Rückfragen „hinzunehmen“.

(288)

B. Gesellschafterversammlung

Die nicht ausreichende Aufsicht des Aufsichtsrates bis Anfang 1982 wurde auch nicht durch die Gesell-

schafterversammlung der Neuen Heimat Hamburg kompensiert.

Im Hinblick darauf, daß in den Aufsichtsratssitzungen sämtliche Anteilseigner bereits vertreten waren (vgl. Tz. 265), wurden die Gesellschafterversammlungen offensichtlich als notwendiges, weil gesetzlich vorgeschriebenes Übel, im übrigen jedoch als bloße Formsache aufgefaßt. Dies ergibt sich aus dem protokollarisch festgehaltenen Verlauf der Gesellschafterversammlungen. Diese Versammlungen fanden, soweit Beschlüsse nicht im Schriftwege gefaßt wurden, generell im Anschluß an Aufsichtsratssitzungen statt. Die Gesellschafter ließen sich durch die Personen vertreten, die zuvor auch entweder als Aufsichtsrat oder als Beirat an der Aufsichtsratssitzung teilgenommen hatten. Mit Ausnahme von zwei Sitzungen im Jahre 1982, die sich mit den personellen Konsequenzen aus den „Spiegel“-Veröffentlichungen befaßten, dauerten die Gesellschafterversammlungen jeweils nur wenige Minuten, obwohl ausweislich der Sitzungsniederschrift ein umfangreiches Programm abgewickelt worden sein soll. Dazu gehörte regelmäßig die Kenntnisnahme des bestätigten Jahresabschlusses, des Geschäftsberichtes, des Berichtes des Aufsichtsrates sowie die Entlastung des Aufsichtsrates und die Entlastung der Geschäftsführung. Eine Aussprache über diese Tagesordnungspunkte fand nie statt. Der Ausschuß hat Zweifel, ob alle Gesellschafterversammlung überhaupt in der protokollierten Form stattgefunden haben. In mehreren Fällen sollen die Gesellschafterversammlungen zu einem Zeitpunkt stattgefunden haben, zu dem ausweislich des Aufsichtsratsprotokolles dieser noch unter demselben Vorsitzenden, der angeblich auch die Gesellschafterversammlung geleitet haben soll, tagte. Der Zeuge Lappas hat auf Befragen hierzu erklärt, dies müsse wohl daran liegen, daß unterschiedliche Protokollführer verschiedene Uhren hatten. Dies kann deshalb nicht zutreffen, da Aufsichtsratssitzung und Gesellschafterversammlung immer von demselben Schriftführer protokolliert wurden. Auch die Angaben des Zeugen Vetter hierzu, wonach zur Gesellschafterversammlung im Anschluß an die Aufsichtsratssitzung ein ganz anderer Kreis an Vertretern der Gesellschafter hinzugekommen sei, ist falsch, da ausweislich aller dem Ausschuß vorliegenden Protokolle jeweils völlige Personenidentität zwischen Aufsichtsrat und Gesellschafterversammlung bestanden hat. Beispielfür hierfür sind die nachstehenden Aufstellungen der Sitzungen vom 1. April 1982 sowie 23. März 1984

Eine statistische Erfassung aller Aufsichtsrats- und Gesellschafterversammlungen ergibt sich aus Anlage 7.

NEUE HEIMAT Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH Hamburg (NHG)

Stand: 23. März 1984

I. Gesellschafter				II. Aufsichtsrat (ARP)		III. Beirat		IV. Gesellschafterversammlung	
(Stand Juni 83)		Vertretg. im AR u. BR	Geschäftsanteile					am 23. März 1984, 13.10 bis 13.20 h!	
BGAG-Beteiligungsverhältnisse	①	BGAG 6000 Frankfurt	● ○	49,90%	1 Ernst Breit, Düsseldorf, <i>Vorsitzender des DGB</i>	Vors. AR/ARP	1 Werner Dick, Stuttgart, <i>2. Vors. Gew. Leder</i>	1 BGAG — Lappas	
	17,27%	②	TV IGMET 6000 Frankfurt	● ○	10,17%	2 Walter Beer, Bochum, Mitglied <i>Geschf. Vorst. IGBE</i>		2 Dr. Rolf Freyberg, Frankfurt, <i>Mitglied Vorstand BGAG</i>	2 TV — Lappas*)
	14,16%	③	VTG DGB 4000 Düsseldorf	● ○	8,90%	3 Dieter Langendorf, Frankfurt, <i>Hauptkassierer, Mitgl. Vorst. GdED</i>		3 Alfred Horné, München, <i>Vors. Gew. Kunst, Vertr. Kunst im BV-DGB</i>	3 VTG DGB — Teitzel
	8,16%	④	VTG IG BSE 6000 Frankfurt	● ●	8,77%	4 Alfons Lappas, Frankfurt, <i>Mitglied Vorstand BGAG</i>		4 Willi Lojewski, Kassel, <i>Vors. GGLF, Vertr. GGLF im BV-DGB (kein Gesellschafter „NHG“)</i>	4 VTG BSE — Pradel
	13,41%	⑤	VTG IG BE 4650 Bochum	●	6,50%	5 Karl-Heinz Pradel, Frankfurt, <i>Mitglied BV BSE</i>	ARP	5 Hans Mayr, Frankfurt, <i>1. Vors. IGM, IGMET, Vertreter IGM im BV-DGB</i>	5 VTG BE — Beer
	8,06%	⑥	VV ÖTV 7000 Stuttgart	●	3,25%	6 Franz Steinkühler, Frankfurt, <i>2. Vors. IGM, IGMET</i>	ARP	6 Horst Morich, Düsseldorf, <i>Vors. Gew. Holz, Vertr. im BV-DGB</i>	6 VV ÖTV — Wulf-Mathies
	5,48%	⑦	TV „Nachfolge“ (IG Chemie) 3000 Hannover	●	2,53%	7 Helmut Teitzel, Düsseldorf, <i>DGB, Leiter Abt. „Beteilig.Politik“, BV-DGB, Vors. Beirat VTG-DGB</i>	ARP	7 Alois Pfeiffer, Düsseldorf, <i>Mitglied des Vorst. DGB, Leiter d. Abt. Wirtschaftspolitik</i>	7 TV Nachf. Chemie — Vosshenrich
		⑧	VTG Holz u. Kunststoff 4000 Düsseldorf	●	2,50%	8 Heinz Vosshenrich, Hannover, <i>Mitglied Geschf. HV IG Chemie</i>		8 Hans Pfister, Düsseldorf, <i>Gew. Textil, Geschf. VV-Textil</i>	8 VTG Holz — Morich
		⑨	VTG NGG 2000 Hamburg	●	2,15%	9 Wolfgang Weber, Hamburg, <i>Geschf. HV NGG</i>		9 Lothar Schäfer, Stuttgart, <i>IG Druck, Geschf. VV-Druck</i>	9 VTG NGG — Weber
		⑩	VV GdED 6000 Frankfurt	●	1,67%	10 Dr. Monika Wulf-Mathies, Stuttgart, <i>Vors. ÖTV, Vertreter ÖTV im BV-DGB</i>		10 Günter Schröder, Hilden, <i>Vors. GdP, Vertr. GEW im BV-DGB</i>	10 VV GdED — Langendorf
		⑪	VV IG Druck u. Papier 7000 Stuttgart	●	1,07%	11 Jürgen Jöns, Frankfurt, <i>Mitgl. BV-BSE</i>	stv. Vors. AR	12 Oswald Paulig, AR Co-op (BdK)	11 VV IG — Schäfer
		⑫	VTG DPG 6000 Frankfurt	●	0,98%	12 Kurt van Haaren, Frankfurt, <i>Vors. DPG, Vertr. Post im BV-DGB</i>		13 Werner Schulz, <i>Vors. Vorst. Vofü-Leb.</i>	12 VTG DPG — van Haaren
	13,43%	⑬	VV Textil-Bekleidung 4000 Düsseldorf	●	0,77%	13 Günter Volkmar, Düsseldorf, <i>1. Vors. HBV, Vertr. HBV im BV-DGB</i>	ARP	14 Thomas Wegscheider, <i>Vors. Vorst. BfG</i>	13 VV Textil — Pfister
		⑭	VV Gew. Leder 7000 Stuttgart	●	0,50%	14 Günter Dettmann, Hamburg		IV. „Ständige Gäste“ im AR	
		⑮	VV HBV 4000 Düsseldorf	●	0,25%	15 Helmut Fischer, München		1 Nikolaus Hüwe, <i>DGB-Düsseldorf, Abt. Beteiligungspolitik</i>	15 VV HBV — Volkmar
		⑯	VV GdP 4010 Hilden	●	0,08%	16 Manfred Franz, Ratingen	ARP	2 Werner Milert, <i>DGB-Düsseldorf, Abt. Vorsitzender, Justitiar</i>	16 VV GdP — Schröder
		⑰	VTG GEW-Bund 6000 Frankfurt	●	0,02%	17 Hans-J. Hayden, Frankfurt	ARP		17 VTG GEW — Wunder
		⑱	Gew. Kunst*)	○	0,02%	18 Wilhelm Jansen, Ratingen			
					19 Heinrich Noé, München				
					20 Klaus Rotter, Hamburg	ARP			

*) treuhänderisch gehalten von VTG DGB

Abkürzungen:

Gew.: Gewerkschaft
 IG: Industriegewerkschaft
 VTG: Vermögens- und Treuhandgesellschaft mbH
 VV: Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH
 BGAG: Beteiligungsgesellschaft für Gemeinwirtschaft AG, 6000 Frankfurt a. M. 1

BV-DGB: Bundesvorstand DGB
 Geschf. HV: Geschäftsführender Hauptvorstand

NHG

Stand 1. April 1982

I. Aufsichtsrat

1	Vetter	Vors. DGB, Vors. AR	X ⊗
2	Döding	Vors. NGG, BV-DGB	X ■
3	Beer	Geschf. Vorst. IG BE	X ■
4	Kluncker	Vors. ÖTV, BV-DGB	X ■
5	Langendorf	Hauptkass., Geschf. Vorst. GdED	X ■
6	Loderer	Vors. IGM, IGMET	o
7	Morich	Vors. Gew. Holz, BV-DGB	X ■
8	Sperner	Vors. BSE, BV-DGB	X ■
9	Vater	BV-DGB, Abt. Finanzen	X ■
10	Vosshenrich	Geschf. H.Vorst. IG Chemie	X ■
11	Tiedtke	BV-BSE, stv. Vors. AR	X
12	Breit	Vors. DPG	X ■
13	Vietheer	Vors. HBV (bis 30. September 1980)	X
14	Christ	Arbeitnehmer	X
15	Fischer, Helm.	Arbeitnehmer	X
16	Franz	Arbeitnehmer	X
17	Ihlefeldt	Arbeitnehmer	X
18	Kutschan	Arbeitnehmer	X
19	Mühle	Arbeitnehmer	X
20	Rotter	Arbeitnehmer	X

II. Beirat

a) „Gesellschaftervertreter“

1	Ferlemann	2. Vors. IG Druck	X ■
2	Fischer, Norb.	IGMET	X ■
3	Geppert	BV-BSE	X
4	Kappelmann	2. Vors. Gew. Leder	X
5	Mayr	2. Vors. IGM	o
6	Pfeiffer	BV-DGB, Abt. Wirtsch. Pol.	o
7	Pfister	Gew. Textil	X
8	Schröder	Vors. GdP, BV-DGB	o
9	Sprenger	Gew. Kunst („Treuhand-DGB“)	X
10	Vergin	GEW, Vors. LV Bad.-Württ.	X

b) „verbundener Bereich“, Sonstige:

11	Hesselbach	BGAG/BfG	X
12	Lappas	BGAG	X
13	Lojewski	Vors. GGLF, BV-DGB	X
14	Paulig	BdK, co op	o
15	Schulz	Vofü	o
16	Müller	BHW	o
17	Weber, Maria	stv. Vors. DGB	o
18	Katzer		o
19	Schlich		o
20	Weichmann		o

III. Ständige Gäste AR

1	Hüwe	DGB
2	Kaltenborn	DGB

IV. Weitere Gäste

AR-Sitzung 1. April 1982,

Volkmar	(AR-NHS), 1. Vors. HBV
Bleicher	(AR-NHS), 1. Vors. HBV
Cordua	(AR-NHS), 1. Vors. HBV
Hoffmann, Jürgen	(AR-NHS), 1. Vors. HBV
Lemm	(AR-NHS), 1. Vors. HBV
Lütjens	(AR-NHS), 1. Vors. HBV
Schönewolf	(AR-NHS), 1. Vors. HBV
Voigt	(AR-NHS), 1. Vors. HBV
Wlodech	(AR-NHS), 1. Vors. HBV
Keller	Beirat NHS, Ges.Vertr.
Blätzel (DGB)	Beirat NHS, Ges.Vertr.
Horné	
Kleist	
Willmann	
Schafeld GdP	
Dr. Hoffmann	Vorst. NHS/NHG
Frister	Vorst. NHS/NHG

V. Gesellschafterversammlung

1. April 1982 (Leitung: Vetter); („Diskussionsteilnehmer“)

1	Vater	DGB/HBV	■
2	Sperner	BSE	■
3	Fischer, N.	IGMET	■
4	Beer	IG BE	■
5	Kluncker	ÖTV	■
6	Vosshenrich	IG Chemie/Nachf.	■
7	Morich	Gew. Holz	■
8	Döding	NGG	■
9	Langendorf	GdED	○
10	Ferlemann	IG Druck	■
11	Breit	DPG	■
12	Pfister	Gew. Textil	■
13	Kappelmann	Gew. Leder	○
14	—	HBV (Vater)	■
15	Schafeld	GdP	■
16	Vergin	GEW	○
17	Lappas	NHS	○

18	Hesselbach	—	○

Zeichenerklärung:

- ⊗: Vorsitzender d. AR, Leiter der Gesellschafterversammlung
 X: Anwesend bei AR-Sitzung am 1. April 1982

- o: Nicht anwesend bei AR-Sitzung am 1. April 1982
 ■: Beteiligt an Diskussion
 ○: Nach Protokollverzeichnis der Gesellsch.Versammlung vom 1. April 1982 keine Diskussionsbeteiligung

(289)

C. Haftungsfragen; Leistungen der Gesellschafter

(290)

I. Haftungsfragen

Der Ausschuß hat — wie eingangs erwähnt (Tz. 56) — ein Rechtsgutachten des Gutachters Professor Dr. Peter Ulmer zu der Frage eingeholt,

„unter welchen tatsächlichen Voraussetzungen und rechtlichen Gesichtspunkten Zahlungs- oder Schadensersatzansprüche der gemeinnützig geschützten NEUE HEIMAT gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H., Hamburg, gegen ihre unmittelbaren oder mittelbaren früheren Gesellschafter vor dem Verkauf an die Neue Gesellschaft für Vermögensbildung (DNG) aus Verstößen gegen das Gesellschafts- und Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht in Betracht kommen“.

In seinem am 25. November 1986 vorgelegten Gutachten hat Professor Dr. Peter Ulmer insbesondere die Fragen untersucht, ob der Neuen Heimat Hamburg wegen der verdeckten Gewinnausschüttungen an Gesellschafter oder verbundene Unternehmen, der Überschreitungen des zulässigen Geschäftskreises und der Verstöße gegen § 12 WGG Ansprüche aufgrund wohnungsgemeinnützigkeits-, zivil- oder gesellschaftsrechtlicher Vorschriften zustehen.

Einen Schwerpunkt der Untersuchungen bilden die „Ausstrahlungen des WGG auf die Rechtsverhältnisse zwischen einer als wohnungsgemeinnützig anerkannten GmbH und ihren Gesellschaftern“. Der Gutachter gelangt hierzu zu folgenden Ergebnissen:

- Zwischen der Neuen Heimat Hamburg und den an ihr beteiligten Gewerkschaften habe bis Ende 1984 ein Abhängigkeits-/Herrschaftsverhältnis bestanden. Ab 1985 sei die Beherrschung infolge des Mehrheitserwerbs der BGAG auf diese übergegangen. An dem Bestehen einer Unternehmensverbindung zwischen der Neuen Heimat Hamburg und den sonstigen Unternehmen des Deutschen Gewerkschaftsbundes habe sich hierdurch jedoch nichts geändert.
- Die Gesellschafterversammlung der Neuen Heimat Hamburg sei nahezu durchgehend auf eine formale Rolle beschränkt gewesen. Die wesentlichen Entscheidungen der Gesellschafter seien in dem — um einen Beirat erweiterten — Aufsichtsrat getroffen worden, da die an der Neuen Heimat Hamburg beteiligten Gewerkschaften ganz überwiegend im Aufsichtsrat selbst, im übrigen aber im Beirat der Neuen Heimat Hamburg Sitz und Stimme hatten. Daher sei das Verhalten der betreffenden Aufsichtsrats- und Beiratsmitglieder der Neuen Heimat Hamburg den sie nominierenden Gewerkschaften zuzurechnen. Zwar werde die Zurechnung des Verhaltens einzelner Aufsichtsratsmitglieder gegenüber

den sie entsendenden oder benennenden Personen oder Körperschaften vom Bundesgerichtshof in ständiger Rechtsprechung und auch von der im Schrifttum herrschenden Meinung grundsätzlich abgelehnt; vorliegend handele es sich jedoch um einen Sonderfall, der dadurch gekennzeichnet sei, daß im Aufsichtsrat der Neuen Heimat Hamburg — abgesehen von den sieben unternehmensangehörigen Arbeitnehmervertretern — durchweg Organmitglieder der Gewerkschaften als Anteilseigner Sitz und Stimme hatten.

- Die Rechtsverhältnisse zwischen der Neuen Heimat Hamburg und ihren Gesellschaftern bestimmten sich nicht nur nach GmbH-Recht; mit Rücksicht auf die Anerkennung der Neuen Heimat Hamburg als gemeinnütziges Unternehmen unterlägen die Gesellschafter vielmehr auch den Bindungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsrechts.

- Hieraus folgte:

Bei schuldhafter Mitwirkung der Aufsichtsräte an den Verstößen gegen das Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht würden die Gesellschafter der Neuen Heimat Hamburg dieser gegenüber wegen des ihr daraus resultierenden Schadens haften; der Nachweis der Anspruchsvoraussetzungen — Verstoß gegen das Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht; Schaden; Kausalität; Mitwirkung der Organe der Anteilseigner im Aufsichtsrat an dem betreffenden Verstoß durch Beschlußfassung oder auf sonstige Weise; Verschulden; Zurechnung analog § 31 BGB — sei Sache der Geschäftsführung der Neuen Heimat Hamburg, im Falle der Konkurseröffnung Sache des Konkursverwalters. Der Anspruch verjähre nach 30 Jahren.

- Sofern die Aufsichtsräte kein Verschulden treffen, seien die Gesellschafter nach § 31 GmbH-Gesetz analog zur Rückerstattung solcher Vermögensvorteile verpflichtet, die ihnen über die in § 9 Buchstabe a WGG bestimmten Grenzen zulässiger Gewinnausschüttung hinaus unmittelbar oder mittelbar aus dem Vermögen der Neuen Heimat Hamburg zugewendet worden seien. Die Verjährungsfrist betrage grundsätzlich 5, ausnahmsweise — bei „bösiher Handlungsweise“ — 30 Jahre, § 31 Absatz 5 Satz 1 und Satz 2 GmbHG.

Wegen weiterer Einzelheiten wird auf das in Anlage 8 beigefügte Gutachten verwiesen.

(291)

II. Leistungen der Gesellschafter

(292)

1. Die Neue Heimat Hamburg hat bislang keine Ansprüche auf Rückerstattung gegen ihre Gesellschafter geltend gemacht. Rückerstattungen der Gesellschafter der Neuen Heimat Hamburg sind

daher bislang auch nicht erbracht. Auch sonstige Kapitalzuführungen durch die Gesellschafter an die Neue Heimat Hamburg sind nach 1982 nicht erfolgt. Nach Beschluß des Aufsichtsrates der Neuen Heimat Hamburg von Anfang Dezember 1986 soll jedoch nach Pressemitteilungen das Stammkapital dieser Gesellschaft von 60 Mio. DM um 150 Mio. DM auf 210 Mio. DM erhöht werden.

(293)

2. Die Gesellschafter führten ausschließlich dem nichtgemeinnützigen Unternehmensbereich Neue Heimat Kapital zu. Die dem Städtebaubereich zugeführten Mittel hat der Zeuge Dr. Hoffmann mit insgesamt 1,5 Mrd. DM beziffert. Die Leistungen waren erforderlich geworden, um den Konkurs abzuwenden (vgl. Tz. 78). Aufgrund der Bankenbeziehungen der gesamten Unternehmensgruppe Neue Heimat waren diese Zuführungen nach Aussagen des Zeugen Dr. Hoffmann sowie nach der Aussage des sachverständigen Zeugen Dr. Meyer-Preschany auch notwendig geworden, um den gleichzeitigen Konkurs des gemeinnützigen Konzerns zu verhindern.

Die Gesellschafterleistungen an den Städtebaubereich enthielten Forderungsverzichte von rund 0,7 Mrd. DM, die mit einer Reduzierung des Kreditengagements der Bank für Gemeinwirtschaft bei der gemeinnützigen Unternehmensgruppe zusammenhängen. Nach der Aussage des Zeugen Dr. Hoffmann erfolgte diese Rückführung im Rahmen eines Forderungsaustausches mit anderen Banken wie folgt: Banken, die ein Engagement von 30 Mio. DM bei der Städtebaugruppe hatten, wurden durch die Bank für Gemeinwirtschaft abgelöst. Diese übertrug ihrerseits denselben Banken Forderungen gegenüber dem gemeinnützigen Bereich in dreifacher Höhe. Im Anschluß hieran wurden von der Bank für Gemeinwirtschaft die erworbenen Forderungen gegenüber dem Städtebaubereich auf die Beteiligungsgesellschaft für Gemeinwirtschaft AG übertragen. Diese erließ ihrerseits sodann ihre Forderungen gegenüber dem Städtebaubereich.

Zweifel des Ausschusses, daß die Reduzierung des Kreditengagements der Bank für Gemeinwirtschaft und der Forderungsaustausch zu Lasten des gemeinnützigen Unternehmensbereichs gegangen sind, konnten in der Befragung nicht ausgeräumt werden. Der Ausschuß hat jedoch die Aussage des Zeugen Dr. Hoffmann zur Kenntnis genommen, durch den Forderungsaustausch sei dem gemeinnützigen Bereich kein Schaden entstanden. Aus Gründen des Zeitablaufs und der Konzentration auf andere Untersuchungsgegenstände hat der Ausschuß die Hintergründe des Forderungsaustausches und des Forderungsverzichtes jedoch nicht weiter untersucht. Soweit Protokolle der Aufsichtsratssitzungen der BGAG hierüber Aufschluß geben könnten, ist deren Auswertung einem Bericht vorbehalten, der vorerst der Geheimhaltung unterliegt.

(294)

3. Nach Aussage des Zeugen Dr. Hoffmann sind die umfangreichen Wohnungsaufkäufe durch die BG-Immobilien-Gesellschaft m.b.H. als Leistungen zur Schadensabwehr bei dem gemeinnützigen Unternehmensbereich zu werten. Der Ausschuß folgt dieser Auffassung insoweit, als er davon ausgeht, daß durch die Aufkäufe ein Beitrag zur Konkursabwehr geleistet wurde. Auf der anderen Seite liegt nach der Auffassung des Ausschusses die Vermutung nahe, daß die BG-Immobilien-Gesellschaft m.b.H. — und damit ihre Eigentümer — durch die Aufkäufe eher Vor- als Nachteile gehabt haben (vgl. oben Tz. 213ff.).

(295)

4. Eine bis Ende 1987 befristete Bereitschaftserklärung seitens der Banken zur Tilgungsaussetzung und -streckung von Verbindlichkeiten der gemeinnützigen Unternehmensgruppe am 26. August 1986 basierte nach der Aussage des Zeugen Dr. Meier-Preschany auf einer Garantie-Erklärung der Beteiligungsgesellschaft für Gemeinwirtschaft AG, für die Zahlungsbereitschaft und -fähigkeit des Wohnungsbaukonzerns Neue Heimat einzustehen. Der Zeuge Dr. Freyberg — Mitglied des Vorstandes der Beteiligungsgesellschaft für Gemeinwirtschaft AG — hat im Laufe seiner Vernehmung durch den Ausschuß diese Garantie-Erklärung verlesen, die seitens der Gesellschafter der Neuen Heimat Hamburg erteilt wurde. Danach war die BGAG bereit, noch in 1986 bis zu 20 000 Wohnungen zu erwerben. Hierdurch sollten die Voraussetzungen geschaffen werden, für die notwendige „Rentabilität“ und „Liquidität“ der Neuen Heimat zu sorgen. Das Volumen an Finanzmitteln, das seitens der Gesellschaft auf diese Weise gegebenenfalls zur Verfügung gestellt werden mußte, bezifferte der Zeuge Dr. Freyberg mit rund 1 Mrd. DM.

(296)

5. Der mit „Die neue Gesellschaft für Vermögensbildung“ abgeschlossene Kaufvertrag vom 18. September 1986 über den Verkauf von Anteilen an der Neuen Heimat Hamburg sah eine Reihe von Maßnahmen vor, die ebenfalls als Leistungen der Beteiligungsgesellschaft für Gemeinwirtschaft AG zur Schadensabwehr angesehen werden können. So verpflichtete sich die Beteiligungsgesellschaft für Gemeinwirtschaft AG zum Zwecke der Erhöhung des Stammkapitals bei der Neuen Heimat Hamburg, der Neuen Gesellschaft für Vermögensbildung ein Darlehen von bis zu 300 Mio. DM zur Verfügung zu stellen. Es sollte ferner dafür Sorge getragen werden, daß der Neuen Heimat Hamburg Darlehen zur Liquiditätsversorgung für 1986 und 1987 gewährt werden. Der Gesamtbetrag der Darlehen wurde begrenzt auf 200 Mio. DM für 1986 und weitere 300 Mio. DM für 1987. Zum weiteren sah der Vertrag eine Verpflichtung der Beteiligungsgesellschaft

schaft für Gemeinwirtschaft AG vor, für insgesamt verlustfreie Bilanzen der Neuen Heimat-Regionalgesellschaften per 31. Dezember 1985 zu sorgen. Hierfür war vorgesehen, daß die Beteiligungsgesellschaft für Gemeinwirtschaft AG oder ein von ihr benannter Dritter Vermögensgegenstände der Neuen Heimat-Gesellschaften erwerben sollte.

Eine abschließende Analyse und Würdigung dieser zugesagten Gesellschafterleistungen ist angesichts des Rückkaufs der Neuen Heimat Hamburg durch eine Auffanggesellschaft entbehrlich.

6. Nach Aussage des Zeugen Dr. Freyberg beabsichtigt die BGAG, der Neuen Heimat Hamburg auch im Rahmen der geplanten Treuhandlösung ein entsprechendes Leistungsvolumen zur Verfügung zu stellen. Unter der Voraussetzung eines zu vereinbarenden Stillhalteabkommens mit den Banken sollen hiernach die Bilanzen der Unternehmensgruppe durch Erwerb von Vermögensgegenständen und einer hiermit verbundenen Realisierung von stillen Reserven bis einschließlich 1987 ausgeglichen werden.

(297)

4. Unterabschnitt: Aufsicht

(298)

A. Aufsicht des Prüfungsverbandes

(299)

I. Rechtliche Grundlagen

Jedes gemeinnützige Wohnungsunternehmen ist regelmäßigen Prüfungen durch den Prüfungsverband unterworfen, dem es gemäß § 14 WGG angehören muß.

Die Prüfung ist alljährlich durchzuführen; mit Zustimmung oder auf Verlangen der Anerkennungsbehörde kann der Prüfungsverband darüber hinaus auch eine außerordentliche Prüfung auf Kosten des Wohnungsunternehmens vornehmen (§ 26 Abs. 1 WGG).

Umfang und Durchführung der Prüfungen sind im einzelnen durch das WGG, das Gesetz betreffend die Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften vom 1. Mai 1889 (RGBl I S. 55) i. d. F. der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898 (RGBl S. 369, 810, BGBl III 4125 — 1) — im folgenden: GenG — und durch Prüfungsrichtlinien geregelt, die der Spitzenverband (vgl. Tz. 70) aufgestellt hat. Danach erstreckt sich die Prüfung insbesondere auf die Einhaltung der Voraussetzungen für die Anerkennung als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen (§§ 2 bis 15 WGG) sowie der Regelungen der Durchführungsverordnung zum Wohnungsgemeinnützigkeitgesetz (§ 23 Abs. 4 WGG). Die Prüfung hat umfassend auf die gesamte Geschäftstätigkeit einzugehen und insbe-

sondere den Jahresabschluß, den Geschäftsbericht, die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung (§ 53 GenG), ferner die wirtschaftliche Tätigkeit, das Rechnungswesen, die Betriebsorganisation und die wirtschaftliche Lage des Unternehmens zu umfassen.

Das Ergebnis der Prüfung ist in einem Prüfungsbericht darzustellen (§ 58 GenG). Soweit der Verband keine Einwendungen erhebt, ist ein Bestätigungsvermerk zu erteilen (§ 26 Abs. 3 WGG). Stellt der Verband Verstöße fest, sind diese zu beanstanden. Das Wohnungsunternehmen ist verpflichtet, solchen Beanstandungen durch entsprechende Maßnahmen innerhalb eines angemessenen Zeitraums nachzukommen; geschieht dies nicht, so kann der Prüfungsverband eine Frist setzen, nach deren erfolglosem Ablauf er die Anerkennungsbehörde zu unterrichten hat (§ 23 Abs. 5 WGGDV).

(300)

II. Zur Prüfungstätigkeit des Verbandes Norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V.

Gesetzlicher Prüfungsverband für die Neue Heimat Hamburg ist — wie erwähnt — der Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V., Hamburg. Sein Verhalten bis Anfang 1982 bewertet der Parlamentarische Untersuchungsausschuß der Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg in seinem Bericht zusammenfassend wie folgt (S. 832):

„Im Falle der Neuen Heimat-Gesellschaften ist der Verband seinen Aufgaben im Rahmen des Systems von Prüfung und Aufsicht nicht gerecht geworden.

Seine Prüfungstätigkeiten bzw. Berichterstattung war in entscheidenden Fällen unzulänglich. Sie war beeinflusst von Faktoren, die Parteilichkeit zeigten und ein sachgerechtes Prüfungsergebnis verhinderten. Die Prüfungen entwickelten sich zu „Betreuungsprüfungen“. Das Verhältnis zur Neuen Heimat war geprägt durch Interessensverquickung und Abhängigkeiten. Diese negativen Umstände wurden verstärkt durch die mangelnde organisatorische Trennung von Prüfungstätigkeit und sonstiger — interessensorientierter — Tätigkeit.“

Der Ausschuß hat aus Gründen der Zuständigkeit das Verhalten des Verbandes Norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. nicht im einzelnen untersucht. Er weist jedoch auf Feststellungen des Parlamentarischen Untersuchungsausschusses der Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg hin, die solche Aspekte der Prüftätigkeit und der Organisation des Prüfungsverbandes betreffen, die im Hinblick auf gesetzliche Reformen relevant sind. Sie betreffen

- persönliche Geschäftsbeziehungen von Prüfern des Verbandes mit der Neuen Heimat Hamburg oder einer ihrer Tochtergesellschaften,
- die Doppelrolle des Verbandes als Prüfungs- und Interessenverband sowie die Geschäftsbeziehungen zwischen ihm und der Neuen Heimat Hamburg und

— die Grundeinstellung des Verbandes bei Auslegung und Anwendung des WGG.

(301)

1. *Geschäftliche Beziehungen von Verbandsprüfern zu Neue Heimat-Gesellschaften*

Zwischen der Neuen Heimat Hamburg und einer ihrer Tochtergesellschaften einerseits und einzelnen Prüfern des Verbandes Norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. andererseits bestanden geschäftliche Beziehungen, die geeignet waren, die gesetzlich geforderte Unabhängigkeit, Unbefangenheit, Eigenverantwortlichkeit und Gewissenhaftigkeit dieser Prüfer zu beeinträchtigen. So war der frühere Direktor des Verbandes Norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. über einen langen Zeitraum Berater der Neuen Heimat Hamburg; einem Verbandsprüfer, der auch die Neue Heimat Hamburg prüfte, räumte die Neue Heimat Nord Sonderkonditionen für die Betreuung des Baus von 16 Eigentumswohnungen ein (vgl. oben Tz. 135), und einem technischen Direktor gewährte sie einen Preisnachlaß beim Erwerb eines Grundstückes.

(302)

2. *Die Doppelrolle als Prüfungs- und Interessenverband*

Bedrohten schon diese personellen Verquickungen die Unbefangenheit der Prüfer, so resultierten weit erheblichere Beeinträchtigungen der Unabhängigkeit des Verbandes aus seiner Doppelrolle als gesetzlicher Prüfungsverband einerseits und Interessenverband andererseits: Der Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. hat nach seiner Satzung neben der Pflichtaufgabe, seine Mitglieder zu prüfen, auch die gemeinsame Wahrnehmung der Interessen der Mitglieder zu verfolgen. Diese Aufgabenstellung umfaßt die Interessenwahrnehmung sowohl gegenüber den Verbandsmitgliedern (Beratung, Betreuung, Information) als auch gegenüber der Öffentlichkeit (Parteien, Behörden, Presse). Diese Doppelfunktion ist gesetzlich zulässig (§ 63b Abs. 4 GenG), begründet jedoch die Gefahr einer Vermengung beider Aufgabenbereiche und führt zu Interessenskollisionen, weil die Prüftätigkeit die strikte Durchsetzung des WGG gegenüber dem gemeinnützigen Wohnungsunternehmen verlangt, während die Interessenswahrnehmung im Einzelfall eine andere Haltung nahelegen kann. Interessenkonflikte sind darüber hinaus vorgezeichnet, wenn der Verband infolge eigener geschäftlicher Tätigkeit in Abhängigkeit zu einem verbandsangehörigen Wohnungsunternehmen gerät. Aus diesem Grunde ist in der Literatur gefordert worden, ein Prüfungsverband

— dürfe wegen der möglichen Interessen- oder Pflichtenkollision keine Rechtsgeschäfte mit einem von ihm zu prüfenden gemeinnützigen Wohnungsunternehmen tätigen (vgl. Flender, in: Bundesministerium der Justiz [Herausgeber]:

Zur Reform des Genossenschaftsrechts — Referat und Materialien — III. Band, 1959, S. 106f.) und

— habe auf jede geschäftliche Betätigung zu verzichten, die ihn in ein Konkurrenzverhältnis zu einem verbandsangehörigen Wohnungsunternehmen bringen kann (Jaschinski, in: Schriftenreihe des Bundesministers für Wohnungswesen und Städtebau, Band 2, Seite 257f.).

Diese Grundsätze beachtete der Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. jedoch nicht:

Er war — erstens — über eine Tochtergesellschaft, die NTK Norddeutsche Treuhand- und Kreditgesellschaft für den Wohnungsbau m.b.H. (im folgenden: NTK), bis 1974 an der Nordwestdeutschen Siedlungsgesellschaft (NWDS) beteiligt, einem gemeinnützigen Wohnungsunternehmen, das in Konkurrenz zur Neuen Heimat Hamburg stand.

Er hatte — zweitens — geschäftliche Beziehungen zur Neuen Heimat Hamburg: Als diese 1974 von der NTK deren Anteile an der NWDS erwarb, zahlte sie zugleich an die Muttergesellschaft der NTK, den Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V., „zur Abgeltung eines (nicht näher bezeichneten) Verzichtsanspruchs“ 3,45 Mio. DM, die dem Verband den Bau eines Verwaltungsgebäudes ermöglichen sollten. Hierdurch verstärkte die Neue Heimat Hamburg ihren ohnehin maßgebenden Einfluß auf den Verband, der von ihr als größtes Wohnungsunternehmen und beitragsstärkstes Mitglied abhängig war.

Darüber hinaus bestanden — drittens — geschäftliche Beziehungen zwischen dem Städtebaubereich der Unternehmensgruppe Neue Heimat und einer weiteren Tochtergesellschaft des Verbandes Norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V., nämlich der Nordrevision Norddeutsche Wirtschaftsprüfungsgesellschaft für Wohnungs- und Bauwesen GmbH, die 1969 auf Anregung Albert Vietors von dem Verband Nordwestdeutscher Wohnungsunternehmen e. V. und dem damaligen Verbandsvorsitzenden gegründet worden war. Haupttätigkeit dieser Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, die organisatorisch und personell eng mit dem Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. verknüpft war und bis 1977 als Abteilung der Verbandsverwaltung geführt wurde, war die Prüfung der Gesellschaften des nichtgemeinnützigen Bereichs der Unternehmensgruppe Neue Heimat. Hierdurch geriet der Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. auch in finanzielle Abhängigkeit von der Unternehmensgruppe, aus der — wie der Parlamentarische Untersuchungsausschuß der Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg festgestellt hat (Seite 105) — auch Pflichtenkollisionen resultierten, die geeignet waren, die Ordnungsgemäßheit der Prüfhandlungen des Verbandes Norddeutscher Wohnungsunternehmen beeinträchtigen. Diese Gefahr realisierte sich in den Jahren 1969 bis 1982: Der Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. beanstandete u. a. nicht die Vermögensverlagerungen zu Lasten des gemeinnützigen und zugunsten des nichtgemeinnützigen Unternehmensbe-

reichs der Neuen Heimat, obwohl ihm — in der Person des Verbandsdirektors, dem sowohl die Verbandsprüfer als auch die Prüfer der Nordrevision unterstanden — die Zusammenhänge bekannt waren: So wurden weder die Verlustübernahme beim Hochschulbau Niedersachsen (vgl. oben Tz. 96) noch die Grundstücksabnahmeverpflichtungen zugunsten der BEWOBAU (vgl. Tz. 100) noch die Geschäftsbeziehungen des gemeinnützigen Unternehmensbereichs zur Union Baubedarfs-gesellschaft (vgl. Tz. 101), zur GVG Grundstücks-, Finanz- und Verwaltungsgesellschaft (vgl. Tz. 103) und zur GIA Gesellschaft für Industrieansiedlung (vgl. oben Tz. 105) moniert.

(303)

3. Haltung des Verbandes Norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. zum WGG

Bestimmend für die nicht stringente Anwendung des WGG durch den Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. war zum weiteren die von seinen Prüfern vertretene Auffassung, der Wortlaut des Gesetzes und seiner Durchführungsverordnung sei zu restriktiv gefaßt und ziehe dem Aufgabenbereich der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen „zu enge Grenzen“. So legte der derzeitige Verbandsdirektor und damalige Prüfer des Verbandes Norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V., Papert, 1975 in der Zeitschrift „Gemeinnütziges Wohnungswesen“ (Heft 11, Seite 512) unter der Überschrift „Gemeinnützigkeitsgesetz mit Moos besetzt“ dar, das WGG sei nicht ausschließlich nach seinen jahrzehntealten Formulierungen, sondern nach seinem Sinn und Zweck unter Berücksichtigung heutiger Erkenntnisse und Bedürfnisse zu interpretieren. Damit war ein Weg gefunden, das WGG weniger nach seinem Wortlaut als vielmehr unter dem Aspekt der wirtschaftlichen Interessen der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen auszulegen. Diese „wirtschaftliche Betrachtungsweise“ des WGG und der WGGDV kam insbesondere der expansiven Geschäftspolitik der Neuen Heimat Hamburg entgegen und wirkte sich für sie bei der Verfolgung wichtiger geschäftspolitischer Entscheidungen günstig aus. So unterstützte der Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. das Anliegen der Neuen Heimat Hamburg für ihre Betätigung bei dem Bau von Hochschulen in Niedersachsen eine Ausnahmegenehmigung zu erhalten (vgl. Tz. 96), indem er gegenüber der Anerkennungsbehörde darauf hinwies, das WGG entspreche nicht mehr den wirtschaftlichen, unternehmerischen und technischen Interessen der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen; diese Gegebenheit erfordere geradezu „die Vorwegnahme der Ausweitung des gemeinnützigen Tätigkeitsbereichs“ durch Erteilung einer Ausnahmegenehmigung. Entsprechende Argumentationen benutzte der Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. auch bei anderen Gelegenheiten: Bei der Beteiligung der Neuen Heimat Hamburg an der Bank für Gemeinwirtschaft im Jahre 1970 (vgl. Tz. 98) achtete er nicht auf die strikte Einhaltung des Wortlautes des § 9 Abs. 1 Buchstabe f WGG, und die Beurteilung der Einführung der Er-

gebnisabführungsverträge (vgl. Tz. 112) folgte nicht der Regelung des § 9 Buchstabe a WGG, sondern orientierte sich an dem für die Neue Heimat Hamburg wirtschaftlich wünschenswerten Ergebnis. Dasselbe gilt für die Konzernstruktur und die sich hieraus ergebenden Fehlentwicklungen: „Alle eingetretenen Konsequenzen in wirtschaftlicher und finanzieller Hinsicht“ — so der Bericht des Parlamentarischen Untersuchungsausschusses der Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg — „müssen im Zusammenhang mit dem Versäumnis des Verbandes Norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. gesehen werden, nicht auf die strikte Einhaltung des WGG geachtet, sondern dessen Prinzipien immer mehr aufgeweicht zu haben“ (Seite 817).

(304)

B. Staatliche Aufsicht

(305)

I. Anerkennungsbehörden

(306)

1. Die staatliche Aufsicht über die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen üben die Anerkennungsbehörden der Länder aus, die darüber zu wachen haben, ob die Satzung und der tatsächliche Betrieb des gemeinnützigen Wohnungsunternehmens den Vorschriften des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes und der Durchführungsverordnung entsprechen. Die hierzu notwendigen Kenntnisse über die Geschäftsabläufe eines gemeinnützigen Wohnungsunternehmens kann sich die Anerkennungsbehörde insbesondere auf zwei Wegen verschaffen: Zum einen hat jedes gemeinnützige Wohnungsunternehmen auf Verlangen der Anerkennungsbehörde den Prüfungsbericht des Prüfungsverbandes binnen zwei Monaten nach Abschluß der Prüfung vorzulegen (§ 26 Abs. 5 WGG); zum anderen ist die Behörde jederzeit berechtigt, „Unterlagen und Auskünfte einzuholen und Einblick in alle Geschäftsvorgänge und den Betrieb des Unternehmens zu nehmen, nötigenfalls auch von sich aus eine außerordentliche Prüfung durch eine von ihr zu bestimmende Stelle auf Kosten des Unternehmens vornehmen zu lassen“ (§ 26 Abs. 6 WGG).

Werden der Anerkennungsbehörde Verstöße gegen Vorschriften des Wohnungsgemeinnützigkeitsrechts bekannt, so hat sie hiergegen von Amts wegen (§ 17 Abs. 2 WGG) einzuschreiten. § 19 Abs. 2 WGG sieht seinem Wortlaut nach für diesen Fall als einzige — zwingend zu ergreifende Maßnahme — die Entziehung der Anerkennung als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen vor. Diese für jeden gemeinnützigen Wohnungsunternehmen schwerwiegende Folge kann indessen bei leichteren oder einmaligen Verstößen unverhältnismäßig sein. In Rechtsprechung

und Literatur ist deshalb — zu Recht — die Auffassung vertreten worden, der Verhältnismäßigkeitsgrundsatz müsse bei der Auslegung und Anwendung des § 19 Abs. 2 WGG berücksichtigt werden, so daß die Entziehung der Anerkennung nur bei nach Art, Umfang und Dauer wesentlichen Verstößen gerechtfertigt ist. Von dieser Auffassung geht auch offensichtlich der Verordnungsgeber aus: Denn § 23 Abs. 6 WGGDV normiert, daß die Anerkennungsbehörde dem gemeinnützigen Wohnungsunternehmen aufgeben kann, einen Verstoß zu beheben und die durch ihn verursachten wirtschaftlichen Folgen durch bestimmte Maßnahmen auszugleichen. Dieses Verlangen kann die Anerkennungsbehörde zwar nicht mit Zwangsmitteln durchsetzen, aber mit dem Hinweis versehen, im Falle seiner Nichterfüllung werde das Verfahren zur Entziehung der Anerkennung eingeleitet.

(307)

2. Zuständige Anerkennungsbehörde für die Neue Heimat Hamburg ist — wie erwähnt — die Hamburger Baubehörde, innerhalb derer das Amt für Wohnungswesen mit der WGG-rechtlichen Aufsicht bis 1984 betraut war. Ihre Aufsichtstätigkeit von 1960 bis 1984 bewertet der Parlamentarische Untersuchungsausschuß der Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg in seinem Bericht zusammenfassend wie folgt (Seite 856):

- „1. Für die Neue Heimat entscheidende Vorgänge wurden ihren Interessen gemäß politisch — unter weitgehender Mißachtung der gemeinnützigkeitsrechtlichen Grundregeln — entschieden.
2. Lange Zeit bestimmend waren dabei wohnungs-, zunehmend dann städtebauliche Gesichtspunkte.
3. Entscheidungen traf in herausragenden Fällen die Behördenleitung, daneben in beachtlichem Umfang ohne erkennbare Rückkopplung zur Behördenleitung der Amtsleiter.
4. Gemeinnützigkeitsrechtliche Grenzen für Beteiligungen der Neuen Heimat wurden allenfalls in den 60er Jahren von den Mitarbeitern ernst genommen. Mit der sich abzeichnenden Konzernneugliederung durch die Ausgliederung der Städtebaufgaben gingen sachgerechte aufsichtsrechtliche Ansätze auf der Ebene des Amtes immer mehr verloren.
5. Die ständige Überlagerung bzw. Mißachtung gemeinnützigkeitsrechtlich notwendiger Einschränkungen durch die politisch gebilligte und geförderte Unternehmenspolitik der Neuen Heimat führte bei den zuständigen Mitarbeitern teils zu resignativer Selbstbeschränkung, teils färbte sich auch ihr Rechtsbewußtsein durch WGG-fremde Zielsetzungen wie den vielfach bemühten ‚Grundgedanken der Förderung der Allgemeinheit‘ oder die ‚wirtschaftliche Betrachtungsweise‘.
6. Ganz generell entwickelte sich seit Ende der 60er/Anfang der 70er Jahre eine überwiegend

an NH-Interessen orientierte aufsichtsrechtliche Handlungsmaxime, was der Neuen Heimat nütze, müsse gemeinnützigkeitsrechtlich unschädlich sein. Hieran hatte der seit 1973 amtierende, aber schon seit 1970 bei der Neue Heimat-Aufsicht mitagierende Amtsleiter entscheidenden Anteil.

7. Unter seiner Leitung entwickelte die Aufsichtsbehörde Praktiken wie die laufende Vorabstimmung mit der Neuen Heimat über aufsichtsrechtliches Vorgehen oder die ständige, vertrauliche, gegenseitige Information. 1978 wurden diese Praktiken von Staatsrat Dr. Haas als ‚intensive Beratungs- und Absprachemethoden‘ bezeichnet und auf das Legalisierungsmittel der Ausnahmegewilligung verwiesen.
8. Die atypische Größe und Vielfalt des Neue Heimat-Konzerns wurde als rein wohnungs- und städtebauliches Phänomen gesehen. Aufsichtsrechtlich wurde die gemeinnützigkeitsrechtlich weitgehend unzulässige Konzernentwicklung schlicht nicht zur Kenntnis genommen.
9. Einmal in dieser Grundtendenz verfangen, vermochte sich die Aufsichtsbehörde aus eigener Kraft nicht mehr aus dem vermeintlichen Gleichklang von Neue Heimat-Interessen und Wohnungspolitik zu befreien.
10. Der Behördenleitung erschien das Aufsichtsgeschehen problemlos. Deshalb sah sie keinen Anlaß, organisatorisch, personell und qualitativ sonderliche Anstrengungen zu unternehmen. So führte der für die WGG-Aufsicht zuständige Abschnitt personell und qualitativ ein Schattendasein.
11. Aus der objektiv unzureichenden qualitativen personellen Ausstattung resultierte dann auch der weitgehende Verzicht, zum Teil auch das Unvermögen, eine sorgfältige, umfassende und sachgerechte bilanzanalytische, betriebswirtschaftliche Auswertung der Prüfungsberichte über die Neue Heimat-Unternehmen vorzunehmen, wie sie Anfang der 60er Jahre noch praktiziert worden war.
12. Aus dieser Untätigkeit einerseits, der Anerkennung des vom Prüfungsverbandes beanspruchten Vorranges der gemeinnützigkeitsrechtlichen Beurteilung durch den Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen andererseits folgte eine weitgehend kritiklose Hinnahme auch erkennbar verkürzter, anonymisierter Berichterstattung. Die Anerkennungsbehörde verließ sich bis 1982 auf die Vollständigkeit und Richtigkeit der Darstellungen des Verbandes Norddeutscher Wohnungsunternehmen in den Prüfungsberichten vorbehaltlos.
13. Wurde von Außenstehenden das Verhalten der Neuen Heimat oder die Beurteilung des Verbandes Norddeutscher Wohnungsunternehmen oder der Aufsichtsbehörde kritisiert, wurde dies nicht nur von der Neuen Heimat, sondern auch von der Behörde (und zwar von

der Behördenleitung bis hin zu den Mitarbeitern) als Einmischungsversuch betrachtet. Als Außenstehende im vorgenannten Sinne galten insbesondere die Steuerbehörden, ihr ständiges Bemühen, intensive gemeinnützigkeitsrechtliche Prüfungen der Neuen Heimat durchzusetzen, wurden mit einer konzertierten, mit der Neuen Heimat abgesprochenen Taktik lange Zeit vereitelt. Als dies nicht mehr möglich war, wurden die Erkenntnisse der Betriebsprüfung mißachtet und als unbewiesene Behauptung oder Hypothesen abgetan. Überdies wurde den Steuerbehörden das nötige wohnungsgemeinnützige Verständnis abgesprochen, ihr Handeln als ausschließlich fiskalisch orientiert abgelehnt.

14. Mit der durchgängigen Abwehr einer Mitwirkung der — insoweit gemeinnützigkeitsrechtlich ebenfalls beauftragten — Steuerbehörden an der Aufsichtstätigkeit wurden von seiten der Anerkennungsbehörde in erheblichem Ausmaß notwendige gemeinnützigkeitsrechtliche und steuerrechtliche Konsequenzen vereitelt.
15. Bis 1980 hatte sich durch alle diese Verhaltensweisen ein erhebliches Potential an gemeinnützigkeitsrechtlichen Problemen aufgehäuft. Ausgelöst durch einen Personalwechsel auf der Mitarbeiterenebene wurden langjährig totgeschwiegene Probleme nun aufgegriffen, die Aufsichtstätigkeit reaktiviert, das Verhalten von Neue Heimat und dem Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen kritisch durchleuchtet. Im ersten Schritt wehrten sich die Neue Heimat, der Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen und der Amtsleiter des Amtes für Wohnungswesen hiergegen mit allen zu Gebote stehenden Mitteln. Die Behördenleitung blieb, soweit sie durch den Informationsfilter des Amtsleiters überhaupt hiervon erfuhr, zurückhaltend bis untätig.
16. Erst aufgrund des äußeren Anstoßes der Presseveröffentlichungen Anfang 1982 sah sich die Behördenleitung gezwungen, sich mit den gemeinnützigkeitsrechtlichen Verstößen der Neuen Heimat und der Frage aufsichtsrichterlicher Konsequenzen intensiver auseinanderzusetzen. Die 1982 gewonnenen Ansätze für eine sachgerechte und rechtlich korrekte Aufsicht durch die Anerkennungsbehörde vermochten jedoch im Untersuchungszeitraum nicht den Interessengegensatz zu den Steuerbehörden zu lösen. Es ist unverständlich, daß ihnen gegenüber unverändert eine abwehrende Haltung eingenommen und ihre Erkenntnisse nicht ernst genommen wurden.
17. Bei schwerwiegenden Verstößen wurde von der Anerkennungsbehörde vor 1982 nicht deren Beseitigung verlangt, sondern sie wurden geduldet und zum Teil durch Ausnahmebeurteilungen „legalisiert“.

(308)

3. Aus Gründen der Bund-/Länderzuständigkeit verzichtet der Ausschuß auf die Darstellung von Einzelheiten, die ihm im Laufe der Beweiserhebung zur Organisation, zur personellen Ausstattung, zu behördeninternen Entscheidungsabläufen und zum Verhalten der Beamten des Amtes für Wohnungswesen sowie der Behördenleitung in bezug auf die Prüftätigkeit gegenüber der Neuen Heimat Hamburg bekanntgeworden sind. Er weist jedoch auf zwei Aspekte hin, die für die Überlegungen und Empfehlungen zur Reform des Wohnungsgemeinnützigkeitsrechtes relevant sind:

(309)

- a) Innerhalb der Aufsichtsbehörde herrschte schon seit Mitte der 60er Jahre die Auffassung vor, das WGG biete zur Kontrolle der Unternehmensgruppe Neue Heimat keine ausreichende Rechtsgrundlage, weil das Gesetz jedenfalls insoweit eine Lücke enthalte, als seine Regelungen nicht auf Konzerne wie die Neue Heimat Hamburg zugeschnitten seien.

Diese Ansicht vertrat auch der Rechnungshof der Freien und Hansestadt Hamburg bereits in den 60er Jahren, die er in seinem Gutachten vom 15. Dezember 1983 wiederholte: Zum einen sei — so der Rechnungshof (S. 73) — die Zuständigkeitsregelung der Anerkennungsbehörden bei überregionalen Konzernen unzureichend; zum anderen habe der Gesetzgeber keine umfassenden Regelungen über Konzerne mit Dimensionen der Neuen Heimat getroffen, bei denen gemeinnützige und nichtgemeinnützige Teile miteinander verbunden oder verschränkt seien; dementsprechend enthalte das WGG z. B. zur Frage der Personenidentität in der Geschäftsführung von gemeinnützigen und nichtgemeinnützigen Wohnungsunternehmen (vgl. Tz. 76) nur Teilregelungen; die Entwicklung in den vergangenen Jahrzehnten habe diese Lücke zu Tage treten lassen.

Während jedoch der Rechnungshof der Freien und Hansestadt Hamburg die Auffassung vertrat, dem Gesetzgeber obliege die Aufgabe, diese Lücke zu schließen, ging die Anerkennungsbehörde schon in den 60er Jahren einen anderen Weg, indem sie selbst — so die Feststellungen des Parlamentarischen Untersuchungsausschusses der Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg (S. 36) — „erste Schritte unternahm, die Neue Heimat-spezifische Lücke des WGG auszufüllen“: Die damals schon fortschreitende Konzernentwicklung verstieß zwar nach Ansicht der Hamburger Baubehörde bei formeller Betrachtungsweise gegen das im WGG angelegte Regionalprinzip; nach Auffassung des Amtes für Wohnungswesen wurde jedoch eine derartig enge Auslegung des Gesetzes nicht

der wirtschaftlichen Entwicklung des Unternehmens Neue Heimat gerecht; die Anerkennungsbehörde war deshalb der Ansicht, bei der Kontrolle der Neuen Heimat Hamburg sei eine „wirtschaftliche Betrachtung“ und eine „weite“ Auslegung des WGG geboten.

Damit entsprach die Einstellung des Amtes für Wohnungswesen der des Verbandes Norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V., der — wie dargestellt — ebenfalls die Auffassung vertrat, das WGG sei nicht seinem Wortlaut nach, sondern nach seinem Sinn und Zweck unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Gesichtspunkte auszulegen. Eine entsprechende Haltung nahm auch der frühere Bausenator der Freien und Hansestadt Hamburg, Caesar Meister, ein. Auf die Frage des Ausschusses, ob nach seiner Meinung das WGG wortgetreu oder nur sinngemäß anzuwenden sei, hat er ausgeführt, er gehe von einer sinngemäßen Anwendung aus, weil das WGG aus einer Zeit stamme, „die ganz anders strukturiert war — von der gesellschaftspolitischen Form ohnehin, aber auch von der wirtschaftlichen Philosophie“.

Diese Einstellung zum WGG wirkte sich insbesondere bei der Erteilung von Ausnahmebewilligungen gemäß § 10 WGGDV aus. Nach dieser Vorschrift kann die Anerkennungsbehörde u. a. einem gemeinnützigen Wohnungsunternehmen bewilligen, andere als die „an sich“ zulässigen Geschäfte zu tätigen, sofern dadurch die Gemeinnützigkeit des Wohnungsunternehmens nicht beeinträchtigt wird und die Geschäfte nach Objekt, Zeit oder Summe in ihrem Ausmaß begrenzt werden. Befragt, ob diese Regelung von der Hamburger Anerkennungsbehörde als Öffnungsklausel dafür betrachtet worden sei, es einem gemeinnützigen Wohnungsunternehmen zu ermöglichen, über die Bindungen des WGG hinauszugehen, hat Bausenator a. D. Caesar Meister als Zeuge bekundet: Das WGG sei auch an dieser Stelle auslegungsbedürftig und auslegungsfähig; dies sei auch vernünftig, weil nach seiner Meinung gemeinnützige Tätigkeit nicht nur den Wohnungsbau, sondern auch im weitesten Sinne alles umfasse, was dazugehöre — vom Wohnungsbau bis zum Städtebau. Diese Auffassung hatte u. a. zur Folge, daß z. B. bei der Erteilung der Ausnahmegenehmigung für die Beteiligung am Hochschulbau in Niedersachsen — wie dargestellt — § 10 WGGDV nur sinngemäß angewendet und eine Begrenzung der Geschäfte, wie sie der Wortlaut des § 10 WGGDV fordert, nicht vorgeschrieben wurde (vgl. Tz. 96).

(310)

- b) Zum weiteren vertraute die Anerkennungsbehörde über einen langen Zeitraum auf eine ordnungsgemäße Prüfung der Neuen Heimat Hamburg durch den gesetzlichen Prüfungsverband, den Verband Norddeutscher Woh-

nungsunternehmen e. V., Hamburg. Hierauf hat der Zeuge Bausenator a. D. Volker Lange in seiner Vernehmung hingewiesen: Das Amt für Wohnungswesen — so hat er ausgeführt — habe sich auf die Berichte „natürlich immer verlassen“ und sie als Grundlage der eigenen Aufsichtstätigkeit nehmen müssen. In der rückschauenden Betrachtung sei festzustellen, die Aufsichtsbehörde habe sicherlich der Arbeit des Prüfungsverbandes zu großes Vertrauen entgegengebracht; wenn der Prüfungsverband einen „lupenreinen“ Bericht erstelle, dann müsse man sich hierauf auch verlassen können und nur auf das eingehen, was tatsächlich kritisiert werde. In ähnlichem Sinne hat sich Bausenator a. D. Dr. Bialas vor dem Ausschuß als Zeuge geäußert: Seiner Meinung nach sei zunächst die Selbstverwaltung nach dem Genossenschaftsgesetz gefragt, und diese habe eben versagt; das Amt für Wohnungswesen habe sich im wesentlichen auf die Prüfungsberichte gestützt und keine eigenen Überprüfungen bei der Neuen Heimat Hamburg vorgenommen.

Diese Haltung der Aufsichtsbehörde steht nach Auffassung des Ausschusses nicht im Einklang mit dem WGG. Auch hier gilt, was zur entsprechenden Einstellung der Aufsichtsräte — auf Prüfungsverband und Anerkennungsbehörde zu vertrauen — festgestellt wurde: Das Gesetz normiert nicht mehrstufige Kontrollen, um Delegation von Aufsichtsverantwortung zu ermöglichen, sondern um eine lückenlose — gesellschaftsimmanente, verbandliche und staatliche — Aufsicht sicherzustellen. Dies ist der Sinn der WGG-rechtlichen Regelungen, nach denen die Aufsichtsbehörde — wie erwähnt — „jederzeit berechtigt ist, alle Unterlagen und Auskünfte einzuholen, die sie für erforderlich erachtet, und Einblick in alle Geschäftsvorgänge und den Betrieb des Unternehmens zu nehmen“ (§ 26 Abs. 6 WGG).

(311)

II. Steuerbehörden

(312)

1. Das WGG und die WGGDV schreiben bei bestimmten Maßnahmen und Entscheidungen der Anerkennungsbehörde die Mitwirkung der zuständigen Finanzbehörde vor: So ist die zuständige Oberfinanzdirektion an dem Verfahren, das die Anerkennung, Versagung oder Entziehung der Anerkennung zum Gegenstand hat (§ 16 Abs. 1 WGG), zu beteiligen (§ 20 Satz 1 WGG). Ihr ist vor einer Entscheidung Gelegenheit zur Äußerung zu geben (§ 20 Satz 2 WGG), und ihr ist das Recht eingeräumt, die Entziehung einer Anerkennung zu beantragen (§ 20 Satz 3 WGG), wenn sie feststellt, daß die Voraussetzungen für die Anerkennung nicht oder nicht mehr vorliegen (vgl. auch Abschnitt 13 Satz 4 der Körperschaftsteuer-

richtlinien 1985 in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Dezember 1985 [BStBl 1986, I, Sondernummer 1]). Ferner normiert § 10 WGGDV, daß Ausnahmegewilligungen nur im Einvernehmen mit der obersten Finanzbehörde (§ 10 Abs. 1 WGGDV) oder der zuständigen Oberfinanzdirektion (§ 10 Abs. 2 WGGDV) erteilt werden. Darüber hinaus kann eine Bauphase nur im Benehmen mit dem zuständigen Oberfinanzpräsidenten eingeräumt werden (§ 6 Abs. 1 Satz 2 WGG).

(313)

2. Außer den Mitwirkungsrechten nach dem WGG und der WGGDV haben die Steuerbehörden nach der Abgabenordnung auch das Prüfungsrecht, ob bei einem gemeinnützigen Wohnungsunternehmen die Voraussetzungen der Gemeinnützigkeit und damit der Steuerfreiheit (oben Tz. 70) gegeben sind: Nach § 204 Abs. 1 der Reichsabgabenordnung bzw. § 88 der Abgabenordnung hat das Finanzamt die steuerpflichtigen Fälle zu erforschen und von Amts wegen die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse zu ermitteln, die für die Steuerpflicht und die Bemessung der Steuer wesentlich sind. Der Bundesfinanzhof hat mit Urteil vom 8. Juni 1977 — BFH I R 185/74, in: BStBl II, S. 875 — entschieden, daß diese Vorschriften auch gegenüber gemeinnützigen Wohnungsunternehmen anzuwenden sind, da ihnen das WGG an keiner Stelle einen Freiraum in der Weise zubillige, daß sie von der allein den Finanzverwaltungsbehörden zugewiesenen Steueraufsicht ausgenommen sind. Hiernach unterliegen gemeinnützige Wohnungsunternehmen der allgemeinen Steueraufsicht, auch der Außenprüfung gemäß § 193 f. der Abgabenordnung und der Steuerfahndung gemäß § 208 der Abgabenordnung (vgl. im einzelnen: Gutachten der unabhängigen Kommission zur Prüfung steuerlicher Regelungen für gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsunternehmen, in: Schriftenreihe des Bundesministeriums der Finanzen, Heft 53, August 1985, Seite 60 bis 62).

(314)

3. Das vorgenannte Urteil des Bundesfinanzhofs geht auf die Tätigkeit der Hamburger Steuerbehörde zurück, die sich mit der Neuen Heimat Hamburg darüber auseinandergesetzt hatte, ob auch Fragen der Gemeinnützigkeit in eine steuerliche Betriebsprüfung einbezogen werden dürfen. Schon im Hinblick hierauf stellt der Parlamentarische Untersuchungsausschuß der Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg (S. 860) fest, es sei das Verdienst der Hamburger Steuerbehörden, gerichtlich durchgesetzt zu haben, daß die Betriebsprüfung sich auch auf gemeinnützigkeitsrelevante Sachverhalte erstrecken durfte. Die Hamburger Steuerbehörden nahmen diese Kompetenz in den Folgejahren auch wahr: Sie erkannten — so die Feststellungen des Parlamentarischen Untersuchungsausschusses der Bürgerschaft der Freien und Hansestadt

Hamburg (a. a. O.) — die Verstöße der Neuen Heimat gegen das WGG in allen wesentlichen Fällen, und es ist ausschließlich auf ihre Tätigkeit zurückzuführen, daß die Geschäfte der Neuen Heimat Hamburg vor 1982 intensiveren Untersuchungen unterzogen wurden, die u. a.

- die Auswirkungen der Personalunion,
- die Beteiligung an der Bank für Gemeinwirtschaft,
- die Grundstücksabnahmeverpflichtungen,
- die Tätigkeit der Grundstücksverwaltungsgesellschaft und der Gesellschaft für Industrieansiedlung,
- die Grundstücksquerverkäufe,
- die Spendenzahlungen und
- die Dr. Görtmüller-Fonds betrafen.

(315)

4. Im Hinblick hierauf und auch im Hinblick auf die Tätigkeit der Großbetriebsprüfungsstelle Düsseldorf und der Oberfinanzdirektion Düsseldorf, die zum Antrag auf Aberkennung der Gemeinnützigkeit der Neuen Heimat-Nordrhein-Westfalen geführt hat (vgl. im folgenden), hat der Ausschuß den Eindruck gewonnen, daß vor allem die Steuerbehörden ihre Prüfungspflicht gegenüber den gemeinnützigen Neue Heimat-Gesellschaften ernst genommen haben.

Durch Prüfungsanordnung vom 10. November 1982 wurde eine Prüfung der Gemeinnützigkeit durch die Großbetriebsprüfungsstelle Düsseldorf angeordnet. Die Prüfungsleitung lag bei der Finanzbehörde Hamburg, die den Prüfungszeitraum auf 1974—1979 festlegte. Die im Laufe der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse wurden der Regionalgesellschaft im April 1984 zur Stellungnahme zugeleitet. Eine Stellungnahme wurde verweigert. Im Juli 1984 leitete die Großbetriebsprüfungsstelle Düsseldorf ihre Feststellungen der Oberfinanzdirektion Düsseldorf zu (vgl. Materialie A 142 a, zu Beweisbeschuß 10—8, Anlage 1). Die Oberfinanzdirektion Düsseldorf hat am 31. Oktober 1984 einen Antrag auf rückwirkende Entziehung der Anerkennung gemäß §§ 20, 17, Abs. 2 WGG bei der Anerkennungsbehörde, dem Regierungspräsidenten in Düsseldorf gestellt. Dieser ist gemäß §§ 16, 19 WGG allein zur Entscheidung berufen. Er ist als Mittelbehörde allerdings der Rechts- und Fachaufsicht des vorgesetzten Ministeriums unterworfen.

Der Regierungspräsident in Düsseldorf hat am 17. November 1986 dem Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr seinen Entscheidungsvorschlag zugeleitet. Ergebnis des Entscheidungsvorschlags und dessen Begründung sind mit der Oberfinanzdirektion Düsseldorf abgestimmt.

Der Regierungspräsident Düsseldorf stellt in seinem Entscheidungsvorschlag fest, daß die Neue

Heimat Nordrhein-Westfalen in mehreren Fällen gegen das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz verstoßen hat. Dadurch ist das gemeinnützigkeitsrechtlich gebundene Vermögen der Neuen Heimat Nordrhein-Westfalen um rd. 58 Mio. DM verkürzt worden. Der Regierungspräsident verlangt, diese Summe dem gemeinnützigen Vermögen der Neuen Heimat Nordrhein-Westfalen wieder zuzuführen. Er droht die Entziehung der Anerkennung als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen für den Fall an, daß seinem Verlangen nicht fristgemäß entsprochen werden sollte. Die Pflicht zum Schadensausgleich kommt auf die Eigentümer der Neuen Heimat Nordrhein-Westfalen zu.

Der Entscheidungsvorschlag des Regierungspräsidenten, beziffert die Schäden aus den Verstößen gegen das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz in Höhe von 57 915 623,30 DM im einzelnen wie folgt:

- Abschluß von Generalübernehmerverträgen mit der Treubau mit einer Fertigstellungsgarantie, die von ihrem Inhalt her einen Verstoß gegen Grundsätze ordnungsgemäßer Geschäftsführung bedeutet und einer Unterdeckung des Festpreises, die ebenfalls einen Verstoß gegen die Grundsätze ordnungsgemäßer Geschäftsführung bedeutet. Hier beträgt der auszugleichende Schaden der Neuen Heimat Nordrhein-Westfalen 80 128,71 DM.
- Verpflichtungsvereinbarungen gegenüber der Stadtparkasse Düsseldorf als Verstoß gegen die Grundsätze ordnungsgemäßer Geschäftsführung und gegen § 12 WGG, auszugleichender Schaden: 8 Mio. DM.
- Abschluß von Pachtverträgen mit der Neuen Heimat Hamburg bezüglich der Fondobjekte in Köln/Monheim und Bochum-Querenburg, die einen Verstoß gegen die Grundsätze ordnungsgemäßer Geschäftsführung darstellen. Auszugleichender Schaden: 39 746 400 DM.
- Konzerninterne Grundstücksgeschäfte in dem Umfang, in dem sie ausschließlich zum Zweck der Gewinnausschüttung getätigt wurden als Verstoß gegen § 6 Abs. 1 WGG. Auszugleichender Schaden: 4 696 601 DM.
- Zuschuß an die Neue Heimat-Wohnspar als Verstoß gegen § 9 a WGG und § 12 WGG; auszugleichender Schaden: 1 310 723,61 DM.
- Erwerb eigener Anteile als Verstoß gegen § 9 WGG. Auszugleichender Schaden: 2 922 459 DM.
- Parteispenden, Spenden an die Friedrich-Ebert-Stiftung und sonstige Spenden. Auszugleichender Schaden: 1 159 319 DM.

(Quelle: Pressemitteilung des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen vom 20. November 1986). Schon bei ihrer Anhörung hatten Regierungsvizepräsident Gaertner und Leitender Regierungsdirektor Bock die Ansicht vertreten, der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit zwingt dazu, von einer Aberkennung zunächst abzusehen und statt dessen mildere Mittel anzuwenden. Dem hatten bei ihrer An-

hörung die Vertreter der Oberfinanzdirektion noch widersprochen.

Nach Pressemitteilungen hat der Minister die Entscheidung des Regierungspräsidenten inzwischen gebilligt.

Der Ausschuß enthält sich aus Gründen der Bundesländer-Kompetenz einer Bewertung des Verfahrensverlaufs und des Entscheidungsvorschlags des Regierungspräsidenten in Düsseldorf.

Er sieht in den aufgetretenen Verstößen, die sich auf einen relativ kurzen Zeitraum beziehen, eine Bestätigung für die von ihm selbst ermittelten Rechtsverstöße.

Es ist Aufgabe der zuständigen Landesbehörden in rechtsstaatlich gesicherten Verfahren — unter Beachtung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit — die Konsequenzen aus den festgestellten Rechtsverstößen zu ziehen.

(316)

III. Staatliche Aufsicht über den Prüfungsverband

Neben der staatlichen Aufsicht über das gemeinnützige Wohnungsunternehmen besteht eine staatliche Aufsicht über die Prüfungsverbände, und zwar in doppelter Hinsicht: Zum einen unterliegt der jeweilige Prüfungsverband der Aufsicht der zuständigen Anerkennungsbehörde, weil diese gemäß §§ 14, 23 WGG über die Zulassung als Prüfungsverband und ihrer Aufhebung zu entscheiden hat; zum anderen unterstehen die Prüfungsverbände als genossenschaftliche Prüfungsverbände der Staatsaufsicht der Länder nach § 64 GenG, die sich darauf erstreckt, daß der betreffende Verband die ihm kraft Gesetzes zugewiesenen Pflichtprüfungsaufgaben (§ 53 GenG) ordnungsgemäß erfüllt. Die Behördenzuständigkeit ist in den einzelnen Ländern unterschiedlich geregelt: In Hamburg war für die genossenschaftliche Aufsicht bis 15. Januar 1985 die Behörde für Wirtschaft und Verkehr zuständig; seit 15. Januar 1985 obliegt diese Aufgabe der Baubehörde (so daß dort seit diesem Zeitpunkt die WGG- und die genossenschaftliche Aufsicht über den Prüfungsverband bei ein- und derselben Behörde konzentriert ist).

Einzelheiten zur Ausübung dieser Staatsaufsicht hat der Ausschuß aus Gründen der Zuständigkeit nicht ermittelt.

(317)

C. Rechtsaufsicht der Bundesregierung nach Artikel 84 Grundgesetz

(318)

I. Gemäß Artikel 84 Grundgesetz hat die Bundesregierung die Aufsicht darüber auszuüben, daß die Bundesländer das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz dem geltenden Recht gemäß aus-

führen. Diese Rechtsaufsicht besteht gegenüber dem einzelnen Bundesland, nicht gegenüber dem gemeinnützigen Wohnungsunternehmen oder dem einzelnen Prüfungsverband.

Zur Ausübung der Rechtsaufsicht stehen der Bundesregierung folgende Rechte zu:

(319)

1. Im sogenannten Mängelfeststellungsverfahren (vgl. hierzu und zum folgenden Maunz-Dürig, Grundgesetz, Kommentar, Artikel 84, Rand-Nr. 162 bis 167) hat sie weitgehende Informationsrechte. Diese umfassen — neben der allgemeinen Möglichkeit, die Ausführungstätigkeit der Länder zu beobachten — das Recht der Bundesregierung, sich durch ein Land informieren zu lassen. Dieses Recht auf Auskunft schließt ein, konkrete Fragen zu stellen, die von dem betreffenden Land umfassend und zutreffend beantwortet werden müssen. Als weiteres Instrument der Informationsbeschaffung kann die Bundesregierung einen Beauftragten zu einer obersten Landesbehörde oder — mit deren Zustimmung — auch zu einer nachgeordneten Behörde entsenden, der konkrete Vorgänge „vor Ort“ feststellen und untersuchen, insbesondere Akten einsehen, Berichtspersonen vernehmen und sonstiges relevantes Material sammeln darf (Artikel 84 Abs. 2 GG).

Gelangt die Bundesregierung auf einem dieser Wege zu der Feststellung, das Land führe das Gesetz nicht gemäß dem geltenden Recht aus, so stehen ihr zunächst zwei Möglichkeiten offen: Sie kann zum einen die Ausführung des Gesetzes gegenüber dem Land beanstanden; zum anderen kann sie mit Zustimmung des Bundesrates Verwaltungsvorschriften erlassen, durch die insbesondere das Gesetz verdeutlicht und konkretisiert sowie erreicht werden kann, daß für die Zukunft das Gesetz entsprechend dem geltenden Recht ausgeführt wird.

(320)

2. Reagiert das Land auf die im Mängelfeststellungsverfahren erhobene Beanstandung nicht oder paßt es die Ausführung des Gesetzes nicht den Verwaltungsvorschriften an, so kann die Bundesregierung nunmehr — in einer zweiten Stufe — das eigentliche Mängelbeseitigungsverfahren betreiben (vgl. hierzu Maunz-Dürig, a. a. O., Artikel 84 Rand-Nr. 168 ff). Es besteht in der Mängelrüge, also der Aufforderung an das Land, den Vollzugs-mangel zu beseitigen. Akzeptiert das Land diese Rüge nicht, „so beschließt auf Antrag der Bundesregierung oder des Landes der Bundesrat, ob das Land das Recht verletzt hat“ (Artikel 84 Abs. 4 Satz 1 GG). Gegen den Beschluß des Bundesrates kann sodann das Bundesverfassungsgericht angerufen werden (Artikel 84 Abs. 4 Satz 2 GG).

(321)

- II. In Ausübung der Rechtsaufsicht nach Artikel 84 GG machte die Bundesregierung von dem allgemeinen Informationsrecht, die Ausführung des WGG durch die Länder zu beobachten, Gebrauch. Vertreter des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau nahmen regelmäßig an den Sitzungen der Arbeitsgemeinschaft der für das Bau-, Wohnungs- und Siedlungswesen zuständigen Minister der Länder („ARGEBAU“) teil, in deren Fachkommission „Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht“ Auslegungsprobleme des WGG mit den Ländervertretern besprochen wurden. Daneben fanden sich in den Jahren 1982 und 1984 Bund und Länder zu zwei Gesetzgebungskommissionen zusammen, in denen Fragen der Auslegung des WGG erörtert wurden, die auch die Neue Heimat Hamburg betrafen. Nach Aufdeckung der Verfehlungen der Neuen Heimat Hamburg nahmen die Länder in den Fachkommissionen der ARGEBAU Kontakt auf und erzielten in ihren Erörterungen, bei denen Vertreter des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau zugegen waren, Einigkeit, daß die Neue Heimat Hamburg durch ihre Konzernstruktur (Viertes Organ, Ergebnisabführungsverträge, Sonderbetreuungsgebühren) gegen das WGG verstoßen habe. Darüber hinaus hat der Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau das Land Nordrhein-Westfalen gebeten, ihn über die Ermittlungen im Rahmen eines Verfahrens auf Aberkennung der Gemeinnützigkeit der Neue Heimat Nordrhein-Westfalen (vgl. unten) zu informieren.

Beanstandungen (oben Tz. 319 sub I 1) oder Mängelrügen (oben Tz. 320 sub I 2) wegen der Ausführung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes hat die Bundesregierung bislang gegenüber keinem Bundesland erhoben.

(322)

- III. Der Ausschuß ist der Auffassung, daß das Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau in den Jahren seit 1970 nicht genügend auf eine am Wortlaut sowie dem Sinn und Zweck des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes ausgerichtete Auslegung und Anwendung des Wohnungsgemeinnützigkeitsrechtes durch die Anerkennungsbehörden der Länder geachtet hat.

Die Bundesregierung ist ihrer Informationspflicht insoweit nachgekommen, als sie sich über die Ausführung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes vor allem durch die Teilnahme an den Sitzungen der Fachkommission „Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht“ und der ARGEBAU unterrichtete. Die gewonnenen Erkenntnisse hätten jedoch dem Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau als dem federführenden Ressort der Bundesregierung Anlaß sein müssen,

- der seit Anfang der 70er Jahre erkennbaren Aufweichung des Wohnungsgemeinnützigkeitsrechts durch eine „wirtschaftliche Betrachtungsweise“ entgegenzutreten,
- anstatt in diesen Fragen der Anerkennungsbehörde der Freien und Hansestadt Hamburg in vielen Fällen die Meinungsführerschaft zu überlassen.

Die Entwicklung der Neuen Heimat hat offenkundig werden lassen, daß das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz nicht auf Konzerne in der Dimension der Neuen Heimat Hamburg zugeschnitten ist. Sowohl die vertikalen Verflechtungen zwischen der Neuen Heimat Hamburg und ihren Tochtergesellschaften (Viertes Organ; Ergebnis-Abführungsverträge; Sonderbetreuungsgebühren) als auch die horizontale personelle Verflechtung des gemeinnützigen mit dem nicht-gemeinnützigen Unternehmensbereich standen mit dem Wortlaut des WGG nicht in Einklang. Die Hamburger Baubehörde beanstandete diese Verflechtungen nicht, weil sie die von der Neuen Heimat intendierten unternehmensrechtlichen Gestaltungen mit Hilfe einer weiten, die wirtschaftlichen Belange der Neuen Heimat Hamburg berücksichtigenden Auslegung mit dem Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht in Einklang zu bringen suchte. Diese wirtschaftliche, den Wortlaut des WGG vernachlässigende Auslegung des Gesetzes schlug sich auch in den Erlassen der Länder zum Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht nieder. „In diesem Sinne“ — so hat der Parlamentarische Untersuchungsausschuß der Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg festgestellt (S. 148) — „wurden die WGG-Erlasse als quasisgesetzliches Instrument zur Legitimation der wirtschaftlichen Betrachtungsweise benutzt. Diese Haltung hat letztlich auf den Konzern zurückgewirkt und dazu beigetragen, WGG-rechtliche Schranken abzubauen. Hierin liegt eine wesentliche Ursache dafür, daß eine Konzernstruktur in der Ausprägung der Neuen Heimat unter aufsichtsrechtlichen Gesichtspunkten überhaupt hat entstehen können.“ Allerdings — so fährt der Hamburger Bericht fort — könne diese Entwicklung nicht allein der Hamburger Anerkennungsbehörde angelastet werden; es sei verwunderlich, warum die Aufsichtsbehörden der anderen Länder angesichts der Intensität der Einwirkung der Neuen Heimat Hamburg auf die Regionalgesellschaften nicht schon frühzeitig auf einer WGG-rechtlichen Klarstellung der Konzernproblematik bestanden haben: Hier wären alle Bundesländer und — soweit diese Probleme in den erwähnten Fachkommissionen erörtert worden sind — die korrigierende Haltung der zuständigen Ressorts der Bundesregierung gefordert gewesen, soweit nicht bereits die Länder von sich aus — wie in den Fällen der Ergebnis-Abführungsverträge — die notwendigen aufsichtsrechtlichen Maßnahmen getroffen haben.

Der Ausschuß weist zusätzlich darauf hin, daß der Bundesregierung einzelne Rechtsverstöße

der Neuen Heimat Hamburg bekanntgeworden waren, dies sind

- die Beteiligung der Neuen Heimat Hamburg an der Bank für Gemeinwirtschaft (Kenntnisnahme des damaligen Staatssekretärs im Bundesbauministerium Dr. Storck) (vgl. oben Tz. 98) und
- die dem Bundesministerium für Wirtschaft 1977 durch den Bericht des Bundeskartellamts bekanntgewordene Geschäftsbeziehungen der Neuen Heimat Hamburg zur Union Baubedarfs-gesellschaft.

Der Ausschuß sieht davon ab, zu der Frage Stellung zu nehmen, ob in der Vergangenheit bereits Maßnahmen der Rechtsaufsicht gemäß Artikel 84 des Grundgesetzes möglich und angezeigt gewesen wären. Jedenfalls für die Zukunft sind, nachdem 1982 durch Presseveröffentlichungen Mißstände der Neuen Heimat offenbar geworden sind, 1986 der Parlamentarische Untersuchungsausschuß der Freien und Hansestadt Hamburg seinen umfänglichen Bericht vorgelegt hat, sowie aufgrund dieses Berichtes der Rechtsanwendung und Rechtsauslegung des Wohnungsgemeinnützigkeitsrechtes durch die zuständigen Länder durch die Bundesregierung die gehörige Aufmerksamkeit zuzuwenden, ggf. die Zusammenarbeit mit den Ländern zu verstärken und notfalls Ausführungsvorschriften auf der Grundlage von Artikel 84 Abs. 2 GG zu erlassen.

(323)

5. Unterabschnitt: Unterbliebene Novellierung; Einflußnahme auf Mitglieder des Deutschen Bundestages und der Bundesregierung

(324)

A. Unterbliebene Novellierung

Neben den Maßnahmen der Rechtsaufsicht war nach Auffassung des Ausschusses auch bereits in früheren Jahren eine Novellierung des WGG und der WGGDV geboten. Die WGG-rechtlichen Probleme, die gerade im Zusammenhang mit der Tätigkeit und der Entwicklung der Neuen Heimat Hamburg bereits Ende der 60er Jahre offenkundig wurden, haben ihre Ursache auch in der fehlenden Stringenz des WGG und der WGGDV, in Regelungslücken und in der zum Teil unbestimmten Fassung der Vorschriften:

- So fehlen klare und eindeutige Vorschriften darüber, ob und inwieweit eine Konzernbildung zwischen einem gemeinnützigen und einem nichtgemeinnützigen Unternehmensbereich zulässig oder unzulässig ist;
- die Zuständigkeitsregelung für die Anerkennungsbehörde ist bei länderübergreifenden Konzernen wenig zweckmäßig, weil verschiedene Anerkennungsbehörden sich mit Konzer-

nentscheidungen befassen müssen, ohne deren Gesamtzusammenhänge zu kennen;

- die Regelungen über „Angehörige des Baugewerbes“ sind schwer praktikabel;
- die Vorschrift über die Wirtschaftlichkeit des Geschäftsbetriebes (§ 13 WGG) enthält keine Präzisierung;
- die wichtige Regelung über Ausnahmegewilligungen (§ 10 WGGDV) eröffnet den Anerkennungsbehörden weite Beurteilungsspielräume;
- § 19 WGG enthält keinen abgestuften Sanktionenkatalog, und § 23 Abs. 6 WGGDV präzisiert die zulässigen Sanktionen nicht näher.

Wegen dieses unbefriedigenden Regelungszustandes ist bereits Mitte der 60er Jahre zu Recht der Ruf nach dem Gesetzgeber laut geworden. Er hätte nicht überhört werden dürfen, als sich abzeichnete, daß die Anerkennungsbehörden dazu übergangen, rechtspolitische Reformüberlegungen durch eine nicht mehr am Wortlaut orientierte Auslegung des Gesetzes maßgebend in ihre Entscheidung einfließen zu lassen. Es war nicht ihre, sondern Sache des Bundesgesetzgebers, hier rechtsgestaltend einzugreifen und präzise Handlungsanleitungen durch eine Novellierung des Wohnungsgemeinnützigkeitsrechtes herzustellen.

(325)

B. Einflußnahmen auf Mitglieder des Bundestages und der Bundesregierung

(326)

I. Einflußnahmen im Hinblick auf Gesetzesänderungen

(327)

1. (Unterbliebene) Reform des WGG 1971

(328)

- a) 1970/1971 wurde in Fachkreisen und der Öffentlichkeit die Frage einer Reform des Wohnungsgemeinnützigkeitsrechtes diskutiert. Insbesondere stand zur Debatte, ob das Steuerprivileg der gemeinnützigen Wohnungs- und Siedlungsgesellschaften einzuschränken oder aufzuheben sei. Diese These befürwortete vor allem die Steuerreformkommission, die in ihrem Gutachten 1971 (veröffentlicht in: Schriftenreihe des Bundesministeriums der Finanzen, Heft 17) in Textziffern 361 f. ausführte:

„Die Kommission verkennt nicht, daß die Erstellung von ausreichendem und auch für die einkommenschwächeren Bevölkerungskreise erschwinglichem Wohnraum eine wichtige gesellschafts- und sozialpolitische Aufgabe darstellt.

Sie erkennt auch an, daß die gemeinnützigen Wohnungs- und Siedlungsunternehmen hinsichtlich der Verwendung ihrer Mittel gewissen Beschränkungen unterliegen. Dennoch ist die Kommission zu der Überzeugung gelangt, daß die Steuerbefreiung auf diesem wirtschaftlich bedeutsamen Gebiet zu einer einseitigen Wettbewerbsbegünstigung bestimmter Unternehmensgruppen führt, die mit dem Grundsatz der steuerlichen Gleichbehandlung nicht zu vereinbaren ist. Ein Teil der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen hat ihre Tätigkeit auf Bereiche ausgedehnt, die ihrer Natur nach kaum als gemeinnützig betrachtet werden können. Um wirtschaftlich nicht gerechtfertigte Vorteile gegenüber den freien Wohnungsunternehmen abzubauen, ist erwogen worden, die Wirkungen des Privilegs dadurch einzuschränken, daß die Aufsichtsbehörden der Länder gebeten werden, das Vorliegen der Voraussetzungen für die Gemeinnützigkeit strenger als bisher zu überwachen. Es erschien jedoch zweifelhaft, ob die Wettbewerbsstörungen durch einen solchen Appell wirksam behoben werden können, zumal einige der privilegierten Unternehmen sich zu beachtlicher Größe entwickelt haben und über Möglichkeiten verfügen, sich durch entsprechende Gestaltung etwaigen abgabenrechtlichen Auflagen oder gar einer Aberkennung der Gemeinnützigkeit zu entziehen. Die Kommission spricht sich daher für die Beseitigung des Steuerprivilegs der gemeinnützigen Wohnungs- und Siedlungsunternehmen in § 8 KStDV und in den Sondergesetzen aus. Unter dem Gesichtspunkt der Gemeinnützigkeit sollten steuerlich nur noch diejenigen Körperschaften, Personenvereinigungen und Vermögensmassen begünstigt sein, die die Voraussetzungen für die Gemeinnützigkeit nach dem Steueranpassungsgesetz und der Gemeinnützigkeitsverordnung (bzw. nach den entsprechenden Vorschriften der neuen Abgabenordnung) erfüllen“.

In ähnlichem Sinne sahen — wie der Zeuge Sperner bekundet hat — die Hausbesitzervereine und ihnen nahestehende Gruppen die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus als überholt an, weil sie davon ausgingen, der Markt sei ausreichend gedeckt.

(329)

- b) Diese Bestrebungen wurden auch in Sitzungen der Arbeitsausschüsse der Neuen Heimat Hamburg und der Neuen Heimat Städtebau besprochen. In der Sitzung vom 5. Oktober 1971 erklärte der damalige Vorsitzende der Geschäftsführungen, Albert Vietor, „daß selbstverständlich auch große Sorgen bestünden. Wie schon in früheren Jahren, sehe sich die Gemeinnützigkeit nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz gegenwärtig wieder starken Angriffen ausgesetzt. Wenn die Bestrebungen gewisser Kreise zum Erfolg führten, würde dies zu katastrophalen Folgen für die gesamte gemeinnützige Wohnungswirtschaft, namentlich die kleinen Genos-

senschaften, und die gesamte Wirtschaft führen“. In derselben Sitzung führte hierauf der damalige Vorsitzende der Aufsichtsräte, Heinz Oskar Vetter, aus, der Deutsche Gewerkschaftsbund werde so schnell wie möglich seinen Einfluß in dieser Angelegenheit geltend machen.

(330)

- c) Der Zeuge Sperner hat bekundet, die Frage der Reform des Wohnungsgemeinnützigkeitsrechtes sei sodann sowohl gelegentlich einer Sitzung des Bundesvorstandes des Deutschen Gewerkschaftsbundes als auch mit dessen damaligen Vorsitzenden, Heinz Oskar Vetter, besprochen worden; dabei habe er — Sperner — dargelegt, was „auf die Bauwirtschaft, auf die Arbeitgeber und Arbeitnehmer zukomme“, wenn das Steuerprivileg für die gemeinnützigen Wohnungs- und Siedlungsgesellschaften eingeschränkt oder aufgehoben würde. Er — Sperner — habe sodann in dieser Frage auch mit dem damaligen Bundesbauminister Kontakt aufgenommen und mit ihm über die in Rede stehende Reform des WGG gesprochen.

(331)

- d) Im Ergebnis hatten die Argumente des Deutschen Gewerkschaftsbundes und der Neuen Heimat Hamburg Erfolg: Das Protokoll der Sitzung des Aufsichtsrates der Neuen Heimat Hamburg vom 26. November 1971 verzeichnet (Seite 4): „Herr Vietor erinnerte sodann an die in der letzten Arbeitsausschußsitzung vom 5. Oktober 1971 vorgetragene Sorge des Vorstandes wegen der Bestrebungen, das Gemeinnützigkeitsanerkennungsverfahren in einer für die Unternehmensgruppe und die gesamte gemeinnützige Wohnungswirtschaft sehr nachteiligen Art und Weise zu verändern. Durch gemeinsame Anstrengungen sei es zwischenzeitlich gelungen, das bisherige Verfahren zu erhalten. Ein entsprechender Beschluß der Bundesregierung sei gefaßt und noch gestern von Bundeskanzler Brandt bestätigt worden“.

(332)

- e) Aufgrund dieser Feststellungen sieht der Ausschuß es als erwiesen an, daß Organmitglieder der Neuen Heimat Hamburg auf Mitglieder der Bundesregierung Einfluß genommen haben, die im Ergebnis dazu führten, daß das Steuerprivileg für die gemeinnützigen Wohnungs- und Siedlungsgesellschaften im Jahre 1971 nicht eingeschränkt und nicht aufgehoben wurde.

(333)

2. Reform des § 7b Einkommensteuergesetz im Jahre 1977

(334)

- a) Durch das Gesetz über steuerliche Vergünstigungen bei der Herstellung und Anschaffung bestimmter Wohngebäude vom 11. Juli 1977 (BGBl I, 1213) wurden die Sonderabschreibung für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen nach § 7b des Einkommensteuergesetzes (EStG) und die Grunderwerbsteuerbefreiung für selbstgenutztes Wohneigentum auf Altbauten ausgedehnt.

Schon vor Verabschiedung des Gesetzes wurde öffentlich die Vermutung geäußert, daß die Reform des § 7b EStG im Zusammenhang mit der damaligen geschäftlichen Situation der Neuen Heimat und ihrer Tochtergesellschaften gesehen werden müsse. So schrieb das Handelsblatt am 21. März 1977: „Hintergrund ... ist offenbar, daß die Neue Heimat jetzt in Bonn als Haupt-Erfinder der Erweiterungen von § 7b und Grunderwerbsteuerbefreiungen gilt. Die Neue Heimat, so heißt es, habe enorme Wohnungsbestände, die sie mit ihrer fehlgeschlagenen Wohnsitzbrief-Aktion nicht habe loswerden können. Diese Wohnungen müßten jetzt für teures Geld renoviert werden. Die geplanten Neuerungen würden dagegen den verstärkten Verkauf ermöglichen“. Auch der frühere Hamburger Bausenator, Dr. Rolf Bialas bezeichnete die Reform des § 7b EStG als „lex Neue Heimat“. Er hat seine Auffassung bei seiner Vernehmung als Zeuge dem Ausschuß erläutert: „Es ist so“ — so führte er aus —, „daß ich damals meinte gehört zu haben, daß dieses Gesetz auf sehr starken Wunsch von Herrn Vietor bei Herrn Ravens zustande gekommen ist. Damals war schon klar, daß die Neue Heimat dringend liquide Mittel brauche ... Ich kann Ihnen keine direkte Quelle nennen. Aber ich bin damals schon davon ausgegangen und habe das auch überall gesagt, daß das nach meiner Auffassung eine ‚lex Vietor‘ ist. Es gab damals auch niemanden, der dem widersprach.“

(335)

- b) Vor diesem Hintergrund hat der Ausschuß der Entstehungsgeschichte des Gesetzes über steuerliche Vergünstigungen bei der Herstellung und Anschaffung bestimmter Wohngebäude vom 11. Juli 1977 und den hiermit im Zusammenhang stehenden Aktivitäten der Organe der Neuen Heimat Hamburg besondere Aufmerksamkeit gewidmet. Zwei Vorgänge sind insoweit von Relevanz:

Erstens: Das Gesetz wurde zum ersten Mal von dem damaligen Bundeskanzler Helmut Schmidt in seiner Regierungserklärung am 16. Dezember 1976 angekündigt. Bis zu diesem Zeitpunkt war das Gesetzesvorhaben nicht — auch nicht in

dem vorangegangenen Wahlkampf — publiziert worden. Bereits 14 Tage vor der Regierungserklärung vom 16. Dezember 1976 beschäftigte sich jedoch das Aufsichtsratspräsidium der Neuen Heimat Hamburg mit der Reform des § 7b EStG: In der Sitzung vom 2. Dezember 1976 führte das damalige Mitglied des Aufsichtsratspräsidiums, Sperner, im Rahmen der Erörterungen zu § 7b EStG aus, in den Vorgesprächen zur Regierungserklärung seien in der Frage des § 7b EStG „bemerkenswerte Auffassungen zu Tage getreten“.

Zweitens: Die ersten Planungen der Neuen Heimat Hamburg, in größerem Umfang Alt-Wohnungen aus ihren und dem Bestand der Regionalgesellschaften zu verkaufen, steht mit der Reform des § 7b EStG in engem zeitlichem Zusammenhang. So vertraten die Arbeitsausschüsse der Neuen Heimat Hamburg und der Neuen Heimat Städtebau in ihrer Sitzung vom 7. Juli 1977 — also 14 Tage vor der Verabschiedung des Gesetzes — erstmalig folgende Auffassung:

- „1. Es bestehen keine Bedenken gegen den Verkauf einer begrenzten Zahl von Wohnungen aus dem Bestand der Unternehmensgruppe, wobei die Verkaufszahl auf 10 000 bis 15 000 Wohneinheiten beschränkt und nachfolgende Voraussetzungen eingehalten werden sollen.
2. Es sollen nur Wohnungen an Mieter verkauft werden.
3. Eine Verdrängung der Mieter soll nicht stattfinden.
4. Der Verkaufspreis soll in einer Art und Weise gebildet werden, daß die Neue Heimat auch als Marktregulator wirkt.
5. Wesentliche Teile des Ertrages sollen im sozialen Wohnungsneubau reinvestiert werden.
6. Der Aufsichtsrat soll fortlaufend über die Fortschritte und Erfahrungen der Verkaufsaktion unterrichtet werden.
7. Der wohnungspolitische Ausschuß des DGB wird die Aktion beratend begleiten.“

Im Protokoll derselben Arbeitsausschußsitzung heißt es sodann: „Erweiterungen des § 7b EStG... Es wurde für zweckmäßig angesehen, die einzuleitende Verkaufsaktion in der Öffentlichkeit zurückhaltend zu behandeln“.

(336)

- c) Ob diesen zeitlichen Zusammenhängen auch sachliche entsprachen und die Reform des § 7b EStG maßgeblich auf den Einfluß der Neuen Heimat Hamburg zurückging, hat der Ausschuß indessen nicht mit Sicherheit klären können:

Die Zeugen Dehnkamp, Sperner, Lappas und Vetter haben in Abrede gestellt, daß die Neue Heimat Hamburg Initiatorin der damaligen Gesetzesreform gewesen sei. Der Zeuge Sperner hat bekundet, er habe nicht an den Vorgesprächen zur Regierungserklärung teilgenommen, von denen im Protokoll der Aufsichtsratsitzung

am 16. Dezember 1976 die Rede sei; er habe allerdings mit dem damaligen Bundesbauminister in der Frage der Reform des § 7b EStG Kontakt gehabt und mit den „maßgeblichen Herren der Fraktionen der CDU, FDP und SPD gesprochen“. Ursprünglich sei er jedoch gegen die Ausdehnung des § 7b EStG auf Altbauten gewesen, weil diese geeignet gewesen sei, das Neubautengeschäft zu erschweren; erst im Rahmen der Kontakte mit Politikern habe er seine Meinung geändert. Der Ausschuß hält diese Aussage für glaubwürdig, weil auch bereits das Protokoll der gemeinsamen Sitzung der Arbeitsausschüsse der Neuen Heimat Hamburg und der Neuen Heimat Städtebau vom 25. Januar 1977 (Seite 5) vermerkt, Herr Sperner habe darauf hingewiesen, „der § 7b sei politisch umstritten und darüber hinaus geeignet, möglicherweise Neubauten zu verhindern“.

Der Bundesminister der Finanzen, Dr. Stoltenberg, hat — wie er bei seiner Anhörung vor dem Ausschuß am 2. Dezember 1986 bekundet hat — das zuständige Referat im Bundesministerium der Finanzen beauftragt, die Akten des Ministeriums zur Entstehungsgeschichte des § 7b EStG zu analysieren. Danach haben sich Anhaltspunkte dafür, daß im Interesse der Neuen Heimat Einfluß auf die Reform des § 7b EStG genommen worden ist, nicht ergeben.

Der den Bundesminister der Finanzen bei seiner Anhörung begleitende Abteilungsleiter, Ministerialdirektor Dr. Uelner, hat ergänzend ausgeführt, über den Gesetzesentwurf habe eine Anhörung der Verbände stattgefunden. Im Rahmen dieser Anhörung habe sich der Deutsche Gewerkschaftsbund geäußert und die beabsichtigte Reform des § 7b EStG begrüßt.

Dies sei aber eine Äußerung im Rahmen vieler anderer Äußerungen gewesen. Anhaltspunkte für eine besondere Einflußnahme lägen in den Akten nicht vor.

Da dem Ausschuß keine weiteren Beweismittel zur Verfügung stehen, durch die erhellt werden kann, ob andere Organmitglieder — insbesondere der Vorsitzende der Geschäftsführung Albert Viotor — im Vorfeld der Reform des § 7b EStG auf Mitglieder der damaligen Bundesregierung oder des Deutschen Bundestages Einfluß genommen haben, muß letztlich offen bleiben, ob das Gesetz über steuerliche Vergünstigungen bei der Herstellung und Anschaffung bestimmter Wohngebäude vom 11. Juli 1977 im wesentlichen auf die Initiative der Neuen Heimat Hamburg zustande kam.

(337)

II. Einflußnahmen im Hinblick auf die von der Neuen Heimat verfolgte Geschäftspolitik

Der Ausschuß hat in der Kürze der ihm zur Verfügung stehenden Zeit die Frage, ob — und wenn ja — in welcher Form Organe der Neuen Heimat Hamburg Einfluß auf Mitglieder des Bundestages und der Bundesregierung mit dem Ziel genommen

haben, für die Neue Heimat günstige geschäftspolitische Entscheidungen herbeizuführen, nicht *systematisch* untersuchen können. Ihm sind jedoch Einzelaspekte bekanntgeworden, die von Relevanz sind:

Sie betreffen zum einen die Rolle des früheren Staatssekretärs im Bundesministerium für Städtebau und Wohnungswesen, Dr. Louis Storck, der verschiedentlich seinen Einfluß zugunsten der Unternehmensgruppe Neue Heimat geltend machte. Sein Engagement im Zusammenhang mit dem — rechtswidrigen — Erwerb einer Beteiligung an der Bank für Gemeinwirtschaft durch die Neue Heimat Hamburg im Jahre 1970 (vgl. oben Tz. 98) dürfte für die damalige Haltung der Hamburger Baubehörde und des Verbandes Norddeutscher Wohnungsunternehmen, diese Beteiligung als zulässig anzusehen, von wesentlicher Bedeutung gewesen sein. Dr. Louis Storck stand im übrigen während seiner Amtszeit und auch danach in engen Beziehungen zu Gesellschaften der Unternehmensgruppe Neue Heimat: So war er Mitglied des Beirates in verschiedenen Gesellschaften des nichtgemeinnützigen Konzernbereichs, u. a. der BEGEBAU (von 1967 bis 1973) der Neuen Heimat Städtebau Südwest (1972) und der Neuen Heimat Städtebau Nord (1975).

Seit August 1979 ist Dr. Louis Storck Geschäftsführer des Beamtenheimstättenwerks, dessen Anteile zu 48% von der BGAG und zu 2% von der Volksfürsorge Lebensversicherung AG gehalten werden; 50 v.H. stehen im Eigentum des Deutschen Beamtensbundes.

Zum anderen lagen dem Ausschuß Anhaltspunkte dafür vor, daß der von Neue Heimat-Gesellschaften 1963 gegründete "GEWOS Gesellschaft für Wohnungs- und Siedlungswesen e.V." der Unternehmensgruppe Neue Heimat ein Forum bot, Aktivitäten im Unternehmensinteresse zu entfalten. Den Organen des Vereins, dessen Zweck im wesentlichen die Förderung des Zusammenwirkens zwischen Praxis und wissenschaftlicher Forschung auf dem Gebiet des Wohnungs- und Siedlungswesens

war, gehörten neben Geschäftsführern und Aufsichtsratsmitgliedern der Neuen Heimat Hamburg führende Wohnungsbaupolitiker der CDU/CSU, SPD und FDP an. Daß jedenfalls die Geschäftsführungen der Neuen Heimat Hamburg und der Neuen Heimat Städtebau nicht nur den ideellen, gemeinnützigen Zweck des GEWOS e.V., sondern in ihm auch die Basis für Akquisitionstätigkeiten sah, erhellt das Protokoll der gemeinsamen Sitzung der Aufsichtsratspräsidien der Neuen Heimat Hamburg und der Neuen Heimat Städtebau vom 3. Mai 1979. Es heißt dort: „Auf abschließende Anfrage des Kollegen Cordua nach der Akquisition für Bundesbauten in Bonn erklärte Kollege Vietor, die Neue Heimat sei in Bonn praktisch nicht mehr direkt vertreten. Die Interessen würden mittelbar durch den Deutschen Verband, den gemeinwirtschaftlichen Verband und von der GEWOS wahrgenommen. Man hoffe auf diese Weise zu besseren Akquisitionserfolgen zu kommen“.

Der Ausschuß betont demgegenüber jedoch, daß sich aufgrund der Beweisaufnahme nicht ergibt, daß Organe der Neuen Heimat Hamburg im Rahmen des GEWOS e.V. auch tatsächlich Akquisitionstätigkeiten entfaltet und Akquisitionserfolge erzielen konnten. Der Zeuge Cordua hat bekundet, er habe die Antwort des Vorsitzenden der Geschäftsführungen der Neuen Heimat Hamburg und der Neuen Heimat Städtebau, Albert Vietor, in der Aufsichtsratspräsidiumssitzung am 3. Mai 1979 nicht als ernst gemeint empfunden; sie sei wohl nur zur Beruhigung der Arbeitnehmervertreter im Aufsichtsrat erfolgt, die um ein Nachlassen der Akquisitionstätigkeiten befürchtet hätten, nachdem die Geschäftsführung das „Büro Bonn“ der Neuen Heimat aufgelöst hatte. Im übrigen haben die zum GEWOS e.V. vernommenen Zeugen Cordua und Meister übereinstimmend bekundet, daß sie an der fachlichen Kompetenz und der Unabhängigkeit des GEWOS e.V. keinerlei Zweifel hätten. Aufgrund der Beweisaufnahme sieht es der Ausschuß daher als nicht erwiesen an, daß der GEWOS Gesellschaft für Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. ein Akquisitionsinstrument der Neuen Heimat Hamburg war.

(338)

3. Abschnitt: Folgenabschätzung

Zur Abschätzung der möglichen zukünftigen Folgen der Geschäftspolitik des gemeinnützigen Wohnungsbaukonzerns Neue Heimat für

- die betroffenen Mieter,
- die öffentlichen Haushalte,
- das Kreditgewerbe,
- die Wohnungswirtschaft,
- den Immobilien- und Wohnungsmarkt und
- die Bauwirtschaft

und zur Vorbereitung der Empfehlung nach Ziffer V des Untersuchungsauftrages hat der Ausschuß durch die Beiziehung von Auskünften Beweis erhoben gem. Beweisbeschlüssen 10—14 und 10—16. Hierbei ist er im wesentlichen von den folgenden möglichen Fallgestaltungen ausgegangen:

- Erhalt des Neue-Heimat-Konzerns in der bisherigen Form;
- Veräußerung des Wohnungs- und Grundstücksbestandes des Neue Heimat-Konzerns
 - an Dritterwerber unter Verlust der Gemeinnützigkeitsbindung
 - an Erwerber der öffentlichen Hand unter Erhaltung der Gemeinnützigkeit;
- Konkurs des Neue Heimat-Konzerns mit konkursrechtlicher Verwertung des vorhandenen Vermögens.

Aufgrund des Verkaufs von 98 v.H. der Geschäftsanteile der Neuen Heimat Südwest im Dezember 1986 an das Land Hessen war gegen Ende der Untersuchungsarbeiten erkennbar, daß mit dem *vollständigen* Erhalt der Neuen Heimat-Unternehmensgruppe in der bisherigen Form nicht mehr gerechnet werden kann. Sonderentwicklungen zeichnen sich auch bei der Neuen Heimat Nordrhein-Westfalen und der Neuen Heimat Bayern ab.

Hinsichtlich des Konzerns im übrigen sind des weiteren verschiedene Entwicklungsmöglichkeiten denkbar, die sich ihrerseits wiederum überschneiden. So ist beispielsweise auch bei dem Erhalt des Konzerns in modifizierter Form der weitere Verkauf von Wohnungsbeständen wahrscheinlich und die Übernahme von Wohnungsbeständen durch einzelne Länder nicht ausgeschlossen.

Schriftliche Stellungnahmen zu den grundsätzlich aus gegenwärtiger Sicht jedoch relevanten Fallgestaltungen wurden erteilt

- hinsichtlich der Folgen für die betroffenen Mieter vom Bundesminister der Justiz sowie vom Deutschen Mieterbund;
- hinsichtlich der Auswirkungen für die öffentlichen Haushalte
 - in Form des Untergangs von Rückzahlungsforderungen und

- in Form von Steuerausfällen vom Bundesminister der Finanzen und den Länderfinanzministern;
- hinsichtlich der Auswirkungen für das Kreditgewerbe vom Bundesverband deutscher Banken e.V. und vom Sparkassen- und Giroverband;
- hinsichtlich der Folgen für den Wohnungs- und Immobilienmarkt
 - vom Zentralverband der Deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer,
 - vom Deutschen Mieterbund,
 - vom Ring Deutscher Makler und Verband Deutscher Makler und
 - vom Gesamtverband Gemeinnütziger Wohnungsunternehmen e.V.;
- hinsichtlich der Folgen für die Bauwirtschaft
 - vom Zentralverband des Deutschen Baugewerbes,
 - vom Hauptverband der Deutschen Bauindustrie und
 - von der Industriegewerkschaft Bau, Steine, Erden.

Die zu den gestellten Fragen eingegangenen Antworten ergeben sich aus den nachfolgenden Zusammenstellungen.

Der Ausschuß hat diese Stellungnahmen bei seinen Empfehlungen berücksichtigt.

Im folgenden werden die Ausschußmaterialien A 80 und A 81 wiedergegeben:

Materialie A 80

Zusammenstellung der Antworten zu Beweisbeschuß 10—16
Einsatz öffentlicher Mittel

Auskunftsverpflichtete:

Bundesbauminister
Bundesfinanzminister
zuständige Ressorts der Länder

geantwortet haben:

BMBau und BMF in einer gemeinsamen Stellungnahme
IM Baden-Württemberg
Bayerisches Staatsministerium des Innern
Senator für Bau- und Wohnungswesen Berlin
Senator für Bauwesen Bremen
IM Hessen
Minister für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr NW
FM Rheinland-Pfalz
Minister für Umwelt Saarland
IM Schleswig-Holstein

I. Einsatz öffentlicher Mittel bei Bauvorhaben gemeinnütziger Wohnungsunternehmen

	Art der Mittel	Etatisierung der Mittel	Bewilligung und Auszahlung der Mittel	Kontrolle der Verwendung	Sicherung des Rückflusses
BMBau/BMF	1. öffentliche Mittel nach § 88 II. Wo-BauG (1. Förderungsweg) in Form von Baudarlehen	— Bundesmittel in den Haushaltsplänen des Bundes; nach Auszahlung an die Länder im Rahmen einer Verwaltungsvereinbarung werden Bundeshilfen, Ländermittel und in den Länderhaushalten etatisiert — Ländermittel in den Länderhaushalten	B: durch Bewilligungsstellen der Länder A: nach Baufortschritt	durch Länderbehörden entsprechend Wohnungsbauförderungsbestimmungen Kontrolle durch Länderrechnungsprüfbehörden	dinglich durch Grundpfandrechte und wirtschaftlich durch Mieterträge
	2. Aufwendungsbeihilfen nach § 88 II. BauG (2. Förderungsweg) (Aufwendungsdarlehen, Zuschüsse, Annuitätshilfen, Zinszuschüsse)	w. o.	w. o.	w. o.	w. o.
	Sonderfälle Wohnungsfürsorgemittel des Bundes und Mittel aus dem Treuhandvermögen für Bergarbeiterwohnungsbau	Bundeshaushalt Bundestreuhandvermögen	B: Darlehensverträge zwischen Bauherr und Oberfinanzdirektion/Oberpostdirektion/Bundesbahndirektion A: w. o. B: Bewilligung durch bestimmte Länderbehörden A: w. o.	Sicherstellung in den Darlehensverträgen; Nachweispflicht des Bauherrn; Schlußabrechnung; Kontrollrecht der Rechnungsprüfbehörden des Bundes	w. o.
Baden-Württemberg	im 1. Förderungsweg: 1. öffentliches Baudarlehen 2. im Zins auf 16 Jahre verbilligte Kapitalmarktdarlehen	zu 1. weitergehende Bundesfinanzhilfen, im Landeshaushalt etatisiert zu 2. Landesmittel im Landeshaushalt	B: durch Landeskreditbank Baden-Württemberg nach jährlichen Verwaltungsvorschriften, bankmäßige Vorprüfung A: nach Baufortschritt	Zweckverwendung muß dem WoBindG entsprechen; für Überwachung ist Landeskreditbank zuständig.	Bestandteil des Darlehensvertrages; Überwachung durch Landeskreditbank; notfalls Maßnahmen der Zwangsverwaltung

	Art der Mittel	Etatisierung der Mittel	Bewilligung und Auszahlung der Mittel	Kontrolle der Verwendung	Sicherung des Rückflusses
noch: Baden- Württemberg			(60% nach Rohbau- fertigstellung; 30% nach Fertigstellung des Innenausbau- s; 10% nach Schlußab- nahme und Bele- gung		
Bayern	im 1. Förde- rungsweg: 1. Zinslose öf- fentliche Bau- darlehen 2. zeitlich befr- stete degres- siv gestaltete Aufwendungs- zuschüsse im 2. Förde- rungsweg: degressive Auf- wendungsdar- lehen	Landesmittel: Einzelplan des bayerischen Staatshaushalts in Form von Verpflichtungs- ermächtigungen und Ausgabem- itteln (Bundesmit- tel werden als Einnahmen etatisiert)	B: durch Bewilli- gungsstelle nach Überprüfung der Förderungsvor- aussetzungen A: durch bayeri- sche Landesbo- denkreditanstalt nach Baufort- schritt	Baufortschritt sowie Schlußab- rechnung wird durch Kreisver- waltungsbehörde überprüft; zu- sätzlich wird technische und wirtschaftliche Identität mit dem Bewilli- gungsbescheid, bestimmungsmä- ßige Belegung und Mietpreis kontrolliert	grundbuchrecht- liche Absiche- rung der Bau- darlehen an be- reitetester Stelle nach den für die Finanzierung aufgenommenen Fremdenmitteln, der Aufwen- dungsdarlehen durch Eintra- gung von Grund- schulden zugun- sten der Landes- bodenkreditan- stalt
Berlin	keine Angaben	Haushaltsplan Berlin	B: durch Beschluß des Bewilli- gungsausschus- ses nach Prü- fung der Förde- rungswürdigkeit A: nach Erfüllung der im Bewilli- gungsbescheid festgelegten Auf- lagen	Prüfung der Schlußberichte	schuldrechtliche Vereinbarung und Einräumung von Grundpfand- rechten, aller- dings nachran- gig
Bremen	überwiegend Aufwendungszu- schüsse, teil- weise Bau- darlehen	Haushaltsplan Bremen	B: durch Amt für Wohnung in Bremen und Magistrat in Bremerhaven A: durch Senator für Finanzen; bei Baudarlehen durch in Bremen ansässige Treu- handinstitute	Prüfung der Schlußberichte durch Bewilli- gungsstelle	Darlehensverträ- ge, keine beson- dere Sicherung genannt
Hessen	im 1. Förde- rungsweg 1. Baudarlehen 2. Aufwendungs- zuschüsse	Landeshaushalt	B: durch Landes- treuhandstelle A: nach Baufort- schritt	Nachweis des Baufortschritts; Prüfung der Schlußabrech- nung; Prüfung der Zweckbe- stimmung	Darlehensver- trag; hypotheka- rische Sicherun- gen; Erklärung nach § 800 ZPO

	Art der Mittel	Etatisierung der Mittel	Bewilligung und Auszahlung der Mittel	Kontrolle der Verwendung	Sicherung des Rückflusses
Nordrhein-Westfalen	1. Förderungsweg; 1. Baudarlehen 2. Aufwendungsdarlehen und -zuschüsse 3. Annuitätsdarlehen ab 1986: nur noch Baudarlehen	Landeshaushalt: — Zuweisung der Bundesfinanzhilfen an die WBFA NW — Zuweisung des Aufkommens aus der Fehlbelegerabgabe an die WBFA MW — landeseigene Zuschüsse an die WBFA NW zudem etatisiert im Wirtschaftsplan der Wohnungsbauförderungsanstalt NW	B: durch Bewilligungsbescheid aufgrund der jährlichen Bewilligungsprogramme A: nach Baufortschritt durch WBFA	Prüfung der Schlußabrechnung; Prüfung der Verwendung durch Rechnungsprüfungsämter der Bewilligungsstellen	Zins- und Tilgungsvereinbarung in den Darlehensverträgen; dingliche Sicherung der Darlehen im Grundbuch; Überwachung der Zins- und Tilgungsleistungen durch die Westdeutsche Landesbank
Rheinland-Pfalz	im 1. Förderungsweg 1. Baudarlehen 2. Aufwendungsdarlehen und -zuschüsse	Haushaltsplan des Landes	B: nach Wohnungsbauförderungsbestimmungen durch Landesbewilligungsausschuß A: nach Baufortschritt	Prüfung der Bezugsfertigkeit und der Erfüllung der im Bewilligungsbescheid genannten Auflagen; Vorlage der Schlußabrechnung; zusätzliche Prüfung von gemeinnützigen Wohnungsunternehmen	grundbuchrechtlich, allerdings nachrangige Sicherung
Saarland	keine näheren Angaben	Landeshaushaltsplan	B: durch Minister für Umwelt A: nach Baufortschritt über Kreditinstitute von der saarländischen Investitionskreditbank	Nachweis einer Schlußrechnung; Nachweis einer vorgegebenen Auslastung	Überwachung der Tilgung durch die Kreditinstitute; Absicherung grundsätzlich durch Eintragung — nachrangiger — Grundpfandrechte, bei der Neuen Heimat durch Verpfändung von Wertpapieren
Schleswig-Holstein	im 1. Förderungsweg: 1. Baudarlehen 2. Aufwendungsdarlehen	Landeshaushalt	B: öffentlich-rechtliche Darlehenszusage A: ratenweise nach Baufortschritt (30% — 50% — 20%); Aufwendungsdarlehen werden in Halbjahresraten gezahlt	Bescheinigung des Bauleiters über Übereinstimmung des Bauvorhabens mit den genehmigten Plänen; Prüfung der Abrechnung; Prüfung erfolgt bei gemeinnützigen Wohnungsunternehmen durch Prüfungsverband	Darlehensvertrag; dingliche Absicherung

II. Höhe und Anteile der gegebenen öffentlichen Mittel

Hinweise:

Einige Länder haben ihre Nachsubventionierungen mitgerechnet, andere nicht. Desweiteren ist bei einigen Ländern nicht eindeutig, ob die Zahlen sich jeweils nur auf den Mietwohnungsbau oder allgemein auf den Wohnungsbau beziehen. Teilweise werden zusätzl. Mittel (NRW: Härteausgleich, Streckungsförderung, Wohnungsfürsorge) mitgerechnet. In den meisten Fällen wird darauf hingewiesen, daß die Zahlen nicht die tatsächliche Auszahlung, sondern den jährlichen Verpflichtungsrahmen angeben.

	Umfang der gegebenen öffentlichen Mittel 1976—1985/86	Anteil der Bauvorhaben gemeinnütziger Wohnungsunternehmen an den öffentlichen Mitteln	Anteil der Bauvorhaben der NH an den öffentlichen Mitteln	
			absolut	prozentual
BMBau/BMF (bis 1985)	1. Förderungsweg Bund und Länder gemeinsam 30,5 Mrd. 2. Förderungsweg Bund und Länder gemeinsam 1,945 Mrd.	seit 1979 1. Förderungsweg (1979—81 ohne NH) Bund und Länder gemeinsam 8,76 Mrd. 2. Förderungsweg Bund und Länder gemeinsam 142 Mio.	keine Angaben möglich	
Baden-Württemberg (bis 1985)	1,91 Mrd. (öffentl. Baudarlehen im Miet- wohnungsbau)	1,343 Mrd.	keine Angaben möglich	
Bayern (bis 1985)	1. Förderungsweg 4,134 Mrd. 2. Förderungsweg 2,332 Mrd.	1. Förderungsweg 1,975 Mrd. 2. Förderungsweg 92,9 Mio.	1. Förderungsweg 238,4 Mio.	5,76 % (zwischen 1,1 % und 17,7 % Jahr)
Berlin (bis 1985)	1. Förderungsweg (Mietwohnungsbau) 307,97 Mio. 2. Förderungsweg (Mietwohnungsbau) 11,632 Mrd.	1. Förderungsweg 61,23 Mio. 2. Förderungsweg 1,202 Mrd.	1. Förderungsweg 24,15 Mio.	7,84 %
Bremen (bis 1986)	1. Förderungsweg (öffentl. Baudarlehen für Mietwohnungsbau) 87,4 Mio. (öffentliche Aufwendungs- zuschüsse für Mietwohnungs- bau) 31,2 Mio.	1. Förderungsweg 67,4 Mio. 2. Förderungsweg 25,1 Mio.	1. Förderungsweg 18 Mio.	20,61 %
Hessen (bis 1986)	3,188 Mrd.	2,137 Mrd.	304,3 Mio.	10,19 % (zwischen 1,7 % und 20,5 % pro Jahr)

	Umfang der gegebenen öffentlichen Mittel 1976—1985/86	Anteil der Bauvorhaben gemeinnütziger Wohnungsunternehmen an den öffentlichen Mitteln	Anteil der Bauvorhaben der NH an den öffentlichen Mitteln	
			absolut	prozentual
Nordrhein-Westfalen	15,354 Mrd.	keine Angaben möglich (es wird aber Anteil der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen am Wohnungsneubau mitgeteilt: zwischen 9,9 % und 20,7 % pro Jahr)	keine Angaben möglich	
Rheinland-Pfalz (bis 1986)	1,979 Mrd. (öffentliche Mittel)	646 Mio.	42,58 Mio.	2,15 %
Saarland (bis 1985)	239,7 Mio.	11,76 Mio.	0,059 Mio.	—
Schleswig-Holstein (bis 1985)	1,692 Mrd.	744,6 Mio.	37,2 Mio.	2,19 % (zwischen 0,2 % und 9,6 % pro Jahr)

III. Höhe der noch gebundenen Mittel, aufgeteilt nach Bundesländern

Bei der Fragestellung ist unklar, ob nach der Gesamtvaluta oder der Valuta der NH gefragt ist. Daher liegen unterschiedliche Antworten vor.

	Valuta total	Valuta NH	Anteil der NH an Gesamtvaluta
Baden-Württemberg	3,576 Mrd.	120,66 Mio.	3,4 %
Bayern		440,45 Mio. (öff. Baudarlehen und Aufwendungsdarlehen)	
Berlin	öff. Baudarlehen nichtöff. Baudarl. Aufwandssubvention	170 Mio. 49,4 Mio. 462,6 Mio. } nicht klar, wer Schuldner ist	
Bremen		217 Mio. (öff. Baudarlehen)	
Hessen		765,57 Mio.	
Nordrhein-Westfalen	28,71 Mrd. ausgezahlte Mittel 1,6 Mrd. noch nicht ausgezahlt, aber bewilligte Mittel		
Rheinland-Pfalz	1,4 Mrd.	32,4 Mio.	2,31 %
Saarland		für ab 1976 bewilligte Mittel keine Valuta vorhanden	
Schleswig-Holstein	1,334 Mrd.		

Hinzu kommen gebundene Mittel aus Aufwendungsdarlehen 1971 bis 1977 im Rahmen des Regionalprogramms, das ausschließlich aus Bundesmitteln finanziert ist; Valuta für die NH-Gruppe insgesamt 156,9 Mio. DM.

Desweiteren bestehen Restvaluta der NH aus Wohnungsfürsorgemitteln des Bundes in Höhe von insgesamt 221,7 Mio. DM. Restvaluta aus Mitteln des Bundestreuhandvermögens für den Bergarbeiterwohnungsbau: 34,3 Mio. DM.

IV.

Was geschieht mit den öffentlichen Mitteln

- bei Fortbestand der NH,
- bei Übernahme des Wohnungsbestandes durch die Länder,
- bei freihändigem Verkauf,
- bei Konkurs.

BMBau/BMF, Berlin, Bremen, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Saarland weisen auf die weitgehende inhaltliche Identität mit Beweisbeschluss 10 bis 14 Frage II.1 hin.

1. Fortbestand

Keine Änderung, Verträge gelten unverändert fort (Baden-Württemberg, Bayern, Bremen, Hessen, Nordrhein-Westfalen, Schleswig-Holstein). Die Differenzierung auf die NH-Regionalgesellschaften bewirkt keine Änderung der rechtlichen Situation.

2. Übernahme durch die Länder

Baden-Württemberg sieht in den Fällen die Möglichkeit der vorzeitigen vollständigen Zurückhaltung oder die Übernahme der Mittel durch den neuen Kreditnehmer.

Bayern und Hessen bemühten sich um Erhalt der NH-Regionalgesellschaften, was einen Verkauf der Wohnungen überflüssig machen würde. Nordrhein-Westfalen will eine Übernahme der Wohnungen durch andere gemeinnützige Wohnungsunternehmen erreichen. In diesen Fällen würden die öffentlichen Mittel auf die Erwerber übertragen. Schleswig-Holstein lehnt eine derartige Übernahme kategorisch ab.

3. Freihändiger Verkauf

Baden-Württemberg: Bei freihändigem Verkauf kann eine vollständige Zurückzahlung der Mittel oder eine Übertragung der Mittel auf den Erwerber erfolgen.

Schleswig-Holstein weist darauf hin, daß die Mittel gekündigt werden können, wenn ein Verkauf an Dritte ohne Zustimmung der Bewilligungsstelle erfolgt. Hingegen muß die Zustimmung erteilt werden, wenn der Erwerber kreditwürdig ist und auch sonstige Bedenken gegen eine Schuldübernahme nicht bestehen. Bremen und Hessen wollen freihändige Verkaufsaktionen soweit wie möglich verhindern. Würde allerdings verkauft, würde Hessen entscheiden, ob es einer Übertragung des Darlehens an den Erwerber zustimmt.

4. Konkurs

Soweit dingliche Sicherung vorhanden ist, kann aus den Grundpfandrechten Befriedigung gesucht werden, was durch Zwangsverwaltung und Zwangsversteigerung der Objekte geschieht. Nach Ansicht von Bayern und Bremen muß bei einem Konkurs mit dem Ausfall eines Teils der staatlichen Darlehensforderungen gerechnet werden.

Ob die Sozialbindungen aufrechterhalten werden, hängt davon ab, ob die der öffentlichen Hand gewährten Grundpfandrechte im geringsten Gebot enthalten sind.

Berlin weist darauf hin, daß bei einem Konkurs grundsätzlich versucht wird, eine Zwangsverwaltung zu erreichen.

Materialie A 81

Zusammenstellung der Antworten zum Beweisbeschuß 10 bis 14

A.

Auswirkungen auf die öffentlichen Haushalte im Falle des Erhalts des Neue-Heimat-Konzerns der Veräußerung des Wohnungs- und Grundstücksbestandes und des Konkurses der NH.

Auskunftsverpflichtete:

Bundesfinanzminister und Länderfinanzminister

geantwortet haben bisher:

BMF
 FM Baden-Württemberg
 Senator für Finanzen Berlin
 Senator für Finanzen Bremen
 FM Niedersachsen
 FM Hessen
 FM Nordrhein-Westfalen
 FM Rheinland-Pfalz
 FM Saarland
 FM Schleswig-Holstein

Wesentliches Ergebnis:

1. Untergang von Rückzahlungsforderungen

a) Erhalt des Konzerns

BMF geht davon aus, daß bei Erhalt des Konzerns grundsätzlich keine Konsequenzen für die Rückzahlungsforderungen der öffentlichen Hand aus gewährten Darlehen entstehen. Sofern sich bei den Ländern das Rückflüßaufkommen verringern sollte, könnte der Bund mittelbar betroffen sein.

b) Veräußerung des Wohnungs- und Grundstücksbestandes

Bei Veräußerung von Grundstücken kann vereinbart werden, daß der Erwerber die Verpflichtungen gegenüber der öffentlichen Hand übernimmt. Es tritt also auch hier keine Gefährdung ein, insbesondere weil grundbuchrechtliche Sicherung der Forderungen gegeben ist. Werden im Falle des Verkaufs die öffentlichen Mittel vorzeitig abgelöst, entstehen keine Forderungsausfälle. Sofern die öffentliche Hand selbst Wohnungen erwerben würde, würde die Position von Schuldner und Gläubiger in einer Hand zusammenfallen.

c) Konkurs

Beim Konkurs ist mit erheblichen Forderungsausfällen der Länder zu rechnen. Dies bestätigt Bremen (Valuta 217 Mio. DM) ausdrücklich. Der Bund würde aus seiner Bürgschaftsübernahme mit bis zu 500 Mio. DM in Anspruch genommen werden können. (Es wird darauf hingewiesen, daß die Frage weitgehend mit der Frage in Beweisbeschuß 10 bis 16 I Nr. 4 identisch ist.)

2. Steuerausfälle durch Erwerbermodell und Verluste aus Vermietung und Verpachtung

Der BMF geht hier nur auf die Fallvariante der Veräußerung des Wohnungs- und Grundstücksbestandes ein. (Der Konkurs bildet hierzu lediglich eine Untergruppe.) Er differenziert hinsichtlich der steuerlichen Auswirkungen zwischen Erwerber und Veräußerer. Der Erwerber von NH-Wohnungen kann bei seiner Einkommensteuer (bei Unternehmen: Körperschaftsteuer) im Rahmen des Erwerbermodells durch erhöhte Aufwendungen für Erwerb und Instandsetzung Werbungskosten bzw. Be-

triebsausgaben geltend machen, deren Höhe vom Einzelfall abhängt. Die Anschaffungskosten können abgeschrieben werden. Hinzu kommen können — gerade in den ersten Jahren — Verluste aus Vermietung und Verpachtung. Bei Selbstnutzung bestehen keine wesentlichen steuerrechtlichen Auswirkungen. Die Vermögensteuer könnte sich möglicherweise erhöhen. Für Wohnungskäufe fällt Grunderwerbsteuer an, es entsteht damit also eine Steuereinnahme. Auf der Veräußererseite (NH) entstehen solange keine wesentlichen steuerrelevanten Sachverhalte, wie die NH als gemeinnützig anerkannt ist. Insgesamt ist eine Quantifizierung von Steuereinnahmen und -ausfällen gegenwärtig nicht möglich. Steuerausfälle durch Erwerbermodell und Verluste aus VV könnten aber theoretisch größere Ausmaße annehmen.

Die Länder Baden-Württemberg, Berlin, Bremen, Niedersachsen, Hessen (endgültige Zustimmung vorbehalten), Nordrhein-Westfalen (teilweise) und Schleswig-Holstein haben sich der Stellungnahme des BMF angeschlossen, Rheinland-Pfalz hat eine inhaltlich mit dem BMF im wesentlichen identische Stellungnahme abgegeben, Saarland hat wegen Fehlens einer NH-Gesellschaft von einer Stellungnahme abgesehen.

Nordrhein-Westfalen hat zu den Rückzahlungsforderungen eine eigenständige Antwort abgegeben und auf die Unwahrscheinlichkeit des Fortbestehens des NH-Konzerns hingewiesen. Es hat darauf hingewiesen, daß durch die Hingabe der Darlehen durch die Wohnungsbauförderungsanstalt formalrechtlich Verluste für den öffentlichen Haushalt des Landes nicht entstehen können. Im übrigen diene der NH-Wohnungsverkauf in Nordrhein-Westfalen gerade der Verhütung von Forderungsausfällen.

B.

Wohnungswirtschaftliche Folgen bei Erhalt des Konzerns, Wohnungs- und Grundstücksveräußerung und Konkurs der NH

Auskunftsverpflichtete:

Bundesbauminister und zuständige Länderminister

geantwortet haben:

BMBAu
 IM Baden-Württemberg
 Staatsministerium des Innern Bayern
 Senator für Bau- und Wohnungswesen Berlin
 Senator für Bauwesen Bremen
 IM Hessen
 Sozialministerium Niedersachsen
 MSWV Nordrhein-Westfalen
 FM Rheinland-Pfalz
 Ministerium für Umwelt Saarland
 IM Schleswig-Holstein

Wesentliches Ergebnis:

Der Begriff „wohnungswirtschaftliche Folgen“ wird in den einzelnen Antworten teilweise völlig unter-

schiedlich verwendet; oftmals wird er mit Folgen für die Mieter und/oder dem Immobilienmarkt gleichgesetzt, es werden Antworten zu Komplexen gegeben, die nicht gefragt wurden. Eine Vergleichbarkeit der Stellungnahmen ist daher nur bedingt möglich.

BMBAu, Bayern und Schleswig-Holstein geben klar zu erkennen, daß in erster Linie ein Engagement der NH-Gesellschafter erforderlich sei und dazu führen würde, negative wohnungswirtschaftliche Folgen zu vermeiden. Werden nur stille Reserven durch Wohnungsverkäufe realisiert, könnte der Wohnungsmarkt hingegen negativ beeinflußt werden.

1. Erhalt des Konzerns

a)

Bayern, Bremen und Hessen sprechen sich eindeutig gegen den Erhalt des NH-Konzerns aus. Für sie muß der Konzern aufgelöst werden. Für Nordrhein-Westfalen ist die Vorstellung der Konzernhaltung „wirklichkeitsfern“.

b)

Im übrigen werden negative Folgen für die Mieter, die Kreditwirtschaft und den Immobilienmarkt im Falle des Erhalts des Konzerns in seiner bisherigen Form nicht gesehen. Das setzt allerdings die Bereinigung der wirtschaftlichen Schwierigkeiten voraus. Ohne diese Voraussetzungen müßten erhebliche Wohnungsverkäufe vorgenommen werden (BMBAu).

2.

a) *Veräußerung der NH-Wohnungen an die öffentliche Hand unter Weitergeltung der Gemeinnützigkeit*

Die Länder führen hier ihre Bemühungen zum Erhalt der Bindungen der NH-Wohnungen auf; dabei wird darauf hingewiesen, daß die öffentliche Hand nicht selbst kauft, aber bemüht ist, den Kauf an andere gemeinnützige Wohnungsunternehmen zu vermitteln (so Baden-Württemberg, Bayern, Hessen, Nordrhein-Westfalen). Berlin, Bremen und Schleswig-Holstein halten dies zwar für wünschenswert, denn durch den Erwerb durch gemeinnützige Wohnungsunternehmen blieben die NH-Wohnungen in der sozialen Verfügungsreserve, weisen aber auf die begrenzten finanziellen Mittel hin.

b) *Veräußerung an nicht-gemeinnützige Erwerber*

Bei Verkauf von lediglich WGG-gebundenen Wohnungen an Dritte kann die Miete an die Vergleichsmiete angepaßt werden; zumindest bei den Wohnungen der 70er Jahre dürften dadurch keine Mieterhöhungen eintreten. Berlin, Hessen, Saarland, Schleswig-Holstein weisen auf Mieterhöhung hin.

Auf Sozialwohnungen habe dies allerdings zunächst keine Auswirkungen, da mindestens die Nachwirkungsfrist gilt. (BMBau, Bayern, Berlin, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz). Bremen, Hessen und Nordrhein-Westfalen geben allerdings zu bedenken, daß die öffentlichen Mittel oftmals vorzeitig zurückgezahlt werden, so daß auch für diese Wohnungen Mieterhöhungen in absehbarer Zeit möglich und — zumindest in Bremen — auch durchsetzbar sind. Dies kann eine allgemeine Anhebung des Mietpreinsniveaus zur Folge haben (Nordrhein-Westfalen). Die Länder Baden-Württemberg, Bayern, Rheinland-Pfalz weisen darauf hin, daß bei Wohnungsverkäufen die Mieter hinsichtlich ihrer Rechte abgesichert sind, was sowohl für Sozialwohnungen als auch für freifinanzierte Wohnungen gelte. Es sei aber — nach Bayern, Bremen, Hessen — nicht auszuschließen, daß NH-Wohnungsverkäufe an Dritte die Mieter erheblich verunsichern und Mieterbewegungen im Wohnungsmarkt auslösen könnten (anderer Ansicht ist Saarland). Baden-Württemberg weist auf den ausgeglichenen und entspannten Wohnungsmarkt hin und erwartet keine sozialen Probleme (ähnlich Saarland).

Erhebliche Probleme durch eine mögliche Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen sieht z. Z. nur Bremen, keine sonderlichen Schwierigkeiten sehen Baden-Württemberg, Bayern, Rheinland-Pfalz, Saarland, nicht zuletzt auch deshalb, weil der Verkauf von gebrauchten Eigentumswohnungen bei einem ausreichenden Angebot derzeit nur schwer möglich sei. Bremen, bei dem die NH-Wohnungen einen erheblichen Teil der Wohnraumversorgung (50% des sozialen Mietwohnungsbestandes) ausmachen, stellt dar, daß durch die Überführung vormals WGG- oder sozialgebundener preisgünstiger Wohnungen in den freien Markt einkommensschwächere Personengruppen aus ihren Wohnungen verdrängt werden, was zu einer negativen Wohnstruktur führe (so auch Hessen, Nordrhein-Westfalen und Schleswig-Holstein). Die Versorgung der Zielgruppe des II. WoBauG mit preiswertem Wohnraum würde sich mit der Folge eines sozial unerwünschten Verteilungseffektes verschlechtern (so Nordrhein-Westfalen).

Die Beeinflussung des örtlichen Immobilien-, insbesondere des Gebrauchtwohnungsmarktes durch die Wohnungsverkäufe der NH in Richtung auf Preisverfälle und -einbrüche wird von Hessen, Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz angenommen, von Baden-Württemberg nur regional begrenzt bejaht. Zumindest wäre danach ein Angebotsdruck vorhanden.

Mit dem Aufkauf bereits bestehender Wohnungen werden nach der Ansicht von Hessen und Nordrhein-Westfalen erhebliche Gelder für Neuinvestitionen gebunden. Schleswig-Holstein befürwortet den Verkauf an Eigennutzer, sieht aber beim Verkauf an Kapitalanleger Probleme. Nordrhein-Westfalen wiederholt seine Forderung, daß nur eine gemeinsame Anstrengung von gemeinnütziger Wohnungswirtschaft, öffentlicher Hand, von den Banken und Eigentümern der NH den durch die NH-Wohnungen verursachten Angebotsdruck abschwächen kann.

3. Konkurs

Berlin verneint für seinen Bereich ausdrücklich die Gefahr eines Konkurses; Bremen findet hierfür „keinen Anhaltspunkt“.

Baden-Württemberg sieht bei der Zwangsverwaltung im Falle des Konkurses keine Risiken für die Mieter. Nach Bremen, Hessen, Nordrhein-Westfalen, Schleswig-Holstein muß bei einer Zwangsversteigerung regelmäßig mit dem Verlust der Sozialbindungen nach drei Jahren gerechnet werden. Die öffentliche Hand müßte — nach Bremen — möglicherweise mitsteigern, um spekulativen Verwertungen nach der Versteigerung zuvorzukommen. Trotz gesetzlicher Mieterrechte wären mit einem Konkurs de facto einschneidende Folgen für die Mieter verbunden (Hessen).

Demgegenüber bewertet Baden-Württemberg auch bei einer Zwangsversteigerung das Mieterrisiko nicht hoch; Berlin verweist auf die auch im Konkurs fortgeltenden Mieterrechte (wie im Faltblatt des BMBau dargestellt). Bremen sieht einen Konkurs nur in der Form der Zwangsverwaltung als möglich an, da eine Massenverwertung durch Zwangsversteigerung für den gesamten Realkredit zu Problemen führen würde.

Nach Baden-Württemberg hat ein Konkurs wegen der breiten Streuung der Wohnungen keine unmittelbaren negativen Auswirkungen auf dem Immobilienmarkt. Dagegen sieht Bremen eine nachhaltige Schädigung des Bankensystems und der Immobilienwirtschaft sowie der Bauwirtschaft durch Entzug von Investitionen. Hessen weist darauf hin, daß ein günstiger Ersteigerungspreis zu Mietverzerrungen auf dem Wohnungsmarkt führen könnten, die sich — wenn auf breiter Front durchgeführt — auf den gesamten Immobilienmarkt auswirken könnten („Ausverkaufssituation“). Nordrhein-Westfalen sieht im Konkursfall einen doppelten Schaden: 1. Untergang der Sozialbindungen, 2. Ausfallen der Forderungen der öffentlichen Hand.

C.

Folgen für die NH-Mieter bei Erhalt des Konzerns, der Veräußerung des Wohnungs- und Grundstücksbestandes und des Konkurses der NH

Auskunftsverpflichtete:

Bundesjustizminister
Bundesbauminister
Deutscher Mieterbund (DMB)

geantwortet haben:

BMJ und BMBau in einer gemeinsamen Stellungnahme DMB

1. Erhalt des Konzerns

BMJ/BMBau:

keine Probleme sowohl bei freifinanzierten als auch bei Sozialwohnungen. Würde die Gemein-

nützigkeit der NH allerdings aberkannt, würden die nur WGG-gebundenen Wohnungen aus den gemeinnützigkeitsrechtlichen Bindungen fallen; dies beträfe aber nur einen geringen Teil der NH-Wohnungen, da der weitaus größere Teil öffentliche Mittel erhalten hat.

DMB:

wie BMJ/BMBau; spricht das Problem der Aberkennung der Gemeinnützigkeit allerdings nicht an.

2. Veräußerung der NH-Wohnungen

BMJ/BMBau: Bei Sozialwohnungen ergeben sich keine Änderungen, sofern die öffentlichen Mittel nicht vorzeitig zurückgezahlt werden; aber auch dann besteht regelmäßig die 8jährige Nachwirkungsfrist. Sofern die Wohnungen lediglich WGG-gebunden sind, kommt es darauf an, ob wiederum ein gemeinnütziges Wohnungsunternehmen die Wohnungen erwirbt. Auch in dem Fall tritt keine Änderung in den Mietverhältnissen ein. Allein beim Erwerb durch nichtgebundene Dritte besteht keine gemeinnützigkeitsrechtliche Bindung mehr. Die Mieter sind allerdings auch hier durch das allgemeine Mietrecht gegen Kündigung, Modernisierung und Mieterhöhung ausreichend geschützt; teilweise gelten die besonderen WGG-Regelungen durch das Weitergelten der alten Mietverträge mit entsprechender Bezugnahme fort (z. B. hinsichtlich der Kündigungsbeschränkungen; zweifelhaft hinsichtlich der Mietpreisbildung).

DMB: sieht Gefahren, wenn lediglich WGG-gebundene Wohnungen an nicht gemeinnützige Dritte veräußert werden (Mieterhöhungen, Problem der Umwandlung, oftmals verbunden mit Modernisierungsmaßnahmen). Die dreijährige Kündigungsfrist bei Umwandlung wird als nicht ausreichend angesehen. Bei Sozialwohnungen besteht die Gefahr der vorzeitigen Ablösung. Der DMB weist zudem auf die Ausnahmen der 8jährigen Nachwirkungsfrist bei Sozialwohnungen hin.

Lediglich bei der Übernahme der Wohnungen durch ein gemeinnütziges Wohnungsunternehmen werden die Mietvorteile zumindest als weitgehend gesichert angesehen.

3. Konkurs

BMBau/BMJ: In mietrechtlicher Hinsicht stellt sich ein Konkurs ähnlich einem Wohnungsverkauf dar mit der Folge, daß auch hier der Grundsatz gilt: Kauf bricht nicht Miete. Dies gilt bei der freiwilligen Veräußerung und bei der Zwangsversteigerung, bei letzterer allerdings mit der Einschränkung, daß der Ersteigerer ein — allerdings sehr eng begrenztes — Ausnahme-Kündigungsrecht hat (etwa bei Eigenbedarf). Bei der Zwangsverwaltung nimmt der Konkursverwalter die Rechte und Pflichten des Vermieters wahr; es tritt keine Änderung in den Mietverhältnissen ein. Sozialwohnungen verlieren allerdings im Falle einer Zwangsversteigerung im

Konkurs dann, wenn die mit den Forderungen der öffentlichen Hand verbundenen Grundpfandrechte erlöschen, spätestens nach drei Jahren ihre Bindungen. Die Aufrechterhaltung der WGG-Bindung hängt davon ab, ob ein gemeinnütziges Wohnungsunternehmen ersteigert; insofern ist die Rechtslage mit der des Wohnungsverkaufs identisch.

DMB: wie BMBau/BMJ; er weist zusätzlich darauf hin, daß Kauttionen im Konkursfall regelmäßig untergehen. Nach Auffassung des DMB können die bei einem Verkauf der Wohnungen drohenden Gefahren für die Mieter nur dann beseitigt werden, daß die gemeinnützigkeitsrechtlichen Bindungen erhalten bleiben oder die Schutzrechte der Mieter im Falle der Veräußerung ihrer Wohnung verstärkt werden.

D.

Folgen für den Wohnungs- und Immobilienmarkt im Falle des Erhalts des NH-Konzerns, der Veräußerung des Wohnungs- und Grundstücksbestandes und des NH-Konkurses.

Auskunftsverpflichtete:

Zentralverband der Deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer (ZHWG)
Deutscher Mieterbund (DMB)
Ring Deutscher Makler (RDM)
Verband Deutscher Makler (VDM)
Gesamtverband Gemeinnütziger Wohnungsunternehmen (GGW)

geantwortet haben:

alle

Wesentliches Ergebnis:

DMB, RDM und GGW weisen darauf hin, daß für eine exakte, halbwegs sichere Beurteilung der Situation und Marktreaktion auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt ausreichendes Zahlenmaterial nicht zur Verfügung steht. Infolgedessen beruhen die gemachten Angaben auf Erfahrungs- und Schätzwerten. Des weiteren haben die Verbände die Stellungnahme zu allgemeinen wohnungs- und mietenpolitischen Erklärungen genutzt, die aus diesem Grund außerhalb der Betrachtung bleiben.

1. Erhalt des Konzerns

Soweit diese Fallalternative erörtert wird, sehen alle Antworten hier grundsätzlich keine Probleme, soweit der Wohnungsbestand ebenfalls in seiner bisherigen Form erhalten wird. Der GGW weist aber darauf hin, daß die Erhaltung des Konzerns zumindest eine Stärkung der Eigenkapitalbasis notwendig macht. Sofern dies nicht durch ein Engagement der Eigentümer, sondern durch Realisierung stiller Reserven, also durch erhebliche Wohnungsverkäufe geschieht, entstehen die bei der Wohnungsveräußerung genannten Gefahren.

Aber auch beim Erhalt des Konzerns ist zu berücksichtigen, daß Modernisierung und Instandsetzung

sich bei vielen NH-Wohnungen aufgestaut haben. Der qualitative Standard der Wohnungen verschlechterte sich mit der Folge der ungünstigen Verschiebung der Sozialstruktur in den Wohnungen (so ZHWG). Eine Verbesserung des Wohnungsbestandes der NH-Wohnungen kann nach Ansicht des ZHWG nur erreicht werden, wenn die Erwerber erhebliche Modernisierungen und Instandsetzungen vornehmen. Folgen hinsichtlich Mietsteigerungen sind nach Ansicht des ZHWG im großen und ganzen nicht zu befürchten.

2. Veräußerung des Wohnungs- und Grundstücksbestandes

Nach Ansicht von DMB, ZHWG, RDM, GGW beeinflußt die Vermarktung von 260 000 Wohnungen in jedem Fall den Immobilien- und Wohnungsmarkt negativ. Der Attentismus der Kapitalanleger werde durch die Massenverkäufe verstärkt, was sich auf das gesamte Investitionsklima im Wohnungsbau auswirke (DMB). Nach dem RDM muß jeder Wohnungsverkauf in einer derartigen Größenordnung Auswirkungen auf den Markt haben. Die Intensität der Auswirkungen hänge von der Länge des Verwertungszeitraums und der Größenordnung des regionalen Bestandes ab. Die Veräußerung der Wohnungen führt nach Ansicht des ZHWG insbesondere bei einer verstärkten Umwandlung der Mietwohnungen in Eigentumswohnungen zu einem steigenden Angebot an Gebrauchtwohnungen, was wiederum insgesamt einen Preisdruck auslösen kann.

Werden die Wohnungen an Selbstnutzer, insbesondere an Mieter zu einem marktgerechten Preis veräußert, wird nach Auffassung des VDM der Wohnungsmarkt insgesamt nicht berührt; anders sieht es bei En-bloc-Verkäufen aus, die regelmäßig nur mit erheblichen Preisnachlässen verkauft werden können. Hier kann der Immobilienmarkt auf Jahre hinaus aus dem Gleichgewicht gebracht werden. Dies gilt um so mehr, als die Immobilienpreise in den letzten Jahren ohnehin erheblich nachgegeben haben. Der Markt könne weitere 200 000 Wohnungen nicht verkraften. Preisverfall auf breiter Front wäre die Folge.

Keine Schwierigkeiten für den Immobilienmarkt sieht der GGW, wenn die öffentliche Hand erwirbt.

Negative Preiseffekte können bei einer verstärkten Verwertung der Baulandreserven, also der unbebauten Grundstücke der Neuen Heimat auftreten (ZHWG, GGW).

3. Konkurs

Hier gelten die oben unter 2. (Bestandsverkauf) beschriebenen Schwierigkeiten. Sie werden um so größer, je schneller der Ausverkauf der NH-Wohnungen erfolgen müßte; dies wäre bei einem Konkurs mit Zwangsversteigerung der Fall, denn hier müßte der Konkursverwalter den Wohnungsbestand möglichst schnell losschlagen (GGW, RDM, VDM). Der Wohnungsmarkt würde kurzfristig stark

belastet, was Auswirkungen auf Mietwohnungen, Eigentumswohnungen und unbebaute Grundstücke hätte. Ein Wertverfall des Einzeleigentums wäre nach Ansicht des GGW möglich.

Unstreitig wird nach DMB und GGW das Marktklima in Richtung auf eine Verunsicherung bei Mietern und Anlegern verändert, wobei es keinen Unterschied macht, ob die Wohnungen zur Vermeidung eines Konkurses oder innerhalb eines Konkursverfahrens verkauft werden.

E.

Folgen für die Bauwirtschaft bei Erhalt des NH-Konzerns, der Veräußerung des Bestandes und des Konkurses der NH.

Auskunftsverpflichtete:

Zentralverbund des Deutschen Baugewerbes (ZDB)
Hauptverband der Deutschen Bauindustrie (HDB)
IG Bau-Steine-Erden (IGB)

geantwortet haben:

alle

Wesentliches Ergebnis:

Eine genaue Unterscheidung der Fallvarianten wird nicht vorgenommen. ZDB und HDB unterscheiden hinsichtlich der Auswirkungen vielmehr zwischen einem möglichen Engagement des Staates in Sachen „Neue Heimat“ einerseits und einem massiven Wohnungsverkauf an Dritte andererseits. Beide sind sich einig, daß der Einsatz öffentlicher Mittel, der etwa auch im Aufkauf von Wohnungen liegen kann, überwiegend zu Lasten von öffentlichen Investitionen und staatlichen Neubausausgaben gehe und damit zu Lasten der Bauwirtschaft. Hier liegt die größere Befürchtung der Bauwirtschaft.

Bei einem massiven Wohnungsverkauf sind unmittelbare Auswirkungen auf die Bauwirtschaft nach Ansicht von ZDB und HDB nicht zu befürchten, da hierdurch lediglich ein Eigentümerwechsel eintrete; die Anzahl der Wohnungen werde nicht erhöht. Mittelbar könne aber das Investitionsverhalten potentieller Bauherren im Wohnungssektor beeinträchtigt werden, z. B. durch Verfall der Immobilienpreise beim Wohnungseigentum und den Renditen im Mietwohnungsbau. Daß der Kauf einer gebrauchten NH-Immobilie den Käufer möglicherweise von einem Neubauvorhaben abhält, wird scheinbar nicht als Gefahr gesehen.

Es wird zudem auf den Ausfall von Forderungen hingewiesen, den Bauunternehmen bei einem NH-Konkurs erleiden könnten.

Die IGB geht im wesentlichen darauf ein, daß die Fall-Variante „Erhalt des Konzerns“ realitätsfremd sei und bei einem Verkauf der Wohnungen so vorgegangen werden müsse, daß die Sozialbindung der Wohnungen zum Vorteil der Mieter erhalten bleibe.

Sofern Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt werden, sei durch zu erwartende Modernisierung zwar mit einer vorübergehenden verstärkten Tätigkeit des Ausbaugewerbes zu rechnen; die Umwandlung führe aber gleichzeitig zu einer Nachfragesättigung mit der Folge der negativen Beeinflussung der Neubautätigkeit sowohl im Eigentumssektor als auch im Bereich institutioneller Anleger: Durch niedrigere Einstandspreise für gebrauchte Wohnungen und teilweise mögliche Mieterhöhungen könnten im Altbestand höhere Renditen als im Neubau erzielt werden. Die IGB rechnet bei 50 000 angenommenen umgewandelten Mietwohnungen mit Steuerausfällen in Höhe von 700 bis 800 Mio. DM und erhöhten Wohngeldleistungen, die der öffentlichen Hand dann für Neubaumaßnahmen fehlen würden. Sie plädiert daher für den Erwerb der NH-Wohnungen durch die öffentliche Hand. Ein Konkurs der NH würde nach Ansicht der IGB eine für die Bauwirtschaft notwendige Konsolidierung auf Jahre hinaus verzögern.

Auch die IGB weist auf den erheblichen Ausfall von Forderungen von Zuliefererbetrieben im Falle des Konkurses hin.

F.

Auswirkungen für das Kreditgewerbe

Auskunftsverpflichtete:

Bundesverband Deutscher Banken (BDB)
Deutscher Sparkassen- und Giroverband (DSG)

geantwortet haben:

beide

Wesentliches Ergebnis:

Nach Auffassung von BDB und DSG ist die Kreditwirtschaft von der Entwicklung bei der NH in zweierlei Richtung wesentlich betroffen: zum einen als Kreditgeber und Gläubiger der NH, zum anderen dadurch, daß Sanierungsbemühungen durch Wohnungsverkäufe sich auf den Grundstücksmarkt und damit indirekt auf die Kreditwirtschaft auswirken.

Eine genaue Aussage könne allerdings nicht gemacht werden, da die Verbände über Angaben über die wirtschaftliche Lage der NH nicht verfügen.

1. Erhalt des Konzerns

Der BDB weist darauf hin, daß die Wirkungen für die Kreditwirtschaft im wesentlichen davon abhängen, wie sich der hinter der NH stehende Eigentümer, die Gewerkschaften, verhalten. Er bestätigt, daß Kredite im Vertrauen darauf gegeben worden sind, daß der Eigentümer für die Verpflichtungen der NH eintreten werde. Nach seiner Auffassung ist ein Erhalt des Konzerns nur sinnvoll, wenn einschneidende Gesundungsmaßnahmen erfolgen; andernfalls würden die bestehenden Schwierigkeiten nur fortgeschrieben.

2. Veräußerung des Bestandes

Beide Verbände sind sich einig, daß der massive Verkauf von Gebrauchtwohnungen einen verstärkten Druck auf den Wohnungsmarkt und auf die Preise auslösen könnte mit der Folge des Einflusses auf die Objektrentabilität und der Erhöhung des Risikos für die Kreditinstitute. Eine restriktivere Beleihungswertermittlung wäre die Folge. Dies erschwere die Gesamtfinanzierung für Wohnungsneubauten. Eine Veräußerung der NH-Wohnungen müßte daher „marktschonend“ erfolgen; vorteilhaft nach Ansicht des DSG für den Markt wäre der Erwerb durch die öffentliche Hand unter Einhaltung der Gemeinnützigkeit. Hingegen hält der BDB eine derartige Übernahme der Wohnungen zu Sanierungszwecken und zu nicht marktgerechten Preisen nicht vereinbar mit der Wirtschaftsordnung.

3. Konkurs

Beide Verbände sind der Auffassung, daß ein Konkurs wegen der gesamtwirtschaftlichen und kreditwirtschaftlichen Risiken vermieden werden muß.

(339)

4. Abschnitt: Empfehlungen des Ausschusses

(340)

1. Unterabschnitt:**Forderungen an die Anteilseigner**

Die Anteilseigner der Neuen Heimat-Unternehmensgruppe — bis Ende 1984 die Vermögensverwaltungs- und Treuhandgesellschaften des Deutschen Gewerkschaftsbundes und seiner Einzelgewerkschaften, seit Anfang 1985 die gewerkschaftseigene Holding Beteiligungsgesellschaft für Gemeinwirtschaft AG (BGAG) bzw. deren Vorschaltgesellschaften — haben dem gemeinnützigen Wohnungsunternehmen in vielfältiger Weise Schaden zugefügt und versäumt, es mit dem notwendigen Eigenkapital auszustatten. Der Deutsche Gewerkschaftsbund und seine Einzelgewerkschaften haben damit — unabhängig von gravierenden Fehlentscheidungen und Mängeln der Geschäftsführung der Neuen Heimat-Unternehmensgruppe — weitere Ursachen für die Krise des Unternehmens gesetzt.

Nach den Feststellungen des Ausschusses haben die Anteilseigner der Neuen Heimat-Unternehmensgruppe u. a. in folgender Weise geschadet:

- Bereits vor der Gründung der Neuen Heimat-Städtebau (1969) wurden einzelnen Gesellschaften, die zum Kreis der gemeinwirtschaftlichen Beteiligungen des DGB und seiner Gewerkschaften gehörten, Hilfestellungen gewährt (vgl. Tz. 94–96).
- Nach Gründung der Neuen Heimat-Städtebau und der Verflechtung mit der Neuen Heimat-Gemeinnützig zu einem Gleichordnungskonzern erfolgten zahlreiche Vermögensverschiebungen vom gemeinnützigen in den nichtgemeinnützigen Konzernbereich. So wurden zum einen aus dem gemeinnützigen Bereich Vermögenswerte abgezogen, indem diese unter Wert veräußert oder über Wert erhoben wurden. Zum anderen wurden Verluste und Risiken in den gemeinnützigen Bereich verlagert, die im nichtgemeinnützigen Teil der Unternehmensgruppe entstanden waren. Darüber hinaus mußten Gesellschaften des gemeinnützigen Konzernbereichs Entgelte an Unternehmen des nichtgemeinnützigen Bereichs für Sach- und Dienstleistungen entrichten, die entweder tatsächlich überhaupt nicht erbracht wurden oder Aufgaben betrafen, die die gemeinnützigen Gesellschaften selbst kostengünstiger hätten erbringen können (vgl. zu dem Komplex „Vermögensverlagerungen“ insbesondere Tz. 97–106).
- Nachdem Anfang 1982 durch Presseveröffentlichungen persönliche Bereicherungen von Organmitgliedern der Neuen Heimat-Unternehmensgruppe und einige Praktiken der Vermögensverlagerung der Öffentlichkeit bekannt wurden, wurde zwar die gesamte Geschäftsführung des Unternehmens ausgewechselt. Eine konsequente Abkehr von der Praxis der Vermögensverschiebungen zu Lasten der Neuen Heimat-Gemeinnützig erfolgte jedoch nicht; vielmehr wurden die Vermögensverlagerungen fortgesetzt (vgl. Tz. 176–184).
- Im Rahmen der zunehmenden Liquiditätsschwierigkeiten veräußerten Regionalgesellschaften der Neuen Heimat Hamburg in den Jahren 1985/86 an die BG-Immobilien-gesellschaft m.b.H., die zum Bereich der gewerkschaftseigenen Holding BGAG gehört, ca. 25 000 Gebrauchtwohnungen zum Preis von 1 095,81 Mio. DM. Der Ausschuß geht davon aus, daß im gemeinnützigen Unternehmensbereich realisierbare Veräußerungsgewinne durch die Verkäufe an die BG-Immobilien-gesellschaft m.b.H. außerhalb dieses Bereiches erzielt werden und damit Vermögensvorteile in den nicht gemeinnützigen Bereich der BGAG verlagert werden sollten (vgl. Tz. 212–215).
- Die Neue Heimat-Hamburg hat im Zusammenhang mit der Rückabwicklung des Verkaufes ihrer Anteile an „Die Neue Gesellschaft“ m.b.H. (Anteilseigner Horst Schiesser) an dieses Unternehmen einen „Kostenersatz“ von 14 Mio. DM zu leisten. Die Erstattung der Kosten der „Neuen Gesellschaft“ sind allenfalls von der BGAG zu übernehmen; denn allein diese und nicht die Neue Heimat-Hamburg war Vertragspartner (vgl. Tz. 225).
- Die Anteilseigner haben es versäumt, die Neue Heimat-Hamburg mit ausreichendem Eigenkapital auszustatten. Obwohl die Eigentümer der Neuen Heimat-Hamburg bereits im Jahre 1972 auf die Gefahren einer zu geringen Eigenkapitalausstattung hingewiesen worden waren, wurde die Bautätigkeit und die expansive Bevo-ratungspolitik der 70er Jahre fast ausschließlich mit Fremdmitteln finanziert (vgl. Tz. 85). Auch als im Rahmen der sich zuspitzenden wirtschaftlichen Lage ab 1982/83 bei der Neuen Heimat Unternehmensgruppe Liquiditätsschwierigkeiten auftraten, versäumten es die Anteilseigner, Kapital zuzuführen. Vielmehr sah das Sanie-rungskonzept den Verkauf von Gebrauchtwohnungen in größerem Umfang vor (vgl. Tz. 210f.).

Der Ausschuß fordert den Deutschen Gewerkschaftsbund und seine Einzelgewerkschaften auf, sich nunmehr von sich aus — nicht erst unter dem Druck der Gläubiger — im Interesse der Sozialmieter und Mitarbeiter seiner unternehmerischen Verantwortung für die Neue Heimat-Unternehmens-

gruppe zu stellen. Die Anteilseigner sollen insbesondere

- im Rahmen ihrer Beteiligung an einer Auffanggesellschaft der Neuen Heimat-Unternehmensgruppe ausreichend Kapital zuführen, um einen Zusammenbruch des Unternehmens abzuwenden;
- von sich aus die in der Vergangenheit unter Verstoß gegen Normen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes der Neuen Heimat-Unternehmensgruppe entzogenen Vermögenswerte zurückerstatten — insoweit wird auf die Haftung der Gesellschafter für Schäden aus Verstößen gegen das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz und ihre Pflicht zur Rückerstattung über die Grenzen des § 9a WGG hinausgehender Gewinnausschüttungen hingewiesen (vgl. hierzu Tz. 289 ff. und Anlage 7) —
und

- zukünftig keine Vermögensverschiebungen aus dem der Förderung des Kleinwohnbaus gewidmeten Vermögen der Neuen Heimat-Unternehmensgruppe mehr vornehmen.

Die Anteilseigner sind ferner im Interesse der Mieter aufgefordert, bei der Neuen Heimat-Unternehmensgruppe dafür zu sorgen, daß

- in der Vergangenheit unterlassene Instandsetzungsmaßnahmen an Mietwohnobjekten zügig nachgeholt werden, um den Mietern eine den Rechtsansprüchen genügende Qualität der Wohnungen zur Verfügung zu stellen;
- weitere Mieterbenachteiligungen durch überhöhte Heizkosten oder Überhöhungen bei anderen umlagefähigen Kostenbestandteilen zukünftig zu vermeiden und
- in der Vergangenheit erhobene überhöhte Kosten und Umlagen unverzüglich allen Mietern zurückzuerstatten.

(341)

2. Unterabschnitt:

Empfehlungen an den Bundesgesetzgeber

Aufgrund seiner Untersuchungen empfiehlt der Ausschuß Klarstellungen, Ergänzungen und Änderungen

- von Regelungen betreffend die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen, deren Geschäftskreis, deren Gesellschafter und Organe (unten A.) und
- von Regelungen betreffend die Aufsicht und Prüfung gemeinnütziger Wohnungsunternehmen (unten B.).

Der Ausschuß konzentriert sich entsprechend seinem Untersuchungsauftrag auf Empfehlungen zur Novellierung solcher Vorschriften des Wohnungsge-

meinnützigkeitsgesetzes, die Entstehen und Verlauf des Niedergangs der Neuen Heimat-Unternehmensgruppe ermöglichten und diese Entwicklung jedenfalls nicht verhinderten.

Es war Aufgabe des Ausschusses als Konsequenz aus dem Neue Heimat-Skandal, Empfehlungen zur Novellierung des Gesetzes zu machen; es war aber nicht seine Sache unter anderen Gesichtspunkten wie etwa der Sicherung der Belegungsbindung (vgl. die Reformvorschläge zu § 5 WGG der CDU/CSU-Fraktion, Bundestags-Drucksache 9/468 vom 22. Mai 1981) oder auch der Anpassung der Miethöhen an das Vergleichsmietenniveau (vgl. Referentenentwurf des Bundesbauministeriums vom 10. Juli 1981) oder umgekehrt in Richtung auf eine Aufhebung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes Empfehlungen auszusprechen.

(342)

A. Empfehlungen des Ausschusses zu Regelungen betreffend gemeinnützige Wohnungsunternehmen, deren Geschäftskreis, deren Gesellschafter, Organe und Mitarbeiter

Nach Auffassung des Ausschusses ist es nicht gerechtfertigt, aus den Vorgängen um die Neue Heimat-Unternehmensgruppe die Schlußfolgerungen zu ziehen, das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz sei aufzuheben und die Gemeinnützigkeit müsse vollständig entfallen.

Nach Ansicht des Ausschusses würden mit der Aufhebung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes keine adäquaten Schlußfolgerungen aus der Entwicklung der Neuen Heimat-Unternehmensgruppe gezogen, und es bliebe unbeachtet, daß die Gemeinnützigkeit sowohl objektiv als auch subjektiv eine „Garantiefunktion“ für den Mieter besitzt.

Der Grundsatz der Vermögensbindung, den das Gesetz normiert, ist nach wie vor sinnvoll. Er behält eine Bedeutung auch in einer Zeit entspannter und im wesentlichen ausgeglichener Wohnungsmärkte. Verstöße gegen den Grundsatz der Vermögensbindung sind im wesentlichen nur bei der Gruppe der Neuen Heimat-Unternehmen festzustellen gewesen. Mit der Aufhebung der Vermögensbindung würde der Wohnungsbestand verfügbar.

(343)

Erste Empfehlung:

- I. Verbot einer Konzernbildung zwischen gemeinnützigen und nichtgemeinnützigen Unternehmen.

Die festgestellten Vermögensverschiebungen zu Lasten des gemeinnützigen Teils des Gleichordnungskonzerns der Neuen Heimat-Unternehmensgruppe wurden durch diese Konzernbildung begünstigt, zum Teil hier-

durch erst ermöglicht. Erinnert sei an die nicht sachgerechte Aufteilung des Personalaufwandes hinsichtlich derjenigen Vorstände, leitenden Angestellten und Arbeitnehmern, die in Personenidentität Aufgaben sowohl des gemeinnützigen Teils als auch des Städtebaubereichs wahrnahmen (siehe oben Tz. 76).

Der Ausschuß empfiehlt,

neben einem Verbot von Unterordnungskonzernen auch das Zusammenfassen rechtlich selbständiger gemeinnütziger und nichtgemeinnütziger Unternehmen, ohne daß das eine Unternehmen von dem anderen abhängig ist, unter einheitlicher Leitung (§ 18 Abs. 2 des Aktiengesetzes) im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz zu untersagen.

(344)

Zweite Empfehlung:

II. Verankerung des Regionalprinzips — Anerkennung gemeinnütziger Wohnungsunternehmen nur für räumlich abgegrenzte Bereiche.

Nach Ansicht des Ausschusses sind viele Rechtsverstöße durch die Neue Heimat-Unternehmensgruppe nur durch die Konzernbildung in bundesweitem Umfang ermöglicht worden. Beispielhaft sei auf die Probleme im Zusammenhang mit den Ergebnisabführungsverträgen und auf die erheblichen Grundstücksquerverkäufe verwiesen (Tz. 112, 115).

Abgesehen von den infolge der Konzernierung entstandenen festgestellten Gefährdung des gemeinnützig gebundenen Vermögens ist der Ausschuß der Ansicht, daß es zur Erreichung der wohnungsgemeinnützigkeitsrechtlichen Ziele der Bildung eines bundesweiten Konzerns nicht bedarf. Der Ausschuß hält deshalb die Überlegung für zutreffend, eine regionale Begrenzung der Tätigkeit von Wohnungsunternehmen nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz finde auch heute seine Berechtigung durch die sich aus dem regionalen Bezug ergebenden Vorteile.

Der Ausschuß empfiehlt,

die Anerkennung eines gemeinnützigen Wohnungsunternehmens nur für ein räumlich abgegrenztes Gebiet, allenfalls für das Gebiet eines Bundeslandes, auszusprechen.

Tätigkeiten außerhalb dieses Anerkennungsgebietes sollten grundsätzlich nicht mehr zugelassen werden.

(345)

Dritte Empfehlung:

III. Einschränkung der Möglichkeit zur Erteilung von Ausnahmegewilligungen zum Betrieb anderer als in §§ 6 bis 9 WGGDV genannter Geschäfte (§ 10 Abs. 1 Buchstabe c WGGDV).

Der Ausschuß ist der Ansicht, daß die Fülle der erteilten Ausnahmegewilligungen zum Betrieb „sonstiger Geschäfte“ im Sinne des § 10 Abs. 1 Buchstabe c WGGDV dem durch das Gesetz vorgegebenen sozialen Auftrag, der auch in der Begrenzung des Geschäftskreises zum Ausdruck kommt, nicht entsprechen und die Gefahr der Verletzung wohnungsgemeinnützigkeitsrechtlicher Bindung ausgelöst hat. Darüber hinaus enthält die Vorschrift des § 10 WGGDV keine Regelung für die Verhängung steuerlicher Auflagen für den Fall, daß ein gemeinnütziges Wohnungsunternehmen unzulässige, nicht ausnahmegewilligungsfähige Tätigkeiten ausübt.

Der Ausschuß empfiehlt,

die Möglichkeit zur Erteilung von Ausnahmegewilligungen im Sinne von § 10 Abs. 1 WGGDV einzuschränken und insbesondere die Generalklausel des § 10 Abs. 1 Buchstabe c WGGDV durch eine möglichst abschließende Aufzählung von Ausnahmen zu ersetzen.

§ 10 Abs. 3 WGGDV sollte durch die Möglichkeit erweitert werden, für unzulässige Tätigkeiten, für die eine Ausnahmegewilligung nicht in Betracht kommt, die nachträgliche Verhängung von Sanktionen vorzusehen. Diese Tätigkeiten sollen künftig über mögliche Sanktionen hinaus (vgl. zwölfte Empfehlung) der vollen Steuerpflicht unterworfen werden.

(346)

Vierte Empfehlung:

IV. Präzisierung der Eigenschaft „Angehörige des Baugewerbes“ im Sinne des § 4 WGG — Erweiterung des Unabhängigkeitsgebotes.

Der Ausschuß ist der Ansicht, daß die Rechtsverstöße gegen die Bestimmung des § 4 WGG durch die Neue Heimat-Unternehmensgruppe (Tz. 74) Veranlassung geben, das Verbot der Interessenkollision in § 4 WGG klarer zu regeln.

Der Ausschuß empfiehlt,

deutlicher festzulegen, welche Berufe und Gewerbe vom vollständigen und überwiegenden Einfluß auf die Wohnungsunternehmen auszuschließen sind und zu erwägen, ob nicht die Abgrenzung des Kreises der Angehörigen des Baugewerbes de lege lata zu eng gefaßt ist und eine Ausdehnung in Betracht kommt.

Der Ausschuß empfiehlt weiter, eine gesetzliche Verpflichtung gemeinnütziger Wohnungsunternehmen zu erwägen, alljährlich und bei gesellschaftsrechtlichen Änderungen vollständige Übersichten über die Beteiligungen und Funktionen der Organe des Wohnungsunternehmens und der leitenden Angestellten der Wohnungsunternehmen bei der Aufsichtsbehörde einzureichen.

Die Prüfungsverbände sollten verpflichtet werden, diese Aufstellungen mit einer eigenen Stellungnahme zu versehen.

(347)

Fünfte Empfehlung:

V. Regelungen betreffend die Genehmigung für Geschäfte von Organmitgliedern und leitenden Angestellten gemeinnütziger Wohnungsunternehmen.

Der Ausschuß ist der Ansicht, daß

- infolge der Baubetreuungsmaßnahmen für die Organe oder Gesellschaften, an denen Organe oder leitende Angestellte beteiligt waren, zu einer günstigen Baubetreuungsgebühr und
- durch Kapitaleinlagen bei nichtkonzernangehörigen Geschäftspartnern des gemeinnützigen Konzerns Neue Heimat dem gemeinnützig gebundenen Vermögen Nachteile entstanden sind.

Eine Genehmigungspflicht solcher Geschäfte nur durch das Aufsichtsorgan — bei bloßer Unterrichtung der Anerkennungsbehörde — ist angesichts der festgestellten Anhaltspunkte für ein Zusammenwirken von Teilen der Aufsichtsräte der Neuen Heimat und Teilen des Vorstandes (Tz. 157) möglicherweise nicht ausreichend. Der Ausschuß ist demgemäß weitergehend der Ansicht, daß beispielsweise zur Verhinderung von Sonderbetreuungsgebühren für Organmitglieder (siehe oben Tz. 134ff.) eine Genehmigungspflicht durch die Anerkennungsbehörde vorgesehen werden muß und zugleich klaggestellt werden sollte, daß solche Geschäfte auch nach bürgerlichem Recht ohne erteilte Genehmigungen unwirksam sind.

Der Ausschuß empfiehlt,

in Anlehnung an § 88 des Aktiengesetzes ein Wettbewerbsverbot für Vorstände und leitende Angestellte ausdrücklich im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz vorzusehen. Es sollte geprüft werden, ob die schriftliche Einwilligung des Aufsichtsrates und/oder weitgehend die Zustimmung der Aufsichtsbehörde vorgesehen wird für

- den Betrieb von Handelsgewerben auf eigene oder fremde Rechnung durch Organmitglieder und leitende Angestellte gemeinnütziger Wohnungsunternehmen;
- die Beteiligung von Organmitgliedern und leitenden Angestellten gemeinnütziger Wohnungsunternehmen an einem Unternehmen als Gesellschafter oder stiller Gesellschafter unmittelbar oder mittelbar, z. B. durch Angehörige oder einen Treuhänder;
- die Tätigkeit als Vorstandsmitglied oder Geschäftsführer eines Unternehmens au-

ßerhalb der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft.

(348)

VI. Geschäftskreis gemeinnütziger Wohnungsunternehmen

(349)

Sechste Empfehlung:

1. Baupflicht gem. § 6 WGG

Der Ausschuß hat festgestellt, daß die Neue Heimat-Muttergesellschaft der Baupflicht im Sinne des § 6 WGG seit 1983 nicht mehr (Tz. 208), die Regionalgesellschaften der Neuen Heimat nur noch in geringem Umfang nachgekommen sind (Tz. 208).

Die Nichterfüllung der Baupflicht im Sinne des § 6 WGG ist kein Neue Heimat-spezifisches Problem, sondern betrifft die gemeinnützige Wohnungswirtschaft allgemein. Bei der Neuen Heimat-Unternehmensgruppe wird dieses Problem durch besondere Fehlentwicklungen — wie etwa den Bau von Eigentumswohnungen auf Vorrat (Tz. 209) — verstärkt.

Grundlage der Überlegungen ist, daß die Marktbedingungen sich gewandelt haben. Dem haben Ländererlasse insoweit Rechnung getragen, als der Baupflicht nach § 6 WGG auch durch die Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen genügt werden kann. Die sachverständige Auskunftsperson Steinert hat bei ihrer Vernehmung vorgeschlagen, die Baupflicht durch eine sogenannte Bestandspflegepflicht abzulösen. Auch die Bund/Länder-Kommission Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht kommt in ihrer Stellungnahme vom 14. Oktober 1983 zu dem Vorschlag, die Baupflicht solle nicht mehr allgemein bestehen, sondern nur dort, wo Wohnungsmangel festgestellt werde und Finanzierungsmöglichkeiten gegeben seien.

Der Ausschuß empfiehlt,

die Wohnungsunternehmen von der Baupflicht im Sinne des § 6 WGG freizustellen, ihnen dafür jedoch eine Pflicht zur Bestandspflege aufzuerlegen.

(350)

Siebte Empfehlung:

2. Bau von Gemeinschafts- und Folgeeinrichtungen

Der Ausschuß hat insbesondere im Zusammenhang mit der unzulässigen Geschäftsbeteiligung bei betreuten und bewirtschafteten Gewerbeobjekten (Tz. 143ff.) Rechtsverstöße der Neuen Heimat-Unternehmen gegen die Bestimmungen der §§ 8, 9 WGGDV festge-

stellt. Hier sollten der Begriff der Folgeeinrichtung und der Gemeinschaftsanlagen auf dem Hintergrund der extensiven Auslegung durch die Neue Heimat-Unternehmensgruppe neu definiert werden. Gemeinschafts- und Folgeeinrichtungen müssen sich unmittelbar auf den bewirtschafteten Wohnungsbestand beziehen.

Der Ausschuß empfiehlt,

Regelungen betreffend die Berechtigung gemeinnütziger Wohnungsunternehmen zum Bau von Gemeinschafts- und Folgeeinrichtungen vorzusehen, die sicherstellen, daß sich solche Einrichtungen unmittelbar auf den bewirtschafteten Wohnungsbestand beziehen.

(351)

VII. Empfehlungen zu den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit des Geschäftsbetriebes (§ 12 WGG) und der Zuverlässigkeit der Verwaltung (§ 13 WGG).

(352)

Achte Empfehlung:

1. Präzisierung des Wortlauts des § 12 WGG

Der Ausschuß empfiehlt, eine deutlichere Umschreibung der Maßstäbe und Rahmen der Kosten für Verwaltung und Geschäftsführung in § 12 WGG vorzusehen. Eine Neuregelung kann sich nach § 55 Abs. 1 Nr. 3 der Abgabenordnung richten.

Es wird weiter empfohlen, bei Übertragung von Grundbesitz an Angehörige des Unternehmens eine Meldepflicht an die Aufsichtsbehörde vorzuschreiben und Bezüge von Vorständen und leitenden Angestellten im Geschäftsbericht gemeinnütziger Unternehmen gesondert auszuweisen.

(353)

Neunte Empfehlung:

2. Spenden

Der Ausschuß hat festgestellt, daß die Spendengewährung der Neue Heimat-Unternehmen an politische und soziale Einrichtungen, die nicht die Förderung des Kleinwohnungsbaus und damit zusammenhängende Zielsetzungen verfolgten, gegen § 6 Abs. 1 bis 3 WGG, §§ 6 bis 8 WGGDV verstießen (Tz. 139).

Die Spenden waren nach Ansicht des Ausschusses unangemessen hoch.

Hervorzuheben sind hier die Spenden an die Friedrich-Ebert-Stiftung (Tz. 203).

Der Ausschuß empfiehlt,

eine klare gesetzliche Regelung, ob und welche Spenden im Zusammenhang mit dem

gesetzlichen Auftrag gemeinnütziger Wohnungsunternehmen zulässig sind und im Gesetz auch klarzustellen, in welchem Verhältnis Spenden zur wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Unternehmen stehen dürfen.

(354)

Zehnte Empfehlung:

3. Regelungen zur Verhinderung von Provisionszahlungen — Ausschreibungspflicht

Der Ausschuß hat durch Beweiserhebung zu den Geschäftspraktiken der Union Baubedarf GmbH (Tz. 101) festgestellt, daß Vermögensverlagerungen zu Lasten des gemeinnützigen Bereichs der Neuen Heimat-Unternehmensgruppe durch nicht gerechtfertigte Provisionseinnahmen aufgrund der engen Verbindung zwischen der UBB und der Neuen Heimat-Unternehmensgruppe entstanden.

Der Ausschuß empfiehlt,

zu prüfen, ob und inwieweit unzulässige Provisionszahlungen an Dritte durch eine öffentliche Ausschreibungspflicht unterbunden werden können.

(355)

Elfte Empfehlung:

4. Regelungen zu zweckentsprechender Verwendung der Instandsetzungspauschale

Der Ausschuß hat festgestellt, daß die Neue Heimat-Unternehmensgruppe in erheblichem Umfang über lange Jahre die von den Mietern vereinnahmten Instandhaltungsmittel nicht zweckentsprechend verwendet hat.

Der Ausschuß empfiehlt,

Regelungen, die sicherstellen, daß die für die Instandhaltung vereinnahmten Mittel tatsächlich auch für diesen Zweck zur Verfügung stehen, wenn sie benötigt werden.

Soweit die Bauerneuerungsrücklage durch Fehlbeträge aufgezehrt wird, sollte dies im Bilanzausweis deutlich werden. Die Gesellschafter sind zu verpflichten, entsprechende Mittel als Eigenkapital der Gesellschaft zuzuführen (Nachschußpflicht).

(356)

Zwölfte Empfehlung:

VIII. Einführung eines abgestuften Sanktionenkatalogs bei Rechtsverstößen gemeinnütziger Wohnungsunternehmen.

Der Ausschuß ist der Ansicht, daß die in § 19 WGG vorgesehene Entziehung der Anerkennung als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen in vielen Fällen als einzige Sanktion auf

Verstöße gegen das Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht mit dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit unvereinbar ist (vgl. auch die Darstellung zum Verfahren auf Entziehung der Anerkennung der Neuen Heimat-Nordrhein-Westfalen (Tz. 315). Der Anerkennungsbehörde müssen vielfältigere Möglichkeiten zur Verfügung stehen, um Rechtsverstößen gemeinnütziger Wohnungsunternehmen und Rechtsverstößen von Organen und leitenden Angestellten gemeinnütziger Wohnungsunternehmen begegnen zu können.

§ 19 WGG sollte deshalb durch ein abgestuftes System von Sanktionen, die vor der Entziehung der Anerkennung anwendbar sind, ergänzt werden. Die Behörde sollte bei eindeutigen Rechtsverstößen Beschlüsse der Unternehmen beanstanden, ggf. aufheben und ersetzen können, Verwaltungszwang anwenden und Geldbußen gegen Vorstände und leitende Angestellte verhängen können.

Der Ausschuß empfiehlt,

§ 19 WGG durch ein dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit entsprechendes abgestuftes System von Sanktionen unterhalb der schärfsten Maßnahme, Entziehung der Anerkennung, zu ergänzen. Der Aufsichtsbehörde soll die Möglichkeit eingeräumt werden,

- bei schweren und evidenten Rechtsverstößen Beschlüsse der Unternehmensorgane zu beanstanden, ggf. aufzuheben und zu ersetzen;
- Verwaltungszwang zur Durchsetzung ihrer Anordnung anzuwenden;
- Geldbußen gegen Vorstände und leitende Angestellte festzusetzen.

(357)

Dreizehnte Empfehlung:

- IX. Einführung eines besonderen Straftaten- und Ordnungswidrigkeitenkatalogs bei Verstößen gegen das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz.

Die Ge- und Verbote des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes schützen unter anderem das stiftungsähnliche Sondervermögen. Verstöße gegen diese Vorschriften gehen über das wirtschaftliche Fehlverhalten hinaus und sind gemeinschädlich. Sie rechtfertigen daher die Belegung mit strafbewehrten oder mit Bußgeldern bewehrten Vorschriften.

Der Ausschuß empfiehlt,

Ordnungswidrigkeitentatbestände und für schwere Fälle Straftatbestände zur Sanktionierung von Rechtsverstößen von Vorständen, Aufsichtsräten und Prüfern gemeinnütziger Wohnungsunternehmen zu schaffen.

(358)

Vierzehnte Empfehlung:

- X. Rückführung von Gesellschaftern und Anteilseignern rechtswidrig zugeflossenen Vermögensvorteilen.

Der Ausschuß hat festgestellt, daß die Geschäftspolitik der Gesellschafter erhebliche verdeckte Gewinnausschüttungen durch Vermögensverlagerungen aus dem gemeinnützigen Bereich der Neue Heimat-Unternehmen in den nichtgemeinnützigen Bereich nicht verhindert hat. Die Vermögensverlagerungen kommen zum Teil den Gesellschaftern zugute (Tz. 93 ff.) und wurden somit dem gemeinnützig gebundenen Vermögen entzogen.

Dadurch wurde der Bestand der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen ernsthaft gefährdet. Professor Dr. Ulmer schlägt deshalb in seinem Gutachten vom 24. November 1986 vor (S. 21 ff., 86), der Anerkennungsbehörde auch insoweit eigene Rechte einzuräumen. Dadurch würde sie in die Lage versetzt, Verstöße dieser Personen gegen das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz zu unterbinden und die ihnen daraus zugeflossenen Vorteile zugunsten des gemeinnützig gebundenen Vermögens einzuziehen.

Gleichzeitig würde die Gesetzeslücke in denjenigen Fällen geschlossen, in denen das gemeinnützige Wohnungsunternehmen selbst nicht mehr leistungsfähig ist und die Auferlegung von Ausgleichszahlungen nach § 19 Abs. 5 WGG ins Leere geht.

Der Ausschuß empfiehlt,

die Anerkennungsbehörden durch gesetzliche Regelungen in die Lage zu versetzen, die den Gesellschaftern und Anteilseignern auf rechtswidrige Weise zugeflossenen Vorteile zugunsten des gemeinnützig gebundenen Vermögens einzuziehen.

(359)

Fünfzehnte Empfehlung:

- XI. Regelungen beim Verkauf von Wohnungsbeständen gemeinnütziger Wohnungsunternehmen an nichtgemeinnützige Dritte.

Der Ausschuß hat festgestellt, daß die Neue Heimat-Unternehmen zum Zweck der „Sanierung“ Wohnungsbestände in großem Umfang an nichtgemeinnützige Dritte veräußert haben (Tz. 210) und zum Zwecke der stillen Liquidation auch in Zukunft in erheblichem Umfang Wohnungen an nichtgemeinnützige Dritte verkaufen wollen (Tz. 216 ff.).

Regelungen zur Zulässigkeit von Massenverkäufen von Wohnungen, die die Neue Heimat-Unternehmensgruppe zur „Sanierung aus eigener Kraft“ in großem Umfang getätigt hat und auch nach der neuen Vorstellung im Rah-

men der Treuhandgesellschaft tätigen wird, finden sich im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz nicht.

Der Ausschuß empfiehlt,

klare gesetzliche Vorschriften über die Veräußerung größerer Wohnungsbestände gemeinnütziger Wohnungsunternehmen zur Vermeidung von Mißbrauch zu Lasten der Mieter und zur Vermeidung von Vermögensverschiebungen und dabei insbesondere eine unverzügliche Überprüfung solcher Verkäufe durch die Aufsichtsbehörde sicherzustellen.

Unter wohnungs- und vermögenspolitischen Aspekten empfiehlt der Ausschuß Regelungen, die den vorrangigen Einzelverkauf von Wohnungen an die jeweiligen Mieter unterstützen.

(360)

B. Empfehlungen des Ausschusses betreffend die Aufsicht und die Prüfung

(361)

I. Verbandsprüfung

(362)

Sechzehnte Empfehlung:

1. Trennung der Prüfungs- und Interessenwahrnehmung der Prüfungsverbände gemeinnütziger Wohnungsunternehmen.

Der Ausschuß ist der Ansicht, daß die gleichzeitige Interessenwahrnehmung durch Prüfungsverbände geeignet ist, die Unabhängigkeit des Prüfungswesens zu beeinträchtigen.

Er hat im Fall des Verbandes Norddeutscher Wohnungsunternehmen festgestellt, daß die erforderliche Unabhängigkeit infolge der Interessenkollision von Prüfung und Verbandsvertretung beeinträchtigt war (Tz. 302).

Der Ausschuß empfiehlt,

gesetzliche Organisationsregelungen für Prüfungsverbände vorzusehen, die eine Interessenkollision zwischen Prüfungswesen und Verbandsinteressenvertretung ausschließen.

(363)

Siebzehnte Empfehlung:

2. Enumeration verbotener Geschäfte der Prüfungsverbände

Der Ausschuß hat festgestellt, daß die Beteiligungen des Verbandes Norddeutscher Wohnungsunternehmen an der NTK Norddeutsche Treuhand- und Kreditgesellschaft für den Wohnungsbau m.b.H. und der Nordrevision Norddeutsche Wirtschaftsprüfungsgesellschaft für Wohnungs- und Bauwesen G.m.b.H. (Tz. 302) Gefährdungen der Unabhängig-

keit des Prüfungsverbandes mit sich gebracht haben und daß abstrakt eine solche Gefährdung auch bei anderen Prüfungsverbänden aus der wirtschaftlichen, auf Gewinnerzielung gerichteten Beteiligung an anderen Unternehmen erwachsen kann.

Dies gilt auch für zahlreiche Privatgeschäfte von Organmitgliedern, weiteren Angestellten und Prüfern.

Der Ausschuß empfiehlt,

im Gesetz bestimmte Geschäfte der Prüfungsverbände — insbesondere mit zu prüfenden Verbandsmitgliedern — zu untersagen.

Außerdem sollen privatgutachterliche Tätigkeiten von Bediensteten und Organmitgliedern von Prüfungsverbänden ausgeschlossen werden für solche Wohnungsunternehmen, die der gesetzlichen Prüfung dieser Verbandsvertreter unterliegen.

(364)

II. Staatliche Aufsicht

Achtzehnte Empfehlung:

Koordination der staatlichen Aufsicht über gemeinnützige Wohnungsunternehmen und Prüfungsverbände.

Der Ausschuß hat festgestellt, daß vor allem die Steuerbehörden ihre Prüfungspflicht gegenüber den gemeinnützigen Neue Heimat-Unternehmen ernst genommen haben (Tz. 311).

Demgegenüber steht das Verhalten der Aufsichtsbehörde der Neuen Heimat-Hamburg, sich bei der ihr obliegenden Prüfung im wesentlichen auf die Prüfungsberichte des Prüfungsverbandes zu verlassen (Tz. 305), nach Auffassung des Ausschusses nicht im Einklang mit dem Gesetz.

Eine vollständige Verlagerung der Aufsicht auf die Steuerbehörde vermag der Ausschuß nicht zu empfehlen. Der Ausschuß ist aber der Ansicht, daß eine enge Koordination aller staatlichen Aufsichtsaktivitäten Vorgänge, wie sie bei den Neue Heimat-Unternehmen festgestellt wurden, teilweise verhindert hätten.

Der Ausschuß empfiehlt,

Zuständigkeitsregelungen zur Verhinderung positiver und negativer Kompetenzkonflikte der verschiedenen staatlichen Aufsichtsorgane zu normieren.

Er empfiehlt weiter klarstellende Regelungen, die der notwendigen Kooperation von Anerkennungsbehörden nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, Aufsichtsbehörden nach dem Genossenschaftsgesetz und Steuerbehörden Rechnung tragen, um eine koordinierte Kontrolle der Wirtschaftlichkeit, der Steuerfragen und der Einhaltung der Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes durch gemeinnützige Wohnungsunternehmen zu gewährleisten.

Er empfiehlt darüber hinaus eine eindeutige Aufgabenzuweisung gegenüber den Prüfungsverbänden.

(365)

C. Hinweise des Ausschusses zum Mieterschutz im übrigen

Neunzehnte Empfehlung:

Der Ausschuß sieht keine Notwendigkeit, den bestehenden gesetzlichen Schutz der Mieter weiter zu verstärken. Es hat sich gezeigt, daß der Mieterschutz schon durch bestehende gesetzliche Bestimmungen gesichert ist.

(366)

3. Unterabschnitt:

Empfehlungen an die Bundesregierung

(367)

A. Aufgrund seiner Folgenabschätzung und seiner Beweiserhebung zum bestehenden gesetzlichen Mieterschutz sieht der Ausschuß unter dem Aspekt der gesamtstaatlichen Verantwortung des Bundes keinen aktuellen Handlungsbedarf für die Bundesregierung.

Unter der Voraussetzung,

- daß die Anteilseigner den Neue Heimat-Unternehmen durch Gesellschafterzuschüsse Kapital zur Verfügung stellen,
- daß die Anteilseigner im Zusammenwirken mit den Gläubiger-Banken ein umfassendes durchsetzungsfähiges Sanierungskonzept entwickeln und
- daß die Geschäftsführung der Neuen Heimat Hamburg eine Prüfung ihrer wirtschaftlichen Situation durch einen neutralen Sachverständigen vornehmen läßt und das Ergebnis dieser Prüfung vorlegt,

empfiehlt der Ausschuß der Bundesregierung zu prüfen, ob der Bund sich an der Sanierung der Neuen Heimat-Unternehmensgruppe durch flankierende Maßnahmen beteiligen sollte. Als solche Maßnahmen sieht der Ausschuß die Möglichkeit an, die gewählten Rückbürgschaften bestehen zu lassen, auch wenn die Bedingungen für die verbürgten Darlehen geändert werden.

Auch bei einer krisenhafteren Entwicklung können nach dem Grundsatz der Gleichbehandlung keine weitergehenden Maßnahmen empfohlen werden, die auf die Schaffung eines Sonderrechts für diese Unternehmensgruppe hinausliefern. Es ist vielmehr darauf zu verweisen, daß jedes Wirtschaftssubjekt für sein wirtschaftliches Handeln einzustehen und die in der Rechtsordnung vorgegebenen Konsequenzen für sein wirtschaftliches Fehlverhalten zu tragen hat. Der Ausschuß ist der Ansicht, daß entsprechend den zuvor genannten Grundsätzen eine nochma-

lige Subventionierung der Neuen Heimat-Unternehmen — die bereits in erheblichem Umfang in den Genuß öffentlicher Mittel gekommen sind (vgl. Tz. 253) — durch Zins- und Tilgungsverzichte des Bundes nicht in Betracht kommt.

(368)

B. Aufgrund der unzulässigen, dem klaren Wortlaut widersprechenden „wirtschaftlichen Auslegung“ empfiehlt der Ausschuß der Bundesregierung, einer Rechtsverstöße begünstigenden Anwendung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes und der hierzu erlassenen Durchführungsverordnung zukünftig durch eine intensivere Handhabung der Rechtsaufsicht entgegenzutreten. Die wirtschaftliche Auslegung des Gesetzes hat sich auch in den Erlassen der Länder niedergeschlagen (vgl. im einzelnen Tz. 322).

Der Ausschuß empfiehlt der Bundesregierung im Vorfeld von rechtsaufsichtlichen Maßnahmen eine Verstärkung der Zusammenarbeit mit den Ländern in den Bereichen der Wohnungsgemeinnützigkeit. Die bloße Teilnahme an den Sitzungen der Fachkommission „Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht“ der ARGEBAU zur Erfüllung der Informationspflicht nach Artikel 84 Abs. 3 GG ist nur eine der Voraussetzungen für die Ausübung der Rechtsaufsicht.

Die Bundesregierung sollte nach Ansicht des Ausschusses in Fällen erkennbarer Aufweichung oder sogar Abweichung von Gesetzesbestimmungen durch eine nicht an Sinn und Zweck des Wohnungsgemeinnützigkeitsrechts, sondern an wirtschaftlichen Erfordernissen ausgerichtete Auslegung und Handhabung der gesetzlichen Vorschriften

- die Ausführung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes beanstanden (Art. 84 Abs. 4 GG)
- und/oder
- durch normkonkretisierende Verwaltungsvorschriften die Grenzen einer solchen Auslegung bestimmen (Art. 84 Abs. 2 GG).

(369)

4. Unterabschnitt:

Empfehlungen zu einem Gesetz über Einsetzung und Verfahren von Untersuchungsausschüssen des Deutschen Bundestages

(370)

A) Geltende Rechtslage

Für das Verfahren der Untersuchungsausschüsse schreibt Art. 44 Abs. 2 Satz 1 GG die sinnngemäße Anwendung der Strafprozeßordnung vor. Ergänzend hierzu waren für den 3. Untersuchungsausschuß „Neue Heimat“ aufgrund Ziffer VI. des Einsetzungsbeschlusses (vgl. oben Tz. 1) die sogenannten IPA-Regeln maßgebend, „soweit sie geltendem

Recht nicht widersprechen und wenn nach übereinstimmender Auffassung der Mitglieder des Untersuchungsausschusses keine sonstigen Bedenken dagegen bestehen“.

(371)

B) Erfahrungen des
3. Untersuchungsausschusses „Neue Heimat“
mit dem geltenden Verfahrensrecht

(372)

I. Problemstellungen

Das „Zusammenwirken“ von Art. 44 Grundgesetz, der sinngemäßen Anwendung der Vorschriften über den Strafprozeß und der IPA-Regeln hat in Einzelfragen zu Problemen geführt:

- So war unsicher, ob § 18 IPA-Regeln, der die Stellung des „Betroffenen“ regelt, nur für natürliche oder auch für juristische Personen — hier die Neue Heimat Hamburg — gilt.
- Geltend gemacht wurde die Auffassung, Beweisbeschlüsse des Ausschusses seien Verwaltungsakte im Sinne von § 35 des Verwaltungsverfahrensgesetzes und mit der verwaltungsgerichtlichen Anfechtungsklage anfechtbar.
- Bei der Frage, ob Passivlegitimierter bei einer verwaltungsgerichtlichen Klage der Deutsche Bundestag oder der Ausschuß ist, herrschte Unsicherheit.
- Hinsichtlich der Beschlagnahme gemäß Art. 44 Abs. 2 Satz 1 GG, §§ 94 ff. StPO haben die Gerichte das Recht des 3. Untersuchungsausschusses „Neue Heimat“ anerkannt, die Beschlagnahme bei dem zuständigen Amtsrichter zu beantragen und diese durch richterlichen Beschluß durchzusetzen (vgl. oben Tz. 40); jedoch ist das Problem der Asymmetrie der Rechtsverfolgung (vgl. oben Tz. 44) evident geworden; zudem hat sich gezeigt, daß eine zügige Entscheidung über einen Beschlagnahmeantrag derzeit nicht gewährleistet ist. Die Zeitspanne von der Einreichung des Antrages (26. August 1986) bis zur Entscheidung des Landgerichts Frankfurt am Main (22. Oktober 1986) betrug mehr als 8 Wochen. Dadurch wurde die zügige Ermittlung verzögert; die Arbeit eines Verfassungsorgans beeinträchtigt.
- Die Verhängung der Zwangsmittel gegen einen Zeugen, der „ohne rechtlichen Grund“ das Zeugnis verweigert, hat zwei Probleme offenkundig werden lassen: Erstens ist das Ordnungsgeld nach Art. 44 Abs. 2 Satz 1 GG, § 70 Abs. 1 StPO auf 1 000 DM begrenzt (Art. 6 Abs. 1 EGStGB); es erweist sich daher in manchen Fällen als wenig beeindruckende Maßnahme. Zweitens besteht bei der Verhängung der Zwangsmittel nach Art. 44 Abs. 2 Satz 1 GG, § 70 Abs. 1 und Abs. 2 StPO das Problem der „Spaltung des Rechtsweges“ (vgl. oben Tz. 45).

— Für die Entscheidung über Zwangsmaßnahmen (Beschlagnahme, Durchsuchung, Beugehaft gem. § 70 Abs. 2 StPO) ist keine einheitliche örtliche Zuständigkeit gegeben: Für den Antrag auf Verhängung der Erzwingungshaft ist das Amtsgericht Bonn zuständig, für die Entscheidung über eine Beschlagnahme und Durchsuchung grundsätzlich dasjenige Amtsgericht, „in dessen Bezirk diese Handlung vorzunehmen ist“ (§ 162 Abs. 1 Satz 1 StPO). Das Amtsgericht Bonn ist nur ausnahmsweise zuständig, wenn der Untersuchungsausschuß „richterliche Anordnungen für die Vornahme von Untersuchungshandlungen in mehr als einem Bezirk für erforderlich“ hält (§ 162 Abs. 1 Satz 2 StPO); nach herrschender Auffassung ist diese Voraussetzung jedoch nur dann gegeben, wenn der Untersuchungsausschuß mindestens zwei Anträge auf Beschlagnahme tatsächlich stellt (vgl. Löwe-Rosenberg, § 162 Anm. 14; Karlsruher Kommentar, § 162 Anm. 11; a. A. Kleinknecht/Meier, § 162 Anm. 10).

— Schließlich war innerhalb des Ausschusses umstritten, ob die Regelung über die präsenten Beweismittel, § 245 StPO, auch im Verfahren vor dem Untersuchungsausschuß „sinngemäß“ anzuwenden ist.

(373)

II. Urteil des Bundesverfassungsgerichts vom 5. November 1986

Zudem hat das Urteil des Bundesverfassungsgerichts vom 5. November 1986 (vgl. oben Tz. 23) zu einzelnen Praktikabilitätsschwierigkeiten geführt (vgl. oben Tz. 42). Insbesondere stellt das vom Bundesverfassungsgericht ausgesprochene Verbot, die Beratungen der geheimen Sitzungen ihrem Inhalt nach zu protokollieren (Ziffer I 2 a des Urteils), den Ausschuß vor Schwierigkeiten, einen geheim zu haltenden Bericht sachgerecht zu erstellen; auch bei Anfertigung von Protokollen könnte die Geheimhaltung des Beweisergebnisses aus geheimen Sitzungen gewährleistet werden, indem die Protokolle der VS-Anweisung (§ 7 Abs. 2 Satz 2) unterworfen würden.

(374)

III. Gerichtsentscheidungen zu § 18 IPA-Regeln und zum Rechtscharakter von Beweisbeschlüssen von Untersuchungsausschüssen

Ein Teil der aufgetretenen Probleme wurde durch Entscheidungen des Gerichts in den Verfahren gelöst, an denen der Ausschuß beteiligt war:

- Nach den Beschlüssen des Verwaltungsgerichtes Köln und des Oberverwaltungsgerichtes Münster (Tz. 37) begründet § 18 der IPA-Regeln jedenfalls keinen Rechtsanspruch auf Einräumung des Betroffenenstatus.
- Durch die Beschlüsse des Verwaltungsgerichtes Köln und des Oberverwaltungsgerichtes Mün-

ster (oben Tz. 38) ist klargestellt, daß Beweisbeschlüsse eines Untersuchungsausschusses und die hierauf ergehenden Aufforderungen, Urkunden vorzulegen, keine Verwaltungsakte sind.

(375)

C. Empfehlungen

Im übrigen ist die Lösung der Probleme „offengeblieben“. Im Hinblick hierauf empfiehlt der 3. Untersuchungsausschuß „Neue Heimat“ dem Deutschen Bundestag ein Gesetz über die Einsetzung und das Verfahren von Untersuchungsausschüssen.

(376)

5. Unterabschnitt:

Hinweise für die Strafverfolgungsbehörden

(377)

A. Das Ausmaß des eingetretenen Schadens für das gemeinnützige Sondervermögen, soweit es durch den Ausschuß festgestellt werden konnte, geht in den Bereich mehrerer hundert Millionen DM.

Diese Schädigung beruht zum Teil auf unternehmerischem Versagen, zum Teil aber auch auf Verletzung oder Umgehung bestehender Vorschriften des Handelsrechts und des Strafrechts.

Es liegen dem Ausschuß zahlreiche Hinweise auf Verletzung der Vermögensbetreuungspflicht im Sinne von § 266 StGB (Untreue) durch Geschäftsführer und Billigung solcher Verstöße durch Aufsichtsräte vor.

Bezogen auf die *Geschäftsführer* betrifft das u. a. folgende Geschäftstätigkeiten, die zu Vermögensverschiebungen geführt haben:

- Verkauf der baudata, Gesellschaft für bau- und wohnungswirtschaftliche Datenverarbeitung mbH, Hamburg (vgl. Tz. 178),
- Tätigkeit der Coop-Zentrale Baubedarfs-Gesellschaft mbH (vgl. Tz. 179),
- Fortsetzung der Tätigkeit der Versicherungs-, Betreuungs- und Vermittlungsgesellschaft mbH (VBV) (vgl. Tz. 180),
- Verkauf der Anteile der GVG Grundstücks-, Finanz- und Verwaltungsgesellschaft mbH (vgl. Tz. 181),
- Unzulässige Spendentätigkeit (vgl. Tz. 139 ff., 203),
- Verkauf von Wohnungen an die BG-Immobilien Gesellschaft mbH, Frankfurt (vgl. Tz. 212 ff.),
- Verkauf und Rückkauf an Die Neue Gesellschaft (DNG) (vgl. Tz. 225),

- Verkauf der Anteile an der Union Baubedarfs Gesellschaft (UBB) (vgl. Tz. 95),
- Verlustübernahme im Zusammenhang mit dem Hochschulbau in Niedersachsen (vgl. Tz. 96),
- Beteiligung an der Bank für Gemeinwirtschaft 1970 und Verkauf der Anteile 1977 (vgl. Tz. 98 ff.),
- Grundstücksabnahmeverpflichtungen gegenüber der BEWOBAU (vgl. Tz. 100),
- Gewährung von unzulässigen Sonderkonditionen zum Nachteil des gemeinnützigen Vermögens beim Erwerb von Immobilien bzw. bei der Baubetreuung zugunsten prominenter Dritter (vgl. Tz. 137 ff., 151 ff.),
- Tätigkeit der Terrafinanz (vgl. Tz. 158 ff.).

Nach den Feststellungen des Ausschusses haben die Aufsichtsräte mehrere dieser Vorgänge gebilligt wie z. B.:

- Hochschulbau in Niedersachsen (vgl. Tz. 96, 276),
- Grundstücksabnahmeverpflichtungen gegenüber der BEWOBAU (vgl. Tz. 100, 276),
- Geschäftstätigkeit der Union Baubedarfs Gesellschaft (UBB) (vgl. Tz. 101, 276),
- Transaktionen der BfG-Anteile 1977 (vgl. Tz. 99, 276),
- Unzuverlässigkeit von Geschäftsführern im Zusammenhang mit der Tätigkeit der Terrafinanz (vgl. Tz. 278, 282 ff.),
- Sonderkonditionen bei der Baubetreuung für die ehemaligen Geschäftsführer Vormbrock und Dr. Iden (vgl. Tz. 278, 283),
- Erwerb der baudata durch die Neue Heimat Hamburg (vgl. Tz. 178, 287).

(378)

B. Aufgrund der Hinweise des Bundeskartellamtes muß der Ausschuß davon ausgehen, daß die durch die Geschäftstätigkeit der UBB von Herstellern und Lieferanten gewährten Rabatte in voller Höhe im Bereich der UBB verblieben sind. Damit wurden die Erstellungskosten für Bauwerke bzw. für Modernisierungsmaßnahmen unzulässig erhöht. Wenn diese erhöhten Baukosten Grundlage für Förderungsanträge bezüglich öffentlicher Mittel darstellten, so läge hierin eine möglicherweise strafbare Erschleichung von Subventionen. Wenn die Modernisierungskosten ohne Abzug an die Mieter wiedergegeben wurden, so läge darin ein Betrug zu Lasten der Mieter.

(379)

C. Ein Verdacht des Betruges zu Lasten der Mieter liegt auch vor im Falle der Wirtschaftseinheit Hannover Flemmingstraße (Tz. 238 a). Hier wur-

den den Mietern entweder höhere Kosten, als sie der Nordwestdeutschen Siedlungsgesellschaft mbH tatsächlich entstanden sind, in Rechnung gestellt, oder es wurden, wie im Falle der Spielplatzpflege und der Antennenbenutzungsgebühren, Kosten ohne Wissen der Mieter doppelt berechnet.

(380)

D. Im Falle der nachträglichen Änderung der Anträge auf Gewährung öffentlicher Zuschüsse in Bremerhaven (Tz. 249) ist zu prüfen, ob hier Urkundenfälschung vorliegt.

(381)

E. Der Ausschuß ist der Ansicht, daß der Umfang des Tatsachenmaterials und die Problematik der Rechtsmaterie mit Aussicht auf Erfolg nur bewältigt werden können, wenn bei den Strafverfolgungsbehörden entsprechende personelle Prioritäten gesetzt werden. Der Ausschuß hat bei seinem Informationsgespräch mit Vertretern der Staatsanwaltschaft bei dem Landgericht Hamburg am 17. Juli 1986 zur Kenntnis nehmen müssen, daß zu diesem Zeitpunkt nur ein Staatsanwalt und Wirtschaftsdezernent (halbe Stelle) mit den Ermittlungen betraut waren. Da die personelle Besetzung der Hamburger Staatsanwaltschaft der Hoheit der Freien und Hansestadt Hamburg unterliegt, enthält sich der Ausschuß seiner Stellungnahme zur Angemessenheit dieser Geschäftsverteilung.

Der Ausschuß hätte kein Verständnis, wenn verjährungsunterbrechende Maßnahmen zur Ver-

meidung drohender Verjährung von den Strafverfolgungsbehörden unterlassen würden.

Darüber hinaus hält es der Ausschuß für angezeigt, die zuständigen Abteilungen der Staatsanwaltschaften personell in die Lage zu versetzen, den zu erwartenden erheblichen Arbeitsanfall zügig bearbeiten zu können.

(382)

F. Im Zusammenhang mit der beabsichtigten Beteiligung der Neuen Heimat Hamburg an der Bank für Gemeinwirtschaft im Jahre 1981 ist es zu unvereinbaren Widersprüchen zwischen den Aussagen des Zeugen Volker Lange, Senator für Wirtschaft, Landwirtschaft und Verkehr der Freien und Hansestadt Hamburg und des Leitenden Regierungsdirektors Dr. Gottfried Scholz, Hamburg, gekommen.

Der Ausschuß hat einstimmig beschlossen, die Vernehmungsprotokolle beider Zeugen der Staatsanwaltschaft bei dem Landgericht Hamburg zuzustellen.

(383)

G. Abgesehen davon liegen dem Ausschuß Anhaltspunkte dafür vor, daß weitere Zeugen ihre Wahrheitspflicht verletzt haben könnten. Der Ausschuß wird die Vernehmungsprotokolle auf solche Widersprüche hin kontrollieren und nach pflichtgemäßem Ermessen solche Protokolle an die zuständigen Staatsanwaltschaften weitergeben, bei denen sich der Verdacht auf eine unethische Falschaussage erhärtet.

5. Abschnitt: Bewertungen des Ausschusses

Der größte Wohnungsbaukonzern Europas, die Neue Heimat-Unternehmensgruppe, mit 10 Milliarden Mark Steuergeldern subventioniert und weitgehend von Steuern befreit, war im September 1986 so herabgewirtschaftet, daß ihr Wert für den Deutschen Gewerkschaftsbund und seine Einzelgewerkschaften bei dem Verkauf der Neuen Heimat-Unternehmen an die Schiesser-Gruppe nur noch 1 DM betrug. Noch im Frühjahr 1986 hatte der damalige BGAG-Vorstandsvorsitzende Alfons Lappas den Unternehmenswert der Neuen Heimat-Unternehmensgruppe mit 4 bis 5 Mrd. DM angegeben. Angesichts dessen kann die — glücklicherweise auf Druck der Gläubiger wieder rückgängig gemachte — Abgabe der Neuen Heimat-Gruppe nur als Panikverkauf gewertet werden, den die Gewerkschaften unternommen haben, um der politischen und wirtschaftlichen Verantwortung für den Skandal um die Neue Heimat zu entfliehen.

Die Gründe für den Niedergang der Neuen Heimat-Unternehmensgruppe sind weder im wirtschaftlichen System, wie aus dem linken Spektrum zu hören war, noch in der gemeinwirtschaftlichen Entwicklung, wie andere eifertig meinten, zu suchen. Denn 1 800 andere gemeinnützige Wohnungsbauunternehmen kamen durchaus mit den in den 70er Jahren entstandenen Problemen auf dem Wohnungsbausektor zurecht. Natürlich war auch die Bundesregierung nicht an dem Niedergang der Neuen Heimat-Unternehmensgruppe schuld, auch wenn dieser Vorwurf vom DGB-Vorsitzenden Ernst Breit immer wieder wahrheitswidrig erhoben wurde.

Die Gründe für den Niedergang der Neuen Heimat-Unternehmen sind hausgemacht und selbstverschuldet. So ist dem Betriebsrat zuzustimmen, der den Verantwortlichen ins Stammbuch schrieb: „Bevor man die Welt verändern will, sollte man erst dreimal durch's eigene Haus gehen.“

Ursächlich waren:

1. Eine folgenschwere Verquickung von gemeinnützigen und nichtgemeinnützigen Unternehmenszielen im Gleichordnungskonzern Neue Heimat, die immer stärker zur Mißachtung des Gemeinnützigkeitsrechts und der Ziele der Gemeinnützigkeit führte.
2. Ein maßloser Gigantismus gepaart mit Großmannssucht bei der Expansion der Unternehmensgruppe.
3. Eine mangelhafte Kapitalausstattung der Neuen Heimat Hamburg und aller mit ihr verbundenen Unternehmen.
4. Unternehmerische Fehlplanungen und Fehlspekulationen im Bereich der Neuen Heimat-Gemeinnützig und noch mehr im Bereich der

Neuen Heimat-Städtebau, der Neuen Heimat-International u. a., die durch den gemeinnützigen Bereich der Neuen Heimat Hamburg ausgeglichen werden mußten.

5. Mißwirtschaft und Mißachtung der Prinzipien der Wirtschaftlichkeit in allen Unternehmensbereichen.
6. Begünstigung und Bereicherung von Vorständen, anderen Organmitgliedern, leitenden Mitarbeitern und Dritten im Umfeld der Neuen Heimat-Unternehmensgruppe, beim DGB einschließlich seiner Einzelgewerkschaften und nicht zuletzt der SPD.
7. Systematische Vermögensverschiebungen aus dem gemeinnützigen Bereich der Neuen Heimat Hamburg in den nichtgemeinnützigen, gewinnwirtschaftlich ausgerichteten Bereich zugunsten letztlich der DGB-Kasse oder von Privatpersonen im Umfeld der Neuen Heimat-Unternehmensgruppe.
8. Dauerhafte Schwächung der Bausubstanz durch unterlassene Instandhaltung in der Folge von Zweckentfremdung der von den Mietern erhobenen Instandhaltungspauschalen.
9. Ausgleich der unterlassenen Instandhaltung zu Lasten der Mieter durch nachgeschobene Modernisierungsmaßnahmen, deren Kosten auf die Mieten umgelegt wurden.
10. Unternehmerisches Versagen beim Erkennen der Veränderung der wohnungswirtschaftlichen Rahmendaten sowie der wirtschaftlichen Folgen eigenen Fehlverhaltens.
11. Gefährdung der Prinzipien des gemeinnützigen Wohnungsbaus.

Das Geschäftsgebaren der Neuen Heimat-Unternehmen rechtfertigt den Vorwurf des andauernden Bruchs bindender Vorschriften des Wohnungs Gemeinnützigkeitsgesetzes und anderer Rechtsnormen.

Es liegt der Verdacht vor, daß Organmitglieder auch vor strafbaren Handlungen nicht zurückschreckten; in Betracht kommen die Straftatbestände des Betruges, der Untreue und der Urkundenfälschung. Diesen Verdacht sowie die Frage der subjektiven Schuld zu klären ist nicht Aufgabe des parlamentarischen Untersuchungsverfahrens, sondern Aufgabe der Strafverfolgungsbehörden und der Strafgerichte.

Die Rechtsverstöße sind vor allem den Vorständen anzulasten; sie erfolgten aber in zahlreichen Einzelfällen auf Weisung, mit Billigung oder zumindest mit Kenntnis der Gesellschafter. Diese wirkten entweder im Aufsichtsrat oder im Beirat der Neuen Heimat-Unternehmen mit. Dieser tagte mit dem

Aufsichtsrat gemeinsam oder dessen Mitglieder nahmen mit Beratungsrecht an den Aufsichtsrats-sitzungen teil. Die Feststellungen, die Gesellschaft hätten nicht gewußt, was sich in der Neuen Heimat-Unternehmensgruppe so alles abspielte, ist daher eine weitgehend unbegründete bloße Schutzbehauptung.

Dieses Geschäftsgebaren der Neuen Heimat-Unternehmen wurde durch eine lasche Handhabung der Kontrolle durch die zuständigen Prüfungsinstanzen begünstigt. Dort wurden notwendige Prüfungen oder aufsichtliche Reaktionen auf festgestellte Rechtsverstöße unterlassen; verschiedentlich wirkte man sogar an der Ausdehnung von Vorschriften mit. Außerdem wurden Rechtsverstöße ausdrücklich geduldet, gebilligt oder sogar erlaubt. Dafür sorgte das enge politische Beziehungsgeflecht der Neuen Heimat-Unternehmensgruppe vor allem am Sitz der Muttergesellschaft in Hamburg; außerdem gibt es einzelne Fälle der Gewährung von Vorteilen an Prüfer oder sogar Beamte der Aufsichtsbehörde. In der Neuen Heimat-Unternehmensgruppe, der Hamburger Prüfungsbehörde, dem Norddeutschen Prüfungsverband bis hin zum Deutschen Mieterbund, der zu vielem schwieg, war man politisch unter sich und schob sich gegenseitig die Bälle zu. Statt kritischer Distanz herrschten Beziehungsgeflecht und Vettern-Wirtschaft.

Daß die fortdauernde Mißachtung des Rechtes nicht auf mangelnde Kenntnis einer durchaus schwierigen Rechtsmaterie zurückzuführen ist, zeigt die Entwicklung seit 1982. Obwohl wichtige Aspekte des Neuen Heimat-Skandals öffentlich bekannt, öffentlich diskutiert und damit die Neue Heimat-Unternehmensgruppe zunehmend öffentlich kontrolliert wurde, wurde das Recht weiterhin gebrochen. Daran änderte auch die Einsetzung des Parlamentarischen Untersuchungsausschusses im Sommer 1986 wenig. Daß Schädigungen des gemeinnützigen Sondervermögens noch in der zweiten Hälfte des Jahres 1986 stattfanden, spricht für eine erhebliche Rücksichtslosigkeit gegenüber dem geltenden Recht bei der einseitigen Durchsetzung der Interessen der Eigentümer der Neuen Heimat-Unternehmen, insbesondere des DGB, zu Lasten der Gemeinnützigkeit.

Es besteht der unabweisbare Verdacht, daß die Verantwortlichen der Neuen Heimat-Unternehmensgruppe noch immer glauben, für sie oder die von ihnen repräsentierten Gewerkschaftsunternehmen unbequeme Rechtsvorschriften nicht genau einhalten zu müssen oder sogar Sonderrechte beanspruchen zu können. Dafür können auch die anmaßende Verweigerungshaltung der BGAG und das Verhalten des vormaligen Vorstandsvorsitzenden Lappas gegenüber dem Untersuchungsausschuß des Deutschen Bundestages, insbesondere aber auch die Äußerung des vormaligen GdP-Vorsitzenden Schröder

über die Vergleichbarkeit eines Gewerkschaftstages mit einem Parlament sprechen.

Opfer des Neuen Heimat-Skandals sind

1. die Sozialmieter der Neuen Heimat-Unternehmen,
2. die Arbeitnehmer der Neuen Heimat-Unternehmen,
3. die Gewerkschaftsmitglieder des DGB und der Einzelgewerkschaften,
4. die Banken als Gläubiger der Neuen Heimat-Unternehmen und die Sparer bei den Banken,
5. die Steuerzahler und die öffentliche Hand.

Nicht zuletzt in ihrem Interesse sind folgende Konsequenzen zu ziehen:

1. Künftiger Mißbrauch geltender Gesetze muß durch schärfere Bestimmungen verhindert werden.
2. Strafbares Verhalten muß entschlossener und zeitnaher geahndet werden.
3. Ein geheimer Ergänzungsbericht über die Vorgänge in der BGAG wird nachgereicht. Er sollte zur Veröffentlichung freigegeben werden.
4. Die Eigentümer der Neuen Heimat-Unternehmensgruppe, also insbesondere der DGB und seine Einzelgewerkschaften, müssen die wirtschaftlichen Folgen des Fehlverhaltens wiedergutmachen, insbesondere auch Schäden bei den Mietern ausgleichen.

Die Aufklärungsarbeit des Untersuchungsausschusses des Deutschen Bundestages hat dazu beigetragen, daß der DGB in seine Verantwortung für das Schicksal der Neuen Heimat-Unternehmen und deren Sozialmieter zurückgefunden hat. Zunächst erklärten sich die Eigentümer bei dem Verkauf an die Schiesser-Gruppe bereit, finanzielle Verpflichtungen für die Neue Heimat-Gruppe zu übernehmen, die zuvor immer wieder energisch und eindeutig abgelehnt worden waren. Beim Rückkauf wurden dann weitere Stützungsmaßnahmen, so insbesondere die überfällige Erhöhung der Eigenkapitalbasis, zugesichert.

Der Untersuchungsausschuß fordert alle Verantwortlichen auf, darüber zu wachen, daß der angerichtete Schaden endgültig wiedergutmacht wird und vor allem das Schicksal der Mieter dauerhaft gesichert wird. Mit einer dorthin zielenden Leistungsbereitschaft können die Eigentümer und Verantwortlichen der Neuen Heimat-Unternehmen am wirkvollsten dazu beitragen, daß das Thema und das Problem „Neue Heimat“ möglichst rasch als gelöst angesehen und aus den Schlagzeilen verschwinden kann.

(385)

6. Abschnitt: Eigenes Votum der Abgeordneten der SPD

Die Abgeordneten der SPD tragen den Ausschußbericht in der Fassung, die er entgegen dem ursprünglichen Entwurf des Sekretariats durch die von der Ausschlußmehrheit aus CDU/CSU und FDP durchgesetzten Änderungen und Hinzufügungen erhalten hat, nicht mit. Dazu ist festzuhalten, daß diese selbe Mehrheit den überwiegenden Teil der mit Fakten belegten Korrektur- und Ergänzungsvorschläge der SPD zum Text ohne Begründung abgelehnt hat.

Die Abgeordneten der SPD sehen sich zu einem eigenen Votum gezwungen, weil der Bericht in der vorstehenden Fassung

- das mit der Einsetzung des Untersuchungsausschusses betriebene erklärte Ziel der Antragsteller zu vertuschen sucht, mit dem Thema „NEUE HEIMAT“ den DGB und damit die gewerkschaftlich organisierte Arbeitnehmerschaft zu treffen;
- deshalb nicht den durch eigene Beweiserhebung des Ausschusses ermittelten tatsächlichen Sachverhalt wiedergibt, sondern in weiten Teilen lediglich Vorurteile und Verdächtigungen fort schreibt, die bereits an anderer Stelle zu lesen waren;
- dazu die wohnungsbaupolitischen und gesamtwirtschaftlichen Zusammenhänge der jeweiligen konkreten historischen Situation vernachlässigt und zugunsten einer rückwärtsgewendeten gezielten Schuldzuweisung verdrängt;
- dabei einseitig Vorwürfe gegen Personen und Institutionen in die Welt setzt, die keine Gelegenheit zur Verteidigung oder auch nur Stellungnahme hatten;
- daß die in der Verfassung durch die Bezugnahme auf die Regeln über den Strafprozeß geforderte Anwendung des juristischen Handwerkszeugs auch im parlamentarischen Untersuchungsverfahren durchgehend mißachtet und gegen das für verantwortetes politisches Handeln als Grundkonsens unverzichtbare Gebot intellektueller Redlichkeit bewußt verstößt;
- und sich somit als das erweist, als was der gesamte Ausschuß von vorneherein geplant und angelegt war, nämlich eine Wahlkampfveranstaltung, die über den DGB auf die Wählerschaft der SPD zielte, indem sie Mieter und Arbeitnehmer zu verunsichern trachtete.

Für die Abgeordneten der SPD sind weder die spätestens seit der ersten „Spiegel“-Veröffentlichung im Februar 1982 bekannten persönlichen Bereicherungen einiger Geschäftsführer an der Spitze der „NEUEN HEIMAT“ noch die unabhängig davon eingetretene und deshalb getrennt zu bewertende Entwicklung des gesamten Konzerns zu verharmlosen

oder gar zu entschuldigen. Der erste Komplex ist schon seit Jahren Gegenstand gerichtlicher Überprüfung auch durch die Strafverfolgungsbehörden; der zweite ist in seinen möglichen Auswirkungen je nach Fallgestaltung über den eigentlichen Wohnungsmarkt hinaus von existenzieller Bedeutung für weite Teile der deutschen Volkswirtschaft und damit der Bürger.

Bereits der parlamentarische Untersuchungsausschuß der Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg hat jedoch den Fehler gemacht, durch eine Vermischung beider Bereiche die gesamte „NEUE HEIMAT“ und ihre Tätigkeit seit ihrer Gründung zu kriminalisieren und damit die Suche nach Lösungswegen zu verbauen. Dabei richteten sich seine Untersuchungen im Sinne einer wirklichen Kontrollenquôte eines Parlaments gegenüber der Verwaltung auf den Anteil, den Hamburger Amtsstellen und Organe der staatlichen Wohnungsfürsorge als vom Gesetz vorgesehene Anerkennungs- und Prüfungsbehörden an dieser Entwicklung hatten. Trotzdem waren ihm die meisten seiner Feststellungen nur möglich, weil er gegen die durch bundesweit weitgehend wortgleiche Ländererlasse abgedeckte Auslegung und Anwendung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes unter wirtschaftlicher Betrachtungsweise eine eigene, angeblich allein am Wortlaut orientierte setzte.

Daß bereits der parlamentarische Untersuchungsausschuß der Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg Tatsachen verdrängte und Beweise nicht berücksichtigte, wo durch sie die von ihm eingeschlagene Linie bestreitbar geworden wäre, zeigt der Fall des früheren CDU-Bundestagsabgeordneten und Angestellten der „NEUEN HEIMAT“, Gerhard Orgaß, und seine Behandlung. Da weder der gesamte Untersuchungsausschuß der Hamburger Bürgerschaft noch seine eigene Partei und Fraktion bereit waren, Orgaß zur Darlegung der tatsächlichen Verhältnisse und Abläufe Gelegenheit zu geben, sehen sich die Abgeordneten der SPD veranlaßt, die von Orgaß zusammengestellte Dokumentation als Anlage zu diesem abweichenden Votum abzudrucken (ANLAGE 9).

Der „Neue-Heimat“-Ausschuß des Deutschen Bundestages hat in weiten Bereichen die Arbeitsweise des parlamentarischen Untersuchungsausschusses der Hamburger Bürgerschaft aufgenommen und fortgesetzt. Das — negativ gemeinte — Schlüsselwort auch in den sachlichen Teilen des Berichts lautet „wirtschaftliche Betrachtungsweise“ und wird durchaus mit dem Ruch des Unanständigen, Unerlaubten benutzt. Es ist fast schon Ironie, daß eine Koalition, in der beide Partner sich als Hüter von Wirtschaftsfreiheit bzw. Marktwirtschaft verstehen, daran Vermutungen über Gesetzesverstöße oder gar strafbares Handeln knüpft. In entscheidenden Passagen heißt es deshalb z. B.:

- „Der Ausschuß ist der Meinung ...“
- „Wenn sich der Ausschuß auch nicht in der Lage sieht, ..., ist er dennoch der Auffassung ...“
- „Der Ausschuß vermutet ...“
- „Für den Ausschuß stellte sich die Frage ...“
- „Der Ausschuß hat nicht untersucht..., aber ...“
- „Der Ausschuß konnte nicht feststellen, inwieweit ... Soweit dies der Fall ist, hätten nach Auffassung des Ausschusses ...“
- „Der Ausschuß hat aus Gründen der Zuständigkeit das Verhalten ... nicht im einzelnen untersucht. Diese Haltung ... steht nach Auffassung des Ausschusses (jedoch) nicht in Einklang mit dem WGG.“

Ein abweichendes Votum der Abgeordneten der SPD kann nicht auf alle diese Vermutungen, Behauptungen und daran anschließenden Unterstellung im einzelnen eingehen und sie zu widerlegen

suchen. Deshalb beschränkt es sich auf die folgenden 6 Themenkomplexe, in denen exemplarisch im Ausschußbericht in der Fassung der Mehrheit von CDU/CSU und FDP ausgesparte, weil unangenehme Tatsachen, verdrängte Zusammenhänge, unterlassene Korrekturen, logische Folgerungen und sinnvolle, da notwendige Empfehlungen zusammengefaßt sind.

Es handelt sich um folgende Themenkomplexe:

1. Vorgeschichte des 3. Untersuchungsausschusses „NEUE HEIMAT“
2. Entstehungsgeschichte des Neue-Heimat-Konzerns bis zur Gründung der Neue-Heimat Städtebau
3. Bewertung des Verhaltens der NEUEN HEIMAT
4. Mangelhafte Aufklärung von Sachverhalten
5. Folgenabschätzung
6. Empfehlungen an den Bundesgesetzgeber

(386)

1. Unterabschnitt: Vorgeschichte des 3. Untersuchungsausschusses „NEUE HEIMAT“

(387)

A. Ausgangspunkt 1982/83

Mit der Veröffentlichung im SPIEGEL am 8. Februar 1982 und den sich daraus ergebenden Konsequenzen war für die interessierte Öffentlichkeit klar, daß die NH in erheblichen Schwierigkeiten steckte. Die Vorwürfe der unzulässigen Vorteilsnahme gegen bisherige Geschäftsführer führten bald zu deren spektakulärer Entlassung. Zahlreiche Verstöße gegen das Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht wurden unterstellt und wurden auch Gegenstand des PUA der Freien und Hansestadt Hamburg.

Die tiefgreifenden wirtschaftlichen Schwierigkeiten der NH zeigten sich ab 1982/83 auch in der deutlich veränderten Unternehmenspolitik (zahlreiche Verkäufe, wenig Neubau). Noch nachhaltiger als in der Öffentlichkeit sind die Zweifel an der Solidität der NH-Gruppe in diesen Jahren offensichtlich bei den Fachleuten und in betroffenen Bankkreisen gewachsen.

So berichtete Bundesfinanzminister Dr. Stoltenberg vor dem UA von einem Gespräch mit der Präsidentin des Bundesaufsichtsamtes für das Kreditwesen, in dem diese sich 1983 ihm gegenüber sehr skeptisch über die Situation der NH äußerte. Wesentliche Gläubigerbanken der NH waren solche mit Bundes- bzw. Länderbeteiligung, so daß auf diesem Wege den Regierungen frühzeitig Informationen über die Entwicklung bei der NH zur Verfügung standen.

Die Bundesregierung hat bestätigt: „Die ... Institute haben ihre Verwaltungsräte und damit über die Ressortvertreter auch die beteiligten Ministerien laufend über den Stand der Kredite an die NEUE HEIMAT und die Überlegungen zu einem möglichen Beitrag zu deren Sanierung unterrichtet. Außerdem sind vor allem im Zusammenhang mit den Privatisierungsvorhaben 1985/86 mehrere Gespräche zwischen Vertretern der Bundesregierung und Vorstandsmitgliedern der Institute geführt worden. Dabei wurden auch die möglichen Auswirkungen der Entwicklung bei der NEUEN HEIMAT auf die Institute erörtert.“

(388)

B. NH wird Thema im Deutschen Bundestag und die NH sucht Kontakte zur Bundesregierung

Vor allem der Verkauf von rund 21 000 NH-Wohnungen im Block an die dafür eigens gegründete Beteiligungsgesellschaft für Immobilien m. b. H., Frank-

furt, (BGI), wurde Anlaß für eine Aktuelle Stunde im Deutschen Bundestag am 25. September 1985, beantragt von der FDP. Thema: „Ausverkauf von Sozialmietwohnungen durch gemeinnützige Wohnungsunternehmen.“

Am 21. Oktober 1985 empfing der Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, Dr. Oscar Schneider, den damaligen Vorsitzenden der Geschäftsführung der NEUEN HEIMAT, Dr. Diether Hoffmann, auf dessen Wunsch zu einem Gespräch, in dem die Sanierungsvorstellungen der Geschäftsführung und der Anteilseigner sowie die Möglichkeiten flankierender Maßnahmen zugunsten der Mieter erörtert wurden. Ebenfalls im Oktober 85 unterrichtete Bundesminister Dr. Schneider den Bundeskanzler anhand einer Dokumentation aus seiner Sicht über die Situation und die Ursachen der Schwierigkeiten der Unternehmensgruppe NEUE HEIMAT.

Zeitlich parallel zu den Kontakten der Bundesregierung führte die Geschäftsführung der NH Hamburg Gespräche mit den Bauministern und -senatoren der Bundesländer über die Fragen, ob die Bundesländer Regionalgesellschaften der NEUEN HEIMAT übernehmen oder aus deren Bestand Wohnungen über ländereigene Gesellschaften erwerben könnten. Im Dezember 1985 baten die Bauminister und -senatoren der Bundesländer den Bundesminister Dr. Schneider, Gespräche über die wirtschaftliche Lage der Neuen Heimat Hamburg mit dem DGB und der Geschäftsführung der NH Hamburg zu koordinieren und zu vermitteln. Ein solches Gespräch kam am 5. Februar 1986 im Rahmen der ARGEBAU zustande, unter Beteiligung von Ernst Breit, DGB, Alfons Lappas, BGAG, und Dr. Diether Hoffmann, NH.

Schon vorher wandte sich Dr. Hoffmann mit Schreiben vom 8. Januar 1986 an den Bundeskanzler und bestätigte, die Dokumentation des Bundesbauministers vom Oktober 85 enthalte „viele zutreffende Ausführungen, die darstellen, wie es bei der NEUEN HEIMAT zu den Problemen gekommen ist...“. Allerdings seien in der Dokumentation die enormen Leistungen der NH für die Wohnungsversorgung in der Bundesrepublik Deutschland leider unerwähnt geblieben.

Ebenfalls vor dem Gespräch am 5. Februar 1986 kam es noch zu einer weiteren Aktuellen Stunde auf Antrag der FDP: am 24. Januar 1986 diskutierte der Deutsche Bundestag über die „Finanzierung der NEUEN HEIMAT aus öffentlichen Kassen“. In dieser Debatte vor dem Gespräch am 5. Februar 1986 beschrieb Bundesbauminister Dr. Schneider eindringlich die schwierige Situation der NH und sprach erstmals auch die Möglichkeit eines Konkurses an: „Die Bundesregierung verfolgt mit Sorge den wirtschaftlichen Verfall der gemeinnützigen

Wohnungsbaugesellschaft NEUE HEIMAT. Sie sieht sich nicht veranlaßt, sich in unternehmerische Entscheidungen einzumischen. Auch die Gewerkschaft trägt als Unternehmer wie jeder andere Unternehmer die volle wirtschaftliche und gesellschaftliche Verantwortung für unternehmerisches Verhalten und Fehlverhalten. Wir wenden unsere Sorge den dabei Betroffenen zu, die ohne jedes Verschulden unter der Krise der NEUEN HEIMAT leiden. In erster Hinsicht sind dies die Mieter — etwa eine Million. Sie sind die dabei wirtschaftlich Betroffenen; und es ist nicht zuletzt der Immobilienmarkt, der Wohnungsmarkt, der im Falle eines Konkurses in böse Mitleidenschaft gezogen werden kann. Ich habe mich auf Bitten der Länderkollegen bereit erklärt, ein Gespräch mit dem Deutschen Gewerkschaftsbund und der Geschäftsführung der NEUEN HEIMAT zu koordinieren.“

Die Ergebnisse des Gesprächs vom 5. Februar 1986 erläuterte Bundesbauminister Dr. Schneider in der anschließenden gemeinsamen Pressekonferenz. Er erklärte:

„Alle Beteiligten haben sich bereit erklärt, alles zu tun, damit die Sozialbindungen für Wohnungen im Eigentum der NEUEN HEIMAT nach Möglichkeit erhalten werden. Zum anderen waren wir der Auffassung, daß das Gespräch in der heutigen Zusammensetzung fortgeführt werden soll. Ich habe mich bereit erklärt, und dies mit Zustimmung der Länderkollegen, weiterhin den Gesprächsordinator zu machen und somit auch die Verbindung zum DGB und zur NEUEN HEIMAT in der bisherigen Form aufrechtzuerhalten. Die NEUE HEIMAT hat sich ihrerseits bereit erklärt, bis in einigen Monaten — ich gehe davon aus, bis in etwa drei Monaten — ein Sanierungskonzept vorzulegen. Wir haben uns darauf geeinigt, daß die NEUE HEIMAT die Treuarbeit-Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt, mit einem Gutachten beauftragt, das zu folgenden Fragen Stellung nehmen soll:

- zur Bewertung des Anlagevermögens,
- zum Gesamtbestand der Verbindlichkeiten,
- zur Struktur der Verbindlichkeiten, insbesondere im Hinblick auf Fristen und Sicherungen,
- zu den Leistungsverflechtungen innerhalb des Konzerns NEUE HEIMAT,
- zu den haftungsrechtlichen Verpflichtungen innerhalb des Gesamtkonzerns NEUE HEIMAT.

Wenn diese beiden Bedingungen erfüllt sind, soll ein weiteres Gespräch in der heutigen Zusammensetzung stattfinden.“

Über die Interpretation des Prüfungsauftrages für die Treuarbeit kam es in der Folge zur Auseinandersetzung zwischen den Beteiligten, da in dem nachträglich gefertigten Protokoll nicht mehr von „Anlagevermögen“, sondern von „Vermögen“ die Rede war.

Anläßlich der Behandlung des Themas NH in dieser Phase in den Fachausschüssen des Deutschen Bundestages begrüßte der FDP-Abg. Dr. Graf Lambsdorff am 19. Februar 1986 im Wirtschaftsaus-

schuß „den klaren Prüfungsauftrag als Ergebnis der Gespräche vom 5. Februar 1986. Notwendig sei eine völlige Offenlegung der finanziellen Situation und eine Darlegung der Verflechtung der NH Städtebau. Schon jetzt bestehe ein Forderungsverzicht der Banken in Höhe von 17%“.

Dr. Graf Lambsdorff bezweifelte aber, „daß das Gutachten der Treuarbeit mit einem annähernd verlässlichen Inhalt in 3 Monaten vorliegen könnte. Dies sei nach seiner Auffassung entsprechend den Kapazitäten der Treuarbeit nicht möglich. Die Bundesregierung sollte Wert darauf legen, einen informativen Bericht zu erhalten“.

Am 14. März 1986 kam es zur dritten Aktuellen Stunde zum Thema NEUE HEIMAT, wieder beantragt von der FDP. Dieses Mal lautete das Thema: „Möglichkeiten, die NEUE HEIMAT Wohnungsbau und deren Eigentümer daran zu hindern, Sozialwohnungen an Dritte zu verkaufen, ohne die betreffenden Mieter darüber zu unterrichten.“

Am 20. März 1986 zogen der damalige Vorsitzende des Vorstandes der BGAG, Alfons Lappas, und der damalige Vorsitzende der Geschäftsführung der NH Hamburg, Dr. Diether Hoffmann, in einem Gespräch mit Bundesbauminister Dr. Schneider die Zusage vom 5. Februar 1986 zurück, ein Gutachten bei der Treuarbeit erstellen zu lassen. Sie kündigten stattdessen ein Memorandum über die Vermögens- und Ertragslage der NH an, dessen Prüfung seinerseits der Bundesbauminister zusagte.

Vor Eintreffen des Memorandums am 25. März 1986 informierte der Bundesbauminister die Bauminister und -senatoren der Bundesländer, daß die Zusage der BGAG und der NH vom 5. Februar am 20. März zurückgezogen worden sei und stattdessen eine interne Ausarbeitung der NH zu dem Prüfungsbegehren in Aussicht gestellt worden sei.

Am 26. März 1986 traf diese Ausarbeitung, ein „Memorandum“ mit mehreren Anlagen, beim Bundesbauminister ein. Zur Vermögensstruktur der NH und zum vorhandenen Reservepotential stellt das Memorandum fest: „Neben dem Bestand an Grundstücken und unverkauften Eigentumsmaßnahmen in Höhe von insgesamt rund 1,8 Mrd. DM verfügt die NH über einen Mietwohnungsbestand von ca. 260 000 WE mit einem Buchwert von ca. 14 Mrd. DM... Lediglich Verkaufspreise von 1 000—1 200 DM pro qm für die o. g. Wohnungen unterstellt, errechnet sich für Nord, Bremen/Niedersachsen, NRW und NWDS ein Reservepotential zwischen 2,7 und 3,9 Mrd. DM (Schaubilder R 6, R 7, R 8). Über alle Regionen ergäbe sich ein Reservepotential von über 5 Mrd. DM...“

Die Vermögenswerte, die je nach angenommenen Verkaufspreisen ein Reservepotential von rund 5 Mrd. DM beinhalten, übersteigen damit bei weitem die Verbindlichkeiten in Höhe von ca. 17 Mrd. DM.“

Es war offensichtlich, daß die unterstellten Verkaufspreise angesichts der allgemeinen Marktlage für Wohnungen insbesondere in den norddeutschen Bundesländern unrealistisch waren, und es erwies

sich im weiteren Verlauf des Jahres, daß das mit dem Memorandum angenommene mögliche Reserverpotential zur Zeit nicht realisierbar ist.

(389)

C. Die NH wird endgültig zum Wahlkampfthema

Am 7. April 1986 stellte Dr. Graf Lambsdorff im HANDELSBLATT seine Beweggründe für die von ihm gesuchte fortwährende öffentliche Debatte zum Thema NEUE HEIMAT dar. Er verknüpfte dabei dieses Thema mit dem der Novelle des § 116 AFG. „Die Gewerkschaften befinden sich schon im

Wahlkampf und nicht mehr in der Auseinandersetzung um den § 116 AFG.“ Unter diesen Umständen könne man der Koalition nur empfehlen: „Jeden zweiten Tag eine Diskussion um die NEUE HEIMAT.“ Er, Lambsdorff, habe schon wieder eine Aktuelle Stunde im Bundestag beantragt. Man müsse immer wieder Salz und Pfeffer in diese offene Wunde der Gewerkschaften reiben. Am 8. und 10. April 1986 wurden von Mitarbeitern der CDU/CSU-Bundestagsfraktion zwei Papiere entwickelt, die sich mit einem „Zeitplan für die parlamentarische Erörterung des Problemkomplexes NEUE HEIMAT“ befaßten.

Es heißt in diesen Papieren:

8. April 1986
0921k

„Vermerk

Zeitplan für die parlamentarische Erörterung des Problemkomplexes „NEUE HEIMAT“

I.

Es bieten sich zwei parlamentarische Instrumente an:

1. Untersuchungsausschuß
2. Große Anfrage

Zu 1. Untersuchungsausschuß

Dieses Instrument kann in folgenden Schritten öffentlich wirksam genutzt werden:

- a) Beschluß der Fraktion zur Einrichtung eines Untersuchungsausschusses mit Pressekonferenz zur Bekanntgabe und Begründung;
- b) in der nächstfolgenden Sitzungswoche Plenardebatte über die Einsetzung eines Untersuchungsausschusses;
- c) später im Rahmen des Untersuchungsverfahrens öffentliche Vernehmungen prominenter Vertreter des DGB und der SPD über den von ihnen mitverschuldeten Skandal.

Zwischen der Plenardebatte und der ersten spektakulären Vernehmung werden jedoch voraussichtlich viele Wochen vergehen. Während dieser Zeit würde jeder weiteren Erörterung im Plenum der Einwand entgegengehalten werden können, daß das Ergebnis des Untersuchungsverfahrens erst abgewartet werden müsse.

Diese Verzögerung ist aus folgenden Gründen zu erwarten:

Eine wirksame öffentliche Vernehmung von Vertretern des DGB und der SPD bzw. von Funktionären der NEUEN HEIMAT setzt voraus, daß das Akten-

material vorher sorgfältig ausgewertet wird. Dieses ist sehr umfangreich, wie die bereits eingesetzten Untersuchungsausschüsse (insbesondere der in Hamburg) schon jetzt zeigen. Es bedarf mehrerer Wochen Arbeit, um diese Aktenberge zu sichten.

Bevor diese Aktenberge überhaupt gesichtet werden können, müßten sie erst einmal hier sein und dem Ausschuß und seinen Mitgliedern zur Verfügung stehen. Im zuständigen Bundesministerium sind wegen der fehlenden Bundeszuständigkeit so gut wie keine Akten vorhanden. Diese liegen bei den Regionalgesellschaften der NEUEN HEIMAT, bei Landesbehörden oder bei den beiden Untersuchungsausschüssen in Hamburg und Nordrhein-Westfalen. Sie werden voraussichtlich — wenn überhaupt — nur verzögert herausgegeben werden. Es ist auch damit zu rechnen, daß ihre Herausgabe unter Berufung auf eine fehlende Zuständigkeit des Bundes verweigert wird und durch gerichtliche Beschlüsse erwirkt werden muß.

Zu 2. Große Anfrage

Dieses Instrument kann in folgenden Schritten öffentlich wirksam genutzt werden

- a) Beschluß über die Einbringung der Großen Anfrage;
- b) Antwort der Bundesregierung drei Wochen später. Die Bundesregierung kann zwar — wegen fehlender Zuständigkeit im Detail — keine Auskunft über die Einzelheiten des Skandals geben. Sie kann aber in ihrer Antwort Aussagen über das Ausmaß des Skandals und seine politischen Folgen und vor allem darüber machen, wie die

rechtliche Situation der Mieter der NEUEN HEIMAT wirklich aussieht. Auf diese Weise kann in der Öffentlichkeit der Scheinargumentation des DGB entgegengewirkt werden, daß eine Sanierung der NEUEN HEIMAT aus öffentlichen Mitteln im Interesse des Schutzes der Mieter geboten sei;

- c) eine ausführliche Plenardebatte über die Antwort der Bundesregierung eine Sitzungswoche später.

II.

Es wird daher folgender ‚Fahrplan‘ vorgeschlagen:

1. Einbringung einer Großen Anfrage durch die Fraktion am 15. 4. 1986 mit einer Präsentation der Großen Anfrage im Rahmen einer Pressekonferenz.
2. Antwort der Bundesregierung auf die Große Anfrage drei Wochen später, also Anfang Mai ebenfalls mit einer Präsentation an die Presse.

Dr. Kabel

SEILER

10.4.86/1240Q

Vermerk

Betr.: Überlegungen zur Einsetzung eines Untersuchungsausschusses ‚NEUE HEIMAT‘ durch den Deutschen Bundestag

Ergebnis:

Trotz fehlender Zuständigkeit des Bundes bei der Ausführung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes und anderer hier einschlägiger Bundesgesetze ist die Einsetzung eines Untersuchungsausschusses zum Thema ‚NEUE HEIMAT gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH‘ durch den Deutschen Bundestag verfassungsrechtlich grundsätzlich möglich.

Ob dies *politisch zweckmäßig* ist, hängt auch davon ab, ob vorher geklärt ist, in welcher Weise der Bund bereit sein könnte, den — zumindest psychologisch in Bedrängnis geratenen — *Mietern der NEUEN HEIMAT zu helfen.*

Eine endgültige Entscheidung sollte nicht vor der Beantwortung einer zunächst einzubringenden Großen Anfrage erfolgen.

Im einzelnen:

1. Sachverhalt

a) Bundesbezogenheit

Die Affäre NEUE HEIMAT hat einen bundespolitischen Bezug:

3. Ausführliche Debatte über die Große Anfrage in der Mai-Sitzungswoche, d. h. am 15./16. 5. 1986.
4. Danach: Entscheidung der Fraktion über die Einsetzung eines Untersuchungsausschusses.
5. 1. oder 2. Sitzungswoche im Juni: Plenardebatte über die Einsetzung eines Untersuchungsausschusses,
6. Ab September 1986, nach entsprechender gründlicher Vorbereitung in der Sommerpause, Beginn der öffentlichen Vernehmungen durch den Untersuchungsausschuß.

Dieser Zeitplan ermöglicht eine häufige öffentlich wirksame Erörterung des Themas ‚NEUE HEIMAT‘ innerhalb der nächsten Wochen. Durch die Verschiebung der Einsetzung des Untersuchungsausschusses auf den Monat Juni wird zugleich die danach zwangsläufig eintretende Pause, die zum Herbeischaffen und Auswerten der Akten benötigt wird, in die Ferien verlegt. Die dann vorzunehmenden Vernehmungen von Funktionären des DGB und der ‚NEUEN HEIMAT‘ finden in den Monaten der Vorwahlkampf- und Wahlkampfzeit statt.

- Der Konzern der gemeinnützigen Neuen Heimat vereinigt drei überregionale und neun über das gesamte Bundesgebiet einschließlich Berlin verteilte Regionalgesellschaften.
- Der Bund ist finanziell betroffen (Subventionen, Bürgschaften, Steuerausfälle infolge von Steuerbefreiungen).
- Die finanziellen Probleme der NEUEN HEIMAT scheinen sich nicht nur auf Norddeutschland zu erstrecken, denn es ist auch die Rede von Wohnungsverkäufen in Berlin, Frankfurt und München.
- Umfangreiche (beabsichtigte) Verkäufe schmälern bundesweit den Bestand an Sozialwohnungen und beeinflussen überregional den Wohnungsmarkt.
- Verdacht auf langjährige Verstöße gegen Bundesrecht (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz und andere) und Ausnutzen von Gesetzeslücken im Bundesrecht.

b) Betroffene

Von den wirtschaftlichen Schwierigkeiten der NEUEN HEIMAT und den Wohnungsverkäufen, von einem etwaigen Konkurs wie auch von einer

rückwirkenden Aberkennung der Gemeinnützigkeit sind oder werden betroffen sein

- ca. 1 Mio Bewohner von Wohnungen der NEUEN HEIMAT (rechtlich und wirtschaftlich möglicherweise nur eingeschränkt; zu Recht fühlen sie sich aber als Betroffene)
- ca. 4.200 Mitarbeiter der NEUEN HEIMAT
- Banken als Darlehensgeber
- öffentliche Hände als Darlehensgeber oder Bürge
- der DGB und seine Gewerkschaften als Eigentümer
- die Wohnungswirtschaft in der Bundesrepublik Deutschland insgesamt.

Bei der Entscheidung über die Einsetzung eines Untersuchungsausschusses wird die Wirkung einer solchen Maßnahme auf die Betroffenen zu berücksichtigen sein.

2. Politische Zielsetzung

Ein Untersuchungsausschuß müßte herausarbeiten

- Ausmaß der Mißwirtschaft und Verstoß gegen Bundesrecht
- Folgen der Mißwirtschaft
- Gründe der Mißwirtschaft (Verbindungen zur SPD, SPD-geführte Aufsichtsbehörden, Eigenutz verschiedener Personen, mangelnde Qualifikation von Aufsichtsratsmitgliedern)
- Verantwortlichkeit des DGB und seiner Gewerkschaften für die Mißwirtschaft
- Verantwortung des DGB und seiner Gewerkschaften als Eigentümer der NEUEN HEIMAT für die Sanierung der NEUEN HEIMAT

und deutlich machen, daß der Bund grundsätzlich bereit ist, sich in geeigneter Weise helfend zu engagieren.

3. Verfassungsrechtliche Möglichkeiten

Für die Einsetzung eines Untersuchungsausschusses durch den Deutschen Bundestag besteht das erforderliche öffentliche Interesse sowie ein Aufklärungsbedarf.

Das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz wie auch die anderen hier einschlägigen Gesetze werden von den Ländern als eigene Angelegenheit (Artikel 83 GG) ausgeführt. Folglich ist die Anerkennung der Gemeinnützigkeit und die Aufsicht über die NEUE HEIMAT Angelegenheit der Länder. Dem Bund steht nur die Rechtsaufsicht gegenüber den Ländern zu (Artikel 84 Abs. 3 GG). Der Deutsche Bundestag kann keine Kontrolle gegenüber den Ländern ausüben.

In Betracht kommt eine sogenannte Gesetzesenquete, d. h. eine Untersuchung von Mißständen mit dem Ziel, aufgrund der festgestellten Tatsachen die dem Bund zustehende Gesetzeskompetenz wahrzu-

nehmen, z. B. durch Änderung und Ergänzung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes oder der Mieterschutzgesetze. Die Untersuchung könnte auch der Vorbereitung einer Empfehlung des Deutschen Bundestages an die Bundesregierung dienen, in welcher Weise sie helfend eingreifen möge.

Die Beachtung der verfassungsrechtlichen Zuständigkeit ist auch deswegen von Bedeutung, weil sie in Zusammenhang mit dem Nichterscheinen von Zeugen oder der Verweigerung der Herausgabe von Akten schnell Gegenstand gerichtlicher Entscheidung werden könnte.

Zu beachten ist auch, daß die SPD praktisch die Ergänzung der von uns zu beantragenden Untersuchungsthemen durchsetzen kann, indem sie die Einsetzung eines weiteren Untersuchungsausschusses für ihre Themen androht (Artikel 44 Abs. 1 GG).

Mögliche Untersuchungsthemen enthält die Anlage.

4. Politische Zweckmäßigkeit

Gemessen an dem, was bisher Anlaß für die Einsetzung von Untersuchungsausschüssen durch den Deutschen Bundestag war, ist ein Untersuchungsausschuß „NEUE HEIMAT“ geboten.

Zu berücksichtigen ist aber, daß zum einen die Koalition dadurch in eine Frontstellung gegenüber dem DGB und seinen Gewerkschaften gerät, die ihrerseits z. B. eine politische Verbindung zu § 116 AFG herstellen werden, daß zum anderen *gegenüber den Betroffenen, insbesondere den Bewohnern von Wohnungen der NEUEN HEIMAT, die Notwendigkeit eines Untersuchungsausschusses nur dann verständlich gemacht werden kann, wenn deutlich wird, daß der Bund ihnen damit helfen will.*

Die Absicht, ggfls. gesetzgeberische Konsequenzen für die Zukunft zu ziehen, dürfte nicht ausreichen. Der Einsatz von Steuermitteln des Bundes für die NEUE HEIMAT ist bereits ausgeschlossen worden. *Somit muß geklärt werden, in welcher Weise der Bund grundsätzlich bereit sein könnte, den Betroffenen zu helfen.* Zu denken wäre hier an die Hilfe für die Mieter, Eigentum unmittelbar oder über Genossenschaften zu erwerben.

5. Weitere Probleme

Es muß auch gesehen werden, daß im Falle eines Konkurses der NEUEN HEIMAT oder der Aberkennung der Gemeinnützigkeit während der Dauer des Untersuchungsverfahrens man den Koalitionsparteien hierfür die Schuld zu geben versuchen wird; unklar ist, welche Folgen die rückwirkende Aberkennung der Gemeinnützigkeit für die Mieter haben würde. Ein Untersuchungsausschuß würde weiterhin möglicherweise eine derzeit nicht gewollte Grundsatzdiskussion über Sinn und Zweck der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft insgesamt aufwerfen.

Es würde nicht verhindert werden können, daß der DGB oder die SPD Namen wie z. B. Grundmann, Katzer und Späth in die Diskussion hineinzieht.

Ebensowenig würde verhindert werden können, daß bei der Behandlung des Themas Spenden der NEUEN HEIMAT auch solche in Richtung Union und FDP zur Sprache kommen. In Zusammenhang mit Vergünstigungen, die die NEUE HEIMAT gewährt haben soll, ist derzeit nicht absehbar, wer alles im Laufe des Untersuchungsverfahrens als Begünstigter erscheinen wird.

Schießlich wird sich bei der Erörterung der Frage, inwieweit die Bundesregierung im Zusammenhang mit dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz usw. ihrer Rechtsaufsicht gegenüber den Ländern nach Artikel 84 Abs. 3 GG nachgekommen ist, die Unter-

suchung nicht auf den Zeitraum bis zum 1. Oktober 1982 beschränken lassen.

Die Effektivität eines solchen Untersuchungsausschusses, für dessen Arbeit in dieser Legislaturperiode wenig Zeit zur Verfügung steht, erfordert seitens der CDU/CSU-Fraktion auch einen hohen Koordinierungsaufwand, da die bei den Ländern (insbesondere Untersuchungsausschüsse in Hamburg und Nordrhein-Westfalen) sowie in der Bundesregierung vorhandenen Erkenntnisse eingebracht werden müssen. Da der Untersuchungsausschuß nach der Sommerpause in die öffentliche Beweisaufnahme eintreten und ggfls. zum Jahresende einen Bericht oder einen Zwischenbericht vorlegen sollte, werden die Mitglieder eines solchen Untersuchungsausschusses bereit sein müssen, ihre Wahlkampfaktivitäten zugunsten der Mitarbeit im Ausschuß einzuschränken.

Seiler“

Dieser Zeitplan wurde so durchgesetzt:

Am 16. April brachten die Fraktionen von CDU/CSU und FDP ihre Große Anfrage zur „NEUEN HEIMAT“ ein (Drucksache 10/5326). Diese wurde am 9. Mai 1986 (Drucksache 10/5452) von der Bundesregierung beantwortet und am 15. Mai 1986 in der Sitzung des Deutschen Bundestages beraten.

Unterdessen hatten sich der Bundesbauminister und die Bauminister und -senatoren der Länder in einem weiteren Gespräch am 24. April 1986 nicht über das weitere Vorgehen verständigen können.

Der Bundesbauminister erklärte in diesem Gespräch, er sehe keine Grundlage für weitere Gespräche mit dem DGB über die NH Hamburg, wenn die neutrale Prüfung weiterhin abgelehnt werde. Mit dieser Haltung fand er Zustimmung bei den Unions-regierten Bundesländern, jedoch nicht bei den SPD-regierten.

Die Fraktionen von CDU/CSU und FDP stellten am 4. Juni 1986 den Antrag auf Einsetzung eines Untersuchungsausschusses NEUE HEIMAT; in seiner Sitzung vom 5. Juni 1986 nahm das Plenum des Deutschen Bundestages diesen Antrag bei nur einer Stimmenthaltung an.

(390)

2. Unterabschnitt: Entstehungsgeschichte des Neue-Heimat-Konzerns bis zur Gründung der Neue-Heimat-Städtebau

Die Feststellungen des Ausschusses betreffen die Unternehmensgruppe NEUE HEIMAT.

— Konzernunternehmen der Neuen Heimat, Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H., Hamburg (im folgenden: Gemeinnütziger Unternehmensbereich)

und die

— Konzernunternehmen der Neuen Heimat Städtebau AG (vormals: GmbH), Hamburg (im folgenden: Neue Heimat Städtebau), die seit 1985 als GSP Gesellschaft für Städtebau und Planung AG firmiert.

Beide Bereiche stammen aus einer gemeinsamen Wurzel und bildeten bis 1986 einen Gleichordnungskonzern. Die vielfachen Querverbindungen und Verknüpfungen, auf die im folgenden vor allem unter wohnungsgemeinnützigkeitsrechtlichen Gesichtspunkten eingegangen wird, sind nicht verständlich ohne die historische Entwicklung, die die Unternehmensgruppe seit ihrer Gründung im Jahre 1949 erfahren hat und die nicht zu trennen ist von der der Wohnungsbaupolitik jener Tage. Deshalb erscheint ein kurzer historischer Abriss erforderlich, der den Feststellungen im einzelnen nicht vorgreift, im Interesse der Objektivität aber die zeitlichen und sachlichen Zusammenhänge verdeutlicht. Die kurze Zusammenfassung beruht in erster Linie auf den Darstellungen in dem im Auftrag der Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg durch den dortigen Rechnungshof erstellten „Gutachten über die Aufgabenwahrnehmung der beteiligten Hamburger Behörden bei der Aufsicht über die NEUE HEIMAT“ sowie dem „Bericht des parlamentarischen Untersuchungsausschusses zur Überprüfung der Aufsichtstätigkeit der Behörden gegenüber der Geschäftstätigkeit der Unternehmensgruppe NEUE HEIMAT sowie der Geschäftsbeziehungen zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg und der Unternehmensgruppe NEUE HEIMAT“, die vom 3. Untersuchungsausschuß beigezogen worden sind, der auf Aufforderung des 3. Untersuchungsausschusses dazu abgegebenen Stellungnahme der Geschäftsführung der Neuen Heimat und den vor dem 3. Untersuchungsausschuß gemachten Zeugenaussagen, hier insbesondere den Aussagen der Zeugen Sperner und Geigenberger.

Ausgangspunkt der Unternehmensgruppe NEUE HEIMAT war die sukzessive Rückübertragung der vor und vor allem nach dem 1. Weltkrieg entstandenen, 1933 entschädigungslos zugunsten der Nationalsozialistischen Deutschen Arbeitsfront enteigneten und nach Kriegsende zunächst von den alliierten Besatzungsmächten übernommenen gewerkschaftseigenen Wohnungsgesellschaften mit dem

verbliebenen Wohnungsbestand im Rahmen der Wiedergutmachung nationalsozialistischen Unrechts zwischen 1950 und 1954. Diese Wohnungsgesellschaften waren seit 1924 in einem Dachverband zusammengeschlossen gewesen, zu dem u. a. die Gemeinnützige Wohnungsbau AG Hessen und Hessen-Nassau (Gewobag) sowie die gemeinnützige Kleinwohnungsbau-Gesellschaft Groß-Hamburg GmbH (GKB), die Vorläuferin der späteren Neuen Heimat, der Muttergesellschaft der Unternehmensgruppe, gehört hatte. Die Rückübertragung erfolgte in der Weise, daß die Länder als Restitutionsschuldner, die Vermögensverwaltungsgesellschaften der Einzelgewerkschaften, die die Nachfolge ihrer Vorkriegsvorläufer angetreten hatten, als Restitutionsgläubiger auftraten. Letztere übertrugen nach und nach ihre Beteiligungen auf die NEUE HEIMAT Hamburg, die als eines der ersten gewerkschaftlichen Wohnungsunternehmen wieder die Neubautätigkeit aufgenommen und sich dabei als so erfolgreich erwiesen hatte, daß die Gewerkschaften sich entschlossen, sie zur Kopfstelle einer geschlossenen Unternehmensgruppe der gewerkschaftlichen Wohnungswirtschaft zu machen. Dabei wurde der Barkauferlös dann in der Neuen Heimat Hamburg als Kapital eingebracht, was nach Aussage des Zeugen Geigenbauer dazu führte, daß die NEUE HEIMAT Hamburg als Konzernmutter faktisch ihr Leben lang im wesentlichen ohne Eigenkapital ihrer Gesellschafter agierte. Die eigentliche Leistung jenseits der Bautätigkeit bestand dann auch darin, trotz eines noch unterentwickelten Kapitalmarktes Wege zur Kreditfinanzierung zu suchen und zu finden.

Diese Konzentrationsbewegung wurde 1960 mit der Eingliederung der Gewobag abgeschlossen. Die Anpassung der Konzernstruktur der Neuen Heimat an den Umfang der Beteiligungen und der Tätigkeiten erfolgte dabei in mehreren Schüben. Das war auch dadurch bedingt, daß im Wohnungs- und Städtebau ein Strukturwandel eintrat: Der Wohnungsbau für breite Bevölkerungskreise nebst der hohen Wohnungsbauleistung der 50er Jahre bei der Reparatur kriegszerstörter innerstädtischer Gebiete entwickelte sich rückläufig und verlagerte sich auf neu geschaffene Wohnungsgebiete mit Großsiedlungen am Rande der Städte, was einen wachsenden Bedarf an sog. Wohnfolgeeinrichtungen in Form von Infrastrukturmaßnahmen für Versorgung, Freizeit, Kindererziehung und Bildung, aber auch an Kommunalbauten hervorbrachte. Auf diese veränderten äußeren Bedingungen wie auf die aufgrund ihrer Erfolge an sie gerichteten Wünsche und Erwartungen reagierte die NEUE HEIMAT durch eine Ausweitung ihrer Tätigkeit auch auf Bereiche, die zum Teil nicht mehr zum Geschäftskreis eines gemeinnützigen Wohnungsunternehmens gehörten.

Zur Lösung der sich daraus ergebenden wohnungsgemeinnützigkeitsrechtlichen Probleme wurden zunächst nach Konsultation der Anerkennungsbehörde und im Rahmen von durch diese erteilten Ausnahmegewilligungen nicht-gemeinnützige Tochtergesellschaften der Neuen Heimat Hamburg gegründet, nämlich 1962 die NEUE HEIMAT International und 1964 die NEUE HEIMAT Kommunal mit einem Stammkapital von jeweils 1 Mio. DM. Mit der Neuen Heimat International wurde auf den von Gewerkschaftsorganisationen aus den verschiedensten Teilen der Welt an die deutschen Gewerkschaften herangetragenen Wunsch reagiert, ihre Länder beim Aufbau einer sozialen Wohnungswirtschaft und bei der Gründung von Wohnungsbauorganisationen zu beraten. Die Neue Heimat Kommunal war für die Erfüllung von Leistungen, die im Zusammenhang mit der Planung und Errichtung von öffentlichen Bauvorhaben anfallen, gedacht; sie übernahm in diesem Rahmen Programmierung und Planung öffentlicher Bauten sowie Vergabe, Überwachung und Abrechnung der Bauleistung. Da beide Gesellschaften über kein eigenes Personal verfügten, schloß die NEUE HEIMAT Hamburg mit ihnen — ebenfalls im Rahmen von Ausnahmegewilligungen der Baubehörde — Geschäftsbesorgungsverträge. Als 1967 bei der — erneut durch eine Ausnahmegewilligung ermöglich-

ten — Übernahme des Hochschulausbaus in Niedersachsen durch die NEUE HEIMAT Hamburg und NEUE HEIMAT Kommunal die sich aus einer solchen Ausweitung der Tätigkeit ergebenden Schwierigkeiten einer Vereinbarkeit mit dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz immer deutlicher wurden, vor allem von kommunaler Seite die NEUE HEIMAT aber auch zu einer Mitwirkung an städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen gedrängt wurde, gründeten die Gesellschafter der Neuen Heimat Hamburg durch Vertrag vom 13. Juni 1969 die nicht-gemeinnützige Schwestergesellschaft NEUE HEIMAT Städtebau. Dabei wurden die Beteiligungen der Neuen Heimat Hamburg an der Neuen Heimat International und der Neuen Heimat Kommunal an die NEUE HEIMAT Städtebau zum Nennwert der Kapitaleinlage veräußert. Durch diese rechtliche und wirtschaftliche Trennung sollten die Konflikte mit dem Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht für die Zukunft vermieden werden: Auf der einen Seite stand der gemeinnützige Unternehmensbereich mit seinen regionalen und überregionalen Tochter- und Enkelgesellschaften, zu denen seit 1970 die NEUE HEIMAT Wohn-Spar gehörte, die den Bau von alten Wohnanlagen mit einer Anspareinrichtung verband; auf der anderen Seite stand der nicht-gemeinnützige Unternehmensbereich.

(391)

3. Unterabschnitt: Zur Bewertung des Verhaltens der Neuen Heimat

(392)

A. Unterschiede zum Mehrheitsbericht

Die Mehrheit hat sich bemüht, nahezu alle Probleme der Neuen Heimat aus Handlungen zu erklären, die sich als Gesetzesverstöße des Unternehmens darstellen lassen. Dies ist als Grundlinie falsch. Auch wenn die Neue Heimat eine durchgängig gesetzestreue Firma gewesen wäre — sie war es leider nicht — dann wäre sie in denselben wirtschaftlichen und finanziellen Schwierigkeiten, in denen sie sich heute befindet. Der wirtschaftliche Niedergang ist nur zum kleinen Teil auf Handlungen zurückzuführen, die als Verstöße gegen den Wortlaut des WGG anzusehen sind.

Die Grundlinie der Mehrheit führt dann sowohl zu falschen Sachverhaltsdarstellungen als auch zu vorschnellen, pauschalen, und falschen Bewertungen in einer ganzen Reihe von Fällen.

Um möglichst viel Kriminalität nachsagen zu können, wird die Auseinandersetzung mit anderslautenden Zeugenaussagen und Unterlagen von der Mehrheit vermieden. Dies gilt z. B. für folgende im Bericht beschriebene Einzelfälle.

(393)

I. Gründung der Neuen Heimat Städtebau (s. o.): sowohl der Rechnungshofbericht wie auch Zeugenaussagen legen einen anderen Sachverhalt dar und lasten Rechtsverstöße nicht der Neuen Heimat an, sondern der Bau- ggfs. der Finanzbehörde.

(394)

II. Verkauf der UBB-Anteile: die Ergebnisse der Betriebsprüfung sind noch rechtlich bestritten.

(395)

III. Hochschulbau Niedersachsen: Ausnahme genehmigungen in einer komplizierten Entstehungsgeschichte legen eine behutsamere rechtliche Würdigung nahe.

(396)

IV. Beteiligung an der BfG: Unterlagen und Zeugenaussagen enthalten einen komplizierteren Sachverhalt und führen zu einer anderen Bewertung — zumal Behörden ausdrückliche Genehmigungen erteilt hatten.

(397)

V. Grundstückskäufe der AGEKA von der BEWOBAU: Der Sachverhalt ist komplizierter, die Bewertung muß folglich behutsamer sein.

(398)

VI. Provisionen der UBB: Die Mehrheit geht auf die Argumente der Neuen Heimat gar nicht ein, hat aber auch die Gelegenheit zur Zeugenbefragung nicht genutzt. Der Sachverhalt ist komplizierter, die Bewertung darum zurückhaltender.

(399)

VII. Grundstückspreise für Eigenheimbauten: Die Mehrheit geht auf Zeugenaussagen über ein branchenübliches Rechtsverständnis nicht ein und macht sich die Wertung zu einfach. Hier ist der „Fall Orgaß“ zu vergleichen.

(400)

VIII. Immobilienfonds (Görtmüller u. a.): Sie waren von den Behörden in Kenntnis aller Tatsachen zugelassen. Rechtsverstöße könnten darum nur im Einzelfall in besonderen Bedingungen und Handlungen liegen. Das Pauschalurteil der Mehrheit ist nicht gerechtfertigt.

(401)

IX. Sonderkonditionen für Organmitglieder: hofentlich waren sie nicht branchenüblich — hier wäre eine vorsichtiger Beurteilung am Platz, was pauschale Feststellungen angeht.

(402)

X. Beteiligung an Gesellschaften, die Geschäftspartner der Neuen Heimat bei der Grundstücksbeschaffung waren (Terrafinanz, Objekta): Das Urteil der Mehrheit des Ausschusses muß auch Lothar Späth zu denken geben, der als Nachfolger Geigenbergers die Gehaltsaufbesserungsfunktion solcher Beteiligungen kannte und mit der Objekta dennoch Geschäfte machte als früherer Geschäftsführer der NH — in Baden-Württemberg.

(403)

XI. Terrafinanz, Keferloh-Komplex: Die Mehrheit will keine Berichterstattung über das durch Beratervertrag nachgewiesene Beziehungsgeflecht der NH bis in die Reihen der CSU über einen Anwaltkollegen eines ehemaligen Untersuchungsausschußmitglieds.

(404)

XII. Erwerb eigener Anteile der Regionalgesellschaften: Die Rechtslage wurde von den Fachleuten aller Bundesländer und durch den Gesamtverband anders beurteilt als durch die Ausschlußmehrheit. Mehr Sachverstandsmobilisierung und Auseinandersetzung damit wäre vor der Bewertung angemessen gewesen.

(405)

XIII. Handlungen im Rahmen einer Konkursvermeidungsstrategie — Grundstücksverkäufe, Wohnungsverkäufe: Die wirtschaftliche Problematik als Hintergrund wird von der Mehrheit unzulänglich gewürdigt — im Gegensatz zu Stellungnahmen etwa des Bauministers in vergleichbaren Fällen.

(406)

XIV. Verlängerung der Geschäftsführerverträge für D. Hoffmann und andere: Entweder ist sie falsch, weil „alsbaldige“ stille Liquidation bevorstand (so Tz. 201) oder aber sie ist geboten, weil „eine sich über Jahre hinziehende stille Liquidation“ bevorstand (so Tz. 219). Beides zugleich geht nicht und führt zu unsinniger Beurteilung seitens der Mehrheit.

(407)

XV. Beurteilung der Wohnungsverkäufe der BGI: Bei Berichtsabfassung fehlte immer noch das Protokoll der Vernehmung des BGI-Geschäftsführers Willinsky. Eine Bewertung ohne Auseinandersetzung mit seinen Aussagen müßte behutsamer sein. Dies ist der deutlichste Fall, daß Zeitnot den Ausschuß plagte, und er die daraus notwendige sorgsame Abwägung seiner Urteile nicht vornahm. Verletzung der eigenen Sorgfaltspflicht des Ausschusses beim Vorwurf der Verletzung der Sorgfaltspflicht gegenüber anderen!

(408)

XVI. Verletzung des Betriebsverfassungsgesetzes: Die Rechtsmeinung der Ausschlußmehrheit bedeutet, daß Eigentümer beim Verkauf der Firma zur Informierung der Betriebsräte verpflichtet sind. Da wird die CDA jubeln und der Wirtschaftsrat der CDU ergrimmt sein! Die Ausschlußminderheit der SPD erwägt eine Gesetzesinitiative, um der Mehrheitsmeinung im geltenden Recht zum Durchbruch zu verhelfen.

(409)

XVII. Beraterverträge: Die Wertung der Ausschlußmehrheit ist zu pauschal.

(410)

XVIII. Objektmiete Paulshof 15—17: Das Einbringen dieses Vorgangs in den Bericht ist ein Nachweis, daß es um Verdächtigung und nicht um Wahrheitsfindung ging.

(411)

XIX. Beurteilung des Verhaltens von Geschäftsführung und Eigentümern seit 1982: Die Mehrheit würdigt sehr unzulänglich, daß es seither um die Rettung des Konzerns vor einer Konkursgefahr, und später sogar um die Preisgabe des Konzerns bei Konkursvermeidung ging. Vor diesem Hintergrund kommt man zu anderen Urteilen über das Verhalten bei Instandhaltung, Wohnungsverkäufen,

Aufdeckung stiller Reserven durch Grundstücksverkäufe.

(412)

XX. Übernahme von Vor-Urteilen anderer Gremien oder Behörden: Angesichts des Zeitmangels, der aus der wahlkampfbedingten bewußt späten Einsetzung des Untersuchungsausschusses sich ergab, mußte er im wesentlichen auf das Material anderer Untersuchungen zurückgreifen. Damit übernahm die Mehrheit auch häufig deren Feststellungen und Bewertungen. Dies war hauptsächlich der Fall mit dem Bericht des Hamburger Untersuchungsausschusses. Hier achtete die Ausschlußmehrheit nicht hinlänglich darauf, daß dieser Ausschuß das Behördenverhalten untersuchte — ähnlich, wie das Gutachten des Hamburger Rechnungshofes.

Die in beiden Berichten getroffenen Feststellungen über Verstöße gegen den Wortlaut des WGG trafen aber häufig nicht die Neue Heimat, sondern Behörden oder den Prüfungsverband. So prangert dann die Mehrheit des Bonner Ausschusses gelegentlich unter Übernahme des Materials die Neue Heimat an, obwohl die nicht gemeint war. Sie setzt sich nicht mit der Frage auseinander, ob ein Rechtsverstoß der NH vorliegt, wenn diese eine behördliche Genehmigung für das gerügte Verhalten hatte.

Für einen Teil der oben geschilderten Fälle zeigt der Unterabschnitt 4 des Minderheitsvotums der SPD die Unterschiedlichkeit der Sachverhaltsdarstellungen aus verschiedenen Quellen auf. Dabei wird deutlich, wie wenig sich die Mehrheit mit der jeweiligen Problematik auseinandergesetzt hat. Dies wird durch die abgedruckten Dokumente ausführlich belegt.

(413)

B. Die Hauptverlustquellen der Neuen Heimat

Der wirtschaftliche Niedergang des NH-Konzerns liegt wesentlich in Handlungen und Entscheidungen begründet, die mit Rechtsverstößen nichts zu tun hatten.

Die Hauptverlustquellen sind:

1. Grundstückerhaltspolitik (gut 1 Milliarde)
2. Eigentumshalden (gut 1 Milliarde)
3. Mietverzichte und Leerstandsverluste (knapp 1/2 Milliarde)
4. Personalüberkapazitäten (Größenordnung unbekannt)

Kleinere Verlustquellen im Vergleich zu 1—3 haben mit Verstößen gegen den Wortlaut des WGG zu tun.

Es sind:

5. Risikoübernahmen aus dem nicht-gemeinnützigen Konzernbereich
6. Provisionszahlungen und ähnliches
7. Selbstbedienung der Geschäftsführer.

Die Ausschlußmehrheit schätzt die Verluste auf mehrere hundert Millionen DM, „soweit sie vom Ausschluß festgestellt werden konnten“ (Mehrheitsbericht V. Strafverfolgungsbehörden).

Zum Teil seien diese Verluste auf unternehmerisches Versagen zurückzuführen.

Aber auch mit dieser Formulierung macht man sich die Erklärung des wirtschaftlichen Niedergangs des Konzerns zu leicht.

Die Verlustquellen im einzelnen:

(414)

I. Grundstücksvorräte

Die NH betrieb eine Grundstücksvorratswirtschaft, die für rund 5 Baujahrgänge (im Durchschnitt) das Bauland vorhielt. Sie tat dies bei wachsenden Bauleistungen in den 60er und anfangs der 70er Jahre in wachsendem Umfang.

Mit allen politischen Kräften der damaligen Zeit, mit Regional- und Landesentwicklungsplänen, Sachverständigenräten und wirtschaftswissenschaftlichen Instituten, Finanz- und Bauministern von Bund und Ländern und den Wirtschaftsministern vieler Regierungen sowie vielen Städten und Gemeinden teilte die NH dieselbe Hoffnung: auf ein stetig sich fortsetzendes großes Wirtschaftswachstum mit ständigem Siedlungs- und Bevölkerungswachstum und steigenden Einkommen der breiten Bevölkerung.

Die NH war das einzige Unternehmen, das tatsächlich ganze Trabantenstädte, Stadtrandsiedlungen und neue Stadtteile plante und baute. Sie kaufte Grundstücke möglichst lange vor der Bebauungsplanung, da bereits ausgewiesenes Bauland für den sozialen Wohnungsbau zu teuer war. Und sie mußte als Städtebaufirma auch das später für Straßen, Schulen, Kindergärten und andere Versorgungseinrichtungen notwendige Land mit erwerben. Anders als andere Bauunternehmen, betrieb sie eine Grundstücksvorratswirtschaft, die die Städte und kommunalen Einrichtungen entlastete. Ohne Zusammenarbeit mit politischen Instanzen, wie Stadtverwaltungen, Planungsbehörden der Länder, war solche Vorratswirtschaft nicht möglich. Die Landaufkäufe der NH waren also in der Regel politisch gewollt. Die Banken gaben ihr gern Kredite. Sie teilten auch die Erwartung auf großes Wirtschaftswachstum.

Nach den beiden Ölpreiskrisen war aber nicht nur der Bauboom der frühen 70er Jahre verebbt. Es hatte sich auch die Auffassung vom Siedlungswachstum gründlich verändert.

Kommunalpolitik und Regionalplanung änderten ihre Flächennutzungsvorstellungen und Bauleitplanungen. Viele von der NH im Vertrauen auf bisherige Vorplanungen gekauften Grundstücke wurden aus ökologischen Gründen für immer der Bebaubarkeit entzogen.

Diesen Sachverhalt schlicht damit zu kennzeichnen, daß man von „Fehlspekulationen“ spricht, ist unangemessen. Wollte man es tun, wäre Lothar Späth einer der größten Fehlspekulanten der Bundesrepublik als Geschäftsführer der NH Baden-Württemberg gewesen. Für seine Amtszeit sagen die Prüfungsberichte Eindeutiges über zu hohe Grundstücksvorräte und Zweifel, ob die Wertsteigerungen den steigenden Zinsaufwand abdecken.

Die NH hat sich nicht einfach zum Landkauf gedrängt. Sie wurde dazu auch gedrängt. Viele Politiker aller Ebenen möchten gern heute vergessen lassen, welches aus heutiger Sicht unsinnige Siedlungswachstum sie einstmals betrieben und geplant haben. Als häufig unfreiwillige Aufkäuferin von Bauerwartungsland lassen sie die NH heute allein.

Das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz schreibt den ihm unterworfenen Unternehmen vor, wie sie zu arbeiten haben. Danach können sie aus dem einzigen von ihnen zu vermarktenden Produkt, den Wohnungen, nur die Kostenmiete erwirtschaften und damit keine Erträge, die für Grundstücksbevorzugung zur Verfügung stehen.

Gemeinnützige Unternehmen erwerben darum ihre Vorräte auf Kredit und müssen Zinsen zahlen, bis sie nach späterer Bebauung die Vorhaltekosten über die Kostenmiete hereinholen können. Dies war nicht nur bei der NH so, es ist so bei allen Unternehmen, die nach dem zweiten Weltkrieg neu beginnen mußten.

Folglich mußten alle diese Unternehmen an billigem Landkauf und an relativ schneller Bebauung interessiert sein, weil sonst die Mieten durch Grundstücksvorhaltekosten zu stark belastet würden. Beides: billiger Landkauf und schnelle Bebaubarkeit setzen politische Kontakte voraus. Das im Untersuchungsausschuß angesprochene „Beziehungsgeflecht“ war im Entstehungsprozeß für Sozialwohnungen unabweisbar notwendig. Land mußte vor der Bebauungsplanung erworben werden, der niedrigeren Preise wegen. Und Bebauungspläne mußten nach dem Kauf schnell zur Baureife gebracht werden, um die Vorhaltekosten zu senken. Alles andere Verhalten hätte zumindest in den Ballungsräumen noch höhere Subventionen im Sozialwohnungsbau erfordert.

Die NH als einziger Siedlungsbaukonzern und größter Wohnungsbauer des Landes hat sich folglich auf die größte Grundstücksvorratswirtschaft auf Kredit eingelassen, die es in der Bundesrepublik gab. Kaum etwas an dieser Wirtschaftsweise war kriminell, mit Ausnahme einiger Grundstückskäufe über von Strohmännern gehaltenen Firmen einiger leitender Mitarbeiter der NH. Die machen aber auch nur einen winzigen Bruchteil der gesamten Grundstücksgeschäfte aus.

So hatte Ende der 70er Jahre die Neue Heimat riesige Grundstücksvorräte, da die jährlich zu bauende Zahl an Wohnungen nach den Ölpreiskrisen kleiner geworden war, als es bei Kauf der Grundstücke jeweils fünf Jahre früher erwartet wurde.

Kaufpreis (auf Kredit) und Zinsen wurden aber nicht mehr durch Wertsteigerungen der Grundstücke gedeckt. Es mußten Wertberichtigungen vorgenommen werden. Sie konnten nur zu Lasten der Substanz des Wohnungsbestandes erfolgen.

(415)

II. Vorratsbau

Seit der ersten Ölpreiskrise von 1973 hat die deutsche Sprache einen neuen Ausdruck erhalten: das Wort „Neubauruinen“. Eine stattliche Zahl von Unternehmen hatte in Erwartung weiteren Wirtschaftswachstums, genährt von den Prognosen aller Institute, den Weisen des Sachverständigenrates, den Wirtschaftsberichten der Bundesregierung und den Aussagen von Verbänden und Banken „Vorratsbau“ betrieben. Für die erstellten Baukörper fiel mit der Ölpreiskrise die erhoffte Nutzung aus. Sie wurden zum Teil nicht zu Ende gebaut und verunzieren noch heute die Landschaft (wie eine Hotel-Neubauruine an der Autobahn von Bonn zum Flughafen Wahn).

Die Neue Heimat entschied sich in dieser Situation in Erwartung des Wiedererreichens des Wachstumskurses dafür, ihr Planungs- und Bauerstellungspersonal weiterzubeschäftigen und auf Halbe Eigentumsmaßnahmen zu erstellen. Da auch hierfür kein Eigenkapital zur Verfügung stand, geschah es auf Kredit. So standen auf kreditfinanzierten Grundstücken kreditfinanzierte Bauten, deren Zinslast immer wieder neu hätte aktiviert werden müssen, obwohl entsprechende Wertsteigerungen in der Folgezeit nicht gegeben waren.

Auch diese Entscheidung der NH war nicht einfach Fehlspekulation über die zu erwartende Wirtschaftsentwicklung. Zum damaligen Zeitpunkt ging alle Welt davon aus, daß mit der durch die Ölpreisteigerung bedingten Neuordnung der Kapitalströme auf den Weltmärkten nur eine Unterbrechung des Wachstumskurses der früheren Jahre, nicht aber sein Ende gekommen sei.

Folglich wurde mit wachsenden Masseneinkommen gerechnet, die die Nachfrage nach Wohneigentum wieder anheizen würden.

(416)

III. Kostenmiete nach neuem Fördersystem oder Mietverzichte und Leerstandsverluste

Die Illusion des alle Probleme lösenden Wirtschaftswachstums (heute noch geteilt durch die amtierende Bundesregierung — vgl. Kanzleramtsgutachten nach Zeitungen vom 18. Dezember 1986) lag im übrigen sogar dem Förderungssystem des sozialen Wohnungsbaus der 70er Jahre zugrunde. Es war von Baukostenzuschüssen auf Kapitaldiensthilfen (mit abnehmender Höhe im Zeitverlauf) im Jahr 1970 umgestellt worden. Dies war mit Zustimmung aller Parteien im Bundestag und Bundesrat erfolgt. Und damals war klar, daß nach dem neuen Förde-

rungssystem die sich regelmäßig verringernde Förderung zu „programmierten Mietpreissprüngen“ führen würde. So mußten auch die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen davon ausgehen, daß die bei ihnen wohnenden Mieter durch massive jährliche Einkommenssteigerungen — zum Teil preisauftriebsbedingt — die steigenden Mietleistungen würden erbringen können. Nur bei solcher Annahme war der soziale Mietwohnungsbau in den 70er Jahren möglich: das Fördersystem mit der Kostenmiete ruhte auf der „Gewißheit“, daß die Einkommenssteigerungen von etwa 10% zu Beginn der 70er Jahre mehr als ein Jahrzehnt andauern würden und damit die Mietzahlungsfähigkeit der Nutzer der Sozialwohnungen sichern könnten, selbst wenn die Quadratmeter Miete (kalt) 14,— DM und mehr erreichen würde in der Mitte der 80er Jahre.

Gerade dieses Fördersystem belegt den allseits geteilten Irrtum über Wirtschaftswachstum und Einkommenssteigerung vor und nach der ersten Ölpreiskrise.

Allerdings erwies sich die Ölpreiskrise Nr. 1 keineswegs nur als Verursacher einer kleinen Delle im Wirtschaftswachstum. Sie brachte eine weltweite Umorientierung der Kapitalströme mit sich. Kaum war diese einigermaßen verkraftet, folgte Ölpreiskrise Nr. 2, die abermalige Anpassungsschwierigkeiten ab 1979 hervorrief. Danach war das Wiedererlangen des Wachstumsweges weltweit auf Dauer in Frage gestellt. Bis heute ist die Wachstumsintensität früherer Jahrzehnte nicht wieder erreicht worden.

In der gleichen Zeit hatte sich aber auch die Problemsicht der ökologischen Folgen des Wirtschaftswachstums klassischer Art verschärft und zu Zweifeln an der bisherigen Wachstumspolitik geführt: die von der Volkswirtschaft zu tragenden ökologischen Folgekosten der Umweltschäden waren deutlich geworden.

Nachdem nun während der 70er und 80er Jahre das Einkommenswachstum der Mieter ausblieb, die „programmierten Mietpreissprünge“ aber stattfanden, stellten sich im sozialen Wohnungsbau der mit dem neuen Fördersystem errichteten Wohnungen Leerstände und Mietverzichte als unausweichliche Konsequenz heraus. Verlangte das Unternehmen die kalkulierte und der Förderbewilligung zugrundegelegte Kostenmiete, dann zog niemand mehr ein. Ermäßigte das Unternehmen diese Kostenmiete, dann waren die tatsächlichen Finanzierungskosten nicht mehr gedeckt und das Unternehmen wurde in die roten Zahlen gezwungen, wenn es nicht aus der „Substanz“ ausgleichen konnte. So waren viele GWUs gezwungen, aus ihrem Wohnungsbestand Wohnungen zu verkaufen, um aus den aufgelösten stillen Reserven der Wertsteigerungen früherer Jahrzehnte die Finanzierungslücken der Baujahrgänge der 70er Jahre zu schließen.

Die NH gehört zu ihrem Unglück zu den Unternehmen, die in den 70er Jahren mit dem neuen Fördersystem besonders eifrig gebaut hatten. Sie hatte das jeweils zur Freude und mit dem Willen der politischen Instanzen in Bund, Ländern und Gemein-

den getan, um die immer noch vorhandene Wohnungsnot zu mindern. Der Wohnungsbestand der NH war also mit Wohnungen, die Mietverzicht mit sich brachten (oder Nachsubventionierungen erforderten) besonders belastet. So verlor die NH jährlich aus der Hausbewirtschaftung mehrstellige Millionenbeträge über eine Reihe von Jahren hinweg.

Dies wurde aufgrund der regional sehr unterschiedlichen Entwicklung des Bundesgebietes für die NH deswegen besonders wirksam, weil sie schwerpunktmäßig im Norden gebaut hatte und sich die norddeutschen Räume einschließlich des altindustrialisierten Ruhrgebiets in der wirtschaftlichen Entwicklung als besonders anfällig erwiesen. Dort sehr viel stärker verbreitete Arbeitslosigkeit traf die nordeutschen GWUs viel stärker als die süddeutschen. Hausbewirtschaftungsverluste sind daher auch bei der NH regional ungleich verteilt. Aber da im Norden die größere Wohnungsmenge steht, ist die NH in ihren Hauptgebieten betroffen. Die aus Mietverzichten und Leerständen herrührenden Verluste drückten auf das Hausbewirtschaftungsergebnis. Das blieb nicht ohne Folgen für die an den Wohnungen vorzunehmenden Instandhaltungen, mit denen die NH in Rückstand geriet. Ob dieser Rückstand auch aus anderen Gründen sich ergab, hat der Ausschuß nicht eindeutig feststellen können.

(417)

IV. Personalüberkapazitäten

Die NH war nicht nur Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsunternehmen; sie plante Stadtviertel und Altstadtsanierung, leitete sie als Maßnahmeträger. Die Planungen umfaßten ggfs. auch die Infrastrukturausstattung mit Straßen und Versorgungssystem und kommunalen Folgebauten: Kindergärten, Spielplätze, Schulen usw. Damit hatte die NH einen Personalapparat, der sich von dem anderer Bau- oder Wohnungsverwaltungsunternehmen sehr weit unterschied und zum Teil Spezialisten für Planungs- und Sanierungstätigkeit umfaßte, was in dieser Zusammensetzung wohl einmalig war.

Die Nutzung dieses Personalapparates erfolgte flexibel sowohl für Aufgaben der NH-Gemeinnützig, die nach Städtebauförderungsgesetz durchaus Entwicklungs- und Sanierungsträger in vielen Städten und Gemeinden sein konnte, als auch der NH-Städtebau, die kommunale Bauten und Kongreßzentren und anderes mehr errichtete. Betriebswirtschaftlich erschien diese flexible Nutzung plausibel. Wenn der Apparat nicht ausgelastet war, konnten auch Fremdaufträge Dritter angenommen werden.

Einen solchen eingespielten Apparat, der häufig zur Zufriedenheit der Auftraggeber funktionierte (Anhänge zu den Prüfungsberichten zeigen dies) entläßt man bei vermutlich vorübergehend nachlassender Bautätigkeit ungern.

Dies gilt erst recht bei einem Gewerkschaftsunternehmen, das selber nicht gern durch Massenentlas-

sungen zur Arbeitslosigkeit beiträgt. So gab es Entscheidungen, die wohl vom Beschäftigungsziel für die eigenen Mitarbeiter mitbeeinflußt wurden. Dies gilt auch für den Wohneigentumsvorratsbau und den flexiblen Einsatz des Personals in unterschiedlichen Konzernbereichen.

Es unterblieb die rechtzeitige Anpassung der Personalkapazität an den verringerten Baubedarf nach den Ölpreiskrisen aufgrund der falschen Einschätzung der Dauerhaftigkeit nachlassenden Wirtschaftswachstums.

Auch diese Vorgänge kosteten mit Sicherheit mehrstellige Millionensummen.

(418)

V. Verluste aus der Übernahme von Risiken und Übertragung von Vermögenswerten

Es gibt Gründe anzunehmen, daß eine Menge unterschiedlicher Maßnahmen das gemeinnützige Vermögen mit Risiken oder Kosten belastet oder es durch unvorteilhaft gestaltete Bedingungen verringert haben.

Als solche Maßnahmen wurden im Ausschuß betrachtet:

1. Provision und Gutschriften, die an den gemeinnützigen Teil des NH-Konzerns zu zahlen waren, aber dem nicht gemeinnützigen Teil oder anderen gemeinwirtschaftlichen Unternehmen zuflossen.
2. Risiko- oder Bürgschaftsübernahmen, wie z. B. beim Niedersächsischen Hochschulbau.
3. Der Kauf und Verkauf von BfG-Anteilen zu ungünstigen Bedingungen für den gemeinnützigen Teil des NH-Konzerns.
4. Grundstücks- und Firmenverkäufe mit nachteiligen Folgen für die NH-Gemeinnützig.

In diesen Bereichen wäre es mit sorgfältiger Untersuchung vielleicht gelungen, den zweifelsfreien Nachweis von bewußt betriebenen oder auch nur in Kauf genommenen oder unbewußt herbeigeführten Gesetzesverstößen zu führen. Deshalb hätte es sich gelohnt, angesichts knapper Zeit sich auf ausgewählte Beispielfälle zu konzentrieren und ggf. Gutachten zu Einzelfällen erstellen zu lassen. Die Ausschlußmehrheit hat in den nichtöffentlichen Sitzungen jede solche Anregung abgewiesen.

Deswegen fehlt der Nachweis, daß in den entsprechenden Handlungen bewußte Benachteiligungen der gemeinnützigen Vermögensmasse erfolgt sind; man kann so etwas höchstens vermuten. Die Gegenvorstellungen der NH-Geschäftsführung: die Provisionen hätten nicht zu erhöhten Preisen für die NH-G geführt, die beim Niedersächsischen Hochschulbau übernommenen Risiken stammten aus der Zeit als die gemeinnützige Firma noch die Mutter der mit Ausnahmegenehmigung operierenden Tochter war, die Bewertungen der BfG-Anteile

seien jeweils korrekt gewesen, und auch die Grundstücks- und Firmenverkäufe hätten die gemeinnützige Firma nicht nachteilig belastet, und die Übernahme von Personal von der NH-Städtebau auf die NH-G sei jeweils von den Sachaufgaben geboten gewesen, sind nicht eindeutig widerlegt worden.

Dennoch bleibt auch hier ein ungutes Gefühl bei diesen Sachbereichen. Die Aussagen der Zeugen vermochten auch nicht den Eindruck zu vermitteln, daß in der gewählten Konzernkonstruktion von gemeinnützigen oder nicht gemeinnützigen Teilen ein „Hüter der Gemeinnützigkeit“ als betriebswirtschaftlich organisierte Einheit vorhanden gewesen wäre. Die leitenden und beaufsichtigenden Personen waren häufig zugleich für gemeinnützige und nicht gemeinnützige Firmenteile verantwortlich und mochten eher das gesamtbetriebswirtschaftliche Interesse des Gleichordnungskonzerns im Auge haben. So konnte eine Neigung entstehen, die im NH-Städtebau-Bereich anfallenden Verluste durch Quergeschäfte niedrig halten zu wollen, ohne daß dabei die Schädigung des gemeinnützigen Vermögens als „böse Absicht“ eine Rolle gespielt haben muß. Angesichts der unterschiedlichen Entwicklung beider Teile des Gleichordnungskonzerns entstand gewissermaßen ein „betriebswirtschaftliches Gefälle“ zu Lasten der NH-G.

Daß daraus kein unmittelbarer Nutzen für die Eigentümer der Firma entstand, zeigt die Tatsache, daß der NH-Städtebau auf unterschiedliche Weise eine Verlustabdeckung von 1,5 Mrd. DM zugeführt werden mußte. Diese Summe ist um ein Mehrfaches größer als die vielleicht dem Städtebauteil aus dem gemeinnützigen Teil zugeflossenen Vorteile durch unterschiedliche Maßnahmen.

(419)

C. Zur Pflicht, Eigenkapital nachzuschließen

GWUs haben nach dem Krieg mit einer recht geringen Eigenkapitalausstattung gebaut. Auch das Eigenkapital der NH war gering. Geigenberger hat die ihm gestellte Aufgabe so umschrieben: Wohnungen bauen und das Eigenkapital dafür auch noch schaffen.

Zur Schaffung von Eigenkapital ist bei einem GWU nur wenig Chance. Es darf nach WGG nur ein Produkt anbieten: Wohnungen, und kann darüber hinaus in begrenztem Umfang Dienstleistungen fürs Bauen und Planen erbringen und daran verdienen.

Allerdings ergab sich nach dem Krieg eine erhebliche Steigerung der Immobilienwerte. Folglich waren Wertberichtigungen nach oben möglich. So konnten auch bei der NH „stille Reserven“ entstehen, die für die Bautätigkeit entweder „realisiert“ werden mußten (Grundstücksquerverkäufe) oder aber zur Abdeckung der Schuldenbedienungen für unbebaute oder unbebaubare Grundstücke notwendig wurden.

Der dritte Weg zur Eigenkapitalvermehrung wäre durch die Gesellschafter. Aufstockungsgesellschaft-

ter gemeinnütziger WUs sind selten zum Nachschuß bereit. Am einfachsten ist dies noch für kommunale Unternehmen, die aus Steuermitteln das Eigenkapital aufstocken können. Alle anderen Eigentümer müssen die Kapitalaufstockung aus ihren Interessen heraus immer nur als nicht zurückholbare Spende betrachten. Gemeinnütziges Vermögen nach WGG hat nämlich keinen üblichen Marktwert und ist darum auch nicht sonderlich gewinnbringend zu veräußern, jedenfalls nicht, wenn die Bindungen der Gemeinnützigkeit erhalten bleiben. Es bringt bestenfalls 4% Dividende — und das war in den 50er, 60er und 70er Jahren ganz schön wenig im Vergleich zu anderen Möglichkeiten des Kapitaleinsatzes. Und schließlich: Man erhält hingegebene Summen nicht so leicht wieder zurück. Sie fließen einer Quasi-Stiftungsmasse zu.

Deshalb wird verständlich, daß Eigentümer gemeinnütziger WUs sich regelmäßig zögerlich zeigen, wenn es um die Zufuhr von Eigenkapital geht. Und die Forderung, die Eigentümer mögen nachschießen, ist im Fall eines GWU in der Wirkung völlig anders als bei einem anderen Produktionsunternehmen, dessen Produktpalette nicht durch Gesetz eingeschränkt ist, und das, wenn es wieder Gewinne macht, diese ausschütten darf und damit von den Eigentümern nachgeschossenes Kapital hoch verzinsen, gewissermaßen zurückzahlen kann.

Für gewerkschaftliche Eigentümer eines GWU entsteht dann die Frage, warum sie aus den Beiträgen von Gewerkschaftsmitgliedern — oder mit diesen erworbenem Vermögen — Kapital zur Versorgung irgendwelcher Bevölkerungsgruppen mit Wohnungen mäzenatenhaft zur Verfügung stellen sollen. In Zeit knapper Wohnungen für alle und entsprechender Not sieht dies anders aus als in einer mit Wohlstand gesegneten Gesellschaft.

Die Forderung an die Eigentümer der Neuen Heimat, die Konzernverluste aus irgendwelchen Gewerkschaftsmitteln abzudecken, muß also anders motiviert sein.

Sie erscheint plausibel für Verluste, die eindeutig aus Fehlverhalten herrühren. Und das sind Verluste, die aus rechtswidriger Vermögensminderung der gemeinnützigen NH-Bereiche entspringen. Anders sieht es aus für Verluste, die sich aus der Sicht der Gewerkschaften aus einem Vorgang ergeben, für den das Verhalten des Konzerns nicht unmittelbar ursächlich war, sondern das durchaus als im Dienste der Gesamtgesellschaft und der Wohnungsversorgung der Bevölkerung und der Siedlungsentwicklung gesehen werden muß. Die im Vertrauen auf Wirtschafts- und Einkommenswachstum erfolgte Grundstücksvorrats- und Wohneigentumsvorratspolitik muß anders bewertet werden als rechtswidriges Verhalten. Das gilt sowohl gegenüber öffentlichen Händen, deren Planungsvorgaben die NH in vielen Fällen gefolgt war und deren Planänderungen fairerweise nicht einfach zu Lasten des Unternehmens sich auswirken sollten. Und das gilt auch gegenüber den Kreditinstituten, die an der länger gewordenen Vorhaltung der Grundstücke durchaus gut verdient haben.

Eine andere Betrachtung ist ebenfalls angebracht für die Verluste im Bereich der Hausbewirtschaftung, die mit dem gesetzlich festgelegten Fördersystem verbunden sind. Ihre Ursachen sind zumindest von den öffentlichen Händen in unterschiedlicher Weise mitbewirkt worden, als man Unternehmen wie die NH dazu bewog, mit diesem nachträglich unzulänglichen Fördersystem Wohnungen zu bauen.

Die Abgeordneten der SPD stellten darum an die Eigentümer der NH eine differenzierte Forderung auf Beteiligung an den Kosten einer Konkursvermeidungsstrategie, die von drei Partnern gemeinsam zu verfolgen und finanzieren wäre.

Beim Schießler-Verkauf hat sich gezeigt, daß die DGB-Gewerkschaften durchaus zu finanziellen Stützungen des angeschlagenen Unternehmens bereit sind.

(420)

D. Das Hin und Her mit der Schießler-Gruppe

Mitten in die Tätigkeit des Untersuchungsausschusses platzte der Verkauf der Neuen Heimat an den Berliner Brotfabrikanten Schießler. Der Ausschuß hat viel Zeit darauf verwendet, diesem Ereignis nachzugehen — und zwar ohne der Anregung zu folgen, diese Ausweitung seines Untersuchungsauftrags durch Plenarbeschluß zu decken. Bislang war wohl übereinstimmende Meinung, daß ein Untersuchungsauftrag nicht weiter reicht in zeitlicher Dimension, als das Datum des Einsetzungsbeschlusses es angibt. An dieser Stelle hat der 3. UA einen Präzedenzfall geschaffen, der in Zukunft Berufungsmöglichkeiten schaffen kann. Und auch dies ist damit ein Grund mehr, das parlamentarische Untersuchungsverfahren endlich rechtlich zu ordnen.

Aber es gab nicht nur den Verkauf an Schießler, es gab auch den Rückkauf durch die BGAG. Beide Transaktionen erfolgten zur Überraschung des Ausschusses. Die Motive dafür waren nicht zweifelsfrei zu klären.

Die Gewerkschaftsseite argumentierte aus ihrer Sicht logisch, daß die regierende Mehrheit sich vor dem Wahltag nicht zu einer gemeinsamen Konkursvermeidungsstrategie habe durchringen wollen, bei der die Gewerkschaften ein Partner seien neben Banken und öffentlichen Händen. Dies sei so, weil der politische Streit zwischen Regierungsmehrheit (und Bundesratsmehrheit) und Opposition zu Lasten der Gewerkschaften in der Frage Neue Heimat ausgetragen werde, und folglich die Gewerkschaften des DGB für die Mehrzahl der öffentlichen Hände zeitweise keine Gesprächspartner waren, denen seriöse Behandlung zuteil wurde.

Folglich sei der Verkauf an einen privaten Unternehmer logisch, da der eher als der DGB ein Gesprächspartner der CDU/CSU/FDP-Mehrheiten in Bund und Ländern sei.

Zumindest das Verhalten der FDP im 3. UA rechtfertigte diese Überlegung. Kaum war Schießler Eigentümer, regte die FDP an, dessen schwierige Gespräche mit den Banken nicht durch Zeugenvernehmungen „zu stören“.

Der Verkauf an Schießler war allerdings ohne den dritten Partner beim Bemühen um Konkursvermeidung erfolgt: ohne die Kreditwirtschaft. Offensichtlich war den Banken der als zahlungsfähiger angesehene DGB als Partner lieber als Herr Schießler. Und so bestanden die Banken mit einem gewissen Nachdruck — der sich wohl auch in Kreditbereitschaft ausdrückte — darauf, daß Kauf und Verkauf wieder rückgängig gemacht wurden.

Das politische Spektakel um den NH-Hin und -Her-Verkauf bedeutete aber zugleich eine nochmalige Vertrauensminderung der Öffentlichkeit gegenüber dem DGB, zumal er das empörende Verhalten des BGAG-Vorstandsmitgliedes Lappas gegen sich gelten lassen mußte.

Diese ganze Entwicklung zeigt, daß das Bemühen um eine gemeinsame Konkursvermeidungsstrategie von Gewerkschaften, Banken und öffentlichen Händen mit einem „öffentlichen Pokerspiel“ begann, das mit dem Verkauf an Schießler dann vom DGB verloren wurde. Der Zeuge Meyer-Preschany hat sein Bemühen als Teil dieses Pokerspiels geschildert, bei dem jeder der Beteiligten es vermied, seine Zahlungs- oder Hilfsbereitschaft zu konkretisieren oder zu beziffern, weil jede konkretisierte Äußerung von den anderen Mitwirkenden mit der Forderung nach „Mehr“ beantwortet worden wäre.

Deswegen war der Verkauf an Schießler für die Gewerkschaften nicht — wie versucht — der Ausstieg aus dem Pokerspiel, sondern der Einstieg in die Konkretisierung und Bezifferung.

(421)

E. Die Neue Heimat und die Prüfungsverbände

Mit der Neuen Heimat geriet auch das Prüfungswesen der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft ins Zwielficht, weil Vorwürfe, die sicher zu recht gegenüber einer (oder wenigen) Personen des Norddeutschen Prüfungsverbandes gemacht wurden — was das ernsthafte Auseinanderhalten von Firmen-, Verbands- und persönlichen Interessen anging — pauschal auf den gesamten norddeutschen Verband und von da auf das gesamte Prüfungsverbandswesen übertragen wurden.

Diese Pauschalierung hält die SPD für völlig verfehlt. Die Prüfungsverbände der GW-Wirtschaft dürfen sich zu recht nachsagen lassen, daß sie ihren Wirtschaftszweig außergewöhnlich konkursfrei gehalten haben, weil es ihnen gelang, fast immer rechtzeitig beratend und helfend tätig zu werden — und zwar lange bevor wirklich schwierige Situationen für gemeinnützige Unternehmen auftauchten.

Allerdings hat sich das Prüfungswesen als weniger flexibel in der gesetzlichen Organisationsform er-

wiesen als der Konzern Neue Heimat. Die regionalen Prüfverbände waren keineswegs darüber unterrichtet, was die in Hamburg geprüfte Konzernmutter alles tat oder unterließ, und wie ihre wirtschaftlich-finanzielle Lage jeweils aussah. Der gesetzlich gebotene Informationsfluß verlief nur in einer Richtung: aus den Regionen nach Hamburg zur Zentrale und dem sie prüfenden Verband, nicht in umgekehrter Richtung.

Deutlich ist auch geworden, daß die aus dem Prüfungsverbänden kommenden Hinweise auf Gefahrenquellen in der Finanzierung der NH-Aktivitäten von den Anerkennungsbehörden der Länder kaum aufgegriffen worden sind. Man darf sich nach verschiedenen Aussagen von Sachverständigen fragen, ob die Anerkennungsbehörden zur Prüfung der von ihnen als gemeinnützig erklärten Unternehmen auch hinreichend wirtschaftlichen Sachverstand aufgebieten haben. Die Besetzung der Ämter und Dienststellen mit entsprechend kompetentem Personal ist allerdings Ländersache und fällt nicht in die Zuständigkeit eines Untersuchungsausschusses des Deutschen Bundestages.

(422)

F. Leistungen und Fehlleistungen bei der Neuen Heimat vor und nach 1982

(423)

I. Die Zeit bis zum Spiegelartikel im Februar 1982

Bis zum Bekanntwerden der persönlichen Verfehlungen der Geschäftsführung war die Geschichte der Neuen Heimat die eines großartigen Aufstiegs und einer verschleierte Aushöhlung der Substanz des Konzerns. Der Niedergang begann nach 1972 und wurde in der Gewichtigkeit seiner Ursachen (jenseits der Gesetzesverstöße) nicht wahrgenommen. In der Geschäftsführung hatte es wohl Zweifel an der Gesundheit des Unternehmens gegeben. Doch die Organisationsform mochte sogar dazu geführt haben, daß die Größe der sich anbahnenden Gefahr auch von dem Management nicht klar genug gesehen wurde, zumal es die falschen Wachstumserwartungen für die Wirtschaft mit allen politischen Instanzen von damals teilte.

Trotz dieser Entwicklung muß gesehen werden, daß das Unternehmen nahezu eine halbe Million Wohnungen gebaut hat, an vielen Stadtsanierungen und Entwicklungen beteiligt war und anerkannt gute Bauten für unterschiedliche öffentliche Zwecke erstellt hatte. Manche Bauten gerieten allerdings auch weniger gut und fanden viel Kritik in der Öffentlichkeit.

Die Belastungen des Konzerns aus Geschäften des nicht-gemeinnützigen Bereichs wirkten wohl zum Teil sich auch auf den gemeinnützigen Teil aus. Allerdings führten die Grundstücksbevorratung und der Vorratsbau bereits ab 1973 zu einer drückenden Finanzierungslast.

Mit der Aufdeckung der „Selbstbedienung“ in von Stroh Männern gehaltenen Partnerfirmen seitens einiger Mitglieder der Geschäftsführung geriet der Konzern in den Ruch der „Kriminalität“.

(424)

II. Die Zeit nach 1982

Das neue Management der Firma brauchte Zeit, um sich einen Überblick zu verschaffen über die verschiedenen Konzernteile, über Rechtsprobleme (z. B. mit den Ergebnisabführungsverträgen), über Problemlösungsstrategien, über Unterlassungen der Vorgänger (Instandhaltungsstau). Es zeigte sich, daß die Wirtschaftsentwicklung seit 1982 nicht zu steigenden verfügbaren Einkommen der als Mieter und Wohneigentümskäufer in Frage kommenden Gesellschaftsschichten führte. Deshalb waren die Annahmen von 1982 über Gesundungschancen falsch.

Das Bemühen des neuen Managements und der Aufsichtsorgane galt der Rettung des Konzerns vor einem möglich werdenden Zusammenbruch und der Erhaltung möglichst vieler Wohnungen in den sozialen und gemeinnützigen Bindungen. Die Verringerung der Grundstücksvorräte und Eigentumsgehalten auch unter Verlusten war dazu nötig. Mit den Verkaufsaktionen erhielt der Konzern immer häufiger negative Schlagzeilen. Die neue Geschäftsführung mußte Vorwürfe auf sich nehmen, die der Sache nach der alten Geschäftsführung hätten zugerechnet werden müssen. Das gilt auch für aufgedeckte Praktiken bei der Verschleierung der Lage des Unternehmens durch die alte Geschäftsführung.

Der bis 1985 anhaltende Stillstand bei der Steigerung der Realeinkommen der breiten Bevölkerungsschichten versperrte jede Möglichkeit, anders als durch massive Wohnungsverkäufe wenigstens Teilbestände in der Gemeinnützigkeit zu erhalten.

Der Versuch, den Konzern dennoch zu retten, scheiterte spätestens mit dem Beginn des Bundestagswahlkampfes Ende 1985, Anfang 1986. Die NH als Prügel gegen den DGB, dessen Kampf gegen die Änderung des § 116 Arbeitsförderungsgesetz die Regierungsparteien erhebliches Ansehen gekostet hatte, wurde zum Wahlkampfinstrument der Bonner Regierungsmehrheit.

Der 3. Untersuchungsausschuß hat nach Weisung aus den Führungsetagen von CDU/CSU und FDP dazu beigetragen, daß für das Unternehmen Neue Heimat die Überlebenschancen weiter vermindert wurden.

Als unfreiwilliger Wahlhelfer und Förderer der Strategie der Regierungskoalition erweis sich ausgerechnet der Vertreter der Eigentümer: Alfons Lappas.

Mit seinem empörenden Verhalten vor dem Untersuchungsausschuß und dem Weg in die Beugehaft brachte er den Ruch von Kriminalität wieder deutlich in die Öffentlichkeit zurück, den Albert Vieter dem Unternehmen angehängt hatte.

(425)

4. Unterabschnitt: Beispiele für nichtaufgeklärte Sachverhalte

Den Abgeordneten der SPD ist deutlich, daß in einer Reihe von Fällen unterschiedliche Darstellungen desselben Sachverhalte in Urkunden und Zeugnisaussagen vorhanden sind oder ein Sachverhalt durch den Filter besonders starker Vorurteile wahrgenommen wurde.

Bei einer nicht in Zeitnot ablaufenden, darum wirklich seriösen und soliden Untersuchungstätigkeit hätte der Ausschuß den Divergenzen nachgehen müssen und bei bestehenden Unterschieden die für die Bewertung zugrundegelegte Sachverhaltsdarstellung sehr sorgfältig begründen müssen.

Dies gilt auch für den Hamburger Untersuchungsausschuß und ist nicht immer von ihm bewältigt worden, wie der Fall Orgaß zeigt.

Im folgenden Teil werden Beispiele solcher divergierender oder verzerrter Sachverhaltsschilderungen angeführt, die durch dokumentarische Belege nachgewiesen werden.

Die Kurzdarstellungen und die mit ihnen verbundenen Belegdokumente zeigen, daß der 3. Untersuchungsausschuß sich sorgfältiger vor verkürzten Annahmen und vorschnellen Urteilen hätte hüten können und müssen — womit seine Mehrheit allerdings den erstrebten Wahlkampfzweck verfehlt hätte.

Die Beispiele behandeln:

1. 7b für Altbauten
2. Baupflicht
3. BfG-Beteiligung von 1970
4. Grundstücksabnahmeverpflichtungen
5. Verdächtigung statt Aufklärung
6. Grafenberger Allee
7. Wohnungskäufe der BGI
8. Grundstücksquerverkäufe

(426)

A. Allzu frühe Freude oder: Bittere Wahrheit für die Mehrheit — Thema 7b für Altbauwohnungen

Ein Gegenstand der Untersuchungen des Ausschusses war die behauptete Einflußnahme der NH bzw. Albert Vietors im Zusammenhang mit der Novellierung des § 7b EStG vom 11. Juli 1977 (Tz. 333f.).

Im Rahmen seiner Vernehmung erklärte hierzu der Zeuge Bialas, ehemaliger FDP-Bausenator in Hamburg, er meine, seinerzeit den Eindruck gewonnen

zu haben, daß die Novelle des § 7b „auf sehr starken Wunsch von Herrn Vietor bei Herrn Ravens gekommen“ sei (siehe Protokoll Nr. 9, S. 240). Er begründete seine diesbezügliche Vermutung damit, während eines Aufenthalts in Bonn Albert Vietor einmal beim Bauminister gesehen zu haben (vgl. Protokoll Nr. 9, S. 242).

Allerdings räumte Bialas ein, während der Diskussion um den § 7b dem großen Engagement der Bundespolitiker seiner Partei, die mit der Novelle primär auf Altbausanierungen abzielten, keine Beachtung geschenkt zu haben. Er selber habe die Problematik der Novellierung vor dem Hintergrund der durch einen hohen Mietwohnungsanteil gekennzeichneten Hamburger Großstadtsituation gesehen; hier habe es gegolten, das Wohnrecht der Mieter zu sichern. Auf die Frage, ob Albert Vietor nicht erst auf die bereits laufende Diskussion bezüglich der Altbausanierung aufgesprungen sei, hielt Bialas auch dies für möglich und gab an, sich nur dunkel zu erinnern.

Der Zeuge Dehnekamp, bis 1982 Geschäftsführer der Neuen Heimat, konnte sich nicht mehr erinnern, daß in der Geschäftsführung der Neuen Heimat je über die Novellierung gesprochen worden sei. Er wundere sich, wenn diese als besonderer Vorteil für die NH dargestellt werde, er sei davon ausgegangen, daß die Novelle aufgrund gesamtpolitischer Überlegungen erfolgt sei. Dem Hinweis, sie habe der Interessenlage der Neuen Heimat entsprochen, da es bei dieser einen Verkaufsbedarf hinsichtlich Gebrauchtwohnungen gegeben habe, entgegnete Dehnekamp, daß die ersten Verkäufe von Gebrauchtwohnungen erst 1978 oder 1979, also deutlich nach der Novelle, eingesetzt hätten.

Sein Kollege im ehemaligen Vorstand, Vormbrock, schon früh ein engagierter Befürworter des Gebrauchtwohnungsverkaufs, stellte in seiner Vernehmung mit Entschiedenheit fest, daß die Novellierung des § 7b im Vorstand nie eine Rolle gespielt habe. Er habe die Novelle zwar begrüßt, da sie den Kreis derer erweitere, die Wohneigentum zu erwerben in der Lage wären, jedoch habe er niemals Einfluß auf die Novellierung des § 7b genommen; vielmehr habe ihm der damalige Senatspräsident von Bremen einmal gesagt, sie sei ursprünglich dessen Idee gewesen.

Das damalige Mitglied des Aufsichtsratspräsidiums der Neuen Heimat, Sperner, erklärte im Rahmen seiner Vernehmung, ursprünglich sei er gegen eine Novellierung des § 7b gewesen, aus Sorge um die Auswirkungen der in diesem Zusammenhang befürchteten rückläufigen Wohnungsneubauten auf die Beschäftigtenentwicklung in der Bauwirtschaft. Diese Haltung hatte er laut Protokoll auch schon in der Sitzung der Arbeitsausschüsse der Neuen Heimat vom 25. Januar 1977 zum Ausdruck gebracht.

Im Rahmen der Diskussion habe er sich jedoch davon überzeugt, daß die Novelle Vermögensbildung in Arbeitnehmerhand, ein wichtiges Anliegen der IG Bau, Steine, Erden, deren Vorsitzender Sperner seinerzeit war, begünstigen werde. Einen direkten Einfluß der Neuen Heimat auf die Novellierung hielt Sperner für ausgeschlossen.

Auch Bundesfinanzminister Stoltenberg verneinte die Frage nach einer besonderen Einflußnahme der Neuen Heimat auf die Novellierung des § 7b mit Nachdruck.

Ministerialdirigent Dr. Uelner vom Bundesfinanzministerium stellte in diesem Zusammenhang fest, der DGB habe zwar im Rahmen der Anhörung der Verbände die Initiative begrüßt, dies sei jedoch nur eine Äußerung im Rahmen vieler anderer gewesen. Anhaltspunkte für eine Einflußnahme darüber hinaus lägen nicht vor.

zu A. Dokumente zur Ausweitung des § 7b EStG auf Altbauten

1. Vernehmung Bialas
2. Vernehmung Dehmkamp
3. Vernehmung Vormbrock
4. Vernehmung Sperner
5. Anhörung Stoltenberg

1. Aus: Ausschußprotokoll Nr. 9 S. 240—253

Vors. Dr. Hüsch: Ich habe Sie schon gefragt, wie Ihre Kenntnisnahmen über bestimmte andere Vorgänge sind. Sie haben gesagt, daß Sie damit nicht befaßt waren. Ich kann also die Fragestellung vorerst nicht vertiefen. Ich möchte noch zwei Fragen stellen.

Nach § 7b Einkommensteuergesetz werden seit 11. Juli 1977, also während Ihrer Senatorenzeit und einer anderen Koalition hier in Bonn, aber unter Beteiligung Ihrer Partei, die steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten auf Altbauten erweitert. Sie haben, wenn wir das richtig wissen, das bei Ihrer Vernehmung in Hamburg als „Lex NEUE HEIMAT“ bezeichnet.

Z. Dr. Bialas: Das sage ich auch heute noch.

Vors. Dr. Hüsch: Wie kommen Sie dazu?

Z. Dr. Bialas: Es ist so, daß ich damals meinte gehört zu haben, daß dieses Gesetz auf sehr starken Wunsch von Herrn Vietor bei Herrn Ravens zustande gekommen ist. Damals war schon klar, daß die NEUE HEIMAT dringend liquide Mittel brauche. Ich habe von Hamburg aus — ich glaube, sogar noch als Vorsitzender der Bauministerkonferenz — dagegen gesprochen, in Übereinstimmung auch mit den Hamburger Sozialdemokraten. Es hat sich gezeigt, daß diese Öffnung des Einkommensteuergesetzes auf Altbauten nur zu einer Preissteigerung,

aber nicht zu einer Verbreiterung der Eigentumsbasis geführt hat. Wir waren damals der Meinung, man hätte die Förderung über die Steuer allein bei Neubauten lassen sollen.

Ich kann Ihnen also keine direkte Quelle nennen. Aber ich bin damals davon ausgegangen und habe das auch überall gesagt, daß das nach meiner Auffassung eine „Lex Vietor“ ist. Es gab damals auch niemanden, der dem widersprach.

Vors. Dr. Hüsch: Haben Sie wenigstens später feststellen können, daß die erhofften segensreichen Wirkungen für die Geschäftsinteressen der Neuen Heimat eingetreten waren?

Z. Dr. Bialas: Das kann ich nicht sagen. In Hamburg haben wir sofort Order gegeben, daß alle Versuche, Mietwohnungen, Sozialwohnungen zu veräußern, unterbunden werden. Wir wollten keine preiswürdigen Wohnungen innerhalb des doch stark umkämpften Wohnungsmarktes Hamburg verlieren. Wir haben die Wohnungsbaukreditanstalt angewiesen, auch hier Umschuldungen nicht zuzustimmen.

Vors. Dr. Hüsch: Als politischen Betrachter der Szene wundert es einen, daß 1977 diese Bestimmung überhaupt zustande kam.

(Z. Dr. Bialas: Das finde ich auch!)

Denn sie ist so ein bißchen eine Sünde wider den Kodex oder wider den Heiligen Geist der damaligen Koalition, jedenfalls des größeren Koalitionspartners. Und just ein Kernland wendet sich zunächst dagegen und muß nachher Schutzmaßnahmen treffen. Über all das setzt man sich in Bonn hinweg, ich nehme an, in Kenntnis aller Bedenken, die geäußert waren. Stimmt das?

Z. Dr. Bialas: Wir haben sogar in der Bürgerschaft darüber geredet. Und die Sozialdemokraten haben in diesen Fällen meinen Ausführungen Beifall gezollt. Es gab damals erhebliche Verstimmungen zwischen der Hamburger Sozialdemokratie, vertreten in der Bürgerschaft, und den Bundesinstanzen in dieser Frage, meines Wissens. Offenbar gab es eben gute Beziehungen zwischen der Neuen Heimat nicht nur nach Hamburg, sondern auch nach Bonn.

Vors. Dr. Hüsch: Sie haben so betont „in diesen Fällen“. War es etwas Seltenes, daß sie Beifall vom Koalitionspartner bekamen?

Z. Dr. Bialas: Es ist so: Eine Koalition ist nicht unbedingt eine Liebesheirat, Herr Vorsitzender.

Vors. Dr. Hüsch: Das sollte man jedem auch heute sagen.

(Zuruf: Herr Grünbeck ist nicht da!)

Z. Dr. Bialas: Das sage ich auch, wenn er dabei ist. Ich muß sagen: Wir pflegen unsere Meinung offen zu sagen.

Vors. Dr. Hüsch: Ich hatte das mehr so gedacht auf das Verhältnis Strauß—Genscher gerichtet.

Z. Dr. Bialas: Das habe ich mir gedacht. Aber Sie werden nicht erwarten, daß ich jetzt dazu Ausführungen mache.

Vors. Dr. Hüsich: Nein, dazu sind Sie auch nicht als Zeuge geladen. — Aber Sie haben so etwas resignierend gesagt, daß wird wohl das Ergebnis eines Einflusses in Bonn gewesen sein. Wessen Einflusses?

Z. Dr. Bialas: Des Einflusses von Herrn Vietor auf die Spitze des Bundesbauministeriums.

Vors. Dr. Hüsich: War denn Herr Vietor als Geschäftsführer stärker als die Reinheit des Glaubens in der sozialdemokratisch geführten Bundesregierung?

Z. Dr. Bialas: Ich glaube, daß die Auffassungen zwischen Wohnungspolitikern der SPD und die Auffassungen von Herrn Vietor keinesfalls immer übereinstimmen. Aber ich glaube, daß es Spitzenpolitiker gab, die dann mehr Herrn Vietor folgten als der Sachmeinung ihrer Parteifreunde.

Vors. Dr. Hüsich: Haben Sie Erkenntnisse darüber vorliegen, daß dies nun dem direkten Einfluß von Herrn Vietor zuzuschreiben war oder einem von Herrn Vietor mobilisierten Einfluß, etwa führende Gewerkschaftler?

Z. Dr. Bialas: Das kann ich nicht sagen. Aber, Herr Vorsitzender, ich habe es einmal gesehen. Als ich auch in Bonn war, war Herr Vietor natürlich auch beim Bauminister. Aber das ist für mich nichts Besonderes. Denn heute ist natürlich — ich hätte beinahe gesagt — Herr von Brauchitsch auch beim Wirtschaftsminister gewesen. Wenn Herr Reuter oder irgendein anderer Manager eines Großunternehmens den Wirtschaftsminister oder irgendein Landwirtschaftschef den Landwirtschaftsminister sprechen will, dann werden Minister für Vertreter der Wirtschaft in so mächtigen Stellungen selbstverständlich Zeit haben.

Ich kann nur sagen, da hat es sicher Kontakte gegeben. Ob also in diesen Fällen Herr Vietor ausreichte, Herrn Ravens alleine zu sagen, „sag' dem Helmut bitte, daß dieses Gesetz durchgehen muß“, oder ob man dort der Hilfe bedurfte, das weiß ich nicht. Da bin ich leider nicht dabeigewesen.

Vors. Dr. Hüsich: Die Bemerkung, „heute war Herr von Brauchitsch beim Wirtschaftsminister“, ist das eine Tatsachenmitteilung oder nur so ein Rückblick auf frühere Zeiten?

Z. Dr. Bialas: Es sollte ein Hinweis auf Berichte sein, die man gelegentlich in der Presse liest.

Vors. Dr. Hüsich: Gut. — Der Hintergrund meiner Frage war: Nehmen eigentlich die Mitglieder des Aufsichtsorgans, also des Aufsichtsrats der Neuen Heimat an diesem Beziehungsgeflecht aktiv teil?

Z. Dr. Bialas: Herr Vorsitzender, das kann ich nicht sagen. Ich weiß also nur, daß ich auch von Vorstandsmitgliedern der Neuen Heimat gefragt und gebeten worden bin, ob ich nicht in irgendwelchen Aufsichtsräten oder Beiräten mitwirken wollte, und

andere Parteifreunde von mir auch. Und wir wollten das immer nicht.

(Abg. Dr. Gerster [Mainz] CDU: Jetzt kriegen Sie aber keine Angebote!)

— Ich habe dort keine finanziellen Angebote gekriegt.

Abg. Dr. Sperling (SPD): Sie haben den langen Arm Vietors diskutiert bis nach Bonn, bis ins Bauministerium zu Herrn Ravens. Wie weit reichte der eigentlich in Ihrer Partei in Bonn?

Z. Dr. Bialas: Also, ich bin sicher, daß damals Herr Vietor auch von jedem Minister meiner Partei empfangen worden wäre, wenn er darum gebeten hätte. Ich glaube, er hatte es nur nicht nötig.

Abg. Dr. Sperling (SPD): Und dies nun in bezug auf 7b. Ich glaube, die FDP war ja in Steuerfragen nicht immer eine sehr einfache Partei, wenn ich mich da recht erinnere. Vielleicht widersprechen Sie da auch nicht einmal. Und die 7b-Problematik war auch eine, die mit der FDP verhandelt sein mußte, bevor man überhaupt eine Gesetzesvorlage machen konnte.

Z. Dr. Bialas: Ja. Herr Dr. Sperling, ich kann nur sagen, ich bin an den Vorbereitungen nicht beteiligt gewesen, weder als Vorsitzender des Bundesfachausschusses für diese Sachen innerhalb meiner Partei, noch als Vorsitzender der Bauministerkonferenz, noch als einziger in diesem Fach tätiger Minister. Die Bonner pflegen in allen Parteien nicht immer regen Kontakt mit ihren Länder- oder Parteibasen. Es gibt dort vielmehr in allen Parteien Aktivitäten auch, die in Bonn alleine ausgebrütet werden.

Aber Sie haben völlig recht. Im Prinzip sind die Privatisierung und breit gestreutes Eigentum auch an Wohnungen und Häusern eine Grundforderung der Liberalen. Nur, wir waren nicht der Meinung, daß man dieses machen dürfe durch Verkaufsangebote von Sozialwohnungen mit der Verunsicherung der Mieter in diesen Wohnungen. In dem Augenblick, wo eine Veräußerung an den Mieter allein gewünscht und notwendig wäre, wird die FDP immer zugestimmt haben.

Wir haben damals versucht, Reiheneigenheime der SAGA zu veräußern, weil wir meinten, das wäre eine Möglichkeit. Aber in dem Augenblick, wo man darangeht, soziale Mietwohnungen zu veräußern, gibt es erfahrungsgemäß — nicht nur bei Herrn Kaussen und anderen privaten Wohnungsunternehmen, sondern auch bei gemeinnützigen Wohnungsunternehmen — große und, ich meine, berechtigte Ängste in der Bevölkerung. Das hat dazu geführt, daß wir diese Veräußerungen, außer an die Mieter, ablehnten und diese Erweiterung der Steuerabzugsfähigkeit auf schon gebaute Wohnungen verneinten.

Abg. Dr. Sperling (SPD): Herr Bialas, ich bin fasziniert davon, wie stark der Großstadtcharakter Ihrer Heimatstadt in Ihre Argumentation völlig plausibel einfärbt, weil Sie immer von Wohnungsverkauf

sprachen. Ich war damals mit der ganzen Frage des Altbau-7b nicht befaßt. Wenn ich das richtig in Erinnerung habe, dann war die Argumentation im wesentlichen eine, die sich darauf richtete, daß wir in einer Vielzahl kleinerer Städte statt Neubauvierteln Altbausanierung zu betreiben haben, wo es gar nicht um Wohnungsverkauf, sondern um Häuserverkauf ging, und wo die Kollegen der FDP in Bonn nicht die Problematik des Verkaufs von Sozialwohnungen gesehen haben, sondern die Problematik des privaten Interesses an der Sanierung kleinerer und mittlerer Städte gesehen haben und in dieser Beziehung ein hohes Engagement gezeigt haben.

Z. Dr. Bialas: Das ist richtig. Sie bringen mich jetzt auf einen Gesichtspunkt, den ich nicht berücksichtigt habe. Aber das spielt eine Rolle. Das war für die Bundespartei ein ganz wesentlicher Gesichtspunkt. Dennoch meine ich, daß damals eben der Einfluß aus der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft für diese Gesetzesänderung kam.

Abg. Dr. Sperling (SPD): Ich frage mich ein bißchen, ob die Perspektive, aus der heraus Sie das sagen, die ich nachvollziehen kann, richtig ist. Hamburg, im Grunde genommen eine Mietwohnungssiedlung, nicht eine Eigenheimsiedlung, mit den Problemen des Wohnungsverkaufs, auch von Sozialwohnungen an beliebige Erwerber, und der Bedrängnis, in die dann nicht nur die Mieter, sondern auch die angesprochene Stadt kommt, für ihren Schutz zu sorgen. Dies kann ich durchaus verstehen. Ich kann auch durchaus verstehen, daß man dann sagt: Aha, wenn also der Vietor, dann könnte das dem gut in den Kram passen. Das kann ich auch als einen Beweggrund nachvollziehen.

Deswegen frage ich mich, ob das, was daneben als Diskussionsfeld bereits war, nämlich Stadtsanierung in einem anderen Typ Stadt, nicht sogar im Vorlauf war, so daß Vietor auf eine Diskussion aufspringen konnte, wenn er es denn getan hat, was ich nicht weiß.

Z. Dr. Bialas: Herr Dr. Sperling, also, den Gesichtspunkt halte ich für möglich. Er war sicher in der Diskussion. Ich erinnere nur dunkel „Lex Vietor“. Aber wir waren natürlich der Neuen Heimat sehr nahe und wir wußten damals schon, daß die NEUE HEIMAT sich irrsinnig verspekuliert hatte. Das muß man doch ganz klar sagen. Da waren zu Irrsinnpreisen in Hamburg Areale aufgekauft worden, von denen wir sofort sagten: Was soll das? Da ist von Menk und Hambrook in Altona für 650 DM pro Quadratmeter Boden aufgekauft worden. Und dann sollten wir nachher nach Wunsch der Lokalpolitiker da Parks einrichten. Dann hätten wir das verstaatlichen müssen.

Ich kann nur sagen: Die saßen unter größtem Druck. Sie hatten auch sonst große Mengen von Bauland erworben. Wobei ich vermute, zum Teil hatte die Stadt früher auch gesagt: Bewegt euch mal auf dem Gebiet, damit das immer flott weitergeht. — Die brauchten dringend Geld. Insofern war es für mich nicht verwunderlich.

Die NEUE HEIMAT war ja dann nie ganz zimperlich. Wenn man sich überlegt, wie vor kurzer Zeit

erst die Honerkampsiedlung in Hamburg an die NWDS als Tochter veräußert wurde und die NWDS, ein ganz gesundes Unternehmen, Cash an die Mutter NEUE HEIMAT zahlen mußte, und jetzt die NWDS die Sorgen hat, wie sie ihre Finanzen in Ordnung bringen soll. Also, ich muß sagen, da ist immer schon sehr zielbewußt gearbeitet worden.

Abg. Dr. Sperling (SPD): Ich verstehe den Hintergrund Ihrer Überlegungen und Sorgen. — Meine nächste Frage ist dann: Wenn Sie das umtrieb, dann hätte doch das Stichwort, das ist eine „Lex Vietor“ — ich sage das jetzt ein bißchen salopp —, bei einigen Ihrer Bonner Kollegen eigentlich wie eine Spritze zum Widerstand gegen den Altbau-7b wirken müssen?

Z. Dr. Bialas: Aber da kommt jetzt Ihre Überlegung, Herr Dr. Sperling, das mit den Flächenländern, und die Überlegung der Sanierung von Altstadtgebieten und so, und die Frage, können wir nicht insgesamt auch auf diesem Gebiet hier Steuererleichterungen schaffen? Das hat dieses möglicherweise mitgetragen. Aber mehr weiß ich darüber nicht.

Abg. Dr. Sperling (SPD): Haben Sie eigentlich versucht, den Widerstand anderer Flächenländer sozusagen über den Bundesrat zu mobilisieren, dort tätig zu werden?

Z. Dr. Bialas: Nein. Ich erinnere mich auch gar nicht mehr, wie plötzlich das über uns gekommen ist. Ich weiß nicht, wie lange das diskutiert worden ist. Ich muß sagen, daß ich mich heute eigentlich nur noch erinnere, daß wir uns mindestens wunderten, daß es geschehen war. Ich hatte damals nichts aktiv dagegen getan.

2. Aus: Ausschußprotokoll Nr. 15, S. 167—170

Abg. Dr. Sperling (SPD): Ein letzter Fragenkomplex von mir aus, der hier im Ausschuß in anderen Sitzungen eine Rolle gespielt hat: Einflußnahme auf Politik.

Irgendwann einmal ist § 7b so geändert worden, daß der Käufer eines bebauten Grundstücks ebenfalls eine Steuerbegünstigung gemäß § 7b in Anspruch nehmen kann. Ist Ihnen erinnerlich, ob dies bei der Neuen Heimat, in der Geschäftsführung, den Besprechungen je eine Rolle gespielt hat? Ich meine die Änderung des § 7b, so daß er auch für Altbauten nutzbar wurde?

Z. Dehnekamp: Ich kann mich nicht daran erinnern. Ich wundere mich ohnehin, wenn ich dies heute lese, daß dies als besonderer Vorteil der Neuen Heimat umgedeutet wird. Ich dachte, daß dies ein ganz allgemeiner politischer Aspekt gewesen sei, diesen § 7b nicht nur in Zusammenhang mit Neubauten zu bringen, sondern das auch für Altbauten zu ermöglichen. Ich meine, daß dies ein Stück Steuergesetzgebung war, was mit der Neuen Heimat überhaupt nichts zu tun hat. Ich kann natürlich nicht ausschließen, daß bei irgendeiner Gelegenheit mal irgend jemand von der Neuen Heimat mit irgendeinem Mitglied der Bundesregierung oder einem hö-

heren Beamten darüber gesprochen hat; aber offiziell ist mir darüber nichts bekannt.

Abg. Dr. Sperling (SPD): Ich möchte Sie bitten, Ihr Gedächtnis an dieser Stelle noch einmal anzustrengen. Der Zusammenhang ist etwa folgender: Die NEUE HEIMAT befindet sich nicht mehr in den allerbesten wirtschaftlichen Lagen und muß Wohnungen verkaufen. Solche Wohnungen lassen sich günstiger verkaufen, wenn nicht nur für einen Neubau, sondern auch für Altbauten die Steuervorteile gemäß § 7b gewährt werden. In diesem Zusammenhang könnte die NEUE HEIMAT, weil sie selber Wohnungen verkaufen möchte, will oder muß — das lassen wir dahingestellt — ein Interesse daran haben, daß sozusagen eine größere Kauflust entsteht, und ein veränderter § 7b würde dazu beitragen. Zunächst einmal scheint dies, glaube ich, ein logischer Gedankengang zu sein, unterstellt, die NEUE HEIMAT will Wohnungen verkaufen. Dann könnte in der Geschäftsführung darüber gesprochen worden sein, ob man nicht im Interesse des Verkaufens von Wohnungen der Neuen Heimat das Käuferinteresse über Steuerbegünstigungen anreizen sollte.

Z. Dehnkamp: Sie wollen sicherlich darauf hinaus, daß von daher dann ein nicht zulässiger Lobbyismus ausgeübt wurde.

Abg. Dr. Sperling (SPD): Ob der zulässig oder nicht zulässig ist, ist eine andere Frage. Ich halte jeden Lobbyismus für zulässig; nicht für zulässig halte ich, daß sich Politiker ihm unterwerfen. Aber daß Interessen vorstellig werden, ist völlig zulässig, das macht jeder.

Z. Dehnkamp: Ich muß Ihnen sagen, ich kann mich nicht daran erinnern. Wenn ich das zeitlich noch in die Reihe bringe, dann würde ich sogar auf Anhieb glauben — das kann aber falsch sein —, daß die sogenannte Neufassung des § 7b, die ja nun nicht mehr so neu ist und eigentlich schon Platz gegriffen hat, bevor die NEUE HEIMAT begonnen hatte, Wohnungen in nennenswertem Umfang aus ihren Altbeständen zu verkaufen.

Ab. Dr. Sperling (SPD): Wenn ich mich richtig erinnere, war es vor 1978. Ich kann jedoch auch nicht aus der Hand sagen, wann das war. Ich gucke gerade nach jemandem, der früher Mitarbeiter im BMBau war. Als ich Parlamentarischer Staatssekretär war, war das schon gewesen, war das erledigt. Das war vor 1978.

Z. Dehnkamp: So meine ich das auch. Aber wenn hier jemand jetzt konkrete Termine auf den Tisch legt, könnte das möglicherweise nicht richtig sein.

Abg. Dr. Sperling (SPD): Gab es denn vor 1978 schon ein mögliches Interesse der Neuen Heimat, Wohnungen zu verkaufen?

Z. Dehnkamp: Die ersten Gebrauchtwohnungen — das ist leicht feststellbar — sind wohl Ende der 70er Jahre verkauft worden, wobei ich jetzt tatsächlich aus dem Gedächtnis nicht sagen kann, ob schon im Jahre 1978 oder erst im Jahre 1979. Das kann ich beim besten Willen nicht sagen. Ich weiß nur so viel, daß darüber auch mit dem Aufsichtsrat der Neuen

Heimat und deshalb natürlich mit den deutschen Gewerkschaften eine intensive Diskussion stattgefunden hat, ob dies wohl richtig ist, auch unter Aspekten gewerkschaftspolitischer Meinungsbildung gewollt sein kann. Erst nachdem diese Diskussion geführt war und erst nachdem seitens des Vorstandes den Gesellschaftsvertretern eindeutig versichert wurde, daß alles getan wird, durch entsprechende Vertragsgestaltung den Mieterschutz weitestgehend aufrechtzuerhalten, erst danach ist von dieser Seite grünes Licht gegeben worden, ich würde sagen, mit wenig Begeisterung, aber doch unter Anerkennung der wirtschaftlichen Erfordernisse.

Abg. Dr. Sperling (SPD): Können Sie sich erinnern, wann das war?

Z. Dehnkamp: Ich sagte ja: Es war Ende der 70er Jahre. Ich kann mich da nicht festlegen, ob es erst 1979 oder vielleicht auch schon 1978 war. Aber so in etwa war es.

3. Aus: Ausschußprotokoll Nr. 16 S. 95—97

Abg. Dr. Sperling (SPD): Haben Sie auf die Novellierung des § 7b Einfluß genommen?

Z. Vormbrock: Nein. Sie meinen jetzt die Novellierung im Hinblick darauf, daß er auch auf Altbauten angewandt werden kann?

Abg. Dr. Sperling (SPD): Im Hinblick darauf, daß er auf Gebrauchtwohnungen angewendet werden kann.

Z. Vormbrock: Nein. Mir hat der damalige Senatspräsident von Bremen irgendwann einmal gesagt, das sei ursprünglich seine Idee gewesen. Sie sei in erster Linie aus Bremen gekommen. Im übrigen ist das nach meiner Meinung eine sehr vernünftige Idee. Warum soll der kleine Mann, der sich das teure neue Eigentum, das heute immer noch mit öffentlichen Mitteln gefördert wird, nicht leisten kann, nicht gefördert werden?

Abg. Dr. Sperling (SPD): Ich will auch nicht den Streit darüber beginnen, ob es richtig oder falsch sei, § 7b auf Altbauten auszudehnen. Hier ist einmal gesagt worden, dies sei so etwas wie eine Lex NEUE HEIMAT gewesen. Gab es Bemühungen innerhalb der Neuen Heimat, die Ausdehnung des § 7b auf Altbauten, auf Gebrauchtwohnungen zu betreiben? Ist Ihnen davon etwas bekannt?

Z. Vormbrock: Nein, nicht daß ich wüßte. Wenn dort irgendwelche Gespräche geführt worden sind, war ich jedenfalls nicht dabei.

Abg. Dr. Sperling (SPD): Aber Sie waren der Mann in der Neuen Heimat, der sich eigentlich dafür engagierte, daß Mieter ihre Wohnungen kaufen sollten, so daß die Änderung dieses Paragraphen für Sie eigentlich mordsinteressant gewesen sein mußte?

Z. Vormbrock: Ja, ich fand sie sehr willkommen.

Abg. Dr. Sperling (SPD): Ihnen ist aber nicht bekannt, daß innerhalb der Neuen Heimat — im Vor-

stand — die Novellierung des § 7b im Hinblick auf Altbauwohnungen eine Rolle gespielt hat?

Z. *Vormbrock*: Das mit Sicherheit.

Abg. *Dr. Sperling* (SPD): Ich beziehe mich auf die Entstehungsgeschichte. Ich meine nicht die Zeit, als hier die Novellierung erfolgt war.

Z. *Vormbrock*: Ganz eindeutig: nein. Konstruktionen auf innovativem Gebiet haben wir ja immer gemacht — Tausende. Es ging darum, was man alles machen könnte, wie man dem Staat Milliarden an Geld hätte sparen können, wenn man vernünftige Förderungssysteme eingeführt hätte. Diesbezüglich hatten wir immer viel in den Schubladen.

4. Aus: Ausschußprotokoll Nr. 19, S. 27—34 u. S. 86—90

Vors. *Dr. Hüsch*: Nun war die NEUE HEIMAT in der Öffentlichkeit schon vorher als die Erfinderin dieses § 7b genannt worden. Ist Ihnen das bekannt?

Z. *Sperner*: Das ist mir nicht bekannt, weil Erfinderschaft kann man der Neuen Heimat sicherlich in keiner Weise zugestehen, denn dafür sind die politischen Parteien zuständig. Das bedeutet aber nicht, daß nicht Gewerkschaften und auch die Verbände der Wohnungswirtschaft Einfluß auf die Gestaltung von 7b nehmen. Das ist auch ihre Aufgabe.

Vors. *Dr. Hüsch*: Das „Handelsblatt“ vom 21. März '77, also etwa 4 Monate vor der Entscheidung der Arbeitsausschüsse, schreibt wörtlich: Hintergrund ist offenbar

— also Änderung des § 7b —

daß die NEUE HEIMAT jetzt in Bonn als Haupterfinder der Erweiterung von 7b und Grunderwerbsteuerbefreiungen gilt. Die NEUE HEIMAT, so heißt es, habe enorme Wohnungsbestände aus den 50er Jahren, die sie mit Hilfe ihrer fehlgeschlagenen Wohnbesitzbriefaktion nicht habe loswerden können. Diese Wohnungen müssen jetzt für teures Geld renoviert werden, die geplanten Neuerungen würden dagegen den verstärkten Verkauf ermöglichen.

— Also, „Neuerungen“ heißt 7b-Änderungen.

Z. *Sperner*: Also, daß das wegen der Neuen Heimat geschehen ist, das ist unmöglich, denn die Vertreter der politischen Parteien im Parlament, die werden sich doch dazu nicht hergeben.

Vors. *Dr. Hüsch*: Aber Sie selbst haben in der gemeinsamen Ausschußsitzung NEUE HEIMAT/NEUE HEIMAT Städtebau vom 25. Januar '77 sich mit der Frage schon befaßt?

Z. *Sperner*: Ja, das war ja unser tägliches Brot in der Bauwirtschaft.

Vors. *Dr. Hüsch*: Also mit 7b und Erweiterungen.

Z. *Sperner*: Das hängt doch damit zusammen, daß wir die Gestaltung der Gesetze mit beeinflussen müssen.

Vors. *Dr. Hüsch*: Waren Sie denn nun für 7b oder gegen die Erweiterung?

Z. *Sperner*: Ich bin so, wie das Gesetz dann war, dafür gewesen.

Vors. *Dr. Hüsch*: Aber im Protokoll liest sich das anders. Da sagen Sie — 25. Januar '77 —, der § 7b sei politisch umstritten und darüber hinaus geeignet, möglicherweise Neubauten zu verhindern. War das so?

Z. *Sperner*: Das trifft zu. Aber nach der Diskussion habe ich mich dieser Meinung angeschlossen. Und ich darf Ihnen sagen, wegen dieser Frage, meine Bedenken sind darauf zurückzuführen, weil ich mit maßgeblichen Herren der Fraktionen CDU, FDP und SPD gesprochen habe. Gerade die CDU machte mich auf einige Dinge aufmerksam. Deshalb habe ich das so vorgetragen.

Vors. *Dr. Hüsch*: Da sollen Sie weiter gesagt haben, ganz allgemein müsse erkannt werden, daß eine politische Drucksituation auf den Wohnungsbau im Moment nicht vorliege. Deshalb gelinge es trotz aller Bemühungen nicht, das Bundesministerium zu durchgreifenderen Maßnahmen zu bewegen. — Haben Sie das damals so gesagt, gedacht?

Z. *Sperner*: Das ist klar, und zwar habe ich die ganzen Jahre erfahren müssen, daß Absichten dieses Bundesministeriums nicht so leicht zum Zuge kommen konnten, auch gute Absichten, weil das ja im Zusammenhang mit dem Finanzminister zu sehen ist.

Vors. *Dr. Hüsch*: Wer war Minister — Bauminister?

Z. *Sperner*: Ich glaube, damals Lauritzen.

Vors. *Dr. Hüsch*: Hatten Sie mit ihm einen Kontakt in dieser Frage?

Z. *Sperner*: Selbstverständlich.

Vors. *Dr. Hüsch*: Auch mit anderen führenden Wohnungsbaupolitikern?

Z. *Sperner*: Mit führenden Wohnungsbaupolitikern —. Ich darf vielleicht in dem Zusammenhang sagen: Wir als IG Bau, Steine, Erden haben in regelmäßigen Abständen den sozialpolitischen Ausschuß des Bundestages, also die Herren aller Parteien, eingeladen und haben ihnen unsere Sorgen, Beschäftigung usw. und Entwicklung der Bauwirtschaft, die Konkurrenzsituation der Betriebe — all diese Dinge haben wir im sozialpolitischen Ausschuß den Herren vorgetragen, auch vorbereitend Probleme angesprochen, Schlechtwettergeld und so verschiedene andere Dinge, die dann später mal im Gesetz ihren Niederschlag fanden.

Vors. *Dr. Hüsch*: Na, wir können uns bei 7b aufhalten. Daß Sie segensreich andere sozialpolitische Entwicklungen beeinflußt haben, das unterstelle ich.

Z. *Sperner*: Ich sag das auch deshalb wegen 7b, weil wir uns ja Sorgen über die Wohnungspolitik gemacht und die Auswirkungen auf die Arbeitnehmer gesehen haben.

Vors. Dr. Hüsich: Aber habe ich Sie richtig verstanden, daß Sie eigentlich ursprünglich kein Freund der Erweiterung des 7b waren?

Z. Sperner: Ursprünglich hatte ich meine Bedenken, die aber zurückzuführen waren auf Gespräche mit den politischen Parteien.

Vors. Dr. Hüsich: Nun ist folgender Sachverhalt wohl auch unbestreitbar. Die Ausdehnung des 7b taucht zum ersten Mal in der Regierungserklärung 1976 von der damaligen SPD/FDP-getragenen Bundesregierung auf.

Z. Sperner: Ja.

Vors. Dr. Hüsich: Die Regierungserklärung war am 16. Dezember 1976.

Z. Sperner: Darf ich noch mal die Daten haben?

Vors. Dr. Hüsich: 16. Dezember 1976 ist Regierungserklärung. Und da taucht die Ausdehnung des 7b zum ersten Mal auf. Das ist ja ein Milliardenunternehmen letztendlich.

Z. Sperner: Die NEUE HEIMAT, meinen Sie?

(Heiterkeit)

Vors. Dr. Hüsich: Nein, nein, die Ausweitung — die auch, natürlich. Nein, ich spreche jetzt mal —

Z. Sperner: Ich wollte nur wissen, wen Sie jetzt meinen.

(Zuruf von der CDU/CSU: Beides!)

Vors. Dr. Hüsich: Das 7-b-Geschenk, das ja viele als Geschenk empfunden haben, ist eine Milliardensache. Aber merkwürdigerweise taucht diese 7-b-Sache nicht im Wahlprogramm der SPD, also der regierungstragenden Partei, auf, und auch nicht im Wahlprogramm der FDP. Also mehr oder minder aus heiterem Himmel.

Z. Sperner: Der Himmel wird nicht so heiter gewesen sein in der Frage.

Vors. Dr. Hüsich: Nein? Und warum nicht?

Z. Sperner: Und zwar folgendes: Auch in den Parteien gibt es Streit darum, was in ein Wahlprogramm reinkommt und was nicht reinkommt. Und die Kräfte, die sich eben dann bei der Übernahme der Verantwortung in der Regierung zurückgesetzt fühlen, die werden sich dann dementsprechend stark machen. Wenn ein Wohnungsbauminister sehr aktiv ist, dann läuft das natürlich hervorragend.

Vors. Dr. Hüsich: Halten wir zunächst einmal fest: In den Wahlprogrammen steht es nicht drin, und es taucht am 16. Dezember in der Regierungserklärung zu mancher Überraschung und auch zur partiellen Freude auf. Nun haben Sie just vor dieser Regierungserklärung am 2. Dezember in der Arbeitsausschußsitzung schon ausgeführt, in den Vorgesprächen zur Regierungserklärung seien bemerkenswerte Auffassungen zutage getreten. Das ist nachzulesen auf Seite 5 dieses Protokolls. Waren das Ihre Vorgespräche?

Z. Sperner: Jetzt weiß ich nicht, auf was Sie hinaus wollen.

Vors. Dr. Hüsich: Das ist nicht so wichtig. Sie sollen die Frage beantworten.

Z. Sperner: Dann würde ich Sie bitten, daß Sie Ihre Frage freundlicherweise noch mal wiederholen.

Vors. Dr. Hüsich: Ich stelle einen zeitlichen Zusammenhang her — und tatsächlichen. Am 16. Dezember taucht überraschenderweise in der Regierungserklärung ein Milliarden Geschenk — —

Z. Sperner: Ja, das ja.

Vors. Dr. Hüsich: — an Besitzer, Eigentümer von verkaufbaren Wohnungen auf — und späteren Erwerb. Davon hatte vorher niemand gesprochen, obwohl man ja Wahlgeschenke zweckmäßigerweise vor der Wahl ankündigt. Das ist ja ein alter Erfahrungssatz. Und Sie sagen, Sie seien auch ursprünglich gar nicht so sehr dafür gewesen. Und auf der Suche, wie kommt es zu dieser Regierungserklärung, stößt man unter anderem auf die Arbeitsausschußsitzung vom 2. Dezember '76, also 14 Tage vorher. Und da sagen Sie schon, in den Vorgesprächen zur Regierungserklärung seien bemerkenswerte Auffassungen zutage getreten, nämlich zu 7b.

Ich schließe daraus, Herr Sperner, da waren Sie daran beteiligt, an den Vorgesprächen zur Regierungserklärung.

Z. Sperner: Da war ich nicht beteiligt, aber ich bin ja als Vorsitzender einer Gewerkschaft für politische Fragen zuständig.

Vors. Dr. Hüsich: Ja, natürlich.

Z. Sperner: Und meine Aufgabe ist es, wenn sich ein Wechsel vollzieht oder nicht vollzieht, in den politischen Parteien Auffassungen der Arbeitnehmer anzubringen. Deshalb in dieser Frage, die Sie ansprechen, habe ich ja auch hinterher, das habe ich festgestellt, einen guten Partner bei denen gefunden, die für Vermögensbildung sind. Wir als IG Bau, Steine, Erden haben ja die Frage der Vermögensbildung in Arbeitnehmerhand auch tariflich festgelegt, nachdem uns der Gesetzgeber die Möglichkeit gab. Also war das für mich dann schon eine Sache, wo wir sehr froh darüber waren, daß eine solche Regelung dann erfolgt ist.

Vors. Dr. Hüsich: Ja sicher, Ihre Gewerkschaft war immer sehr weitsichtig in dieser gesellschaftspolitischen Frage. Hier geht es aber um die konkrete Prüfung. Hat die NEUE HEIMAT u. a. über das Aufsichtsratsmitglied Sperner einen Einfluß auf das Zustandekommen einer steuerlichen Bestimmung genommen — hier Erweiterung 7b Einkommensteuergesetz —, die für die Verkaufspolitik der Neuen Heimat später von großer Bedeutung war?

Z. Sperner: Die NEUE HEIMAT brauchte auf mich keinen Einfluß nehmen.

Vors. Dr. Hüsich: Nein, haben Sie den Einfluß genommen? Sie sind ja viel wichtiger als die NEUE HEIMAT.

Z. *Sperner*: Nein. Da bestand überhaupt kein Zusammenhang. So wie ich vorhin sagte, daß ich das aus meiner politischen Verantwortung in der Bauwirtschaft gesehen habe, so habe ich da, wo ich Möglichkeiten hatte, dies in diese Richtung gebracht.

Vors. *Dr. Hüsich*: Gut, ich nehme das mal so zur Kenntnis, obwohl viele zeitliche und sachliche Fakten eine etwas andere Sprache sprechen. Aber Sie sagen, aus Ihrer Erkenntnis gibt es diese Einflußnahme NEUE HEIMAT nicht, und wenn das „Handelsblatt“ schreibt, das sei praktisch eine Erfindung der Neuen Heimat, dann durchgesetzt durch die damalige Koalition; das sei nicht richtig.

Z. *Sperner*: Es wäre sehr schlimm, wenn man davon ausgehen könnte, daß ein einzelner Betrieb in der Lage ist, die Politik eines Parlaments zu bestimmen. Ich achte die Politiker so, daß ich weiß, daß sie sich dazu nicht hergeben.

...

Abg. *Dr. Sperling* (SPD): Es hat — anderes Thema — eine Rolle gespielt der Altbau-7-b. Das Gesetz, das diesen Altbau-7-b einführte, ist hier im Deutschen Bundestag einstimmig verabschiedet worden. Haben Sie sich mächtig bemühen müssen, daß die CDU da zustimmt?

Z. *Sperner*: Ich muß eigentlich sagen: Bei diesen Fragen habe ich nicht das Gefühl gehabt, daß da ein Widerstand bei den Gesprächen offensichtlich wurde, sondern ich habe immer wieder erfahren: Wir werden uns in dieser Frage bemühen; wir werden die Gesichtspunkte, die die Wohnungswirtschaft schon vorgebracht hat, die sie jetzt als Gewerkschaftler vorbringt, in unsere Überlegungen einbeziehen.

Ich muß sagen, daß es von mir, von der Innung her nicht schwierig war, und zwar aus dem einen Grunde, weil wir zu allen Parteien Kontakt hatten, den wir von Berufs wegen haben mußten.

Abg. *Dr. Sperling* (SPD): Also, Sie hatten von Berufs wegen ein Beziehungsgeflecht — verstehe ich das richtig —, das bis in die CDU hineinreichte, auch in die CSU?

Z. *Sperner*: CSU, ja. Wir haben Probleme gehabt. Dann habe ich mich mit Ministerpräsident Strauß in Verbindung gesetzt. Und ich muß auch sagen, daß die Sachen, wenn es dem Recht entsprechend war, kurzfristig gelöst wurden. Zum Beispiel: Wir haben Ferienheime. Da, muß ich sagen, haben wir auch die Unterstützung von der CSU bekommen. Warum eigentlich nicht? Wir haben ja keine Unterstützung —

Abg. *Dr. Sperling* (SPD): Ich möchte noch etwas weiterbohren. Zu der Zeit, als der Altbau-7-b verabschiedet wurde, war es wie üblich in den Zeiten sozial-liberaler Koalition. Im Bundesrat hatten die Kollegen von der anderen Seite die Mehrheit. Haben Sie alle Bundesländer dazu bewogen, von der CDU/CSU geführt, daß die auch im Bundesrat keine Schwierigkeiten machten?

Z. *Sperner*: Nein, das brauchte ich eigentlich nicht; denn es ist ja in den Parteien so: Was die Partei in Bonn für richtig hält, das wird ja dann in der Regel bis auf wenige Ausnahmen in den Ländern mitgetragen.

Abg. *Dr. Sperling* (SPD): Ja. Können Sie mir noch etwas sagen: Bei wem hatten Sie es eigentlich leichter oder schwerer, mit dem Altbau-7-b sozusagen durch die Tür zu kommen? Waren da bei den Sozialdemokraten die Türen vielleicht halb zu?

Z. *Sperner*: Also, es ist manchmal schon schwierig gewesen in Fragen, die mit Vermögensbildung zusammenzuhängen. Das war aber nicht nur bei den Sozialdemokraten, sondern das war auch in den Gewerkschaften so.

Abg. *Dr. Sperling* (SPD): Nein, ich meine das jetzt in bezug auf Altbau-7-b.

Z. *Sperner*: Ja, das ist — — Aber es war notwendig das es so lief. Wissen Sie, die Schwierigkeiten — — Bei der eigenen Partei kann man schon etwas mehr Schwierigkeiten verkraften, die dann nicht mehr als Schwierigkeiten angesehen werden.

5. Aus Ausschußprotokoll Nr. 61, S. 18—22 und S. 54—56

Vors. *Dr. Hüsich*: Herr Minister, es gibt eine Reihe von Überlegungen, ob und in welcher Weise Einfluß auf Gesetzgebungsvorgänge ausgeübt worden ist. Ich will zunächst einmal § 7b Einkommensteuergesetz ansprechen; das ist am 11. Juli 1977 novelliert worden. In der Presse ist gelegentlich — hier zitiere ich „Handelsblatt“, 21. März 1977 — dies als Lex NEUE HEIMAT bezeichnet worden, also mit der Behauptung, die NEUE HEIMAT sei der Hauptfinder dieser Novellierung. Die NEUE HEIMAT hat das umgehend dementiert. Ergeben Ihre Unterlagen für die eine oder andere Behauptung Anhaltspunkte?

Dr. Stoltenberg: Herr Vorsitzender, Sie haben, wenn ich das so aufnehmen darf, zwei Fragen gestellt, zunächst einmal die Frage, ob sich in den Unterlagen Hinweise auf Einflußnahmen von Organen der Neuen Heimat auf die Gesetzgebung finden — das ist auch Ziffer 4 des Einsetzungsbeschlusses —, und dann speziell bezogen auf die Frage der Gesetzgebung zu § 7b im Jahr 1977.

...

Zu der Spezialfrage 1977 teilt mir das zuständige Referat mit, daß in Verbindung mit jener von Ihnen erwähnten Änderung der Abschreibungsbegünstigung § 7b sich Anhaltspunkte dafür, daß im Interesse der NEUEN HEIMAT Einfluß auf diese Gesetzgebung genommen worden ist, aus den Akten nicht ergeben. Das ist die Stellungnahme zu der zweiten Frage.

...

MD *Dr. Uelner* (BMF): Nur der Vollständigkeit halber: Selbstverständlich hat über den Gesetzentwurf

über steuerliche Vergünstigungen bei der Herstellung oder Anschaffung bestimmter Wohngebäude — § 7b — zu dem Komplex, den Sie gerade angesprochen haben, eine Anhörung der Verbände stattgefunden. Im Rahmen dieser Anhörung hat sich der DGB geäußert, und er hat diese Maßnahme begrüßt. Aber das war eine Äußerung im Rahmen vieler anderer Änderungen auch vieler anderer Verbände, die zu dem Gesetzentwurf Stellung genommen haben. Anhaltspunkte für eine besondere Einflußnahme dazu liegen in unseren Akten nicht vor.

Vors. *Dr. Hüsch*: Ich will erläutern, warum ich das frage, Herr Minister: 1976 war Bundestagswahl, und in den Wahlprogrammen war eine Novellierung von § 7 b im Sinne der später tatsächlich erfolgten nicht dargestellt. Es entspricht auch nicht so ganz den steuerpolitischen Vorstellungen der SPD. Kurz nach der Regierungsbildung wird es nun doch eingeleitet, und da gibt es Anhaltspunkte, daß sich jemand vielleicht dafür verwendet hat. Unmittelbar nach der Novellierung beginnt die NEUE HEIMAT mit ihren entsprechenden Verkäufen unter Nutzung der novellierten Bestimmung.

Daraus ableitend, kommen nun die Behauptungen — ich mache sie mir jetzt nicht zu eigen, sondern zitiere sie —, daß das ganze Unternehmen gestartet worden ist, um der Neuen Heimat den Verkauf von Altwohnungen unter nunmehr verbesserten Marktbedingungen zu eröffnen. Gibt es dafür irgendeinen bestätigenden oder verneinenden Anhaltspunkt?

Dr. Stoltenberg: Nein, ich kann das nur bekräftigen mit der richtigen Ergänzung von Herrn Uelner, daß im Rahmen der Anhörung der Verbände auch der DGB Stellung bezogen hat, daß wir nach der sorgfältigen Prüfung — ich verweise auf die Aktenbestände — durch das zuständige Referat in den Akten keine Anhaltspunkte haben, daß es hier eine Form der Einflußnahme besonderer Art gegeben hat. So müssen wir das, was wir jetzt einfach anhand der Aktenbestände festgestellt haben, hier sagen.

...

Abg. Müntefering (SPD): Zu der Sache § 7b: Wir haben den Paragraphen in diesem Jahr auch wieder geändert, inzwischen eine andere Numerierung. Sind Sie in diesem Jahr von der NEUEN HEIMAT angesprochen worden auf die Gesetzgebung und auf deren eigenes Interesse an dieser Gesetzgebung?

Dr. Stoltenberg: Ich bin persönlich nach meiner ziemlich sicheren Erinnerung nicht von der NEUEN HEIMAT und auch nicht vom DGB angesprochen worden. Selbstverständlich ist bei der Anhörung, wie das üblich ist, der Deutsche Gewerkschaftsbund — direkt oder indirekt über die erwähnte Vereinigung der gemeinwirtschaftlichen Unternehmen — beteiligt gewesen.

Abg. Müntefering (SPD): Die Tatsache, daß die steuerliche Förderung im Bestand gleichgewichtig begünstigt ist, hat nichts damit zu tun, daß von irgendwoher Lobby an Sie herangetreten ist und gesagt

hat: Das bräuchten wir für den Verkauf im Bestand!?

Dr. Stoltenberg: Nein. Ich würde hier nicht den Ausdruck „Lobby“ verwenden.

Abg. Müntefering (SPD): Es war nicht böse gemeint.

Dr. Stoltenberg: Nein, ich will das nur sagen. — Es ist üblich, daß die Bundesregierung Anhörungen macht, das federführende Ministerium vor der Einbringung des Gesetzentwurfs. Das ist weithin auch im Deutschen Bundestag üblich. Ich kann nicht irgendwelche unangemessenen Einwirkungen auf die Leitung des Bundesfinanzministeriums in dieser Frage registrieren.

Abg. Müntefering (SPD): Vielleicht sehen die, die das immer auf zurückliegende Zeiten nachfragen, auch, daß es auch in diesem Fall so gewesen sein könnte. Denn die Sozialdemokraten haben das ein bißchen anders gesehen und wollten nur den Bestand zur Hälfte berücksichtigt haben bei der steuerlichen Förderung. Die Koalition hat das anders beschlossen.

(*Abg. Grünbeck (FDP)*: Sie können sich seriöse Dimensionen schon gar nicht mehr vorstellen!)

— Das ist aber so, Herr Kollege, weil immer noch die Frage kommt, wo denn da das Beziehungsgeflecht gewesen sein könnte in vergangener Zeit.

Ich darf ganz einfach feststellen, daß diese Koalition eine Entscheidung getroffen hat zur steuerlichen Förderung, die offensichtlich den Intentionen derer, die verkaufen wollen, näherkommt als das, was wir vorgeschlagen hatten.

(427)

B. Zur Vergeßlichkeit von Untersuchungsausschüssen — Thema: Baupflicht

Der Hamburger Untersuchungs-Ausschuß stellte in seinem Abschlußbericht fest, die NH-Muttergesellschaft beschränke sich in ihren Aufgaben auf rein konzernleitende Funktionen, ohne ihrerseits die Baupflicht nach § 6 Abs. 1 WGG zu erfüllen. Zwar wird die Ansicht des Abschnittsleiters des Amtes für Wohnungswesen in Hamburg, Schuelper, zitiert, auch mit der ausschließlichen Holding-Funktion der Mutter werde diese die Baupflicht noch erfüllen, schließlich jedoch wird der Muttergesellschaft in Abrede gestellt, überhaupt noch den Status eines Gemeinnützigen Wohnungsunternehmens im Sinne des WGG innezuhaben.

In seiner schriftlichen Stellungnahme verweist der Verband Niedersächsisch-Bremischer Wohnungsunternehmen auf Ziffer 5.2 des ländereinheitlichen WGG-Erlasses vom 24. März 1981 (für Niedersachsen) bzw. 9. Dezember 1980 (für Hamburg),

— hierin wird die Modernisierung des Wohnungsbestandes als Erfüllung der Baupflicht anerkannt.

So weist z. B. das bayerische Innenministerium in seiner Stellungnahme darauf hin, daß in Bayern viele Gemeinnützige Wohnungsunternehmen ihrer Baupflicht in Form von Modernisierung nachkommen. Hier findet sich auch ein Hinweis auf den in letzter Zeit rückläufigen Wohnungsneubau, der die Genehmigung von Baupausen in vielen Fällen unumgänglich mache.

Auch das Nordrhein-Westfälische Städtebauministerium weist darauf hin, daß die Zahl der Wohnungsunternehmen ohne eigene Bautätigkeit (Baupause) nur deshalb relativ niedrig sei, weil per Erlaß die Möglichkeit eingeräumt worden sei, die Baupflicht durch Modernisierungen zu erfüllen. Die Zahl der Unternehmen, die von dieser Möglichkeit Gebrauch machten, sei zunehmend. Deshalb wird angeregt, zu prüfen, ob diese Regelung nicht Eingang in das WGG finden könne und darüber hinaus ein Verzicht auf die Baupflicht zugunsten von Versorgungsaufgaben erwogen werden solle.

Die Hamburger Baubehörde teilte dem Ausschuß ebenfalls mit, daß verschiedenen Wohnungsunternehmen in ihrem Zuständigkeitsbereich eine Baupause bewilligt worden sei, „einige weitere Unternehmen (hätten) seit mehreren Jahren ausschließlich Modernisierung betrieben. In diesen Fällen lag bisher nach Ziffer 5.2 des ‚gemeinsamen Ländererlasses‘ eine dem Gesetz entsprechende Bautätigkeit vor.“^{1) 2)}

Die Vertreter des Gesamtverbandes der Gemeinnützigen Wohnungsunternehmen weisen wiederum auf die in länder einheitlichem Erlaß geregelte gegenüber dem Neubau gleichrangige Funktion der Modernisierung hin und führen aus, daß im Jahre 1985 von den 10,6 Milliarden DM Investitionsvolumen in der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft über 50% nicht in den Neubau, sondern in die Bestandserhaltung gegangen seien. In diesem Zusammenhang müsse man sich Gedanken über ein Bestandserhaltungsgebot machen.

Die Frage, ob man der NEUEN HEIMAT wegen nicht erfüllter Baupflicht den Vorwurf eines Gesetzesverstößes machen könne, wurde vom Geschäftsführer des Gesamtverbandes, Steinert, verneint. Wenn eine Oberfinanzdirektion in der Erstellung der Bautätigkeit im Gegensatz zur Anerkennungsbehörde einen Rechtsverstoß sehe, treffe dieser Vorwurf das jeweilige Wohnungsunternehmen nicht, dieses habe sich ausschließlich nach den Anordnungen der Anerkennungsbehörde zu verhalten.

1) Hieraus wird ersichtlich, daß eine einfache Nachfrage des Untersuchungsausschusses „NEUE HEIMAT“ der Hamburger Bürgerschaft bei der Hamburger Baubehörde genügt hätte, die gegen die NEUE HEIMAT erhobenen Beschuldigungen, sie habe die Baupflicht verletzt, in dieser Form fallen lassen und deren Verhalten neu überprüfen zu müssen.

2) Die Stellungnahme der Hamburger Baubehörde in Kopie als Anlage beizufügen ist aufgrund der von ihr geltend gemachten Schutzwürdigkeit des Geschäftsheimnisses nicht möglich.

Schließlich sei noch auf die starke Divergenz zwischen WGG und den Ländererlassen hinsichtlich der Ersatzmöglichkeiten für die Baupflicht hingewiesen (siehe Anhang).

Die Frage, ob die Konzernmutter ihren geringen Wohnungsbestand modernisiert habe, wurde vom Untersuchungsausschuß nicht geklärt, (ja nicht einmal gestellt).

zu B. Dokumente zur Baupflicht

1. Behauptungen des PUA HH
2. Auszug aus WGG u. WGG-Erlaß
3. Stellungnahme des Verbandes Niedersächsisch-Bremischer Wohnungsunternehmen
4. Stellungnahme des Bayerischen Innenministeriums
5. Stellungnahme des Nordrhein-Westfälischen Städtebauministeriums
6. Anhörung des Gesamtverbandes der Gemeinnützigen Wohnungsbauunternehmen

Aus: Bericht des Untersuchungsausschusses

8.1.3.1.6 Einstellung der wohnungswirtschaftlichen Betätigung der NH

Die NH hatte nach eigenen Angaben bereits 1963 überwiegend Konzernaufgaben wahrgenommen und nur noch eine geringe Bautätigkeit ausgeübt. Dies geschah im Einvernehmen mit dem AfW.

Bei der Durchführung ihrer geringen eigenen Bautätigkeit ließ sie sich weitgehend auch durch die jeweiligen Regionalgesellschaften oder eine überregional tätige Gesellschaft bzw. im Zusammenhang mit gewerblichen Objekten auch durch Dritte betreiben.

Ihre eigene wohnungswirtschaftliche Bautätigkeit ersetzte sie schon frühzeitig durch Baubetreuung sowie Anpachten von Objekten der Immobiliengesellschaft Dr. Görtmüller KG. Die Fondsmaßnahmen umfaßten — Stand 1981 — bei den Objekten insgesamt ca. 5 600 Mietwohnungen.

Auch die gepachteten Immobilienfondsobjekte wurden an die Regionalgesellschaften bzw. an die BEGEBAU jeweils unterverpachtet und dort verwaltet.

Ein weiterer Schwerpunkt lag seit der zweiten Hälfte der siebziger Jahre in der Modernisierungstätigkeit, die in den letzten Jahren 18 Maßnahmen mit rund 3 500 Wohnungen umfaßte bei einem Gesamtkostenvolumen von rund 75 Mio. DM.

Beachtlich ist der deutliche Rückgang der eigenen Mietwohnungsbestände der NH. Von 1974 bis 1984 ist die Zahl der Mietwohnungen der NH von rund 12 400 auf 148 zurückgegangen.

Der Zeuge Dr. Hoffmann hat erklärt, daß die NH selber keinen Kleinwohnungsbau mehr betreibe und keine eigenen Bestände mehr habe, da diese alle auf Regionalgesellschaften übergegangen seien (APr 11/29 S. 7).

Mit Schreiben vom 10. Mai 1985 an den PUA hat er diese Ausführungen insofern korrigiert, als die NH noch 148 Wohnungen besitze, die auf Erbbaurechten in Solingen, Odental und Enger errichtet und an die NH-NRW verpachtet seien.

Dr. Hoffmann hat dieses Schreiben auch zum Anlaß genommen, noch einmal darzulegen, was die wesentlichen Aufgaben der Muttergesellschaft der NH-Wohnungsgesellschaften waren und sind:

„Der Konzern hat im Laufe der letzten 30 Jahre einen außerordentlichen Beitrag zum Wohnungsbau in der Bundesrepublik geleistet. Über 500 000 Wohnungen wurden von ihm gebaut. ... Im Gebiet der Freien und Hansestadt Hamburg allein verhalf der Konzern fast 200 000 Menschen durch den Bau von mehr als 60 000 Wohnungen dazu, daß eines ihrer wichtigsten Bedürfnisse befriedigt werden konnte.

All dies war nur möglich durch eine außerordentliche Leistung bei der Finanzierung aller Programme. Sie konnte nur erbracht werden durch die Zusammenfassung aller Ressourcen und durch das einheitliche Auftreten des wohl größten privaten Kapitalnachfragers am deutschen Kapitalmarkt. Dies war die Aufgabe und die Leistung der Konzernmuttergesellschaft. ... Auch heute hilft die Zusammenfassung der Ressourcen ebenfalls dazu, daß in gemeinsamer Anstrengung die entstandenen Probleme gelöst werden können. Zu der Frage, wie die Probleme entstehen konnten, habe ich kritisch Stellung genommen.

Eine solche kritische Betrachtung kann aber nicht Anlaß sein zu bezweifeln, daß sowohl früher wie heute entsprechend dem Sinn und Zweck des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes gehandelt wurde und gehandelt wird.

Der Bestand an Wohnungen kann bei dieser Konstellation verständlicherweise nur untergeordnete Bedeutung haben. Die Wohnungen werden vielmehr gebaut und verwaltet von den Regionalgesellschaften, auf deren eigenständige Geschäftspolitik im Rahmen des Konzerns ich ebenfalls hingewiesen habe. Es war deshalb konsequent, daß wir in den letzten Jahren den Wohnungsbestand der Muttergesellschaft weiter abgebaut haben. Bei der besonderen Aufgabenstellung für die Muttergesellschaft bin ich davon überzeugt, daß in dieser Geschäftspolitik kein Verstoß gegen das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz gesehen werden kann ...“

In der Zeugenvernehmung hatte Dr. Hoffmann erklärt, daß man über die Übereinstimmung (Anmerkung: der jetzt geschaffenen Struktur der NH) mit dem WGG lange philosophieren könne — nur werde man den Sachverhalt nicht mehr ändern können (APr 11/23 S. 8). Die Umwandlung der Mutter zu

einer Holding beruhe auf einer Entscheidung der neuen Geschäftsführung im Jahre 1983.

Die NH nehme seit 1983 nur noch folgende Aufgabe wahr:

- Controlling-Aufgaben (Planziele, Plankontrolle),
- Konzernrechnungswesen,
- Steuerung der Finanzierungsgeschäfte für alle Tochtergesellschaften,
- zentrale Revision,
- kleinere Sekretariate für juristische Fragen, Grundsatzfragen der Bestandsverwaltung, der Produktion und des Vertriebes,
- zentrale Personalverwaltung; alle NH-Mitarbeiter sind bei der NH-Muttergesellschaft angestellt.

Die Geschäftsführung der NH, so hat der Zeuge weiter ausgeführt, bestehe aus vier Mitgliedern (APr 11/29 S. 5.6).

Der Zeuge Dr. Hoffmann hat bestätigt, daß die Muttergesellschaft als reine Konzern-Holding selber Kleinwohnungsbau nicht mehr betreibe (APr 11/29 S. 7).

Er hat die heutige Konzernstruktur so beschrieben, daß der NH-Konzern aus acht Tochtergesellschaften bestehe, die juristisch und in ihrer Geschäftstätigkeit selbständig seien, insbesondere ihre Bestände verwalten, sich am Neubau beteiligen und ihre Grundstücksgeschäfte und Verkaufsaktivitäten selbst gestalten.

Der VNW führte im Prüfungsbericht 1982 betr. die NH Anfang 1984 aus, daß die Ertragssituation der Gesellschaft durch die Veräußerung nahezu des gesamten Hausbesitzes positiv beeinflusst werden würde, andererseits entfielen in der Zukunft die aus diesem Bestand sich ergebenden Hausbewirtschaftungsergebnisse.

Nach der Besprechung der Prüfungsberichte 1982 mit dem VNW vermerkte der Abschnittsleiter des AfW Dr. Schuelper hierzu, daß gegenwärtig die Baupflicht noch erfüllt werde. Auch wenn die NH nur noch als Holding fungiere, werde sie die Baupflicht erfüllen.

Die jetzige Organisationsform der NH als „Holding“ ohne eigenen Wohnungsbestand und ohne Erfüllung der Baupflicht mit der Beschränkung auf rein konzernleitende Aufgaben ist aufsichtsrechtlich nicht geprüft worden. Diese Konzernneuorganisation hat die NH nach den Ausführungen von Dr. Hoffmann im Alleingang vorgenommen.

Die Betreuung der Regionalgesellschaften ist zum ausschließlichen Geschäftszweck der NH-Muttergesellschaft geworden.

Als zentrale Aufgaben nimmt die NH unverändert insbesondere die Kapitalbeschaffung und die Personalgestaltung im Konzern wahr (siehe auch Buchst. m).

Der PUA verneint, daß ein Unternehmen ohne eigenen Wohnungsbestand und ohne eigene Leistungen im Sinne des Kleinwohnungsbaus überhaupt als gemeinnütziges WU im Sinne des WGG anzusehen ist.

2. Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz

§ 6

Geschäftskreis

(1) Das Wohnungsunternehmen muß sich satzungsgemäß und tatsächlich mit dem Bau von Kleinwohnungen im eigene Namen befassen; daneben kann es auch den Bau von Kleinwohnungen und Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des Gesetzes zur Förderung der Modernisierung von Wohnungen vom 23. August 1976 (BGBl. I S. 2429) betreiben (gemeinnütziger Zweck). Hat ein gemeinnütziges Wohnungsunternehmen Kleinwohnungen im eigenen Namen tatsächlich gebaut und mußte es diese Tätigkeit später wegen Fehlens der wirtschaftlichen Voraussetzungen (Wohnungsbedarf oder Finanzierungsmöglichkeit) zeitweise einstellen, so kann die Bautätigkeit während einer von der Anerkennungsbehörde im Benehmen mit dem zuständigen Oberfinanzpräsidenten zu bestimmenden Zeit tatsächlich unterbrochen werden, ohne daß daraus ein Grund für die Entziehung der Anerkennung zu folgern ist.

(2) Das Wohnungsunternehmen kann neben den Wohnungen, die es im eigenen Namen errichtet hat,

auch solche Wohnungen verwalten, die es sich auf andere Weise verschafft hat.

(3) Welche Wohnungen als Kleinwohnungen gelten, welche Geschäfte unter den gemeinnützigen Zweck im Sinne des Abs. 1 und unter die Verwaltung im Sinne des Abs. 2 fallen und welche Geschäfte darüber hinaus das Wohnungsunternehmen betreiben darf, regeln die Durchführungsvorschriften.

(4) Soweit aufgrund von Ausnahmegewilligungen der zuständigen Behörden ein gewerblicher Betrieb unterhalten wird oder Wohnungen errichtet werden, deren Größe über die für Kleinwohnungen aufgestellten Grundsätze hinausgeht, können diese Ausnahmegewilligungen unter Auflagen erteilt werden.

Ziffer 5.2 des WGG-Erlasses der Hamburger Baubehörde

vom 9. Dezember 1980

5.2

Bautätigkeit, durch die die Baupflicht erfüllt werden kann, ist ferner eine Modernisierung des gesamten modernisierungsbedürftigen Wohnungsbestandes des gemeinnützigen Wohnungsunternehmens nach einem Plan und in angemessener Frist. Die Modernisierung muß zur Anpassung an die geänderten Wohnbedürfnisse zu einer nachhaltigen Erhöhung des Gebrauchswertes der Wohnungen, einer Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse oder einer nachhaltigen Einsparung von Energie führen (§ 3 ModEnG).

3. VERBAND NIEDERSÄCHSISCH-BREMISCHER WOHNUNGSUNTERNEHMEN E. V.

Stellungnahme zum Beweisbeschluß 10-53 des Untersuchungsausschusses NEUE HEIMAT

Zu den im Beweisbeschluß 10-53 aufgeworfenen Fragen nehmen wir wie folgt Stellung:

1. Nichterfüllung der Baupflicht

a) Gemäß § 6 Abs. 1 WGG bzw. § 6 WGGDV haben die GWU (gemeinnützigen Wohnungsunternehmen) sich satzungsgemäß und tatsächlich mit dem Bau von Kleinwohnungen zu befassen; daneben können sie den Bau von Kleinwohnungen oder Modernisierungsmaßnahmen betreiben. Wenn diese Bautätigkeit wegen des Fehlens der wirtschaftlichen Voraussetzungen zeitweise eingestellt wird, dann kann die Anerkennungsbehörde eine Baupause bewilligen. Die Baupause soll in der Regel nicht drei Jahre überschreiten. Nach Ablauf dieser Frist ist auf Antrag zu prüfen, ob die Voraussetzungen für eine Verlänge-

rung der Baupause vorliegen (Ziff. 5.4 des WGG-Erlasses Niedersachsen vom 24. März 1981).

b) Gemäß Ziff. 5.2 des WGG-Erlasses Niedersachsen vom 24. März 1981 gilt die folgende Regelung:

„Bautätigkeit, durch die die Baupflicht erfüllt werden kann, ist ferner eine Modernisierung des gesamten modernisierungsbedürftigen Wohnungsbestandes des gemeinnützigen Wohnungsunternehmens zur Anpassung des Bestandes an die geänderten Wohnbedürfnisse nach einem Plan und in angemessener Frist. Die Modernisierung muß zu einer nachhaltigen Erhöhung des Gebrauchswertes der Wohnungen, einer Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse oder einer nachhaltigen Einsparung von Energie führen (§ 3 ModEnG).“

- c) Die GWU sind gehalten, eine Baupause über den Verband bei der Anerkennungsbehörde zu beantragen bzw. nachzuweisen, daß umfassende Modernisierungen auf der Grundlage eines Modernisierungsplanes vorbereitet bzw. durchgeführt werden. Im Rahmen der gesetzlichen Jahresabschlußprüfungen wird darauf geachtet, daß diese Vorschriften eingehalten werden. Wenn dieses nicht der Fall ist, dann wird entweder das GWU aufgefordert, eine Baupause zu beantragen und/oder es wird ein entsprechender Hinweis im Prüfungsbericht aufgenommen.
- d) Von 1980 bis 1985 wurden die folgenden Baupausen beantragt.

	Bremen	Niedersachsen
1980	1	3
1981	—	2
1982	1	1
1983	1	3
1984	3	3
1985	1	1

4. Aus: Stellungnahme des bayerischen Staatsministeriums des Innern

Wir geben zu dem Beweisbeschluß 10-53 vom 24. September 1986 für die bayerischen Anerkennungsbehörden nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht (das sind die Regierungen) die folgende Auskunft:

1. Eine größere Zahl Gemeinnütziger Wohnungsunternehmen in Bayern hat schon bisher mit Genehmigung der Anerkennungsbehörde (§ 6 Abs. 1 Satz 2 WGG) seine Bautätigkeit unterbrochen, weil die wirtschaftlichen Voraussetzungen für eine Bautätigkeit nicht mehr gegeben waren. In weiten Bereichen des Landes außerhalb von Ballungsräumen ist der Wohnungsbedarf abgebaut oder zumindest geringer geworden, zeitweise waren in der Vergangenheit Finanzierungsmittel nicht zu wirtschaftlichen Bedingungen zu erhalten. Wir haben dieser Entwicklung, die schon Mitte der siebziger Jahre begonnen hat, frühzeitig Rechnung getragen: In einem an die Anerkennungsbehörden gerichteten Rundschreiben haben wir Anfang 1975 darauf hingewiesen, daß die Voraussetzungen für die Genehmigung von Baupausen aus den genannten Gründen häufig erfüllt seien und daß auch die wiederholte Genehmigung einer Baupause in vielen Fällen unumgänglich sein könne. Hiernach sind die Anerkennungsbehörden verfahren. Im übrigen ist in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, daß viele Gemeinnützige Wohnungsunternehmen ihre Baupflicht durch eine umfassende Modernisierung ihres Wohnungsbestandes erfüllen.

5. Aus: Stellungnahme des nordrhein-westfälischen Staatsministeriums

Auf Antrag Nordrhein-Westfalens hat die Ministerkonferenz der Argebau mit Beschluß vom

19./20. Juni 1986 den Baufinanzierungsausschuß und seine Fachkommission „Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht“ beauftragt, die in dem Bericht des Parlamentarischen Untersuchungsausschusses Hamburg dargestellten Probleme zu prüfen und Entscheidungsempfehlungen auszuarbeiten. Der Bericht liegt noch nicht vor. Dies vorausgeschickt, wird zu den Fragen des Beweisbeschlusses wie folgt Stellung genommen:

Zu I 1 Baupflicht

Genauere Kenntnis, wie viele gemeinnützige Wohnungsunternehmen in NW zur Zeit ihre Baupflicht nicht erfüllen, besteht hier nicht.

Nach dem Stand vom Mai 1979 (Ergebnis einer Rundfrage bei den RP) erfüllten alle gemeinnützigen Wohnungsunternehmen die Baupflicht mit Ausnahme von 9 Unternehmen, denen eine Baupause genehmigt worden ist. Die geringe Zahl der Wohnungsunternehmen ohne eigene Bautätigkeit war auf die in Nr. 3.1 des Runderlasses vom 26. August 1970 (jetzt Nr. 5.2 des Runderlasses vom 26. August 1970 (jetzt Nr. 5.2 des Runderlasses vom 15. Mai 1981, MBl.NW. S. 1280) eingeräumte Möglichkeit zurückzuführen, die Baupflicht durch eine umfassende Modernisierung des gesamten Wohnungsbestandes nach festem Plan zu erfüllen.

Nach den Beobachtungen von hier aus hat die Zahl der Unternehmen weiter zugenommen, die die Baupflicht nur noch durch Modernisierungsmaßnahmen, also nicht mehr durch Neubau erfüllen können. Es dürfte aber nur wenige Wohnungsunternehmen geben, die auch keine umfassende Modernisierung betreiben und damit gegen die Baupflicht des § 6 WGG verstoßen.

Es ist deshalb zu prüfen, ob in § 6 WGG aufzunehmen, daß die Baupflicht auch durch Modernisierung erfüllt werden kann, was bisher nur durch den länder einheitlichen Runderlaß zum WGG geregelt ist. Außerdem wäre zu untersuchen, ob auf die Baupflicht ganz zu verzichten und sie durch eine noch näher zu definierende Versorgungsaufgabe zugunsten bestimmter Personengruppen zu ersetzen.

6. Aus: Ausschußprotokoll Nr. 45. S. 134—140

Vors. *Dr. Hüsch*: Darf ich mal schnell eine Zwischenfrage stellen? — Herr Steinert, wie wird denn nun eigentlich die Frage der Nichtmehrerfüllung der Bauverpflichtung gesehen, also gehandhabt und gesehen, bewertet?

Steinert: Herr Vorsitzender, ich wäre dankbar, wenn auch da Herr Professor Jenkis das Wort bekommen könnte.

Vors. *Dr. Hüsch*: Bitte, Herr Jenkis.

Prof. *Dr. Jenkis*: Erstens. Im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz oder der Verordnung von 1930 war keine Baupflicht enthalten. Sie ist indirekt erst in das BGG von 1940 aufgenommen und seitdem gültig. Bereits das Gesetz sieht vor, daß, wenn die wirtschaftlichen Voraussetzungen für eine Erfüllung

der Baupflicht nicht gegeben sind, z. B. Grundstücks-mangel, Kapitalmangel oder Nachfrage nach Wohnungen — es wäre ja töricht, Leerstände zu produzieren —, daß dann das Unternehmen eine Baupause zu beantragen hat; in der Regel — Niedersachsen geht über den Verband mit einer Stellungnahme an die Anerkennungsbehörde; im Durchführungserlaß für Niedersachsen steht drin, daß in der Regel die Baupause für drei Jahre bewilligt wird.

Zweitens. Unabhängig von der Baupause wird eine umfassende Modernisierung des Wohnungsbestandes als eine gleichrangige Funktion wie die Erfüllung der Baupflicht angesehen, so daß wir, von wenigen Ausnahmen abgesehen, die wirklich die Ausnahme-genehmigung der Baupause erhalten haben, fast überall umfassende Modernisierung des älteren oder des alten Bestandes haben. Indirekt wird damit die Baupflicht erfüllt.

Steinert: Herr Vorsitzender, darf ich jetzt ergänzen?

Vors. Dr. Hüsich: Ja. Wir legen etwas Wert darauf: Gibt es da nun landsmannschaftliche Unterschiede? Ist das ein Erfahrungssatz, der für das gesamte Bundesgebiet gilt?

Steinert: Also, der Rückgang der Bautätigkeit betrifft nicht nur die gemeinnützige Wohnungswirtschaft, sondern ist generell da. Und daß es da regionale Unterschiede gibt, das brauche ich, glaube ich, nicht ausdrücklich zu betonen. In Bayern und Baden-Württemberg sieht die Situation etwas anders als als in Nordrhein-Westfalen oder weiter nördlich.

Ich möchte aber auf einen konkreten Sachverhalt hinweisen. Der Gesamtverband erhebt einmal im Jahr das Investitionsvolumen der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft, soweit wir das können. Die letzten vorliegenden Zahlen stammen aus 1985. Die gemeinnützige Wohnungswirtschaft hat im Jahre 1985 ein Investitionsvolumen von rund 10,6 Mrd. DM gehabt. Von diesen 10,6 Mrd. DM waren aber nur noch etwas mehr als 5 Mrd. DM Wohnungsneubau. Die übrigen mehr als 5 Mrd. DM waren bereits im Jahre 1985 Instandhaltung und Modernisierung, zusammengerechnet. Hinter dem Neubau standen nur noch 33 000 Wohnungen, und ich kann erkennen für 1986, daß diese Zahlen weiter rückläufig sind. Wir werden bei 27 000 oder 25 000 Wohnungen landen. Aber das Investitionsvolumen von 10,6 Milliarden DM wird ungefähr gleichbleiben, d. h. mehr als 50% der Investitionsaufwendungen gehen heute schon in die Bestandserhaltung. Worüber sich, denke ich, der Gesetzgeber — das war ja wohl Ihre Frage, wenn ich es richtig verstanden habe — Gedanken machen muß, ob man neben die Baupflicht nicht ein Bestandserhaltungsangebot zu setzen hat. Und es kann wohnungspolitisch mindestens genauso wichtig sein, die geschaffenen Bestände auf Dauer in einem wohnwerten Zustand zu erhalten, wie bisher die Überwindung der Wohnungsnot und die Bedarfsdeckung. Und damit ich nicht mißverstanden werde: Der Neubau wird nicht auf Null gehen. Es wird auch künftig Neubau geben müssen.

Wenn wir uns unsere Innenstädte und die Sanierungsgebiete oder andere Baulücken ansehen, dann wird es sicherlich dort auch noch Wohnungsneubau geben. Aber dies ist nicht die Baupflicht, wie sie ursprünglich zugrunde gelegen hat. Ich denke, man kann sie ergänzen oder ersetzen durch ein Bestandssicherungsgebot.

Abg. Dr. Sperling (SPD): Herr Vorsitzender, zu dieser Frage.

Vors. Dr. Hüsich: Da wollte ich noch selbst zwei Fragen stellen. Danach.

Diese Baupausen: Seit wann werden sie eigentlich dichter? Von welchem Zeitpunkt an kann man davon ausgehen, daß die Notwendigkeit, Baupausen zu genehmigen, sich aus der allgemeinen Entwicklung abzeichnet?

Prof. Dr. Jenkis: Also, generell kann man sagen: Bis 1973/1974, als der Bauboom zusammenbrach, waren die Baupausen eine absolute Ausnahme, oder sagen wir: eine große Ausnahme. Die Dichtigkeit nahm in der zweiten Hälfte der 70er Jahre bereits zu. Und dichter sind sie an und für sich in den 80er Jahren geworden. Aber trotzdem, ich komme noch einmal auf die Modernisierung zurück. —

Vors. Dr. Hüsich: Nein, lassen wir uns bei der Baupause bleiben.

Prof. Dr. Jenkis: Ja, weil die Modernisierung ein anerkannter Ersatz für die Baupflicht ist, ...

Vors. Dr. Hüsich: Ja, akzeptiere ich.

Prof. Dr. Jenkis: ... gibt es effektiv geringe Ausnahme der Baupause.

Vors. Dr. Hüsich: Ja, ja. Es geht ja jetzt nicht um die wohnungspolitische Diskussion, sondern nur um die Frage: Ist möglicherweise das Gesetz an dieser Stelle unzulänglich, nicht mehr flexibel genug gegenüber den tatsächlichen Entwicklungen? Wann hat das eingesetzt? Konnte man der Neuen Heimat einen Vorwurf machen, die Bautätigkeit eingestellt zu haben, als Gesetzesverstoß, oder ergab sich das zwangsläufig; das ist nicht auf die NEUE HEIMAT begrenzt, der Vorgang.

Steinert: Nein.

...

Abg. Dr. Sperling (SPD): Darf ich einmal fragen: Auf welcher gesetzlichen Grundlage beruht die Anerkennung von Modernisierungstätigkeit als Ersatz fürs Bauen?

Prof. Dr. Jenkis: Es gibt einen sogenannten koordinierten Interpretationserlaß oder Ausführungsbestimmungen der einzelnen Länder. Den hat es Anfang der 70er Jahre gegeben. Die Initiative ging von Nordrhein-Westfalen aus, ist in der AG Bau erörtert worden und abgestimmt worden. Die einzelnen Länder haben diesen koordinierten Erlaß mit geringfügigen Abweichungen dann veröffentlicht. Anfang der 80er Jahre ist ein neuer Erlaß herausgekommen, weil inzwischen Rechtsänderungen — DV

— eingetreten waren, und dort steht — z. B. Niedersachsen, weiß ich —, daß eine umfassende systematische Modernisierung zu § 6 WGG wie die Erfüllung der Baupflicht anerkannt und behandelt wird.

Abg. Dr. Sperling (SPD): Muß ein Unternehmen zur Anerkennungsbehörde, das tüchtig modernisiert, das von seinem Prüfungsverband bescheinigt bekommt, daß es modernisiert, muß es dann trotzdem um eine Baupausegenehmigung einkommen?

Prof. Dr. Jenkis: Nein, eben das ist der Satz. Es ist so; es gibt aber noch etwas anderes. Wenn weder Modernisierung vorliegt, noch die Baupause zweimal drei Jahre gewährt ist, haben wir in Niedersachsen die Tendenz — die ist aber rechtlich noch nicht durchgestanden —, daß man dann empfiehlt, daß das Unternehmen, insbesondere kleinere Genossenschaften, mit einem anderen Unternehmen fusioniert, daß man sagt Deine Aufgabe ist erfüllt, Du kannst weder bauen noch modernisieren; überlege, ob Du nicht eine Fusion mit einem Nachbarunternehmen durchführst. Aber da befinden wir uns erst im Anfangsstadium dieser Überlegung und Entwicklung.

Abg. Dr. Sperling (SPD): Und wenn nun eine Oberfinanzdirektion im Unterlassen des Neubaus eine Verletzung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes sieht, wie sieht es dann mit dem Gesetzesverstoß aus?

Prof. Dr. Jenkis: Wenn es auch nicht modernisiert hat, meinen Sie?

Abg. Dr. Sperling (SPD): Nein, wenn es nicht baut. Modernisierungsgeschichte spielt in diesem Fall, den ich im Hinterkopf habe, gar keine Rolle, sondern die Oberfinanzdirektion sagt: Seht euch die Paragraphen des WGG an; ihr baut nicht mehr.

Prof. Dr. Jenkis: Bisher haben wir uns — ich kann nur für Niedersachsen und Bremen reden — darauf berufen, daß in den Ausführungsbestimmungen der beiden Länder die umfassende Modernisierung als Ersatz für die Baupflicht betrachtet wird. Und diesen Rechtsstandpunkt haben wir vertreten.

Steinert: Vielleicht kann Herr Hunger noch eine Bemerkung machen?

Vors. Dr. Hüsck: Ja.

Hunger: So wie es ist, — Das sind meines Wissens keine Sonderregelungen in Niedersachsen und Bremen, sondern das sind ländereinheitliche Erlasse, die erlauben, daß die Baupflicht bei umfassender Modernisierung erfüllt wird. Wenn nun die Oberfinanzdirektion das nicht so akzeptieren sollte, dann muß sie in dem schon erörterten Rechtsstreit sich mit der Anerkennungsbehörde auseinandersetzen. Aber dem Unternehmen, das sich nach den Anordnungen oder Regelungen der dafür zuständigen Anerkennungsbehörde verhält, einen Schuldvorwurf zu machen, einen Rechtsverstoß vorzuwerfen, das ist schlechterdings nicht möglich, auch für den Prüfer nicht.

Abg. Dr. Sperling (SPD): Herr Jenkis möchte noch einmal etwas sagen.

Prof. Dr. Jenkis: Ich darf zitieren aus dem Erlaß Bremen; soweit ich flüchtig gesehen habe, identisch mit der Bestimmung für Niedersachsen. Es heißt zu § 6 WGG, wo die Baupflicht postuliert ist, in Ziffer 2 des Durchführungserlasses: Bautätigkeit, durch die die Baupflicht erfüllt werden kann, ist ferner eine Modernisierung des gesamten modernisierungsbedürftigen Wohnungsbestandes des gemeinnützigen Wohnungsunternehmens zur Anpassung des Bestandes an die geänderten Wohnbedürfnisse nach einem Plan und in angemessener Frist. Die Modernisierung muß zu einer nachhaltigen Erhöhung des Gebrauchswertes der Wohnungen, einer Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse oder einer nachhaltigen Einsparung von Energie führen (§ 3 Modernisierungs- und Energieeinsparungsgesetz). — So in fast allen Ländern, ich glaube, sagen zu können: in allen Ländern, koordiniert einheitliche Ausführungsbestimmungen.

(428)

C. Aufgrund eingeschränkter Wahrnehmung ungeklärt — Thema: BfG-Beteiligung von 1970

Zur Darstellung der ungenügenden Aufklärung der Beteiligung der NEUEN HEIMAT an der Bank für Gemeinwirtschaft von 1970 sei hier der Änderungsantrag 31 der SPD-Arbeitsgruppe in 3. UA zum Berichtsentwurf des Ausschußsekretariats wiedergegeben:

Ob die Beteiligung an der BfG erforderlich war, hat der 3. UA nicht aufgeklärt. Zwar hat der Sachverständige Dr. Schmidt-Hollburg dargelegt, daß eine Erweiterung der Kreditlinien der Bank nach einer Aufstockung des Kapitals möglich gewesen wäre. Aber am Vermögen der Bank habe sich doch nichts dadurch geändert, daß die NH von einem anderen Anteile erworben habe.

Diese Einlassung des Sachverständigen scheint allerdings in Unkenntnis der beiden anderen Erwerbsvorgänge erfolgt zu sein, bei denen ja „junge Aktien“ begeben wurden, so daß es insgesamt zu einer Anteilsvermehrung bei der BfG kam — die dann eine Erhöhung der Kreditlinien ermöglichte.

Aus der Vernehmung des Zeugen Dehnkamp ist dem Ausschuß ein Hinweis auf die Satzung der BfG bekannt, die die Ausgabe „junger Aktien“ angeblich nur an „Altaktionäre“ möglich machte, so daß der Kreis der Anteilseigner nicht ohne weiteres ausgedehnt werden konnte.

Diesen komplizierten rechtlichen Regelungen ist der 3. UA nicht weiter nachgegangen.

Er hat sich jedoch für die unterschiedliche Bewertung der alten und jungen Aktien der BfG interessiert, denn es fällt auf, daß die NH zu einem Kurs von 180% ihre Anteile erwarb, während die anderen Altanteilseigner nur 120% zu zahlen hatten.

Hierzu hat die Neue Heimat Hamburg in ihrer Stellungnahme gegenüber dem Ausschuß ausgeführt:

Im Jahre 1970 hätten die Beteiligten — (Anm.: Wer damit gemeint ist, wird nicht dargelegt.) — die Geschäftsanteile an der Bank für Gemeinwirtschaft mit 180% des Nominalwertes bewertet; der Ausgabekurs für junge Aktien im Rahmen einer Kapitalerhöhung — der mit der Bewertung des bereits vorhandenen Kapitals nichts zu tun habe — habe 120% betragen und für alle Gesellschafter, also ab 1970 auch für die Neue Heimat Hamburg, gegolten; diese habe daher, weil sie keine jungen Aktien erworben habe, den angemessenen Preis bezahlt.

Der Stellungnahme der NH ist weiter zu entnehmen, daß die NH sich an weiteren Kapitalerhöhungen der BfG in der Folgezeit zum Kurs von 120% beteiligte. 1977 hielt sie dann 92,2 Mio. Nominalkapital mit dem Buchwert von insgesamt 141,5 Mio. DM. Sie veräußerte diese Anteile zu einem Kurs von 173% und erzielte damit einen außerordentlichen Ertrag von 18,5 Mio. DM.

Beweggrund für den Verkauf zum damaligen Zeitpunkt waren Steuerrechtsänderungen, die den Ertrag aus Dividendenzahlungen verringerten. Angesichts der Finanzierungskosten (Darlehen) wäre 1977 sogar ein Verlust eingetreten.

Bei der erwerbenden NH-Städtebau waren wegen der Körperschaftssteuerregelung die BfG-Anteile mehr wert als bei der gemeinnützigen NH.

Obwohl nach alledem bei der NH kein Verlust aus der BfG-Beteiligung entstand, bleibt die Frage nach ihrer Hilfestellung bei der Sanierung von Boswau und Knauer bei dieser Transaktion offen.

Fest steht jedoch, daß der Prüfungsverband die Rechtsauffassung der NH teilte, die Beteiligung an der BfG sei gemeinnützigkeitsrechtlich zulässig, und daß ein über Jahre währender Behördenstreit zwischen Finanzbehörde und Anerkennungsbehörde auch nach einer Sonderprüfung nicht dazu führte, daß gegenüber der NH Bedenken seitens der Anerkennungsbehörde erhoben wurden. Im Gegenteil, mit Schreiben vom 30. 7. 1975 wurde mitgeteilt, daß keine Bedenken gegen die Beteiligung bestünden.

Der behördeninterne Streit war allerdings damit noch nicht beendet. Auch eine Betriebsprüfung ist noch nicht zu einem abschließenden Ergebnis gekommen. Der Rechnungshof hat in seinem Gutachten dem Amt für Wohnungswesen Vorhaltungen gemacht. Aber auch dabei wird darauf verwiesen, daß die Sachverhaltsaufklärung nicht detailliert genug betrieben worden sei.

zu C. Dokumente zur 1. BfG-Beteiligung

1. Behauptungen PUA HH
2. Stellungnahme der NH
3. 3. UA-Berichtsentwurf
4. LRH (Schmidt-Hollburg)
5. Vernehmung Dehnekamp

1. Aus: Bericht des Parlamentarischen Untersuchungsausschusses der Hamburger Bürgerschaft, S. 619-629

30.2.1 Beteiligung der NH in 1970

30.2.1.1

Am 2. 11. 1970 berichtete Herr Vietor in der Vorstandssitzung über eine mögliche Beteiligung der NH an der BfG. Dr. Teske halte unter Berücksichtigung aller Umstände die Beteiligung zur Kreditbeschaffung ausnahmsweise für erforderlich. Ihm erscheine eine Ausnahmegewilligung der Baubehörde daher nicht notwendig.

Am 9. 11. 1970 teilte die BfG der NH unter Hinweis auf diverse Gespräche in der Vergangenheit mit, daß sie sich nicht in der Lage sehe, das bestehende Kreditvolumen ohne Veränderungen in den Grundlagen der Zusammenarbeit auszuweiten. Die BfG bat zu prüfen, ob sich die NH zu einer Beteiligung nicht unter 50 Mio. DM entschließen könnte. Hierdurch könnten die wesentlichsten Hindernisse für die Ausweitung des Kreditrahmens beseitigt sowie eine generelle Verbesserung der Kreditkonditionen ermöglicht werden.

In einer weiteren Vorstandssitzung am gleichen Tag berichtete Herr Vietor, daß Dr. Teske in Abstimmung mit Senator Meister eine positive Stellungnahme zur Beteiligung abgeben werde. Auch das BMF habe keine Bedenken. Der Vorstand beschloß daraufhin den Erwerb einer Beteiligung an der BfG in Höhe von 50 Mio. DM bis zu einem Kurs von 180%. Am 10. November 1970 faßte der AR der NH einen entsprechenden Beschluß.

Am 26. 11. 1970 teilte die NH dem VNW ihre Beteiligungsabsicht schriftlich mit der Bitte um Kenntnisnahme mit. Ihrer Auffassung nach seien die Voraussetzungen des § 9 Abs. 1 Buchst. f) WGGDV erfüllt. (Hinweis: Nach dieser Vorschrift darf ein WU sich an Kreditunternehmen beteiligen, soweit dies zur Kreditbeschaffung für das WU ausnahmsweise erforderlich ist.)

In einem weiteren Schreiben vom 1. 12. 1970 bat Herr Vietor den Staatssekretär im BMSt, Dr. Louis Storck und seiner weiteren Einschaltung in Geschäftsvorgänge der NH siehe Themenkomplex „Beziehungsgeflecht“ — ONr. 8.3.) Zu dem genannten Zeitpunkt war Dr. Storck zugleich Beiratsmitglied bei der BEGEBAU, GBT und GEWOS GmbH, die gemeinnützigkeitsrechtliche Beurteilung der NH geteilt haben. (Hinweis: Zur Person von Dr. Storck und seiner weiteren Einschaltung in Geschäftsvorgänge der NH siehe „Beziehungsgeflecht“ — ONr. 8.3.) Zu dem genannten Zeitpunkt war Dr. Storck zugleich Beiratsmitglied bei der BEGEBAU, GBT und GEWOS GmbH.

Die positive Stellungnahme des Staatssekretärs datiert vom 9. 12. 1970 und ging der NH am 23. 12. 1970 zu.

30.2.1.2

Der Beteiligungserwerb und die Kapitaleinzahlung wurden am 29. 12. 1970 vollzogen. Dem waren folgende Vorgänge vorausgegangen:

Am 17. 12. 1970 hatten die Treuhandverwaltung IG Metall (TV IGMET) und die Vermögens- und Treuhandverwaltungsgesellschaft mbH des DGB (VTG) Aktien der BfG von nominal 5 Mio. DM und 45 Mio. DM zum Kurs von 120% = insgesamt 60 Mio. DM auf die Gewerkschaft Bau-Steine-Erden übertragen.

Die Gewerkschaft Bau-Steine-Erden hatte ebenfalls am 17. 12. 1970 mit der IFT vereinbart, daß der aus der Beteiligungstransaktion anfallende Überschuß von 30 Mio. DM in Abstimmung mit der BfG für Sanierungsmaßnahmen im Bereich Boswau & Knauer verwandt werden sollte bzw. auch zur Deckung etwaiger Abschreibungsnotwendigkeiten von Aktionären verwandt werden konnte. Nach dem den Steuerbehörden vorliegenden Kontoauszug der IFT war eine Überweisung von 30 Mio. DM am 22. 12. 1970 festzustellen; da u. a. der Überweisungsträger fehlte, konnte weder die tatsächliche Verwendung noch der Empfänger ermittelt werden.

Die NH erwarb von der Industrie- und Finanztreuhandges. mbH, Frankfurt (IFT) Aktien der BfG im Werte von nominal 50 Mio. DM zum Kurs von 180% = 90 Mio. DM. (Die IFT war 1970 eine hundertprozentige Tochtergesellschaft der Internationalen Genossenschaftsbank AG, Basel, an der die BfG nach den Erkenntnissen der Steuerbehörden zu mehr als 50% beteiligt gewesen sein soll.)

Aus einer bei der BfG am 29. 12. 1970 vorgenommenen Kapitalerhöhung hatten die TV IGMET und die VTG ihren BfG-Aktienbestand durch Übernahme von nominal 5 Mio. DM und 45 Mio. DM zum Kurs von 120% wieder aufgefüllt; der Preis für die Übernahme wurde aus dem von der Gewerkschaft Bau-Steine-Erden erzielten Verkaufserlös beglichen.

Am 29. 3. 1971 übersandte der VNW dem AfW unter Bezug auf eine Besprechung den Schriftwechsel zwischen BfG und NH bzw. NH und VNW sowie das Schreiben von Staatssekretär Dr. Storck zur Kenntnis. Nach Auffassung des VNW sei der Erwerb vertretbar, wenn der NH künftig für die Finanzierung der Wohnungsbauvorhaben günstigere Kreditbedingungen eingeräumt werden würden.

Dr. Obst nahm dies zum Anlaß, ein Schreiben an die NH zu entwerfen, in dem er Fragen nach den Hintergründen der Beteiligung stellte:

- Anteil der BfG an der Gesamtsumme des für die NH-Gruppe beschafften Hypothekenkontingents 1970 und 1971?
- Kontingenthöhe nach Beteiligung?
- Aufgabengebiete und Höhe, bei denen der NH bessere Kreditkonditionen eingeräumt worden sind?
- War Darlehenshergabe nur durch BfG möglich?
- Warum wurde wegen der gemeinnützigkeitsrechtlichen Problematik das BMSt gehört? Zuständig in dieser Frage wäre die Oberste Landesbehörde des Sitzlandes, das heißt die Baubehörde Hamburg.

Dr. Scholz änderte den Entwurf des Schreibens, indem er die letzte Frage strich, und legte das Schreiben in der geänderten Fassung Senator Meister, Staatsrat Rademacher, Senatsdirektor Dr. Reusch und Amtsleiter Dr. Greve vor Abgang zur Kenntnisnahme vor. Dr. Scholz hatte die von ihm vorgenommenen Änderungen bzw. Streichungen gegenüber Dr. Obst wie folgt begründet: Da eine derartige Beteiligung keiner Ausnahmebewilligung bedürfe, habe die NH sich jeder beliebigen Stelle bei der Prüfung der gemeinnützigkeitsrechtlichen Zulässigkeit bedienen können. Die Kreditkonditionen gingen die Aufsichtsbehörde nichts an. Das gelte auch für die Frage, ob die Darlehen nur bei der BfG zu erhalten waren. Die Berechnung des Fremdmittelbedarfs der NH durch Dr. Obst sei nicht schlüssig. Ein solches Schreiben sei — vom sachlichen Inhalt abgesehen — nicht geeignet, mit der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft zusammenzuarbeiten. Immerhin sei zu bedenken, daß das BMSt und der VNW keine Bedenken gehabt hätten.

Mit Schreiben vom 16. 6. 1971 teilte die NH Dr. Obst mit, daß er von falschen Voraussetzungen ausginge. Nicht die Dauerfinanzierung, sondern Grundstücksankaufs- und Zwischenfinanzierungsmittel zur Vermeidung hoher Hypothekenzinsen seien der Anlaß für die Beteiligung an der BfG. Das Kreditengagement bei der BfG habe 1969 380 Mio. DM, 1970 446 Mio. DM und 1971 bis einschließlich April bereits 586 Mio. DM betragen. Der Zuwachs resultiere aus den erheblich gestiegenen Grundstücks- und Baukosten. Diese Mittel seien bei anderen Banken nicht beschaffbar gewesen, bei denen der maximale Kreditrahmen bei etwa 50 Mio. DM gelegen habe. Eine Reaktion der Baubehörde auf die Antwort der NH ist aus den Akten nicht erkennbar.

Aus zwei Einzelvorgängen läßt sich aber die Sichtweise und Entscheidungslage des AfW erkennen: Im August 1971 informierte Dr. Obst den für NRW zuständigen Gemeinnützigkeitsreferenten, Dr. Hämmerlein, über den Vorgang. Das AfW habe der NH die beigefügten „sehr konkreten Fragen“ vorgelegt. Nach eingehender Beratung sei entschieden worden, daß die Beteiligung unschädlich sei. Dr. Obst verwies ferner auf die Stellungnahme von Staatssekretär Dr. Storck.

Im Januar 1972 gab Dr. Obst dem Senator für Bau- und Wohnungswesen in Berlin auf dessen telefonische Nachfrage inhaltlich gleiche Hinweise mit der Abweichung, daß die Leitung der Baubehörde die Entscheidung getroffen habe.

Der Prüfungsbericht des VNW über das Geschäftsjahr 1970 der NH enthielt lediglich den Hinweis, daß die Beteiligung „aus zwingenden kreditpolitischen Erwägungen (KWG-Problematik)“ erfolgt sei. In den Folgejahren enthielten die Prüfungsberichte lediglich bilanztechnische Hinweise. Es fehlten jegliche Aussagen zur gemeinnützigkeitsrechtlichen Problematik. Ebenso wenig waren Begründungen für die Notwendigkeit der Beteiligung, etwa zur Erhaltung der Kreditlinie, enthalten.

Bis 1974 einschließlich hatte sich die NH auf Betreiben der BfG an Kapitalerhöhungen dieser Gesell-

schaft mit insgesamt nominal 42,9 Mio. DM = effektiv 51,5 Mio. DM beteiligt. Der Kurs betrug in allen Fällen 120%. Aus Anlaß der Erhöhung im Jahre 1974 äußerte in der Vorstandssitzung vom 1. 7. 1974 Herr Dehnkamp Bedenken, daß die NH bei der derzeitigen Zinshöhe einen nachhaltigen Verlust aus der Beteiligung erleiden werde, falls die BfG nach wie vor nur 10% Dividende ausschütten würde. An einer weiteren Kapitalerhöhung im September 1975, bei einem Ausgabekurs von 250% sowie darauf folgende Erhöhungen, beteiligte sich die NH nicht mehr.

Der Anteil der Beteiligung der NH am Nominalkapital der BfG sank von 17,9% in 1970 über 12,2% in 1972 auf 9,8% ab 1974.

30.2.2 Feststellungen im Rahmen der Sonderprüfung 1974

Im Zusammenhang mit den Bemühungen der Steuerbehörden nach Durchführung einer allgemeinen Bp bei der NH (siehe „Betriebsprüfungen/Sonderprüfung 1974“ — ONr. 7.1) wurde auch die Beteiligung an der BfG für überprüfungsbedürftig angesehen. Der Punkt wurde unter der Bezeichnung „Beteiligung an der BEWOBAU, EBG und GVG“ in den der ATH erteilten Auftrag zur Durchführung einer Sonderprüfung mit einbezogen (unter dieser Bezeichnung wurden alle Beteiligungen der NH an nicht-gemeinnützigen Gesellschaften überprüft).

Während der noch laufenden Sonderprüfung teilte das FA—Kö der OFD am 6. 11. 1974 mit, daß es für die Beteiligung der NH an der BfG eine Ausnahmegewilligung mit steuerlichen Auflagen für erforderlich halte, weil die Voraussetzungen des § 9 Abs. 1 Buchst. f) WGGDV nicht gegeben seien. Es liege ein Verstoß gegen § 6 Abs. 3 WGGDV i. V. m. § 9 WGGDV vor. Eine Freistellungsbescheinigung von der Kapitalertragsteuer auf die BfG-Dividende könne nicht mehr erteilt werden, da die Dividendenbezüge aus einem nach WGG unzulässigen bzw. ausnahmegewilligungsbedürftigen Geschäft stammten. Die NH erhob gegen die Verweigerung der Freistellungsbescheinigung am 2. 12. 1974 Einspruch beim FA—Kö. Die OFD bat das AfW um Mitteilung, ob und aus welchen Gründen die WGG-Voraussetzungen erfüllt seien. Dr. Obst rechtfertigte nach Kontaktaufnahme mit der NH gegenüber der OFD mit Schreiben vom 9. 12. 1974 die Entscheidung der Baubehörde mit den wiederholt dargestellten Argumenten. Zu dem Kontakt mit der NH sah sich Dr. Obst durch eigene Zweifel an der Vollständigkeit der AfW-Akten veranlaßt, da sich in den Akten des AfW nach Juli 1971 keinerlei Dokumente über die weitere Behandlung mehr befanden (siehe oben Ziff. 30.2.1.2). Er gab sich mit der Erklärung der NH zufrieden, daß die Angelegenheit 1971 von allen Seiten durch das Schreiben der NH vom 16. 6. 1971 als erledigt angesehen worden sei. Die NH wies ferner darauf hin, daß die Voraussetzungen für die Berechtigung der Beteiligung unverändert bestünden.

Das FA—Kö teilte der NH im Januar 1975 mit, daß über ihren Einspruch entschieden werden würde, sobald mit dem AfW geklärt sei, ob für die BfG-Beteiligung eine Ausnahmegewilligung zu erteilen sei. Die NH wartete die Entscheidung der Steuerbehörde aber nicht ab, sondern bat das AfW mit Schreiben vom 18. 7. 1975 zu bestätigen, daß sie als gemeinnütziges WU anerkannt und die BfG-Beteiligung zulässig sei. Am 30. 7. 1975 gab Dr. Obst ohne Rücksprache mit der OFD die gewünschten Bestätigungen. Wie sich aus weiteren Dokumenten ergibt, waren die Bedenken der Steuerbehörden zu diesem Zeitpunkt keineswegs ausgeräumt. Vielmehr führte die Finanzbehörde u. a. mit dem als Rechtsanwalt der NH auftretenden früheren Finanzpräsidenten Heribert Greger im August 1975 hierüber Gespräche. Dabei hielt sie die oben geschilderte Rechtsmeinung des FA—Kö zur BfG-Beteiligung und zur Freistellungsbescheinigung unverändert aufrecht. Dr. Biertz hielt das Ergebnis eines Gesprächs am 4. 9. 1975 mit Herrn Greger fest, daß dieser wegen der Freistellungsbescheinigung nicht mehr tätig werden solle, weil diese Frage voraussichtlich „in anderer Weise“ geregelt werden würde. Gemeint war damit die Bescheinigung von Dr. Obst, die die NH dem für die BfG zuständigen FA Bad Hersfeld mit Erfolg zur Erlangung der Freistellung von der Kapitalertragsteuer vorgelegt hatte. Der Vermerk enthält folgenden Zusatz:

„Herr Greger ist in seinem Gespräch vom 12. August mit der Finanzbehörde offensichtlich als Rechtsanwalt der NH aufgetreten. Diesem Tatbestand müßte bei allen künftigen Kontaktaufnahmen Rechnung getragen werden. Insbesondere scheint der Weg inoffizieller Verhandlungen Greger — zumindest in Hamburg — m. E. nur noch stark eingeschränkt gangbar.“

(Zur Bedeutung dieses Hinweises siehe Themenkomplex „Beziehungsgeflecht“ — ONr 8.3.)

Die von der Finanzbehörde im Oktober 1975 intern getroffene Feststellung, daß eine über die reine Vermögensverwaltung hinausgehende Beteiligung an Geschäftsbanken nach § 4 (1) 2 KStG steuerschädlich sei, wurde in einer gemeinsamen Besprechung der KSt-Referenten und der ARGEBAU am 18. Dezember 1975 von den erstgenannten geteilt. Eine Freistellungsbescheinigung komme nicht in Betracht. In einer erneuten Besprechung der KSt-Referenten im Juni 1976 wurde entschieden, daß die Freistellungsbescheinigung nur versagt werden könnte, wenn eine Ausnahmegewilligung erteilt worden wäre. Da dies aber nicht der Fall sei, müsse sie erteilt werden. Davon unberührt war die WGG-rechtliche Beurteilung der Beteiligung an der BfG.

Zwischenzeitlich hatte die ATH ihren Bericht am 30. 6. 1975 vorgelegt. Sie setzte sich mit der WGG-Problematik der BfG-Beteiligung nicht auseinander, sondern führte lediglich in Anlage 1 ihres Berichtes die Beteiligungen der NH an nicht-gemeinnützigen Unternehmen auf. Zur BfG-Beteiligung war dargestellt „Genehmigungsfreier Erwerb“ nach § 9 Abs. 1 Buchst. f) WGGDV; „Erwerb erfolgte mit Zustimmung des Aufsichtsrats aus kreditpolitischen Gründen“.

Ohne den Punkt „BfG-Beteiligung“ anzusprechen, faßte Dr. Obst in einem Schreiben vom 19. 8. 1975 an die OFD zusammen, daß alle von der OFD vorgebrachten Zweifelsfälle von der ATH geprüft und Verstöße nicht festgestellt worden seien.

Die OFD nahm zunächst intern im Oktober 1975 zu den Feststellungen von ATH und AfW Stellung. Nach ihrer Auffassung bedurfte die BfG-Beteiligung einer Ausnahmegewilligung. Sie beabsichtigte, die Rechtsfrage mit den KSt-Referenten und der ARGEBAU gemeinsam zu erörtern, und teilte dies sowie ihre Rechtsauffassung dem AfW am 10. 11. 1975 mit. In der Besprechung am 18. 12. 1975 vertraten die KSt-Referenten die Auffassung, daß ein WU sich nur unter den in § 9 Abs. 1 Buchst. f) WGGDV genannten Voraussetzungen an einem Kreditinstitut beteiligen dürfe. In anderen Fälle könne auch eine Ausnahmegewilligung nicht erteilt werden. Die Gemeinnützigkeitsreferenten hielten Beteiligungen an Kreditinstituten zur Deckung kurz- und mittelfristiger Kapitalbedarfe in der Regel nicht für erforderlich, äußerten sich aber nicht weiter zu der Rechtsfrage.

Dr. Scholz teilte der OFD am 23. 8. 1976 mit, daß das AfW an seiner Rechtsauffassung festhalte, daß die Beteiligung ohne Ausnahmegewilligung zulässig sei. Obwohl OFD und Finanzbehörde an ihrer abweichenden Meinung festhielten, teilte die OFD dem AfW am 5. 11. 1976 mit, daß sie ihre abweichende Auffassung nicht weiter verfolgen werde. Am 30. 11. 1976 teilte das AfW der NH mit, daß das Prüfungsverfahren abgeschlossen sei (siehe hierzu Themenkomplex „Betriebsprüfungen/Sonderprüfung 1974“ — ONr. 7.1).

30.2.3 Veräußerungen der Beteiligung 1977/1978

30.2.3.1 Veräußerung von NHS 1977

Am 30. 6. 1975 war zwischen der BfG und BGAG ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag (EAV) geschlossen worden. Mit Wirkung ab 1975 stand der NH keine Dividende mehr, sondern ein jährlicher Ausgleichsbetrag von 10% = rund 9,3 Mio. DM, der von der BGAG zu zahlen war, zu. Dies entsprach, bezogen auf die Anschaffungskosten der Beteiligung, einer Rendite von 6,57%. In den Vorjahren waren Dividenden von 10% und weniger gezahlt worden. Für 1975 wurden demgegenüber 17,6% und in den Folgejahren über 20% Dividenden ausgeschüttet.

1977 entschloß sich die NH, ihre Beteiligung an die NHS zu veräußern. Maßgebend war hierfür die Änderung des Körperschaftsteuerrechts. Die NH konnte als gemeinnütziges WU die 36prozentigen Körperschafts- und die 25prozentigen Kapitalertragsteuergutschriften im Gegensatz zur NHS nicht in Anspruch nehmen. Unter Berücksichtigung des Zinsaufwandes für die Finanzierung der Beteiligung ergab sich nach Darstellung der NH folgendes:

	NH	NHS
	in TDM	
Gewinnanteil aus BfG-Gewinn (vor KSt)	14 518	14 518
Steuerlicher Nettoertrag	8 131	11 491
Zinsaufwand	11 464	12 142
Wirtschaftliches Beteiligungsergebnis	%. 3 333	%. 651

Aus einem Vermerk der NH vom 21. 6. 1977 ergibt sich, daß der Kaufpreis 160 Mio DM betragen sollte. In dieser Höhe hatte die NH zur Finanzierung der Beteiligung Verbindlichkeiten bei verschiedenen Banken, darunter in Höhe von 55,8 Mio. DM aus Betriebsmittelkrediten. Es war vorgesehen, daß die NHS diese Kredite, einschließlich des Betriebsmittelkredits, bis auf einen von ihr aufzubringenden Restbetrag von 6 Mio. DM übernehmen sollte. Der Vermerk enthält den Hinweis, daß die Begleichung des Kaufpreises wegen der noch zu führenden Gespräche mit den Banken zunächst über Verbindungskonto abgewickelt werden sollte. Dies sei aber nur eine kurzfristige und interimistisch vertretbare Lösung, da sie gemeinnützigkeitsrechtlich unzulässig sei. Ferner wurde darauf hingewiesen, daß die Übertragung noch vor dem 30. 6. 1977 zu vollziehen sei, weil die Ausgleichszahlung von 9,3 Mio. DM bei der NHS vereinnahmt werden solle. Dementsprechend veräußerte die NH die Beteiligung im Nennwert von rund 92,9 Mio. DM (Buchwert: rund 141,5 Mio. DM) zum Preis von 160 Mio. DM am 25. 6. 1977 an die NHS. Der Kaufpreis wurde zunächst bis zum 30. 11. 1977, später bis zum 30. 4. 1978 gestundet.

In der AA-Sitzung am 7. 7. 1977 wurde von Herrn Vietor als weiteres Motiv für die Übertragung genannt, daß zu erwarten sei, daß die Anerkennungsbehörde infolge des Zusammenbruchs der Bremer Treuhand generell schärfere Maßstäbe bei den Ausnahmehereichen der gemeinnützigen WU anlegen würde. Man müsse insbesondere damit rechnen, daß die einschlägigen Vorschriften des WGG restriktiver ausgelegt würden. Die Beteiligung der NH an der BfG hätte bereits in der Vergangenheit zu gemeinnützigkeitsrechtlichen Schwierigkeiten geführt. Die Übertragung sei aber mit keinerlei Nachteilen für die NH verbunden.

Nach handschriftlichen Notizen von Dr. Biertz soll Dr. Obst sich in einem Gespräch am 11. 11. 1977 hochofreut über die Veräußerung der Anteile gezeigt haben, weil damit ein Streitpunkt zwischen AfW und OFD beseitigt sei. Dr. Biertz knüpfte daran die Erwartung, daß sich das AfW in anderen Problemfällen, insbesondere im Fall Seniorenzentrum Bad Münstereifel, entgegenkommend verhalten werde.

30.2.3.2 Veräußerung von NHS an BGAG 1978

Aufgrund eines Angebots der BGAG vom 20. 7. 1978 übertrug die NHS dieser ihre Beteiligung an der

BfG im Nennwert von 92,92 Mio. DM mit Wirkung vom 1. 1. 1979. Der Kaufpreis betrug 232 298 750 DM, dies entsprach einem Kurswert von 250 %. Er wurde am 1. 1. 1979 fällig. Der Ausgleichsanspruch für 1978 verblieb bei der NHS.

30.2.4 Feststellungen im Rahmen der Bp

Die Bp hatte im Prüfungszeitraum II (Jahre 1969 bis 1973) zunächst nur die Beteiligung der NH an der BfG unter gemeinnützigkeitsrechtlichen Gesichtspunkten untersucht und gewürdigt. Erst durch Erkenntnisse, die bei den Prüfungen aufgrund der Anschluß-Bp (Prüfungszeitraum III, Jahre 1974 bis 1979) gewonnen wurden, ergaben sich erheblich bedeutsamere Feststellungen über finanzielle Nachteile der NH.

30.2.4.1 Feststellungen 1978

Die Bp hatte den Punkt in ihre Prüfungen einbezogen, obwohl er im Rahmen der Sonderprüfung von der ATH untersucht und vom AfW für abgeschlossen erklärt worden war (siehe Ziff. 30.2.2). Sie hatte dies in der Erkenntnis getan, daß der ATH bei ihrer Prüfung der Sachverhalt nicht in vollem Umfang bekannt gewesen und sie deshalb zu falschen rechtlichen Schlüssen gekommen war.

Zwischen Finanzsenator Dr. Seeler und Bausenator Dr. Bialas bestand Einvernehmen, daß unter diesen Voraussetzungen in der Sonderprüfung behandelte Punkte erneut aufgegriffen werden konnten (siehe hierzu Themenkomplex „Betriebsprüfungen/Sonderprüfung 1974“ — ONr. 7,1).

Im Prüfungsvermerk vom 5. 10. 1978 traf das FA—Prü die Feststellung, daß die Beteiligung der NH an der BfG gegen das WGG verstoße. (Hinweis: Zu diesem Zeitpunkt ging das FA noch vom Fortbestand der Beteiligung aus.) Es bezog sich dabei auf Feststellungen des Bundesbetriebsprüfers Wagner des Bundesamtes für Finanzen, die dieser aufgrund von Prüfungen bei der BfG getroffen hatte.

Danach sei die Beteiligung der NH aufgrund ihrer Einbindung in den gemeinwirtschaftlichen Verbund der Gewerkschaftsunternehmen, zu dem sowohl die BfG als auch die NH gehörten, nicht erforderlich. Die BfG sei aufgrund ihrer Geschäftsstruktur als Hausbank der Gewerkschaften und der ihnen nahestehenden Unternehmen anzusehen. Neben ihrer Funktion als Ratgeber sei die Vergabe günstiger Kredite eine ihrer Hauptaufgaben. Die nach § 9 Abs. 1 Buchst. f) WGGDV geforderte Voraussetzung, daß die Beteiligung zur Kreditbeschaffung erforderlich sei, könne demnach nicht vor.

Die OFD legte die Feststellungen des FA—Prü am 20. 6. 1980 der Finanzbehörde vor. Sie teilte die Beurteilung des FA—Prü, wies aber darauf hin, daß die Gemeinnützigkeitsreferenten und der BMSt anderer Auffassung seien. Da es sich um eine reine Auslegungsfrage handele, erscheine es weniger zweckdienlich, erneut Bedenken vorzutragen. Steuerliche Auflagen hätten darüber hinaus nach der

Körperschaftsteuerreform an Bedeutung verloren. Wie sich aus weiteren Dokumenten ergibt, bemühte sich das FA—Prü gleichwohl, weiteres Beweismaterial zu diesem Punkt zu beschaffen.

Das für WGG-Fragen zuständige Referat in der Finanzbehörde vertrat nach einem Vermerk vom 23. 3. 1982 die Ansicht, daß der Fall nicht nur über Ausnahmegewilligungen gelöst werden könne. In erster Linie sollte dem AfW die Aberkennung der Gemeinnützigkeit anheimgestellt und hilfsweise angeregt werden, der NH zur Auflage zu machen, sich von der BfG-Beteiligung zu trennen. Demgegenüber vertrat der Amtsleiter der Steuerverwaltung, Tschira, die Auffassung, den Vorgang über Ausnahmegewilligung zu regeln. Die OFD regte in ihrem Schreiben an das AfW vom 19. 4. 1982 in Übereinstimmung mit der Auffassung des Amtsleiters eine Ausnahmegewilligung an. Die NH sei über die Beteiligung in verlustreiche Engagements hineingezogen worden. Der Gesichtspunkt der Kreditbeschaffung habe weder Anlaß noch Notwendigkeit für die Beteiligung gebildet.

Nach der Ansicht des AfW, die es im Mai 1982 in einem Gespräch mit der OFD äußerte, habe die Bp keine neuen Sachverhaltsmomente vorgetragen. Unter Hinweis auf die bisherige Duldung könne der Punkt aus formalen Gründen nicht mehr aufgegriffen werden.

Im Juli 1982 stellte das AfW in einer internen Vorlage für Amtsleiter Dr. Scholz ergänzend fest, daß bei der Beurteilung der Zulässigkeit berücksichtigt werden müsse, daß die NH als Konzernobergesellschaft für die gesamte Unternehmensgruppe als Zentralstelle für die Fremdmittelbeschaffung fungiere. (Der Vermerk diene vermutlich zur Vorbereitung auf das für den 5. 8. 1982 vorgesehene Gespräch von Bausenator Apel mit Dr. Hoffmann.) Im übrigen werde die von den KSt-Referenten vertretene Auffassung geteilt, daß bei Fehlen der in § 9 WGGDV genannten Voraussetzungen einem WU die Beteiligung an einem Kreditinstitut nicht durch Ausnahmegewilligung gestattet werden könne. Das AfW teilte seine Rechtsauffassung der NH anläßlich eines Gesprächs am 30. August 1982 mit. In einem Gespräch am folgenden Tag zwischen OFD und AfW wurde der Punkt „BfG-Beteiligung“ nach einem Vermerk der OFD für erledigt bezeichnet.

30.2.4.2 Feststellungen 1982

Im Rahmen der Anschluß-Bp trafen die Prüfer Feststellungen, nach denen die NH durch die BfG-Beteiligung erhebliche finanzielle Nachteile erlitten hatte. (Hinweis: Zum Teil sind diese Erkenntnisse in der in Ziff. 30.2.4.1 gegebenen Sachverhaltsdarstellung bereits enthalten.) Die Ermittlungen waren außerordentlich schwierig und zeitaufwendig, weil die NH vorhandenes Material erst auf massive Aufforderung des Prüfers herausgab, Rückfragen bei der BfG erforderlich wurden und letztlich das für die Prüfung der BfG zuständige Finanzamt Frankfurt/Main eingeschaltet werden mußte. Die Prüfungen ergaben, daß der überhöhte Verkauf der Anteile in 1970 zu 180 % statt zu 120 % ausschließlich dazu

gedient hatte, zur Sanierung der verlustreichen Beteiligung an Boswau & Knauer beizutragen (siehe hierzu Themenkomplex „Vermögensverlagerung zu Lasten der NH“ — ONr. 35.1). Hierdurch seien Vermögensverlagerungen zu Lasten der NH in Höhe von 30 Mio. DM vorgenommen worden.

Die zeitgleich mit der Übertragung durchgeführten Kapitalerhöhungen bei der BfG hätten eindeutig belegt, daß ein Kurs von 120% angemessen gewesen wäre.

Demgegenüber sei der Verkauf der Anteile in 1977 von der NH an die NHS zu einem unangemessen niedrigen Preis durchgeführt worden. Die Gewinnsituation der BfG und die zu 250% jeweils durchgeführten Kapitalerhöhungen in den Jahren 1975 und 1977 (später auch 1979 und 1980) sowie der 1978 durchgeführte Verkauf von der NHS an die BGAG zum gleichen Kurs zeigten, daß dieser als angemessen anzusehen gewesen sei. Der NH sei insoweit zugunsten der NHS ein Nachteil von rund 90,8 Mio. DM entstanden. Abgesehen von der grundsätzlichen Beteiligungsproblematik habe die NH gegen § 12 WGG (Wirtschaftlichkeit des Geschäftsbetriebes) verstoßen.

Das FA-Prü regte gegenüber der OFD im September 1983 an, diese Erkenntnisse dem AfW mitzuteilen. Abweichend hiervon wies die OFD das AfW am 16. September 1983 nur darauf hin, daß die weitere Entwicklung des Beteiligungsbesitzes an der BfG neuerliche Beanstandungen ergeben hätte, die im nächsten Bp-Zeitraum lägen. Sie würden über die grundsätzliche Frage der Beteiligung hinausgehen und weitere Vermögensverlagerungen aus dem gemeinnützigen Bereich erkennen lassen. Die OFD gehe davon aus, daß für diese Vermögensabflüsse zu gegebener Zeit ein Ausgleich im Rahmen des § 23 Abs. 6 WGGDV angeordnet werde. Sollte dies nicht in angemessener Frist geschehen, käme sie nicht umhin, einen Antrag auf Entziehung der Gemeinnützigkeit zu stellen. (Hinweis: Diese generellen Bemerkungen bezogen sich nicht nur auf die BfG-Beteiligung, sondern auch auf weitere neue Erkenntnisse der Bp.)

Auch nach dieser Mitteilung wurden vom FA-Prü 1983/1984 Versuche nach weiterer Sachverhaltsaufklärung unternommen. Diese konzentrierten sich insbesondere darauf, zu welchem Zeitpunkt und von wem die Anteile an der BfG von der NH erworben worden waren. Die Bp hatte zwischenzeitlich festgestellt, daß die NH bereits seit 15. 7. 1970 Anteilseignerin der BfG war. Dies stand im Widerspruch zu dem in Ziff. 30.2.1 genannten Veräußerungsvertrag vom 29. 12. 1970. Ferner hatte die BfG der Bp mitgeteilt, daß die in diesem Vertrag als Veräußerer angegebene IFT zu keiner Zeit Aktionärin bei ihr gewesen sei. Die Ursachen dieser Abweichungen und die Gründe für diese Transaktionen konnten von der Bp nach der Aktenlage nicht festgestellt werden. Sie wurden letztlich vom FA-Prü für die Tatsache der Vermögensverlagerung von 30 Mio. DM in 1970 auch als unerheblich angesehen.

Im Hinblick auf die zeitliche Begrenzung des Aktenvorlageersuchens des PUA enthielten die vorge-

legten Steuerkarten keine Dokumente mehr, aus denen sich die weitere Behandlung erkennen ließ.

30.2.5 Feststellungen im Rahmen der Sonderprüfung 1982

Sowohl gegenüber dem AfW als auch gegenüber der NH äußerte sich der VNW am 15. 6. 1982 zur BfG-Beteiligung kritisch. Er wies in seinen Schreiben auf Tatbestände hin, die nur durch die Personalunion ermöglicht worden seien und durch die die NHS offenbar erheblich finanziell begünstigt worden sei. Zur Aufklärung dieser Vorgänge, zu denen die BfG-Beteiligung und die Veräußerung der Aktien an die NHS gehörten, forderte der VNW von der NHS die Entbindung der Nordrevision von der Verschwiegenheitspflicht. Diese wurde schließlich erteilt.

Gegenüber der Baubehörde griff der VNW diesen Punkt am 18. 10. 1982 wieder auf mit Aussagen, die weitgehend denen im Prüfungsbericht vom 19. 11. 1982 gleichen (siehe unten):

Die NHS habe die Anteile nach einer kurzen Beteiligungsdauer zu einem erheblich höheren Kurs (250%) weiterveräußert. Der hierbei realisierte Gewinn habe unter Berücksichtigung erhaltener „Ausgleichszahlungen“ (Zusatzdividende) für die Zeit vor dem Aktienerwerb 86,8 Mio. DM betragen. Der vom Standpunkt der NH externe Vorgang sei der gesetzlichen Prüfung nicht zur Kenntnis gekommen und habe daher im Rahmen der Prüfung nicht gewürdigt werden können. Eine generelle oder partielle Befreiung von der Verschwiegenheitspflicht habe für die den NHS-Bereich prüfenden Wirtschaftsprüfungsgesellschaften nicht vorgelegen. Erst im Zuge der Anfang 1982 durch die Presse erhobenen Vorwürfe sei der Nordrevision schließlich von der NHS generelle Befreiung von der Verschwiegenheitspflicht erteilt worden.

Im Prüfungsbericht des VNW über das Geschäftsjahr 1981 der NH, der am 19. November 1982 testiert und am 21. 11. 1982 dem Unternehmen zugeleitet wurde, gab der VNW sinngemäß folgende Erläuterungen:

Der Buchwert der Beteiligung habe unter Berücksichtigung des ursprünglichen Kaufpreises und der nachfolgend durchgeführten Kapitalerhöhungen im Zeitpunkt der Veräußerung 1977 an die NHS 141,503 Mio. DM betragen, bezogen auf ein nominelles Beteiligungskapital von 92,92 Mio. DM. Die Beteiligung sei im Jahre 1977 zu einem Preis von 160 Mio. DM = 172% an die NHS verkauft und damit ein Veräußerungsgewinn von 18,5 Mio. DM Erlöst worden. Nach Auffassung des VNW sei dieser Verkaufspreis, der durch eine vergleichende Ertragswertberechnung überprüft worden sei, als angemessen anzusehen.

Ferner war die dem AfW am 18. 10. 1982 bereits gegebene Erläuterung (siehe oben) enthalten. Schließlich hatte der VNW noch angefügt, daß die Verkaufsbedingungen der NHS nach den ihm erteilten Auskünften durch gesellschaftsinterne Interessen mitbestimmt gewesen seien.

30.2.6 Erneute Beteiligungsabsicht in 1981

Der AR der NH hatte am 3. 7. 1981 einer erneuten Beteiligung an der BfG in Form eines Vorratsbeschlusses zugestimmt. Herr Vietor erläuterte dem ARP am gleichen Tag, daß die hierfür vorgesehenen Mittel (Hinweis: Vorgesehen war eine Beteiligung im Nominalwert von 100 Mio. DM zum Kurswert von 350 %) durch Verkauf von Wohnungen an die Volksfürsorge aufgebracht werden sollten.

Mit Schreiben vom 17. 9. 1981 an Dr. Scholz (persönlich) erläuterte die NH unter Bezugnahme auf vorangegangene Gespräche die Gründe für ihre Beteiligungsabsicht. Der kurzfristige Kreditbedarf sei seit 1973 von 3,2 Mrd. DM auf 4,3 Mrd. DM gestiegen. Dabei seien Nachbeleihungen des Wohnungsbestandes in Höhe von 1,1 Mrd. DM unberücksichtigt geblieben. Ursachen hierfür seien die Grundstücks- und Baukostensteigerungen, Modernisierungs- und Energiesparmaßnahmen, längerfristige Grundstücksbevorratung, Umstrukturierung des Bauprogramms (statt $\frac{3}{4}$ Mietwohnungsanteil künftig $\frac{2}{3}$ Eigentumsmaßnahmen), schleppender Verkauf fertiger Objekte, teilweiser Wechsel von Dauerfinanzierungen zu Zwischenfinanzierungen (wegen der Hochzinspolitik). Die NH sehe aufgrund von mit Banken geführten Gesprächen keine Möglichkeit, die ihr eingeräumte jeweilige Kreditlinie erhöht zu bekommen. Nur die BfG sei hierzu bereit. Sie fordere allerdings, aus kreditpolitischen Gründen, eine Beteiligung der NH von 100 Mio. DM.

Die Beteiligung sei zur Sicherstellung und Erweiterung des Kreditvolumens unbedingt erforderlich. Die NH gehe davon aus, daß Dr. Scholz diese Auffassung teile. Am 29. 9. 1981 ergänzte die NH ihre Erläuterungen in einem weiteren Schreiben an Dr. Scholz (persönlich). Es sei vorgesehen, die Beteiligung durch Wohnungsverkäufe zu finanzieren. Die Beteiligung solle zum erheblichen Teil beliehen werden. Durch die vorgesehene Finanzierung werde der NH keinerlei Liquidität entzogen.

In einem dritten Schreiben vom 2. 10. 1981 an Dr. Scholz (persönlich) wurden die Finanzierungsmodalitäten näher beschrieben. Es sei vorgesehen, rund 9 000 Wohnungen in Bremen (Neue Vahr) und rund 2 000 freifinanzierte Wohnungen in München (Bogenhausen) an eine Versicherungsgesellschaft zu veräußern. Daneben sollten freifinanzierte Einraumwohnungen in Hamburg an Versicherungsgesellschaften bzw. durch Einzelverkauf an die Mieter veräußert werden. Dr. Scholz wurde ferner darüber informiert, daß die NH seit einiger Zeit Gebrauchtwohnungen an Mieter veräußere in einer Größenordnung von 130 Mio. DM jährlich. Für 1981 werde daraus ein Ertrag von 65 Mio. DM erwartet. Es sei beabsichtigt, diese Privatisierungsaktion zur Sicherung eines Ertrags- und Liquiditätszuflusses zu verstärken. (Hinweis: Dies bestätigt, daß mindestens Dr. Scholz über die im Themenkomplex „Verkauf von Mietwohnungen“ — ONr. 9 geschilderten hinaus weitere Informationen über die Absichten der NH hatte. Die vorstehend genannten drei Schreiben sind dem PUA von den Anwälten der NH mit Schreiben vom 14. 9. 1984 übersandt worden. Sie befanden sich nicht in den Akten des AfW.)

Dr. Teske stellte am 30. 3. 1983 in einem nachträglich angefertigten Vermerk seine Einschaltung in die Überlegungen der NH dar. Danach habe er im Herbst 1981 auf eine entsprechende Frage von Herrn Vietor geäußert, daß die Beteiligung an der BfG seiner Meinung nach die Zustimmung der Baubehörde und vermutlich auch der Finanzbehörde erfordere. Erstere halte er zwar für erreichbar, letztere aber nicht. Herr Vietor habe geglaubt, die Zustimmung auf politischem Wege schon durchsetzen zu können. Zu der vorgesehenen Finanzierung der Beteiligung durch Veräußerung von Wohnungen habe er (Dr. Teske) sich nicht geäußert.

Einige Zeit später habe Dr. Scholz ihn gefragt, ob der VNW eine Beteiligung befürworten würde. Er habe geantwortet, daß der VNW keine Stellungnahme abgeben werde, da die Angelegenheit nach seinen Informationen politisch entschieden werden würde. Dies habe er damit begründet, daß der VNW nicht „gegen die Politiker Stellung nehmen möchte“.

Falls der VNW offiziell zur Stellungnahme aufgefordert werden würde, seien nähere Untersuchungen über eine positive oder negative Stellungnahme anzustellen. Dr. Scholz habe daraufhin mit Herrn Vietor telefoniert und sei von diesem unterrichtet worden, daß die Angelegenheit politisch zu entscheiden und der VNW deshalb nicht um Stellungnahme gebeten worden sei.

Am 9. 2. 1982 teilte Dr. Scholz dem Vorstand der NH schriftlich mit, daß die Baubehörde nach eingehender Prüfung des Sachverhalts zu dem Ergebnis gekommen sei, daß — ohne Präjudiz für künftige Fälle — die in Aussicht genommene Beteiligung gemeinnützigkeitsrechtlich nicht unzulässig sei. Die Voraussetzungen im Sinne von § 9 WGG habe die NH schlüssig dargelegt. (Hinweis: Dieses Schreiben befand sich in den Akten des VNW. Die Baubehördenakten enthielten keinerlei Vorgänge über den in dieser Ziffer geschilderten Sachverhalt.)

Dr. Teske hatte, wie sich aus dem oben genannten Vermerk vom 30. 3. 1983 ergibt, das Schreiben von Dr. Scholz als Ausnahmegewilligung angesehen. Sie sei ohne vorherige Stellungnahme des VNW erteilt worden. Die Baubehörde habe damit gegen Ziff. 16.4 des WGG-Erlasses verstoßen, in der die Einschaltung des VNW zwingend vorgeschrieben sei.

Die NH hat ihre Beteiligungsabsicht nicht verwirklicht.

30.2.7 Feststellungen des RH

Der Rechnungshof hat in seinem Gutachten vom 1. 12. 1983 folgende Wertung des ersten Beteiligungsvorganges abgegeben:

Zu den Geschäften, die ein gemeinnütziges WU betreiben darf, gehöre nach § 6 Abs. 3 WGG i. V. m. § 9 Abs. 4 Buchst. f) WGGDV die Beteiligung an Kreditunternehmen, soweit sie für das WU ausnahmsweise erforderlich sind. Mit den Worten „ausnahmsweise erforderlich“ sei klargestellt, daß diese Vor-

schriften eng auszulegen seien. Daraus müsse gefolgert werden, daß schon vom Ansatz her derartige Beteiligungen in der Regel nicht notwendig seien, wenn es sich um die Beschaffung von kurz- oder mittelfristigen Krediten handele. Warum insoweit eine Ausnahme von der Regel vorgelegen habe, sei nicht ersichtlich und auch von der Baubehörde nicht aufgeklärt worden. Insbesondere habe die Baubehörde es unterlassen, den Tatbestand zu würdigen, daß die Beteiligung (Kaufpreis 90 Mio. DM) von der NH kreditär finanziert werden sollte. Die von der NH am 16. 6. 1971 gegebene Auskunft sei so allgemein gehalten gewesen, daß sie für die Begründung einer Ausnahme von der Regel der WGG-Vorschriften nicht ausgereicht habe (vgl. Tz. 178—182).

Zu der Beteiligungsabsicht in 1981 hat der RH nicht Stellung genommen. Dies ergibt sich vermutlich daraus, daß die Akten des AfW keinerlei Anhaltspunkte hierauf enthielten.

30.3 Gemeinnützigkeitsrechtliche Beurteilung

30.3.1 Rechtliche Beurteilung

Der in Ziff. 30.2.1 genannte Wortlaut des § 9 Abs. 1 Buchst. f) WGGDV nennt als Kriterien für die Beteiligung an einem Kreditunternehmen, daß sie ausnahmsweise zulässig ist, sofern sie zur Kreditbeschaffung erforderlich ist. Die WGG-Erlasse aus den Jahren 1970 und 1980 enthalten hierzu keine Ausführungen.

Der von den KSt-Referenten vertretenen Auffassung, daß eine Beteiligung nur bei Vorliegen dieser Voraussetzungen zulässig, in allen anderen Fällen aber unzulässig und auch nicht ausnahmebewilligungsfähig ist, wird uneingeschränkt zugestimmt. Diese Auffassung hat sich 1982 auch das AfW angeschlossen (siehe Ziff. 30.2.4.1).

Die NH hatte sowohl die 1970 eingegangene als auch die 1981 beabsichtigte Beteiligung gesetzeskonform begründet. Tatsächlich waren aber, wie die Sachverhaltsdarstellung zeigt und im folgenden noch näher ausgeführt wird, andere Gründe Anlaß für ihre Beteiligung.

30.3.2 Verhalten der NH

30.3.2.1 Gründe für die Beteiligung 1970

Die NH hat mit den von ihr gegebenen Begründungen die wahren Hintergründe verschleiert. Eine Beteiligung zur Kreditbeschaffung bei der BfG war nicht notwendig. BfG und NH waren 1970 gemeinsam in den gemeinwirtschaftlichen Verbund der Gewerkschaftsunternehmen eingegliedert. Eine der wesentlichen Funktionen der BfG, wenn nicht die wesentlichste, war die Fremdmittelbeschaffung für die Verbundunternehmen. Das von der BfG an die NH gesandte Schreiben ist zwischen den Beteiligten verabredet und textlich abgestimmt worden. Die darin behauptete Versagung der Ausweitung des Kreditrahmens hätte sich die BfG gar nicht lei-

sten können. Sie hätte nicht nur im Gewerkschaftsverbund, sondern insbesondere bei anderen Gläubigerbanken der NH für Aufsehen gesorgt und möglicherweise zu unliebsamen Reaktionen geführt. Das Schreiben diene ausschließlich der formalen Begründung für die Zulässigkeit nach dem WGG.

Die Beteiligung der NH läßt sich nur mit übergeordneten Gesichtspunkten der Gesellschafter innerhalb des gemeinwirtschaftlichen Verbundes erklären.

Die Kapitalbeteiligung 1970 wie auch die späteren Kapitalerhöhungen, an denen sich die NH beteiligte, waren in voller Höhe fremdfinanziert (siehe Ziff. 30.2.3.1). Die Zinsen hierfür führten bei der NH zu einem erheblichen zusätzlichen Aufwand (beispielsweise 1977 rund 11,5 Mio. DM). Dieser konnte durch die vergleichsweise niedrigen Dividendenausschüttungen bis 1974 bzw. die Ausgleichszahlung von 10% ab 1975 nicht kompensiert werden. Vielmehr war das Beteiligungsergebnis negativ (1977 mit 3,3 Mio. DM).

Auch der hohe Einsatz von Betriebsmittelkrediten anderer Banken (rund 56 Mio. DM) zur Finanzierung der Beteiligung ist ein Indiz dafür, daß der behauptete Fremdkapitalbedarf so groß nicht gewesen sein kann. Immerhin sollten die zusätzlichen Kreditmittel auch zur Zwischenfinanzierung eingesetzt werden. Gerade dies wäre auch mit den Betriebsmittelkrediten möglich gewesen. Die weitere Behauptung der NH, außer der BfG sei keine andere Bank bereit gewesen, ihr einen über 50 Mio. DM hinausgehenden Kreditrahmen einzuräumen, wurde durch die Finanzierung der Beteiligung widerlegt. So gab die Deutsche Genossenschaftsbank (DGBank) der NH zum einen ein langfristiges Darlehen in Höhe von 90 Mio. DM und räumte zum anderen den bereits erwähnten Betriebsmittelkredit in Höhe von 50 Mio. DM ein (weitere 6 Mio. DM stammten bei der Beteiligungsfinanzierung von einer anderen Bank).

30.3.2.2 Kaufpreis

Für den überhöhten Kaufpreis 1970 konnte die NH im Verlaufe der Bp keine plausible Erklärung abgeben. Die vom Zeugen Dr. Hoffmann genannte Begründung, daß Neuaktionäre gegenüber Altaktionären üblicherweise ungünstigere Konditionen in Kauf zu nehmen hätten, ist aufgrund der oben dargelegten Stellung der BfG und NH als Verbundunternehmen in diesem Zusammenhang nicht stichhaltig (APr 11/29 S. 138, 139, 146). Der Bp ist zuzustimmen, daß der überhöhte Kaufpreis ausschließlich zu dem Zweck festgesetzt worden war, 30 Mio. DM gemeinnützigkeitsrechtlich gebundenes Vermögen im freigemeinwirtschaftlichen Bereich zu verwenden. Die in diesem Zusammenhang vorgenommenen Transaktionen (siehe auch Ziff. 30.2.4.2) erscheinen mehr als dubios und waren trotz größter Bemühungen von der Bp hinsichtlich des Sachverhaltes und der verfolgten Zielrichtung nicht restlos aufzuklären. Im Hinblick auf die noch nicht abgeschlossenen Ermittlungen der Bp enthält sich der PUA insoweit einer abschließenden Wertung.

30.3.2.3 Einschaltung von VNW und anderen

Wie auch in anderen Fällen wurde zwischen NH und VNW zunächst eine „Sprachregelung“ vereinbart, mit der die gemeinnützigkeitsrechtliche Unbedenklichkeit dokumentiert werden konnte. Ob das BMF tatsächlich, wie von Herrn Vietor behauptet, keine Bedenken gegen die Beteiligung hatte, war aus den Akten nicht feststellbar. Dies scheint aber zumindest zweifelhaft zu sein, da die Vertreter des BMF bei den späteren Erörterungen im Kreise der KSt-Referenten mit diesen in der gemeinnützigkeitsrechtlichen Beurteilung übereinstimmten. Auch die positive Stellungnahme von Staatssekretär Dr. Storck ist im Hinblick auf die zugrunde gelegte falsche Darstellung der NH über das Erfordernis der Beteiligung zu rechtlich falschen Schlüssen gekommen. Auffällig ist die Parallelität des Vorgehens der NH bei ähnlichen Zweifelsfällen (siehe Themenkomplexe „Hochschulausbau in Niedersachsen“ — ONr. 22, „Konzernstruktur“ — ONr. 8.1; zur Einschaltung von Senator Meister siehe Ziff. 30.3.4).

30.3.2.4 Sonderprüfung 1974

Die ATH hat zur Beteiligung an der BfG offensichtlich keine eigenen Ermittlungen angestellt. Sie hatte sich mit der in dem Bericht wiedergegebenen Begründung der NH, die Beteiligung sei mit Zustimmung des AR aus kreditpolitischen Gründen eingegangen worden, zufriedengegeben. Eine gemeinnützigkeitsrechtliche Problematisierung, die im Rahmen einer Sonderprüfung nach § 26 WGG im Vordergrund hätte stehen müssen, unterblieb.

30.3.2.5 Abschluß des Beherrschungsvertrages zwischen BfG und BGAG 1975

Die NH hatte bewußt darauf verzichtet, den ihr aufgrund des Beherrschungsvertrages zustehenden angemessenen jährlichen Ausgleichsbetrag zu fordern. Sie hatte damit intern erhebliche Ertragseinbußen hingenommen, die dazu führten, daß das Beteiligungsergebnis auf Dauer negativ sein würde. Das Verhalten der NH läßt sich nur mit übergeordneten Gesichtspunkten der Gesellschafter innerhalb des gemeinwirtschaftlichen Verbundes erklären.

30.3.2.6 Verkauf 1977 an die NHS und Weiterverkauf an die BGAG 1978

Die Bp hat schlüssig begründet, daß der angemessene Kaufpreis 250% betragen hätte. Die NH hat den zu niedrigen Kaufpreis ausschließlich mit dem Ziel akzeptiert, der NHS durch den 1978 durchgeführten Verkauf zusätzliche Mittel in Höhe von rund 91 Mio. DM zu verschaffen. Der Verzicht auf Realisierung innerhalb des gemeinnützigen Bereichs hat zu unzulässigen Vermögensabschlüssen in der genannten Höhe geführt.

Die von der NH gegenüber der Bp und von den Zeugen Dr. Hoffmann und Herrn Lüßmann gegebene Begründung, der Kurs von 250% beim Weiterver-

kauf sei ein „Freundschaftspreis“ gewesen, ist durch die Feststellungen der Bp widerlegt worden (APr 11/29 S. 143, 155, 156 bzw. APr 11/28 S. 67, 69—71).

...

30.3.2.8 Verhalten der Gesellschafter des gewerkschaftlichen Konzernverbundes

Am Beispiel der BfG-Beteiligung zeigt sich besonders deutlich, daß die NH durch ihre Einbindung in den gewerkschaftlichen Konzernverbund dem WGG zuwiderlaufende Gesellschaftsinteressen unter Mißachtung ihrer gemeinnützigkeitsrechtlichen Pflichten und Bindungen zu berücksichtigen hatte.

Der Zugriff auf das gemeinnützigkeitsrechtlich gebundene Vermögen wurde nicht nur in diesem, sondern in zahlreichen anderen Fällen als geeignetes Mittel angesehen, Schwierigkeiten in anderen Bereichen des Gewerkschaftskonzerns zu mildern bzw. zu beseitigen. Die Gesellschafter haben insoweit die NH dazu veranlaßt, Gesetzesverstöße zu begehen. Aufgabe der NH war es, „Sprachregelungen“ und Begründungen zu finden, aus denen sich die Gesetzeskonformität ableiten ließ.

Die Besetzung des AR der NH mit führenden Vertretern der DGB-Gewerkschaften und der BfG führte dazu, daß auch in diesem Gremium mögliche Bedenken gar nicht erst erörtert wurden. Vielmehr wurden übergeordnete Gesellschaftsinteressen, ggf. auch gegen Unternehmensinteressen der NH, durchgesetzt.

30.3.2.9 Zusammenfassung

Die Beteiligung der NH an der BfG war 1970 und wäre 1981 unzulässig gewesen. Der Vorstand hat mit der Entscheidung zum Beteiligungserwerb gegen § 6 WGG i. V. m. § 9 Abs. 1 Buchst. f) WGGDV sowie gegen § 13 WGG (Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung) verstoßen.

Durch den überhöhten Kaufpreis 1970 und den zu niedrigen Verkaufspreis 1977 sind dem gemeinnützigen Bereich insgesamt 120 Mio. DM durch unzulässige Vermögensabflüsse entzogen worden. Dies stellt einen Verstoß gegen § 9 i. V. m. § 13 WGG dar.

In der Entscheidung zum Eingehen einer nachhaltig negativen Beteiligung und in dem Verzicht auf einen angemessenen Ausgleichsbetrag liegt ein Verstoß gegen die gleichen Bestimmungen vor.

30.3.3 Verhalten des VNW

Die gemeinnützigkeitsrechtliche Beurteilung des Beteiligungserwerbs 1970 durch Dr. Teske in Kenntnis der falschen Sachdarstellung der NH muß als Gefälligkeitsentscheidung angesehen werden. Sie wurde ohne Einschaltung des AfW, offenbar aber in Ansprache mit Bausenator Meister getroffen. Sie war auch ausschlaggebend für die positive Stellungnahme von Staatssekretär Dr. Storck, der

sich darin ausdrücklich der Auffassung von Dr. Teske anschloß.

Der VNW hat weder zum Erwerbszeitpunkt 1970 noch bei späteren Prüfungen die Angemessenheit des Kaufpreises untersucht. Er hat in seinen Berichten zu keiner Zeit darauf hingewiesen, daß das Beteiligungsergebnis negativ war. Auch bei der Veräußerung 1977 an die NHS wurden vom VNW keine Feststellungen zur Angemessenheit des Verkaufspreises getroffen.

Der VNW hat gegen seine Pflichten zur umfassenden Prüfung und Vollständigkeit der Berichte verstoßen (§§ 55ff. GenG). Durch dieses fehlerhafte Verhalten blieben die Vermögensverlagerungen bis zur Aufdeckung durch die Bp für das AfW unentdeckt.

Die Aktivitäten des VNW in 1982 dienten lediglich dazu, eigenes Fehlverhalten nachträglich zu rechtfertigen, indem die BfG-Beteiligung in einen ursächlichen Zusammenhang mit der Personalunion gerückt wurde. In Kenntnis der Bp-Feststellungen bezeichnete der VNW den in 1977 erzielten Kaufpreis als angemessen.

Der Hinweis auf die Verschwiegenheitspflicht der Nordrevision mag eine Erklärung dafür sein, daß der VNW vor 1982 vorgeblich keine Kenntnisse über den weiteren Verkaufsvorgang in 1978 von der NHS an die BGAG hatte. Spätestens in Kenntnis der Feststellungen der Bp hätte dieser Vorgang vom VNW gemeinnützigkeitsrechtlich problematisiert werden müssen. Die Verschwiegenheitspflicht ist darüber hinaus als Entschuldigung schon deshalb nicht akzeptabel, weil nach der eigenen Begründung des VNW die Gründung der Nordrevision in erster Linie zu dem Zweck erfolgt war, Geschäftsverbindungen zwischen dem NH- und NHS-Bereich in einer Hand vollständig zu erfassen und zu prüfen.

Die Fragwürdigkeit der Entscheidung von Dr. Teske über die rechtliche Zulässigkeit der Beteiligung in 1970 wird auch aus seinem Vermerk vom 30. 3. 1983 erkennbar. Die Darstellung in dem Vermerk läßt nur den Schluß zu, daß Dr. Teske die erneute Beteiligung nicht für zulässig hielt, gleichwohl aber im Falle einer politischen Entscheidung keine Bedenken äußern würde.

30.3.4 Verhalten der Anerkennungsbehörde

Wie im Falle „Hochschulausbau in Niedersachsen“ (siehe ONr. 22) schalteten NH und Dr. Teske zunächst nicht das AfW, sondern Bausenator Meister ein. Dieser hatte ohne Prüfung des Sachverhalts und der Rechtslage durch das AfW entschieden, daß die Beteiligung WGG-konform sei. Die statt dessen auf sein Betreiben zurückzuführende Einschaltung des BMSt war nicht sachgerecht. Sie führte aber zu dem von der NH gewünschten Ergebnis, daß spätere Zweifel an der Zulässigkeit der Beteiligung, insbesondere jeweils unter Berufung auf die Entscheidung dieser hohen Instanz, ausgeräumt wurden. Da die Stellungnahme von Staatssekretär Dr.

Storck aufgrund der falschen Sachverhaltsdarstellung der NH und der präjudizierenden Stellungnahme von Dr. Teske abgegeben worden war, kam sie darüber hinaus zu falschen rechtlichen Schlüssen und konnte nicht als unabhängige gutachterliche Äußerung angesehen werden (siehe auch den Hinweis auf die Funktionen von Dr. Storck im NHS-Bereich).

Erst nach dem Erwerb der Beteiligung informierte der VNW das AfW auf dessen Aufforderung hin und übersandte den entstandenen Schriftwechsel. Der sich daraus ergebende Sachverhalt reichte Dr. Obst offenbar für eine rechtliche Beurteilung nicht aus. Folgerichtig wurde die NH um weitere Sachverhaltsdarstellung gebeten.

Hieraus kann nur geschlossen werden, daß das AfW von Bausenator Meister über den Vorgang nicht unterrichtet worden war. Die sachgerechte Erledigung wurde dadurch erschwert, daß Dr. Scholz (damals Abschnittsleiter — W 32 —) die Berechtigung des AfW, bestimmte Fragen zu stellen, bezweifelte bzw. Fragen an die NH unterband. Das AfW gab sich mit der unzureichenden Antwort der NH schließlich zufrieden. Der Zeuge Dr. Obst hat geäußert, er habe die Beteiligung seinerzeit für unzulässig gehalten. Das AfW habe erst nachträglich Kenntnis erhalten. Es sei lange darüber gestritten worden. Die Entscheidung habe die Behördenleitung getroffen (APr 11/11 S. 40, 103 bzw. Antwort auf die Frage 185 der schriftlichen Aussage vom 29. 7. 1984). Der Zeuge Santor a. D. Meister hat bestätigt, 1970 von der Beteiligung Kenntnis gehabt zu haben. Er habe aber nicht gewußt, daß das FA—Kö sie als unzulässig angesehen habe. Das letztere sei ihm auch deshalb nicht erklärlich, weil die für die Beteiligung notwendige Ausnahmebewilligung erteilt worden sei (APr 11/6 S. 103, 105, 108, 110). Dies ist, wie der Sachverhalt zeigt, unrichtig.

Die Darstellung des Zeugen Dr. Obst wird durch die Aktenlage bestätigt. Die Beurteilung der Zulässigkeit lag dementsprechend ausschließlich in der Verantwortung von Bausenator Meister. Dies erklärt auch, weshalb keine weiteren aufsichtsrechtlichen Maßnahmen über Prüfungen der Konditionen des Geschäfts getroffen worden waren. Auch die spätere Haltung des AfW, insbesondere im Rahmen der Sonderprüfung 1974, war von dieser Entscheidung geprägt.

Das AfW hat seine Aufsichtspflichten im Zusammenhang mit der Veräußerung im Jahre 1977 nicht ausreichend wahrgenommen, indem es die Angemessenheit des Verkaufspreises nicht geprüft hat. Der Veräußerungsvorgang von der NHS an die BGAG war für das AfW dagegen nicht erkennbar.

Die Auseinandersetzung mit den Steuerbehörden über die Zulässigkeit der erneuten Prüfung der BfG-Beteiligung im Rahmen der Bp erhielt mit dem Bekanntwerden der wahren Beteiligungshintergründe der NH eine neue rechtliche Dimension. Von diesem Zeitpunkt ab mußte auch das AfW erkennen, daß die Entscheidung in 1970 unter falschen Voraussetzungen getroffen worden war. Damit entfiel auch die Grundlage für die in der Sonderprüfung festgestellte Unbedenklichkeit.

Gleichwohl stellte sich das AfW, insbesondere Dr. Scholz, auch 1981 noch auf den Standpunkt, die Bp habe keine neuen Sachverhaltsmomente vorgebracht, daher könne der Punkt aus formalen Gründen nicht mehr aufgegriffen werden.

Diese Auffassung negiert die von der Bp zutreffend festgestellte Rechtslage. Die Beteiligung ist als unzulässig anzusehen.

Das AfW, Dr. Obst, hat im Zusammenhang mit der Auseinandersetzung zwischen Steuerbehörden und NH über die Freistellungsbescheinigung von der Kapitalertragsteuer seine Kompetenzen überschritten und in unzulässiger Weise der NH Schützenhilfe geleistet. Dies hat im Zusammenhang mit dem Schriftwechsel zwischen Bausenator Dr. Bialas und Finanzsenator Dr. Seeler im Frühjahr 1978 auch Dr. Haas erkannt. Seiner Auffassung nach sei der Brief problematisch, da zur Zeit der Absendung noch Streit bestanden hätte. Dr. Obst war die Tatsache des Rechtsstreites bekannt. Er hätte das Schreiben vom 30. 6. 1975 nur im Einvernehmen mit der OFD absenden dürfen. In diesem Zusammenhang ist wiederum die Entscheidung über die Zulässigkeit der Beteiligung von ausschlaggebender Bedeutung. Die letztlich nach Auffassung der KSt-Referenten zu erteilende Freistellungsbescheinigung (siehe Ziff. 30.2.2) hätte versagt werden müssen, wenn die Beteiligung für unzulässig erklärt worden wäre. Insoweit sind der NH erhebliche steuerliche Vorteile erwachsen.

Die Beurteilung der erneuten Beteiligungsabsicht in 1981 durch Dr. Scholz stand im Widerspruch zu der zu diesem Zeitpunkt auch vom AfW vertretenen Rechtslage. Dr. Scholz hatte in dem von ihm konzipierten Entwurf eines Schreibens von Bausenator Dr. Bialas an Finanzsenator Dr. Seeler vom 12. 4. 1978 bereits dargestellt, daß die seinerzeitige Beteiligung als unzulässig anzusehen sei. Nach Abstimmung mit Staatsrat Dr. Haas war diese Passage in dem am 17. 4. 1978 abgesandten Schreiben nicht mehr enthalten. Unabhängig davon hätte Dr. Scholz sein Schreiben vom 9. 2. 1982 nur im Einvernehmen mit den Steuerbehörden absenden dürfen. Der Amtsleiter hat seine Pflichten insoweit erheblich verletzt. Dr. Scholz hat ausgesagt, den Auftrag zur sachlichen Prüfung erhalten zu haben, er habe sich von der NH eine schriftliche Begründung geben lassen, die im wesentlichen auf einen Kreditnotstand der NH hinausgelaufen sei. Letztlich sei die Sache politisch entschieden worden. Wie es im einzelnen zu dieser politischen Entscheidung gekommen sei, entziehe sich seiner Kenntnis; er sei nicht beteiligt gewesen (APr 11/15 S. 122, 123, 124, 127).

Der Zeuge Senator Lange hat Kenntnisse über die Beteiligungsabsicht bestätigt, über die er in einem Gespräch von Herrn Vietor unterrichtet worden sei (APr 11/5 S. 40).

30.3.5 Verhalten der Steuerbehörden

Im Hinblick auf die politische Entscheidung über die Zulässigkeit der Beteiligung hat das AfW keine Veranlassung gesehen, die Steuerbehörden zu un-

terrichten. Nachdem diese von der Beteiligung Kenntnis erhalten hatten, wurde der Punkt auf ihr Betreiben in die Sonderprüfung einbezogen. Ferner führte auch die rechtliche Auseinandersetzung mit der NH über die Freistellungsbescheinigung bezüglich der Kapitalertragsteuer dazu, die Rechtslage mit dem Bund und den anderen Ländern sowie den Gemeinnützigkeitsreferenten zu erörtern. Letztlich haben sich die Steuerbehörden nicht gegen die von der Baubehörde vertretene abweichende Beurteilung der Rechtslage durchsetzen können. Dementsprechend wurde der Punkt 1976 für erledigt erklärt (siehe „Betriebsprüfungen/Sonderprüfung 1974“ — ONr. 7.1). Nachdem im Verlauf der Bp weitere Erkenntnisse über die tatsächlichen Hintergründe der Beteiligung festgestellt worden waren, haben die Prüfer beim FA—Prü erhebliche Anstrengungen unternommen, den Sachverhalt vollständig aufzuklären. Daß dies, für den PUA erkennbar, bis zum Zeitpunkt der Aktenvorlage noch nicht vollständig gelungen war, lag außerhalb ihrer Verantwortung. Die in diesem Zusammenhang getroffenen Feststellungen sind sachgerecht. Die daran geknüpften rechtlichen Folgerungen werden zu gegebener Zeit vom AfW beurteilt werden müssen.

Auch dieser Vorgang bestätigt, daß die Steuerbehörden abweichende rechtliche Beurteilungen gegen den Willen des AfW nicht durchzusetzen vermögen. Ferner zeigt sich, daß WGG-rechtliche Entscheidungen auch präjudizierende Auswirkungen auf steuerliche Entscheidungen haben können. Die Freistellungsbescheinigung bezüglich der Kapitalertragsteuer wäre nicht erteilt worden, wenn die Beteiligung für unzulässig erklärt worden wäre.

30.4 Schlußbemerkungen

Der Vorgang ist, jedenfalls soweit dies aus den vorgelegten Akten zu erkennen ist, hinsichtlich der in Ziff. 30.2.1.1, 30.2.4.2, 30.3.2.1 dargestellten Einzelheiten über den Erwerb in 1970 noch nicht abgeschlossen. Damit ist eine abschließende rechtliche Bewertung durch den PUA insoweit nicht möglich.

Das AfW wird aber zu gegebener Zeit aufgrund der Feststellungen der Steuerbehörden und der von ihnen zu fordernden Maßnahmen zu entscheiden haben über die

- von Anfang an unzulässige Beteiligung der NH an der BfG,
- festgestellten Vermögensverlagerungen aus dem gemeinnützigen Bereich in Höhe von 120 Mio. DM.

2. Aus: Stellungnahme der NEUEN HEIMAT zum Bericht des Parlamentarischen Untersuchungsausschusses der Hamburger Bürgerschaft, S. 36—39

Mit der Bewertung des Kaufs und Verkaufs der Anteile an der BfG wird der Hamburger Untersuchungsausschuß den wirtschaftlichen Zusammenhängen nicht gerecht.

Gesellschaftsanteilen an einem Unternehmen können je nach Betrachtungsweise unterschiedliche Werte zukommen. Der jeweilige Wert hängt im wesentlichen von der Nutzung des Anteils ab. Im Wirtschaftsleben ist der bekannteste Fall dafür der Erwerb von Anteilen, die eine Sperrminorität oder eine Mehrheit verschaffen.

Im Jahre 1970 bewerteten alle Beteiligten die Geschäftsanteile an der BfG mit 180% des Nominalwertes. Der Ausgabekurs für junge Aktien im Rahmen einer Kapitalerhöhung, der von der Hamburger Oberfinanzdirektion und vom Hamburger Untersuchungsausschuß als Indiz für einen geringeren Wert der Anteile angeführt wird, hat mit der Bewertung des bereits vorhandenen Kapitals nichts zu tun, wie jeder leicht feststellen kann, der in der Wirtschaftspresse Ausgabekurse junger Aktien mit den entsprechenden Börsenkursen für Altaktien vergleicht und sich die Frage stellt, wieso Bezugsrechte ihren Preis haben. Der Ausgabekurs junger Aktien wird ausschließlich vom Interesse der jeweiligen Gesellschafter bestimmt. Bei dem geschlossenen Kreis der BfG-Gesellschafter, den Gewerkschaften, ergab sich eine ganz spezielle, auf ihre Organisationsbelange abgestellte Anlageentscheidung. Dem entsprach der Ausgabekurs von 120%. Er galt für alle Gesellschafter, also ab 1970 auch für die Neue Heimat, sagt aber über den erzielbaren Marktwert einer solchen Aktie nichts aus.

Die Vermarktungsfähigkeit der BfG-Anteile und damit die Bestimmung eines Marktwertes wird dadurch eingeschränkt, daß es sich um vinkulierte Namensaktien handelt, also um Aktien, die nur mit Zustimmung der anderen Gesellschafter veräußert werden können.

Die Neue Heimat hat 1970 den Wert bezahlt, der sich aus den beschriebenen Bedingungen ergab. Kaufpreis und Gegenwert entsprachen sich. Das gemeinnützigkeitsrechtlich definierte Vermögen der Neuen Heimat ist also nicht geschädigt worden.

Die Neue Heimat beteiligte sich an weiteren Kapitalerhöhungen mit Kursen zu jeweils 120%. Der Kurs von 180% für den ursprünglichen Erwerb und die Kurse von 120% für die Kapitalerhöhungen ergaben bis 1977 für den gesamten Geschäftsanteil der Neuen Heimat an der BfG einen Buchkurs von 152,3%. (Das Nominalkapital betrug 92,2 Mio. DM, der Buchwert 141,5 Mio. DM). Die Neue Heimat hat diesen Anteil zu einem Kurs von 173% verkauft und dabei einen außerordentlichen Ertrag in Höhe von 18,5 Mio. DM vereinnahmt.

Der Verkauf zu diesem Zeitpunkt war wirtschaftlich geboten. Die Neue Heimat konnte sich nach den neuen Vorschriften zur Körperschaftssteuer nur noch begrenzt die Kapitalertragssteuer anrechnen. Ihr Nettoertrag aus den Dividendenzahlungen der BfG wäre geringer geworden. Für 1977 drohte ihr ein Verlust in Höhe von 3,3 Mio. DM, denn die Finanzierungskosten hätten höher gelegen als der geringer gewordene Ertrag.

Für die Neue Heimat Städtebau errechnete sich die Übernahme der BfG-Beteiligung verlustfrei. Die Garantiedividende von 10% bei Anrechnung der

Körperschaftssteuer-Erstattung ergab einen Ertrag, der der Höhe der Finanzierungskosten entsprach. Die BfG-Anteile waren also wegen der Körperschaftssteuer-Gesetzgebung für die Neue Heimat Städtebau mehr wert als für die NEUE HEIMAT.

Der Verkauf der BfG-Anteile von der Neuen Heimat Städtebau an die Beteiligungsgesellschaft für Gemeinwirtschaft (BGAG) etwa ein Jahr später erfolgte aus zwischenzeitlich eingetretenen wirtschaftlichen Gründen.

Die Folgen der Peso-Abwertung in Mexiko belasteten das Ergebnis der Neuen Heimat Städtebau. Die Übernahme des BfG-Anteils durch die BGAG erleichterte es der Neuen Heimat Städtebau, mit diesen Problemen fertig zu werden.

Der Kaufpreis seitens der BGAG entsprach offenbar dem Wert, den sie dem Anteil zumessen konnte. Im Rahmen ihrer Organschaft mit der BfG konnte die BGAG wohl von anderen Entscheidungskriterien ausgehen, als es einem außenstehenden Dritten möglich gewesen wäre.

3. Aus: Berichtsentwurf des 3. Untersuchungsausschusses, S. 102—107

a) Beteiligung an der Bank für Gemeinwirtschaft im Jahre 1970

Am 29. Dezember 1970 erwarb die Neue Heimat Hamburg von der Industrie- und Treuhandgesellschaft m.b.H., Frankfurt/M., einer 100%igen Tochter der Internationalen Genossenschaftsbank AG, Basel (damaliger Vorstandsvorsitzender: Walter Hesselbach), Anteile an der Bank für Gemeinwirtschaft im Nennwert von 50 Mio. DM zu einem Kurs von 180% und einem Kaufpreis von 90 Mio. DM. Die Finanzierung erfolgte zunächst über ein Betriebsmittel-, ab 1972 sodann über ein langfristiges Darlehen.

Zuvor hatte die Geschäftsführung der Neuen Heimat Hamburg dem Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. über die beabsichtigte Beteiligung informiert und sich hinsichtlich der Zulässigkeit auf § 9 Abs. 1 Buchstabe f WGGDV bezogen. Nach dieser Vorschrift ist die Beteiligung eines gemeinnützigen Wohnungsunternehmens an einem Kreditunternehmen zulässig, „soweit sie zur Kreditbeschaffung für das Wohnungsunternehmen ausnahmsweise erforderlich ist“. Um das Anliegen dieser Voraussetzungen darzutun, hatte die Neue Heimat Hamburg dem Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. ein Schreiben des Vorstandes der Bank für Gemeinwirtschaft übergeben, in dem dieser ausführte, eine Ausweitung des Kreditvolumens für die Neue Heimat Hamburg sei nur dann möglich, wenn diese sich mit mindestens 50 Mio. DM am Grundkapital der Bank für Gemeinwirtschaft beteilige. Der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. sah hierdurch die Voraussetzungen des § 9 Abs. 1 Buchstabe f WGGDV als erfüllt an; er teilte seine Rechtsansicht der Hamburger Baubehörde mit und fügte ein Schreiben des damaligen Staatssekretärs im Bundesbau-

ministerium, Dr. Louis Storck, bei, in dem dieser erklärte, von Seiten des Ministeriums beständen keine Bedenken gegen die Beteiligung, weil die Voraussetzungen des § 9 Abs. 1 Buchstabe f WGGDV gegeben seien. Dieser rechtlichen Beurteilung schloß sich auch — wie die Zeugen Meister und Dr. Scholz bekundet haben — das Amt für Wohnungswesen in der Hamburger Baubehörde an.

Der Erwerb der Beteiligung an der Bank für Gemeinwirtschaft am 29. Dezember 1970 stand in zeitlichem Zusammenhang mit zwei weiteren Vorgängen innerhalb der gemeinwirtschaftlichen Unternehmungen. Diese Vorgänge betrafen ebenfalls die Veräußerung und den Erwerb von Aktien der Bank für Gemeinwirtschaft zu demselben Nennwert, zu dem die Neue Heimat Hamburg erwarb, aber zu einem deutlich günstigeren Kurs:

Am 17. Dezember 1970 erwarb die IG Bau-Steine-Erden (damaliger Vorsitzender: Rudolf Sperner) Beteiligungen an der Bank für Gemeinwirtschaft im Nennwert von 50 Mio. DM zu einem Kurs von 120% und einem Kaufpreis von 60 Mio. DM. Veräußerinnen waren die Treuhandverwaltung der IG-Metall (TV IGMET) und die Verwaltungs- und Treuhandverwaltungsgesellschaft m.b.H. des DGB (VTG); beide Gesellschaften erwarben wiederum am 29. Dezember 1970 — nach einer bei der Bank für Gemeinwirtschaft vorgenommenen Kapitalerhöhung — Aktien der Bank für Gemeinwirtschaft zu einem Kurs von 120% in demselben Umfang, wie sie sie unmittelbar vor dem 17. Dezember 1970 hielten.

Erwerb und Veräußerungen von Anteilen an der Bank für Gemeinwirtschaft

Ende Dezember 1970

Zeitpunkt	17. Dezember 1970	29. Dezember 1970	29. Dezember 1970
Erwerber	IG Bau-Steine-Erden	Neue Heimat Hamburg	TV IG Met VTG
Veräußerer	TV IG Met VTG	IFT	
Nominalwert	= 5 Mio. DM + 45 Mio. DM 50 Mio. DM	50 Mio. DM	= 5 Mio. DM + 45 Mio. DM 50 Mio. DM
Kurs	120 %	180 %	120 %
Kaufpreis	60 Mio. DM	90 Mio. DM	60 Mio. DM

Angesichts dieser Differenz der Kaufpreise in Höhe von 30 Mio. DM und des zeitlichen Zusammenhangs der Veräußerungsvorgänge war von besonderem Interesse, ob zwischen ihnen auch eine sachliche Konnexität bestand. Der Ausschuß hat hierzu zur Kenntnis genommen, daß zwischen der IG Bau-Steine-Erden und der Industrie- und Finanztreuhandgesellschaft am 17. Dezember 1970 folgende Vereinbarung getroffen wurde:

„Wir vereinbaren hiermit, daß der aus der Beteiligungstransaktion Neue Heimat/BfG anfallende Überschuß von 30 Mio. DM mit der Maßgabe verwendet werden soll, daß dieser Betrag in Abstimmung mit der Bank für Gemeinwirtschaft AG für Sanierungsmaßnahmen im Bereich Boswau und Knauer verwandt werden soll. Der oben genannte Betrag kann dabei auch zur Deckung etwaiger Abschreibungsnotwendigkeiten von Aktionären dienen. Die Verwendung des Betrages ist bis zum 30. Juni 1973 abzuschließen. Mit der Durchführung der Transaktion und der in diesem Zusammenhang erforderlichen Maßnahmen wird die Industrie- und Finanztreuhandgesellschaft m.b.H., Frankfurt (Main), Kaiserstraße 10, beauftragt.

Industriegewerkschaft Bau-Steine-Erden, Sperner Industrie- und Finanztreuhandgesellschaft.“

Diese urkundlich belegte Vereinbarung begründet den dringenden Verdacht, daß der Erwerb der Beteiligung an der Bank für Gemeinwirtschaft durch die Neue Heimat Hamburg in erster Linie der Sanierung des gewerkschaftseigenen Konzerns Boswau und Knauer diene. Restlos aufklären ließ sich dieser Vorgang indessen nicht, weil sich der hierzu vernommene Zeuge Sperner weder an diese Vereinbarung noch an Einzelheiten der Transaktionen erinnerte. Daher blieb offen,

- ob die Industrie- und Treuhandgesellschaft m.b.H. der Neuen Heimat diejenigen Aktien verkauft hat, die am 17. Dezember 1970 die IG Bau-Steine-Erden erworben hatte, und
- ob und auf welchem Wege der angefallene Veräußerungsgewinn in Höhe von 30 Mio. DM in den Bereich des Boswau und Knauer-Konzerns geflossen ist.

Gleichwohl sieht der Ausschuß in dem Erwerb der Beteiligung an der Bank für Gemeinwirtschaft einen Verstoß gegen § 9 Abs. 1 Buchstabe f WGGDV und § 12 WGG, der zu einem Verlust von 30 Mio. DM geführt hat.

Die Beteiligung an der Bank für Gemeinwirtschaft war — so wie sie geschehen ist — nicht zur Kreditbeschaffung im Sinne von § 9 Abs. 1 Buchstabe f WGGDV „erforderlich“. Das hat der Sachverständige Dr. Schmidt-Holburg überzeugend dargelegt, indem er vor dem Ausschuß wörtlich ausgeführt hat: „Wenn gesagt wird, wir können eure Kreditlinien nur erweitern, wenn ihr euch bei uns beteiligt, dann kann ich persönlich einen Sinn sehen, wenn sie erst das Kapital aufgestockt hätten und dort eingestiegen wären. Aber am Vermögen der Bank hat sich doch nicht um einen 1 Pfennig etwas dadurch geändert, daß die Neue Heimat von einem anderen (Anm.: der IFT) ... Anteile erworben hat.“

Zum weiteren sind keine Gründe ersichtlich, weshalb die Neue Heimat Hamburg die Aktien zu einem Kurs von 180% erwarb, während zu demselben Zeitpunkt andere Unternehmen der Gemeinwirtschaft lediglich 120% aufzuwenden hatten.

Hierzu hat die Neue Heimat Hamburg in ihrer Stellungnahme gegenüber dem Ausschuß ausgeführt: Im Jahre 1970 hätten die Beteiligten — (Anm.: Wer

damit gemeint ist, wird nicht dargelegt.) — die Geschäftsanteile an der Bank für Gemeinwirtschaft mit 180% des Nominalwertes bewertet; der Ausgabekurs für junge Aktien im Rahmen einer Kapitalerhöhung — der mit der Bewertung des bereits vorhandenen Kapitals nichts zu tun habe — habe 120% betragen und für alle Gesellschafter, also ab 1970 auch für die Neue Heimat Hamburg, gegolten; diese habe daher, weil sie keine jungen Aktien erworben habe, den angemessenen Preis bezahlt.

Diese Deduktion überzeugt indessen nicht: Zum einen zeigt die Transaktion zwischen der TV IGMET/VTG und der IG Bau-Steine-Erden am 17. Dezember 1970, daß zumindest diese Beteiligten den Verkehrswert mit lediglich 120% des Nominalwertes bewerteten; zum anderen bleibt unverstänlich, weshalb die Neue Heimat Hamburg nicht — wie die TV IGMET und VIG am 29. Dezember 1970 — im Rahmen einer Kapitalerhöhung bei der Bank für Gemeinwirtschaft „junge“ Aktien zu 120% erwarb: Nur dies hätte — wie dargelegt — angesichts der von der Neuen Heimat Hamburg angeführten Motivation — Ausweitung des Kapitalrahmens — Sinn gemacht sowie § 9 Abs. 1 Buchstabe f WGGDV und den Grundsätzen einer wirtschaftlichen Geschäftsführung (§ 12 WGG) entsprochen.

4. Aus: Ausschlußprotokoll Nr. 8, S. 24—26

Vors. Dr. Hüsch: Danke sehr. Dann will ich den Punkt verlassen und auf die Beteiligung der Neuen Heimat Hamburg an der Bank für Gemeinwirtschaft und die unterlassene Kontrolle der Einhaltung der Voraussetzungen des § 6 Abs. 3 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. f) der Durchführungsverordnung zurückkommen. Sie haben hier einen Verstoß gegen die §§ 6 und 13 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes festgestellt, weil — wenn ich das richtig zitiere — die Beteiligung selbst durch Kredit finanziert worden sei und darin eben ein Verstoß gegen die zitierten Normen vorliege. Ist das von mir so richtig zitiert?

Sv. Dr. Schmidt-Hollburg: Ja, vor allen Dingen haben wir es mit darauf gestützt. Sie haben das ja gemacht, um mittel- und kurzfristige Kredite zu bekommen. Und das kann nicht Sinn der Beteiligung sein. Unter anderem. Aber das hat für uns schon gereicht, um zu sagen: Dies war nicht zulässig.

Vors. Dr. Hüsch: Allein diese Frage?

Sv. Dr. Schmidt-Hollburg: Ja.

Vors. Dr. Hüsch: Sind Sie weiteren Argumentationsgründen nachgegangen?

Sv. Dr. Schmidt-Hollburg: Ja, natürlich. Man muß sich doch schon fragen: Was sollte das ganze überhaupt? Wenn gesagt wird, wir können eure Kreditlinie nur erweitern, wenn ihr euch bei uns beteiligt, dann kann ich persönlich einen Sinn sehen, wenn sie erst das Kapital aufgestockt hätten und die dort eingestiegen wären. Aber am Vermögen der Bank hat sich doch nicht um einen Pfennig etwas dadurch geändert, daß die Neue Heimat von einem anderen 18% der Anteile erworben hat. Ich sehe

also überhaupt keinen Sinn in dieser ganzen Aktion; es sei denn, es gäbe einen anderen.

Vors. Dr. Hüsch: Könnten Sie denn sagen, wer in diesem Fall personell hinter dieser Operation stand?

Sv. Dr. Schmidt-Hollburg: Nein. Ich kann nur das sagen, was in unserem Bericht steht. Mehr haben wir nicht feststellen können.

Vors. Dr. Hüsch: Also, wenn wir das nun einmal auf die sportliche Ebene heben, dann ist das ja alles eine relativ geniale Konstruktion. Da ist ein Meister am Werk gewesen, ein solches Rahmenunternehmen aufzubauen. Wer war das denn nun eigentlich?

Sv. Dr. Schmidt-Hollburg: Das weiß ich nicht.

Sv. Dr. Schulze: Es war damals auch nicht die Aufgabe des Rechnungshofs.

Vors. Dr. Hüsch: Ja, natürlich. Das ist eine andere Frage. Aber es könnte ja sein, daß Wissen darüber bei Ihnen vorliegt.

Sv. Dr. Schmidt-Hollburg: Wir haben doch nicht den Gewerkschaftskonzern geprüft, sondern wir haben ...

Vors. Dr. Hüsch: Sie haben aber doch geprüft, ob die beteiligte Behörde Fragen danach gestellt hat. Sie mußte doch für ihre Entscheidungen irgendeinen vernünftigen Sachverhalt zugrunde legen.

Sv. Dr. Schmidt-Hollburg: Ja.

Vors. Dr. Hüsch: Und der denkbare Verstoß gegen die beiden von Ihnen zitierten Bestimmungen konnte doch der Behörde auch nicht verborgen geblieben sein. Infolgedessen gab es ja doch einen Fragebedarf. Wie ich mir das so als sehr einfacher Abgeordneter des Deutschen Bundestages vorstelle, werden darüber auch Akten geführt. Wenn man die Mentalität eines deutschen Beamten kennt, so ist er ja bei solchen kritischen Fragen lieber überpingelig und legt das alles schön fest. Die Frage ist: Haben Sie davon etwas vorgefunden, weil es für den Sachverhalt wichtig ist?

Sv. Dr. Schmidt-Hollburg: Nein. Was wir an Sachverhalt mit Mühe haben eruieren können, liegt Ihnen vor. Mehr war leider nicht.

Vors. Dr. Hüsch: Aber das Wenige, das Dürftige hat Ihnen mit Sicherheit gereicht, diese Feststellung zu treffen?

Sv. Dr. Schmidt-Hollburg: Ja. Vor allen Dingen, Herr Vorsitzender, bitte ich dabei eines zu berücksichtigen: Unser Hauptvorwurf ist ja in den meisten Fällen die mangelnde Sachaufklärung. Wir sagen doch immer, es gab in den Berichten des Prüfungsverbands gewisse Anhaltspunkte für bestimmte Dinge, und denen hättet ihr nachgehen müssen.

Vors. Dr. Hüsch: Danke. Sie können infolgedessen auch nichts dazu sagen, welche Rolle die Bank für Gemeinwirtschaft gespielt hat?

Sv. Dr. Schmidt-Hollburg: Nein. Das können wir nicht.

5. Aus: Ausschußprotokoll Nr. 15, S. 267—270

Abg. Scheu (CDU/CSU): Die Anerkennungsbehörde — wenn Sie von der sprechen — hat die Unbedenklichkeit dieses Erwerbes in der Woche, bevor der „Spiegel“-Bericht erschienen ist, am 8. Februar, bestätigt. Darüber haben wir uns schon an anderer Stelle unterhalten. Herr Dehnkamp, könnte Ihre innere Ablehnung dieses Erwerbs mit den Erfahrungen, die Sie aus dem vorgängigen Erwerb von Anteilen der Bank für Gemeinwirtschaft zu tun hatten, gemacht haben? In einer Vorstandssitzung vom 1. 7. 1974 haben Sie — das stimmt — Bedenken geäußert gegen weiteren Erwerb von Anteilen der NH an der BfG, Bedenken, daß die NH bei der derzeitigen Zinshöhe einen nachhaltigen Verlust an der Beteiligung erleiden werde, falls die BfG nach wie vor nur 10% — damals haben Sie 10% ausgeschüttet — ausschütten werde.

Z. Dehnkamp: Natürlich. Das war eine temporäre Diskussion. Wenn ich Aktien erwerbe, auf die 10% Dividende ausgeschüttet werden, und ich habe dafür einen Kurs von 180% — das war, glaube ich, beim ersten Erwerb der Fall —, dann kann ich mir ja ausrechnen, bei welchem eigenen Zinssatz ich da noch über die Runden komme und wo nicht. Es ist ganz klar, daß Hochzinszeiten, wo die Zinssätze ja zum Teil über 10% gelegen haben, solche Dinge auch wirtschaftlich von großer Bedeutung sind, wohingegen in Niedrigzinszeiten dies sich eben ausgleichen würde. Insoweit wäre selbstverständlich also die Diskussion zu einem späteren Zeitpunkt, wenn sie über den Kurs dann geführt worden wäre zu 350%, auch neu belebt worden.

Abg. Scheu (CDU/CSU): Weil Sie von dem ersten Erwerb zum Kurs von 180% sprechen: Das war der Kurs, zu dem die NH die 1970/71 erworbenen Aktien erworben hatte. Halten Sie den damaligen Kurs für überhöht im Hinblick auf den Umstand, daß zur gleichen Zeit oder kurz später Anteile für 120% gekauft wurden?

Z. Dehnkamp: Nein. Das ist ja etwas ganz Normales, daß Kapitalerhöhungen gegenüber den bestehenden Gesellschaftern zu einem geschlossenen Ausgabekurs erfolgen, d. h. ganz unabhängig von dem wahren Wertgehalt dieser Aktien, wohingegen ein Erwerber vorhandener Aktien natürlich den Marktpreis zahlen muß. Das heißt mit anderen Worten: Aus diesem Umstand heraus, daß bestehende Gesellschafter bei Erhöhung des Aktienkapitals geschlossene, also Vorzugskurse, erhalten, nur daraus kommt ja das Institut des eigenständigen Handels mit Bezugsrechten. Wenn es dies nicht gäbe, würde ja auch kein Bezugsrechtshandel offiziell an der Börse möglich sein. Ich würde sagen, jede Kapitalerhöhung bei einer deutschen Aktiengesellschaft, wenn es dieser nicht ganz schlecht geht, erfolgt ja in einer Form, daß den vorhandenen Aktionären damit ein kleines Bonbon gegeben wird.

(Abg. Dr. Sperling [SPD]: VW zur Zeit! Ich überlege, ob ich da nicht auch zugreifen soll!)

Vors. Dr. Hüsich: Gibt es noch viele Fragen, Herr Kollege Scheu?

Abg. Scheu (CDU/CSU): Ja, ich habe noch Fragen. — Herr Dehnkamp, ist in der Sitzung des Aufsichtsrates am 3. 7. 1981 — Ist das im Aufsichtsratsprotokoll richtig wiedergegeben — ich frage das auch deshalb, weil z. B. Ihre Einlassung nicht erwähnt war —, daß dort Kollege Vietor berichtet hat:

Alles in allem, betonte Kollege Vietor, halte der Vorstand im Zusammenhang mit der Entwicklung der Geschäftslage eine Sicherstellung und Erweiterung des derzeitigen Kreditvolumens für notwendig. Über alle hiermit verbundenen Aspekte hätten verschiedene Gespräche stattgefunden, an denen u. a. der Aufsichtsratsvorsitzende und der Vorstand der BGAG teilgenommen hätten.

Ist das so richtig wiedergegeben? Wurde auch über Gespräche mit dem Vorstand der BGAG berichtet?

Z. Dehnkamp: Also selbstverständlich sind dort Gespräche geführt worden. Aber mir sind Einzelheiten über den Inhalt solcher Gespräche zwischen Herrn Vietor und der BGAG nicht bekannt.

Abg. Scheu (CDU/CSU): Eine weitere Frage: Sie haben vorhin in der Darstellung Ihrer Aufsichtsratsstätigkeiten ausgeführt, Sie wären von 1965 bis 1980 Aufsichtsratsmitglied der Boswau & Knauer AG gewesen. Ist Ihnen in diesem Zusammenhang oder in anderem Zusammenhang bekannt, daß es, wie der Hamburger Untersuchungsausschuß berichtet, eine Vereinbarung der Gewerkschaft Bau-Steine-Erden mit der IFT, der Industrie- und Finanztreuhand mbH Frankfurt, vom 17. Dezember 1970 gibt, den aus der Beteiligungstransaktion, Beteiligung NH an BfG, anfallenden Überschuß von 30 Millionen DM in Abstimmung mit der BfG für Sanierungsmaßnahmen im Bereich Boswau & Knauer zu verwenden?

Z. Dehnkamp: Dies war ja doch eine reine Maßnahme der Gesellschafter der BfG. Das heißt, daß die Gesellschafter der BfG oder zwei der Gesellschafter der BfG, nämlich die, die die Aktien oder einen Teil ihrer Aktien an die NH verkauft haben, zu einem höheren Kurs, als sie sie dann eben mal bezogen haben. Und diese Differenz haben diese Gesellschafter der BfG dann in einer Form, die ich im einzelnen nicht kenne, in den Sanierungstopf Boswau & Knauer hineingeworfen. Ich sehe keine Zusammenhänge mit der NH in diesem Thema.

Abg. Scheu (CDU/CSU): Der Zusammenhang mit der NH besteht darin, daß diese Vereinbarung davon ausgeht, daß durch den Erwerb von 180% von den damals Haltenden bei diesen einen Überschuß von 30 Millionen DM erzeugt, der sich dann niederschlägt, da sie nämlich die gleichen Anteile später wiedererwerben zum Kurs von 120%, und dieser Überschuß soll nach der Vereinbarung — anders kann es gar keinen Sinn haben; eine solche Verein-

barung liegt vor —, zur Sanierung von Boswau & Knauer einzusetzen.

Z. *Dehnkamp*: Es sind ja nicht die gleichen Anteile, die sie wiedererworben haben, sondern andere Anteile, die aus der Kapitalerhöhung stammen. Daß die verkaufenden Gesellschafter einen Überschuß gemacht haben, nämlich den Überschuß aus dem Verkaufskurs an die NH und dem Neubezugskurs, war ja klar. Was sie mit dem Betrag machen, kann ja nicht Aufgabe des Käufers sein, das zu beurteilen. Das hätte nur dann einen Sinn, die Kritik, wenn Sie feststellen würden, daß der Erwerbskurs der NH von 180% nicht angemessen war. Dies allerdings war nicht der Fall oder war der Fall. Das heißt, ich bin der Meinung, absolut der Meinung, daß dieser Kurs von 180% angemessen war.

(429)

D. Klärung des wahren Sachverhalts nicht erfolgt — Thema: Grundstücksabnahmeverpflichtungen

Die Konfusion, in die der 3. Untersuchungsausschuß bezüglich der Grundstücksabnahmeverpflichtung gegenüber der BEWOBAU geraten ist, geht aus dem Änderungsantrag 33 der SPD-Arbeitsgruppe zum Berichtsentwurf des Ausschußsekretariats hervor:

Am 16. Dezember 1975 wurde mit notarieller Vereinbarung eine Abnahmeverpflichtung seitens der AGEKA für das 28 570 m² große Grundstück Hamburg-Hohenfelde (Graumannsweg/Ekshofstraße) eingegangen. Am 21. Dezember 1976 war der Bebauungsplan für diese Fläche dahingehend geändert worden, daß auf die Ausweisung von Hochhäusern verzichtet und die Bebauungsdichte um etwa $\frac{1}{3}$ gesenkt wurde.

Am 18. März 1977 erwarb die AGEKA das Grundstück zum Preis von 37 613 349,70 DM (PUA HH: 38,1 Mio.). Der Kaufpreis war so bemessen, daß er die Aufwendungen der Bewobau für Anschaffung (Kosten in 1970: 20 186 863,16 DM), Zinsen und Beplanung deckte.

Die Bewobau hatte dieses Grundstück 1970 in der Erwartung erworben, dort in verdichteter Bauweise hochwertige Eigentumswohnungen errichten zu können. Diese Erwartungen erfüllten sich nicht, weil der Bebauungsplan so geändert wurde, daß die Bebauungsdichte etwa um $\frac{1}{3}$ gesenkt wurde, nur noch ein Teil der Grundstücksfläche mit Kleinwohnungen bebaut werden durfte und im Kerngebiet nur eine gewerbliche Bebauung möglich war.

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgte nach Eingehen der Abnahmeverpflichtung durch die AGEKA. Nach Bericht des PUA hat die Bewobau bereits 1974 Wertberichtigung wegen der Abnahmeverpflichtung durch die Ageka vorgenommen (vermutlich aus den Vorverhandlungen für die notarielle Vereinbarung veranlaßt).

Was die Beteiligten — Bewobau und Ageka bei Eingehen der Abnahmeverpflichtung an Bauungs-

planänderung bekannt war, hat der Ausschuß nicht aufgeklärt. Verfolgt man die unterschiedlichen Darstellungen in den Akten und dem Protokoll der Anhörung der Sachverständigen des Rechnungshofes, dann ist die „volle“ Geschichte nicht bekannt, weil unterschiedliche Berichte auf unterschiedlichen Sachverhaltskenntnissen beruhen.

Der 3. UA kommt auch hier zu dem Schluß, daß die enge Verflechtung von gemeinnützigen und nicht-gemeinnützigen Konzernteilen zur Gefährdung des gemeinnützigen Vermögens führte. Ob ein Schaden eintrat und in welcher Höhe, bleibt unbekannt.

zu D. Dokumente zu Abnahmeverpflichtungen

1. Behauptungen des PUA HH
2. Berichtsentwurf des 3. UA
3. Anhörung des Hamburger Rechnungshofs
4. Gutachten des Hamburger Rechnungshofs
5. Stellungnahme der Neuen Heimat

1. Aus: Bericht des Parlamentarischen Untersuchungsausschusses der Hamburger Bürgerschaft, S. 722

35.1.2.2.3.1 Hamburg-Hohenfelde
(Graumannsweg/Ekshofstraße)

Grundstücksgröße ca. 28 579 m².

Ankaufspreis der BEWOBAU im Zeitraum um 1970:
20 186 863,16 DM.

Notarielle Abnahmeverpflichtung der AGEKA vom
16. Dezember 1975.

Kaufvertrag vom 18. März 1977.

Buchwert zum Zeitpunkt der Veräußerung:
38 019 280,34 DM.

Veräußerungserlös: 38 155 349,70 DM.

Die BEWOBAU hatte das Gelände erworben in der Erwartung, dort in stark verdichteter Bebauung den Bau von hochwertigen Eigentumswohnungen zu betreiben. Diese Planungen haben sich im Zuge des Bebauungsplanverfahrens auch nicht annähernd durchsetzen lassen.

Siehe hierzu den ausführlichen Sachverhalt „Bebauungsplanverfahren Hohenfelde 1“ — ONr. 40.3.

Wegen der Abnahmeverpflichtung der AGEKA wurden bei der BEWOBAU 1974 5 453 Mio. DM Wertberichtigungen erfolgserhöhend aufgelöst und im Zeitraum 1974 bis 1977 10 522 Mio. DM Bauvorbereitungskosten (insbesondere Zinsen) aktiviert, da die Abnahmeverpflichtung an dem Prinzip der Erstattung der entstandenen Kosten ausgerichtet war.

Beim Abschluß des Kaufvertrages am 18. März 1977 lag der rechtsgültige Bebauungsplan für das ent-

sprechende Gelände vor. Allen Beteiligten war klar, daß die dort enthaltene Ausweisung von überwiegender Bebauung mit sozialem Wohnungsbau und einer verdichteten gewerblichen Nutzung auf einer Teilfläche von rund 7 500 m² keinesfalls den hohen Kaufpreis von 38,15 Mio. (= 1 320 DM je m²) rechtfertigte.

Selbst wenn man den Kaufpreis von 38,1 Mio. DM um die Wertberichtigungen und die aktivierten Kosten von insgesamt 16,0 Mio. DM bereinigt und dann zu einem Grundstückswert von 22 Mio. DM käme, stellt sich die Frage, ob dieser Wert zum Zeitpunkt des Kaufvertrages und in Kenntnis der Ausweisung des Bebauungsplanes als marktgerecht anzusehen war.

Dieses Objekt bildete den Auftakt für eine ganze Serie von Abnahmeverpflichtungen von NH-Gesellschaften gegenüber der BEWOBAU. Es gehört auch bundesweit zu den bedeutendsten Einzelfällen von Vermögensverlagerung zu Lasten des gemeinnützigkeitsrechtlich gebundenen Vermögens.

Unter Gesichtspunkten der Wahrung des zulässigen Geschäftskreises hätte die NHN bzw. AGEKA von der BEWOBAU nur jenen Teil der Fläche erwerben dürfen, welcher für gemeinnützigen Wohnungsbau bzw. für den Bau von Eigentumswohnungen ausgewiesen ist, aber auch diese Flächen nur zum Verkehrswert. Die Kapazität des gewerblich nutzbaren Teils der BEWOBAU-Fläche ging weit über das hinaus, was zur Versorgung der örtlichen Sozialwohnungen oder sogar der umliegenden Bevölkerung notwendig und damit zulässig ist. Der dort entstehende Hotelbau zählt hierzu ohnehin nicht. Die gewerbliche Teilfläche hätte nicht Gegenstand eines Kaufvertrages zwischen der BEWOBAU und der AGEKA bzw. NHN werden dürfen.

2. Aus: Berichtsentwurf des 3. Untersuchungsausschusses, S. 112—114

Ein markantes Beispiel bietet das von der AGEKA Aktiengesellschaft für gemeinnützigen Kleinwohnungsbau, einer Gesellschaft des gemeinnützigen Neue-Heimat-Konzerns, von der BEWOBAU erworbene Grundstück Hamburg-Hohenfelde, Graumannsweg/Ekhofstraße (Ifd. Nr. 11 in der obigen Tabelle). Nach notarieller Vereinbarung einer Abnahmeverpflichtung am 16. Dezember 1975 kaufte die AGEKA diese 28 570 m² große Grundstück von der BEWOBAU am 18. März 1977 zu einem Preis von 37 613 349,70 DM. Der Kaufpreis war so bemessen, daß er die Aufwendungen der BEWOBAU für Anschaffung (Kosten in 1970: 20 186 863,16 DM), Zinsen und Beplanung deckte.

Die BEWOBAU hatte dieses Grundstück 1970 in der Erwartung erworben, dort in verdichteter Bauweise hochwertige Eigentumswohnungen errichten zu können. Diese Erwartungen erfüllten sich nicht, weil die Bebauungsplanung dahingehend geändert wurde, daß die Bebauungsdichte etwa um $\frac{1}{3}$ gesenkt wurde, nur noch ein Teil der Grundstücksfläche mit Kleinwohnungen bebaut werden durfte und im Kerngebiet nur eine gewerbliche Bebauung

möglich war. Angesichts dieser Tatsachen hätte eine Dritter — so hat der Sachverständige Dr. Schmidt-Holburg ausgeführt — das Grundstück zu den vereinbarten Bedingungen nicht gekauft.

Der Ausschuß sieht deshalb in diesem Grundstückserwerb durch die AGEKA einen Verstoß gegen § 12 WGG und § 9 Buchstabe a WGG, und zwar unter zwei Aspekten:

Zum einen stellt der objektiv überhöhte Kaufpreis einen rechtswidrigen Vermögensabfluß, mithin einen Verstoß gegen das Prinzip der Wirtschaftlichkeit (§ 12 WGG) und der Vermögensbindung (§ 9 Buchstabe a WGG) dar; zum anderen hat das Grundstück für die AGEKA schon deshalb nicht den gezahlten Kaufpreiswert, weil sie — wegen der Beschränkung ihres Geschäftskreises auf den Bau von Kleinwohnungen (§ 6 WGG) — jedenfalls die Grundstücksteile nicht nutzen konnte, auf denen eine nur gewerbliche oder gar keine Bebauung zulässig war.

3. Aus: Ausschußprotokoll Nr. 8, S. 48—50

Vors. Dr. Hüsich: Gut, danke sehr. — In den Textziffern 258, 260 befassen Sie sich mit dem Grunderwerb von der Neuen Heimat Städtebau durch die Tochter der Neuen Heimat Hamburg, und zwar AGEKA, zur Entlastung von den Folgen einer Fehlinvestition 1977. Es handelt sich da um den Erwerb im Jahre 1977 eines Grundstücks von der Neuen Heimat Städtebau, nachdem der Bebauungsplan die Bebauungsdichte in diesem Bereich Hamburg-Hohenfeld um ein Drittel gesenkt hatte. Sie beanstanden den Vorgang.

Sv. Dr. Schmidt-Hollburg: Ja.

Vors. Dr. Hüsich: Warum?

Sv. Dr. Schmidt-Hollburg: Auf wenige Sätze zurückgeführt, ist hier folgendes passiert. Hier hat sich eine Gesellschaft, die nicht dem gemeinnützigen Teil des Konzerns angehört — wie man so sagt — bekaufte; das heißt, sie hat ein Grundstück gekauft in der Erwartung, daß der Bebauungsplan in einer bestimmten Weise beschlossen werden würde, und das ist nicht eingetreten. Nachdem das feststand, haben sie schlicht dieses Grundstück an eine Gesellschaft, an eine gemeinnützige Enkelin der Neuen Heimat verkauft. Das halten wir für unzulässig.

Vors. Dr. Hüsich: Ist dadurch in dem gemeinnützigen Bereich ein Schaden entstanden?

Sv. Dr. Schmidt-Hollburg: Aber sicher.

Vors. Dr. Hüsich: Kann man den spezifizieren?

Sv. Dr. Schmidt-Hollburg: Schwer.

Vors. Dr. Hüsich: Wird der letztlich durch die Mieter zu tragen sein?

Sv. Göttge: Man kann die Höhe des Schadens nicht beziffern. Man kann nur sagen: Dieses Grundstück ist von der AGEKA zu einem Preis eingekauft wor-

den, der eine Bebauung mit Kleinwohnungen im Grunde genommen nicht zuläßt. Der Grund und Boden würde dann so teuer, daß praktisch diese Häuser zu angemessenen Mieten nicht mehr zu vermieten wären. Die AGEKA kann also praktisch dieses Grundstück, das sie da erworben hat — oder zumindest Teile dieses Grundstücks —, für den Kleinwohnungsbau überhaupt nicht mehr verwenden. Insofern hat sie eben für den Erwerb des Grundstücks Mittel aufgewendet, die dem gemeinnützigen Bereich zumindest für eine gewisse Zeit entzogen worden sind.

Vors. Dr. Hüsich: Kann man hier von einem bewußten und gewollten Zusammenwirken der beiden Teile sprechen? War das den Beteiligten offenkundig?

Sv. Göttge: Aus den Unterlagen läßt sich daraus nichts entnehmen, aber — wie gesagt — denkbar ist es natürlich.

Vors. Dr. Hüsich: Aber die Tatsache, daß die Bebaubarkeit um ein Drittel reduziert worden war, war doch auch der Erwerberin, der AGEKA geläufig.

Sv. Göttge: Ja.

Vors. Dr. Hüsich: Daß sich daraus Schwierigkeiten ableiten würden, die Bebaubarkeit zu erträglichen Preisen durchzusetzen, war doch einem fachkundigen Unternehmen auch geläufig. Wenn sie es dennoch tun, muß man dann nicht doch von einem bewußten und gewollten Zusammenwirken sprechen?

Sv. Dr. Schmidt-Hollburg: Davon muß man ausgehen, Herr Vorsitzender. Wir haben ja auch geschrieben: Ein Dritter hätte zu diesen Bedingungen nicht gekauft.

4. Aus: Gutachten des Hamburger Rechnungshofes, S. 179—181

c) Grunderwerb der AGEKA von einer Gesellschaft des NHS-Bereichs

In den Verbandsprüfungsberichten der AGEKA der Jahre 1976 und 1977 wird ausgeführt, daß diese Gesellschaft Anfang des Jahres 1977 von einem Unternehmen des „freigemeinwirtschaftlichen“ Bereichs der Unternehmensgruppe NH (NHS-Bereich) 28 933 m² Grundstücksflächen in Hamburg-Hohenfelde zum Preis von 40 211 100 DM erwarb. Der Kaufpreis war dabei so bemessen worden, daß er die nachgewiesenen Aufwendungen der Verkäuferin für den Erwerb und die Beplanung der Grundstücke deckte.

Am 21. Dezember 1976 — also kurz vor dem Erwerb der Grundstücke durch die AGEKA — war der Bebauungsplan für die erworbenen Grundstücksflächen dahingehend geändert worden, daß auf die Ausweisung von Hochhäusern verzichtet und die Bebauungsdichte um etwa $\frac{1}{3}$ gesenkt wurde. Die ausgewiesene Bebauungsdichte „blieb hinter den Erwartungen der Bauträgerin zurück und erhöhte ihre unrentierlichen Kosten“ (vgl. Mitteilung des

Senats an die Bürgerschaft, Drucksache Nr. 9/982 vom 19. Juni 1979, Tz. 2.2). Nach dem geänderten Bebauungsplan konnte darüber hinaus nur ein Teil der Grundstücksflächen mit Wohnungen bebaut werden, im Kerngebiet ist nur eine gewerbliche Bebauung möglich. Dementsprechend enthält bereits der Bericht des VNW über die Prüfung bei der AGEKA aus dem Jahre 1977 den Hinweis, daß auf den Grundstücken 721 Wohnungen errichtet werden sollen und im übrigen eine gewerbliche Nutzung vorgesehen ist.

Nach Aussonderung der zwischenzeitlich mit Wohnungen bebauten Flächen zu Verrechnungspreisen, die für den öffentlich geförderten Mietwohnungsbau noch akzeptabel waren, verblieb nach dem Stand vom 31. Dezember 1980 eine Grundstücksfläche von 6 444 m² (22% der Gesamtfläche) zu einem bis dahin nicht verrechenbaren Preis von 20 550 000 DM (51% des Gesamtanschaffungspreises). Diese Fläche ist nach den Hinweisen in den Verbandsprüfungsberichten seit 1978 für den Bau eines Hotels reserviert. Bis zum 31. Dezember 1980 waren bereits Bauvorbereitungskosten von 5 730 100 DM entstanden und aktiviert worden, die jedoch durch Einstellung einer Wagnisrückstellung von 5 266 000 DM in den Bilanzen bis zum 31. Dezember 1980 im Ergebnis nahezu vollständig dem laufenden Aufwand zugeschrieben wurden. Für Fremdmittel, die zur Grundstücksbevorratung aufgenommen worden waren, wurden bis Ende 1980 155 800 DM an Zinsen zu Lasten des Erfolgs gebucht. Zur teilweisen Finanzierung der bis zum 31. Dezember 1980 nicht bebauten Grundstücksfläche gewährte die NHN der AGEKA ein längerfristiges, unverzinsliches Darlehen von 12 Mio DM.

Der Erwerb der Grundstücksflächen durch die AGEKA ist vom AfW bis zum Abschluß der örtlichen Prüfung durch den Rechnungshof nicht beanstandet worden.

Zu den Grundstückserwerben, die ein gemeinnütziges Wohnungsunternehmen im Rahmen einer ordnungsgemäßen Wohnungswirtschaft im Sinne des § 9 Abs. 1 Buchst. a) WGGDV grundsätzlich vornehmen darf, gehört u. a., daß das Unternehmen nur Erwerbskosten akzeptiert, die eine rentierliche Verwertung der Grundstücke im Rahmen des ihm zugewiesenen Geschäftskreises zulassen. Dieser Gesichtspunkt ist in diesem Fall außer acht gelassen worden, da bei der Preisgestaltung die unrentierlichen Aufwendungen der Verkäuferin für den Erwerb und die Beplanung der Grundstücke zugrunde gelegt wurden. Die AGEKA erwarb die Grundstücksflächen nur zu dem Zweck, um die nicht gemeinnützige Tochtergesellschaft der NHS von den Folgen einer Fehlinvestition zu entlasten. Ein konzernunabhängiges gemeinnütziges Wohnungsunternehmen hätte keinen Anlaß für die Beschaffung derartiger Grundstücke sehen können. Dadurch sind der Gesellschaft und der Muttergesellschaft NHN beträchtliche Mittel, die sonst für die eigentlichen Aufgaben eines gemeinnützigen Wohnungsunternehmens zur Verfügung gestanden hätten, entzogen worden.

Das AfW hätte den Erwerb der Grundstücke unter Hinweis auf § 6 WGG in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Buchst. a) WGGDV und § 9 Buchst. a) WGG bereits auf Grund der Ausführungen in dem Verbandsprüfungsbericht 1977 bestanden müssen.

5. Aus: Stellungnahme der Neuen Heimat zum Bericht des Parlamentarischen Untersuchungsausschusses der Hamburger Bürgerschaft, S. 47 + 48

An dem von der NH Nord erworbenen BEWOBAU-Grundstück Hamburg-Hohenfelde, Ekthofstraße läßt sich verdeutlichen, in welcher Weise spätere Entwicklungen den Wert einer Immobilie — in diesem Fall negativ — beeinflussen können. Das genannte Grundstück war, als die AGEKA, eine Tochtergesellschaft der NH Nord, es Anfang 1977 von der BEWOBAU erwarb, für den Bau von 123 öffentlich geförderten Mietwohnungen und 148 Eigentumswohnungen vorgesehen. Ein anderer Teil sollte für gewerbliche Nutzung verwertet werden. In den folgenden Jahren wurden durch behördliche Auflagen und Planungsänderungen die Nutzungsmöglichkeiten verringert. Dadurch sank auch der Wert des Grundstückes. Der Prüfungsverband, in dessen Prüfungsberichten das Objekt ab 1977 fortlaufend dargestellt wurde, teilte im Herbst 1983 der Hamburger Anerkennungsbehörde mit, er habe davon ausgehen müssen, daß im Zeitpunkt des Grundstückserwerbs Leistung und Gegenleistung, also Preis und Grundstückswert, sich ausgeglichen hätten. Die zunehmenden Risiken, die sich bei der Grundstücksbevorratung durch behördliche Auflagen und durch die ungünstige Kapitalmarktsituation ergeben hätten, seien beim Erwerb des Grundstückes nicht voraussehbar gewesen.

Abgesehen von dem erwähnten Vorgang in Nordrhein-Westfalen haben die Prüfungsverbände in ihren Prüfungsberichten keine kritischen Bemerkungen über die Abnahme der BEWOBAU-Grundstücke aufgenommen. Für die Geschäftsführung der NEUEN HEIMAT waren, als sie ihre Verantwortung 1982 übernahm, in der Beurteilung der Vergangenheit die Aussagen der Prüfer zunächst das entscheidende Kriterium. Gerade deshalb kam es in Nordrhein-Westfalen zu der Rückabwicklung der von den Prüfern kritisch betrachteten Grundstücksübernahmen.

(430)

E. Verdächtigung statt Aufklärung

Bei der Vernehmung von Diether Hoffmann machte Johannes Gerster eine Bauchlandung.

zu E. Dokument zu „Verdächtigung statt Aufklärung“ Vernehmung Hoffmann

Aus: Ausschußprotokoll Nr. 37, S. 189—193

Abg. Gerster (Mainz) (CDU/CSU): Herr Hoffmann, dann muß ich Ihnen etwas anderes vorhalten. Ich

sage Ihnen das, weil ich an Ihrer Glaubwürdigkeit zweifeln. Sie haben ausweislich uns vorliegender Urkunden vor dem Parlamentarischen Untersuchungsausschuß in Hamburg am 9. Mai 1985 gesagt, es gebe nach 1982 keine Spendentätigkeit.

Z. Dr. Hoffmann: Darf ich mal bitte, daß Sie mir zeigen — — —

Abg. Gerster (Mainz) (CDU/CSU): Entschuldigung, ich möchte Ihnen das zusammenhängend vorwerfen. — Sie haben am 11. März 1986 in der damaligen Aufsichtsratssitzung gesagt, von 1983 bis 1985 hätte es 15 000 DM Spenden gegeben. Und Sie haben in der Aufsichtsratssitzung vom 25. März 1983 gesagt, ab 1982 hätte es 20 000 DM Spenden gegeben. Und Ihr Pressesprecher erklärt nach Ihrer Intervention — die Pressemeldung ist hier — am 21. August 1986: Die Neue-Heimat-Gesellschaften haben von 1982 bis 1985 folgende Spenden geleistet: 1982 591 000 DM — die Gequetschten hinten lasse ich weg —, 1983 133 000 DM, 1984 78 000 DM, 1985 38 000 DM. — Herr Hoffmann, ich halte Ihnen vor, daß Sie in unterschiedlichen Gremien bei unterschiedlichen Anlässen die Unwahrheit gesagt haben, um das ganz klar zu sagen.

Z. Dr. Hoffmann: Dies mögen Sie tun, bloß sagen Sie die Unwahrheit. Nun darf ich Ihnen einmal folgendes — — —

Vors. Dr. Hüsch: Einen Moment, Herr Hoffmann. Sie sind hier Zeuge und nicht Streitpartei. Sie können eine Vorhaltung von Herrn Gerster nicht damit beantworten: „Nun sagen Sie die Unwahrheit.“ Das hieße, als könnte der Vorsitzende einen generellen Level von Unwahrheit als durchaus ortsüblich hinnehmen. Das kommt nicht in Frage.

Z. Dr. Hoffmann: Das habe ich damit auch gar nicht sagen wollen, Herr Vorsitzender. Wenn ich so verstanden worden sein sollte, dann bitte ich das zu entschuldigen. Ich habe Herrn Gerster, gar nicht einmal vorwerfend, daß er dies subjektiv in boshafter Weise tue, sondern aus Unkenntnis, vorhalten müssen, daß er die Unwahrheit sagt. Und zwar, wir beginnen bei dem ersten Zitat. Wenn ich es richtig sehe, berufen Sie sich auf den Bericht des Parlamentarischen Untersuchungsausschusses in Hamburg.

Abg. Gerster (Mainz) (CDU/CSU): Jawohl: Seit 1982 keine Spenden mehr.

Z. Dr. Hoffmann: Dies ist eine typische schludrige Feststellung des Hamburger Parlamentarischen Untersuchungsausschusses. Wenn Sie sich die Mühe machen würden, meine Aussage zu lesen, werden Sie in meiner Aussage feststellen, daß ich eine solche Aussage nicht gemacht habe.

Abg. Gerster (Mainz) (CDU/CSU): Herr Hoffmann, wir haben das Wortprotokoll gelesen. Das hat mir mein Mitarbeiter eben noch einmal bestätigt.

Z. Dr. Hoffmann: Dann lesen Sie es bitte einmal vor!

Abg. Gerster (Mainz) (CDU/CSU): Das können wir im Laufe der Vernehmung noch machen.

Z. Dr. Hoffmann: Nein, jetzt bitte!

Abg. Gerster (Mainz) (CDU/CSU): Nein, nein, wir fahren fort. Sie können sicher sein, daß es Ihnen in dieser Vernehmung noch vorgehalten wird.

Z. Dr. Hoffmann: Ich halte das nicht für fair, Herr Vorsitzender!

Abg. Gerster (Mainz) (CDU/CSU): Entschuldigung, Herr Hoffmann, Sie müssen uns erlauben, daß wir das vorbereiten — das ist von Mitarbeitern vorbereitet, von mir kontrolliert worden; ich versichere Ihnen, daß meine Mitarbeiter ordentlich gearbeitet haben und ich das nachgesehen habe —, damit wir hier nicht solche Protokollblöcke vor uns liegen haben. Wenn ich Ihnen sage, daß wir Ihnen das noch vorhalten, können wir ja gern das in dieser Sitzung noch machen, vor Abschluß dieser Sitzung.

Z. Dr. Hoffmann: Ich würde eigentlich meinen, daß ich einen Anspruch darauf habe, Herr Vorsitzender, daß ein solcher Vorwurf hier geklärt wird, und zwar jetzt, wo alle sich daran erinnern können.

Vors. Dr. Hüsich: Also, Sie haben den Anspruch darauf, daß es geklärt wird. Vielleicht filibustern wir jetzt ein bißchen, bis Herr Gerster es vorlesen kann.

Abg. Gerster (Mainz) (CDU/CSU): Darf ich es vorlesen: Protokoll der öffentlichen Sitzung des Parlamentarischen Untersuchungsausschusses Hamburg vom 9. Mai 1985. Ich lese die ganze Seite vor — APr. Nr. 11/29 —: Es geht also oben los:

„Vors.: Ja, dann . . . noch irgendwelche Bemerkungen? Zum Stichwort ‚Vorteilsgewährung‘ (Spenden, Baubetreuung) folgenden Vorhalt: In dem Wohnungsgemeinnützigkeitserlaß 1970 ist festgelegt, daß Spenden gemeinnütziger Wohnungsunternehmen an Dritte nur zulässig sind, soweit sie dem durch § 6 WGG auf den Kleinwohnungsbau begrenzten Zweck Rechnung tragen und den damit zusammenhängenden Aufgaben zugute kommen. Im Ergebnis würde nach Auffassung des AfW die Grenze für die geleisteten Spenden bei 1% des Bilanzgewinnes (zuzüglich Sonderabschreibungen etc.) liegen. Gegen diese Regelungen hat die NH fast durchgängig und in großem Umfang verstoßen. In mehreren Jahren seit 1970 wird ein Spendenaufkommen von über 200 000 DM im Jahr festgestellt. Der Zusammenhang mit dem Kleinwohnungsbau ist überwiegend nicht auszumachen. 1. Frage: Haben Sie die zurückliegende Spendenpraxis der NH einer ähnlichen kritischen Würdigung unterzogen wie sonstige Punkte?

Dr. Hoffmann: Ich habe sie nicht fortgesetzt.

Vors.: Sie haben sie nicht fortgesetzt? Gibt es überhaupt gar keine Spendentätigkeit mehr?

Dr. Hoffmann: Nein.“

Z. Dr. Hoffmann: Sehen Sie, da ist der Fehler! (Lachen bei der SPD — Zurufe: Doppelte Verneinung!)

Gibt es überhaupt keine Spendentätigkeit? — Wenn ich nein sage, gibt es eine Spendentätigkeit.

Abg. Gerster (Mainz) (CDU/CSU): Also, jetzt bin ich aber platt!

Z. Dr. Hoffmann: Tja, das ist die Frage der Logik; entschuldigen Sie, Herr Gerster.

(Zuruf: Sie mögen zwar gut arbeitende Mitarbeiter haben — — —)

Abg. Gerster (Mainz) (CDU/CSU): Na gut. Machen wir weiter.

Z. Dr. Hoffmann: Herr Gerster, wenn Sie noch zwei Sätze weiterlesen, werden Sie aus dem Zusammenhang auch entnehmen, daß meine Aussage gar nicht anders gedeutet werden konnte.

Abg. Gerster (Mainz) (CDU/CSU): Gut, dann möchte ich Sie fragen: Aufsichtsratssitzung vom 11. — — —

(Zuruf von der SPD: Nein, nein, können wir das Protokoll weiter hören?)

— Das müssen wir heraussuchen. Ich habe hier nur eine Seite.

(Zurufe)

— Die Fragen bestimme ich noch, Herr Sperling, nicht Sie.

(Unruhe)

(431)

F. Nur die halbe Wahrheit — Thema Grafenberger Allee

Die Oberfinanzdirektion Düsseldorf, versorgt mit Informationen der Großbetriebsprüfungsstelle, hat beim Regierungspräsidenten den Antrag gestellt, der Neuen Heimat NRW die Gemeinnützigkeit zu entziehen. Die Prüfungsstelle hatte festgestellt, und dies trug deren Leiter bei einer Vernehmung dem Ausschuß vor, die Neue Heimat habe ohne Ausnahmegenehmigung drei Etagen eines von ihr erworbenen Parkhauses in der Grafenberger Allee in einem Düsseldorfer Sanierungsgebiet an die FIAT-AG vermietet. Ein dazugehöriges Wohnhaus wurde zu einem Bürogebäude umgebaut und ebenfalls vermietet. Für den Bedarf der Bewohner der umliegenden NH-Wohnungen wurde nur eine Parketage benötigt, da in der Nachbarschaft bereits ein weiteres Parkhaus vorhanden war.

Demgegenüber trug die Auskunftsperson Bock dem Regierungspräsidenten in Düsseldorf vor, die Stadt Düsseldorf habe die Neue Heimat und eine Bremer Gesellschaft aufgefordert, das ehemalige Fabrikgelände der Gutehoffnungshütte anzukaufen, um ihnen nach dem 1970 erfolgten Kauf 1976 die Sanierungsträgerschaft für dieses Gebiet zu übertragen. Nachdem 1976 der Bebauungsplan ausgelegt war, habe die Besitzerin des Parkhauses dessen und eines weiteren Gebäudes Übernahme durch die Sanierungsträgerin gefordert, andernfalls wollte sie mit Anregungen und Bedenken sowie auch Rechts-

mitteln das Inkrafttreten des Bebauungsplanes verzögern. Ende 1976 realisierte sie ihre Drohungen. Um nicht durch eine Verzögerung der Maßnahme eine erhebliche Steigerung der Bauvorbereitungskosten in Kauf nehmen zu müssen und nach Aufforderung durch die Stadt, habe die Neue Heimat im Interesse aller Beteiligten, die Objekte erworben, nachdem es gelungen war, die Preisforderung noch zu reduzieren.

Beim Ankauf seien sowohl für das Parkhaus als auch das weitere Gebäude bis auf eine Parketage langfristige Mietverhältnisse zu übernehmen gewesen. Nach dem Ankauf seien die Bedenken gegen den Bebauungsplan zurückgezogen worden und er habe Rechtskraft erlangt. Nun bot sich auch die Möglichkeit, mit der freien Parketage den ruhenden Verkehr des benachbarten Sanierungsgebietes zu bedienen. Diese Nutzung sei durch Eintragung einer Baulast auf Veranlassung der Stadt Düsseldorf gesichert worden.

Im übrigen seien sowohl Parkhaus als auch Nebengebäude mittlerweile ohne Verlust für die Neue Heimat wieder veräußert worden.

Bei dieser Darstellung der Auskunftsperson Bock wird offenbar, daß der Erwerb des Parkhauses Grafenberger Allee sowohl die gemeinnützig gebundene Vermögensmasse durch die Einsparung von Bauvorbereitungskosten als auch Städtebauförderungsmittel vor Verlust und Abfluß bewahrt hat.

1. OBERFINANZDIREKTION DÜSSELDORF

An den
Regierungspräsidenten
Düsseldorf
Cecilienallee 2
1000 Düsseldorf

**Betrifft: Antrag auf Entziehung der Anerkennung als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen nach § 19 Abs. 2 i. V. mit § 20 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG):
Neue Heimat Nordrhein-Westfalen, Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH, Vagedesstr. 1, 4000 Düsseldorf 1**

Anlage: 1 Zusammenstellung der Prüfungsfeststellungen
1 Schreiben der Neue Heimat NW vom 24. Mai 1984

Aufgrund der Prüfungsfeststellungen der Großbetriebsprüfungsstelle Düsseldorf, die beauftragt war, die Gesellschaften der Regionalgruppe Nordrhein-Westfalen der Neuen Heimat zu prüfen, beantrage ich die rückwirkende Entziehung der Anerkennung als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen.

Die Feststellungen der Betriebsprüfung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

1. Verstöße gegen das WGG bei Sachverhalten, für welche die Erteilung einer Ausnahmegewilligung nicht möglich ist.

Die früher geforderte Aberkennung der Gemeinnützigkeit der NH Nordrhein-Westfalen wird mittlerweile nicht einmal mehr von der Oberfinanzdirektion Düsseldorf, die sie seinerzeit einklagen wollte, verlangt. Vielmehr kamen am 16. Dezember 1986 Vertreter des Finanzministeriums NRW, der Oberfinanzdirektion Düsseldorf, des Regierungspräsidenten Düsseldorf und des nordrheinwestfälischen Städtebauministeriums und des Bundesfinanzministeriums einvernehmlich überein, der NH NRW den Status der Gemeinnützigkeit nicht zu entziehen.

Gegebenenfalls wird eine nachträgliche Ausnahmegewilligung gegeben werden müssen, um einen Gesetzesverstoß zu heilen, der im Interesse des gemeinnützigen Vermögens und zum Schutze öffentlicher Mittel begangen sein könnte.

Zu F. Dokumente zum Fall „Grafenberger Allee“

1. Schreiben OFD Düsseldorf an Regierungspräsidenten Düsseldorf
2. Vernehmung OFD Düsseldorf
3. Vernehmung RP Düsseldorf
4. Vernehmung Gesamtverband GWU
5. Berichtsentwurf 3, UA
6. Protokoll Dienstbesprechung im MSWV am 16. Dezember 1986

Hierunter fallen die Textziffern 1.1, 1.4, 1.7, 1.8, 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 5.1 a und 5.3 a der Zusammenstellung sowie Textziffer 1.3, da in diesem Bereich nachhaltig Verluste erzielt werden.

2. Verstöße gegen das WGG bei Sachverhalten, für welche nach der Art der geschäftlichen Betätigung eine Ausnahmegewilligung möglich wäre, ohne daß Annahmegewilligungen vorliegen oder beantragt worden sind.

Hierunter fallen die Textziffern 1.2, 1.5, 1.6 und 5.2 a.

3. Verstöße gegen § 9 WGG (Ausschüttungshöchstgrenze von 4%, Ergebnisabführungsverträge).

In dieser Sache soll nach den mir vorliegenden Unterlagen noch eine Revision beim Bundesverwaltungsgericht anhängig sein. Hierunter fallen Textziffern 2, 5.1 b, 5.1 c, 5.2 b, 5.2 c, 5.3 b, 5.3 c, sowie 5.4.

Die einzelnen Feststellungen bitte ich der Anlage zu entnehmen. Die Neue Heimat Nordrhein-Westfalen ist von der Großbetriebsprüfungsstelle aufgefordert worden, zu den getroffenen Prüfungsfeststellungen Stellung zu nehmen. Dies hat die Firma mit Schreiben vom 24. Mai 1984 unter Hinweis auf Abschnitt 13 der KStR abgelehnt. Die Neue Heimat ist der Meinung, die Finanzverwaltung sei nicht berechtigt, eine eigene Entscheidung mit Rechtsfolgen über gemeinnützigkeitsrechtliche Fragen zu treffen. Sie — die Neue Heimat — habe vielmehr solange Anspruch auf subjektive Steuerbefreiung, wie die Gemeinnützigkeit i. S. des WGG anerkannt sei.

Die Finanzverwaltung hat die Möglichkeit, die Entziehung der Anerkennung zu beantragen, wenn sie feststellt, daß die Voraussetzungen für die Anerkennung nicht oder nicht mehr erfüllt sind. Zu diesem Zweck darf sie, wenn ein begründeter Anlaß dazu besteht, eine Betriebsprüfung auch hinsichtlich des Gemeinnützigkeitsbereichs eines als gemeinnützig anerkannten Wohnungsunternehmens anordnen (BFH-Urteil vom 8. Juni 1977, BStBl. Teil II S. 875).

Den im Rahmen der Betriebsprüfung bestehenden Mitwirkungspflichten nach der Abgabenordnung ist die Neue Heimat Nordrhein-Westfalen nicht in hinreichendem Umfange nachgekommen. Daraus entstehende Nachteile gehen deshalb zu ihren Lasten.

Vor einer Entscheidung bitte ich mir Gelegenheit zur Äußerung nach § 20 WGG zu geben.

Im Auftrag
Beschoten

GROSSBETRIEBSPRÜFUNGSSTELLE DÜSSELDORF für die Finanzämter
Düsseldorf-Altstadt, Düsseldorf-Mitte, Düsseldorf-Nord und Düsseldorf-Süd
VI/53

Prüfungsfeststellungen zur Gemeinnützigkeit

Inhaltsverzeichnis

0. Vorbemerkung: Umsatzerlöse der Regionalgruppe

1. Geschäftskreis

1.1. konzerninterne Grundstücksverkäufe

1.2. Fondsbetreuungen — Gewerbeobjekte/Einkaufszentren

1.3. Parkhäuser

1.4. Bergschäden — Risikoübernahme

1.5. Übernahme Gestattungsgebühr Görtmüller Fonds

1.6. Bauherrenmodelle

1.7. Abnahmeverpflichtungen

1.8. Nachteile aus Betreuungstätigkeiten

2. Ausschüttungen

2.1. Ergebnisabführungsverträge

2.2. Vorlagezinsen

2.3. Höhe von Rückstellungen

2.4. Gebührenanlastungen

2.5. Konzernumlage

2.6. Provisionen NHS

...

b) Parkhaus Grafenberger Allee

Mit Kaufvertrag vom 10. Mai 1977 wurde ein Parkhaus an der Grafenberger Allee erworben. Zum Kaufobjekt gehörte ein Wohnhaus mit 5 Wohnungen und einer gewerblichen Einheit. Es fand ein Umbau zu Büroräumen statt.

Das Parkhaus liegt am Rande des Sanierungsgebiets Grafenberger Allee. Im Zusammenhang mit dem ersten Bauabschnitt der Sanierung mußten Einstellplätze in der obersten Parketage geschaffen werden.

Die übrigen drei Parketagen sind an die FIAT AG vermietet. Für die Vermietung liegt keine Ausnahmegenehmigung vor.

Die Fragen:

Was für eine gewerbliche Einheit liegt vor?

An wen wurden Büroräume vermietet?

Warum wurde keine Ausnahmegenehmigung eingeholt?

wurde bisher nicht beantwortet.

Nach Auffassung der Bpr. ist die Vermietung an die FIAT AG nicht ohne Genehmigung zulässig. Dies gilt — nach den bisherigen Prüfungsfeststellungen — auch für die Büroraumvermietung.

2. Aus: Ausschußprotokoll Nr. 12, S. 80—88

Vors. Hüsck: Gut. Gibt es andere Fälle der Beteiligung an einem Gewerbebetrieb?

Kersken: Das ist ein weiteres Parkhaus, das Parkhaus Grafenberger Allee. Hier hat die Neue Heimat ein bereits bestehendes Parkhaus erworben. Zu dem Kaufobjekt gehörte — das war damit verbunden — auch ein Wohnhaus mit fünf Wohnungen und einer gewerblichen Einheit. Die fünf Wohnungen wurden dann zu Büroräumen umgebaut.

Dieses Parkhaus liegt am Rande eines Sanierungsgebiets. Es wurde aber für die Zwecke der Sanierung nur die oberste Parketage benötigt. Die anderen drei Parketagen wurden an ein gewerblich tätiges Automobilunternehmen verpachtet. In gleicher Weise wurden auch diese Büroräume vermietet.

Wir haben die Fragen gestellt: Was für eine gewerbliche Einheit liegt vor? An wen wurden die Büroräume vermietet? Warum wurde keine Ausnahmegenehmigung eingeholt?

Das ist bis zum damaligen Zeitpunkt von der Gesellschaft nicht beantwortet worden. Die Fragen standen also offen, als wir dieses Papier der Neuen Heimat zur Stellungnahme zuschickten.

Für uns sind diese Fragen von Bedeutung, weil bei der gewerblichen Einheit maßgebend ist, welcher Gewerbebetrieb in dieser Einheit tätig ist: Ist das ein Lebensmittelgeschäft oder ein Friseur? Der könnte für die Bedürfnisse der Bewohner der umliegenden Wohnungen gebraucht werden. Dann wäre so etwas zulässig.

Ist das aber die Niederlassung einer japanischen Handelsgesellschaft, die weltweit Chemikalien verkauft, dann hat die Tatsache, daß hier eine gewerbliche Fläche zur Verfügung gestellt wird, nichts mehr mit dem kleinen Wohnungsbau zu tun.

Auch die Frage „An wen wurden Büroräume vermietet?“ entspricht dem gleichen Interesse.

Vors. Dr. Hüsich: An wen wurde denn vermietet?

Kersken: Soweit ich weiß, wurden sie an die Automobilfirma vermietet.

Vors. Dr. Hüsich: Ist es richtig, daß die Treuhand da auch einmal ein Büro gemietet hatte?

Tröschel: Dazu können wir nichts sagen.

Vors. Dr. Hüsich: Liegt das vor dem Prüfungszeitraum?

Kersken: Das kann ich nicht sagen. Jedenfalls sind diese Fragen im Raum stehengeblieben, und es wurde auch keine Ausnahmegenehmigung eingeholt.

Vors. Dr. Hüsich: Haben Sie Feststellungen getroffen, ob das möglicherweise eine Vermietung an ein Unternehmen war, das wiederum einem Landtagsabgeordneten da ein Büro eingerichtet hat?

Kersken: Nein, dazu kann ich nichts sagen.

Vors. Dr. Hüsich: Sie haben lediglich an Hand der Aufzeichnungen Feststellungen getroffen, nicht an Hand der sonstigen Einzelheiten?

Kersken: Wir haben schon, soweit sie uns zur Verfügung gestellt wurden, an Hand von sonstigen Unter-

lagen geprüft, aber wir können nicht sagen, ob diese Unterlagen vollzählig waren. Wenn ein Vorgang hier zur Debatte steht, der vor dem Prüfungszeitraum liegt, dann hatte die Firma eventuell auch gar keine Verpflichtung, das vorzulegen.

Vors. Dr. Hüsich: Sie sprachen davon, daß es fünf Wohnungseinheiten waren. Es gibt eine gewisse Information, daß es noch Wohnungseinheiten gibt in den Häusern Grafenberger Allee 196—204. Gibt es dazu bei Ihnen Feststellungen, vielleicht derart, daß man sagen könnte, die erworbenen Stellplätze im Parkhaus müsse man weiteren Wohnungen zuordnen?

Kersken: Nein.

Vors. Dr. Hüsich: Davon ist nichts bekannt?

Kersken: Nein. Es ist grundsätzlich zu diesem Objekt zu sagen, daß es nicht unmittelbar im Sanierungsgebiet liegt. Insoweit ist die Zuordnung zu der Sanierung überhaupt fraglich. Als zweites ist fraglich: Die Neue Heimat hat hier kein Parkhaus errichtet wie im ersten Fall, sondern ein Parkhaus komplett erworben. Sie kann ja nur errichten, wenn ein Bedürfnis für die Bewohner besteht. Wenn aber ein Parkhaus schon da ist und von anderen betrieben wird, dann ist es meines Erachtens nicht Aufgabe eines Wohnungsunternehmens, eine bereits fertige Einrichtung zu erwerben und weiter zu betreiben. Die kann ja auch dann der Unternehmer, der dieses Parkhaus vorher betrieben hat, weiter betreiben. Die Bedürfnisse der Bewohner sind durch das bereits vorhandene Parkhaus schon zufriedengestellt.

Vors. Dr. Hüsich: Liegen Ihnen Erkenntnisse über die Ergebnisse vor? Hat man Verluste erwirtschaftet oder Gewinne?

Kersken: Das Objekt ist später veräußert worden. Deshalb ist diese Frage auch möglicherweise nicht weiter verfolgt worden, denn wenn dieses Objekt vorübergehend mit Verlusten gewirtschaftet hat und man hat dann die Konsequenzen gezogen und hat es wieder veräußert, ist die Frage der Verlustwirtschaftung für uns nicht so ein gravierender Punkt, denn man muß einem Unternehmen ja einräumen, daß es möglicherweise die Situation, ein Parkhaus gewinnbringend zu betreiben, falsch eingeschätzt hat. Gravierend wäre es nur, wenn es ein Dauerzustand wäre und nicht abgeändert wird.

Vors. Dr. Hüsich: Unser Auftrag erstreckt sich auch darauf, zu versuchen, festzustellen, ob Schäden entstanden sind, und Schaden kann natürlich auch Verlust an erhofften, erwarteten Steuereinnahmen sein. Ich stelle fest: Darüber liegen Ihnen jetzt Erkenntnisse nicht vor.

Kersken: Ich kann im Moment nichts sagen.

3. Aus: Ausschußprotokoll Nr. 13, S. 48/49 u. 101—104

Vors. Dr. Hüsich: Aber der Erwerb des Parkhauses Grafenberg fällt ja doch weder unter die Versor-

gung noch unter den Begriff der Erstellung von. Und ich habe sie richtig verstanden: Grafenberg — Parkhaus — haben Sie beanstandet?

Z. Bock: Ja.

Vors. Dr. Hüsich: Den Vorgang halten Sie für heilbar oder geheilt?

Z. Bock: Die Neue Heimat hat uns dazu vorgetragen, sie habe damals vor der Notwendigkeit gestanden, dieses Parkhaus zu kaufen. Sie hat es ja auch nachher wieder ohne, soweit ich weiß, ohne Verluste zu machen, weiter veräußert, um Einwendungen gegen die angrenzende Wohnungsbebauung, die von da aus zu befürchten waren, abzublocken, die wiederum zu einer längeren Verzögerung geführt hätten, damit zu einem Anwachsen der Bereitstellungszinsen bzw. der Zinsen für das auf Pump gekaufte Grundstück; und daß sie in dieser Zwangslage keine andere Möglichkeit gesehen hätte, als durch dieses Geschäft, das man nachher dann durch die Erlaubnis des Ministers sanktionieren müßte, mit steuerlichen Auflagen eventuell, hier aus der Bredouille zu kommen. Ich glaube, daß das objektiv richtig ist.

Ich kenne dieses Objekt Grafenberger Allee dadurch gut, weil ich mit ihm nicht nur befaßt war hier von seiten der gemeinnützigen Wohnungsbaunternehmen, sondern auch als der Abteilungsleiter, der für die Städtebauförderung zuständig ist. Wir haben damals also im Rahmen der Städtebausanierungsmaßnahmen großes Interesse gehabt, dieses alte Industriegelände an der Grafenberger Allee zu verwerten, haben erhebliche Städtebauförderungsmittel dafür mobilisiert und hatten auch ein Interesse daran, daß diese Sache endlich vom Fleck kam und daß wir über die Einwendungen aus der Nachbarschaft hinauskamen, die aus vordergründigen Motiven heraus ihre starke Position mit Einwendungen ausbauen wollten und damit also Geld schinden, eine Sache, der man, wenn man mit dem Wohnungsbau zu tun hat wie ich seit vielen Jahren, nicht nur auf diesem Gebiete, sondern mit dem Städtebau, immer wieder begegnet und der man leider nur mit den Methoden —

Vors. Dr. Hüsich: — eines Untersuchungsausschusses begegnen kann ...

...

Bock: Die Oberfinanzdirektion trägt vor, daß die Neue Heimat Nordrhein-Westfalen an der Grafenberger Allee ein Parkhaus und ein Wohnhaus, das zu Büroräumen umgebaut worden sei, erworben habe. In der obersten Etage des Parkhauses hätten Einstellplätze im Zusammenhang mit dem ersten Bauabschnitt des Sanierungsgebietes Grafenberger Allee geschaffen werden müssen. Die drei übrigen Parketagen seien an die FIAT-AG vermietet, wobei eine Ausnahmegenehmigung nicht vorliege. Nach Auffassung der OFD ist die Vermietung an die FIAT-AG sowie nach den bisherigen Prüfungsfeststellungen auch die Büroraumvermietung nicht ohne Ausnahmegenehmigung zulässig. — Das ist der Vorwurf.

Die Überprüfung des Sachverhalts führte zu folgendem Ergebnis: Die Neue Heimat hat im wesentlichen vorgetragen, daß sie das ehemalige Fabrikationsgelände der Gutehoffnungshütte (GHH) — das ist der Gesamtkomplex — im späteren Sanierungsgebiet 1970 in Gesellschaft bürgerlichen Rechts mit der Bremer Treuhandgrundstücksgesellschaft Grafenberg angekauft habe. Dieser Gesellschaft sei im Jahre 1976 durch Sanierungsvertrag mit der Stadt Düsseldorf die Durchführung der Sanierungsmaßnahme als Sanierungsträger übertragen worden. — Das geht, und das ist auch gesetzlich einwandfrei. — Der Bebauungsplan sei nach langer Verzögerung erst im Jahre 1976 zur öffentlichen Auslegung gekommen. — 1970 haben die gekauft. — Die Haniel-Garagengesellschaft habe von der Grundstücksgesellschaft Grafenberg die Übernahme des Parkhauses und des ehemaligen Motels verlangt. Anderenfalls wollte diese Gesellschaft Anregungen und Bedenken und später auch Rechtsmittel gegen den Bebauungsplan vorbringen. — Das kann ja dann Jahre dauern.

Am 9. November 1976 seien von dieser Gesellschaft schließlich Anregungen und Bedenken gegen den Bebauungsplan eingereicht und detailliert begründet worden. Die dadurch zu erwartende weitere zeitliche Verzögerung der Maßnahme hätte zu einer erheblichen Steigerung der Vorhaltezinsen zu Lasten der Grundstücksgesellschaft führen müssen. Im Hinblick darauf und aufgrund entsprechenden Zuspruchs durch die Stadt sei die Garage dann angekauft worden. Der Ankauf sei allein durch die Neue Heimat erfolgt, da die Bremer Treuhand nicht mehr in der Lage gewesen sei, das Geschäft mit zu vollziehen.

Die Anwälte dieser FIAT-AG — also dieser Garage — hätten die Bedenken gegen den Bebauungsplan dann zurückgezogen, so daß dieser bald Rechtskraft erlangt habe. Der Ankauf habe weiterhin die Möglichkeit gesichert, das dritte Obergeschoß des Parkhauses mit 105 Einstellplätzen den von der Grundstücksgesellschaft Grafenberg erstellten Wohneinheiten zur Abdeckung des ruhenden Verkehrs zuzuordnen. Diese Nutzung für diese Wohneinheiten sei durch Eintragung einer Baulast auf Veranlassung der Stadt Düsseldorf gesichert worden.

Bei dem Ankauf der Haniel-Garage sei das ehemalige Motel als Büro bis zum 31. Dezember 1986 fest an FIAT vermietet gewesen. Das Parkhaus sei mit Ausnahme des dritten Obergeschosses für einen Kraftfahrzeugbetrieb und -handel vermietet gewesen. Diese Mietverhältnisse hätten übernommen werden müssen. Das Parkhaus und das ehemalige Motel seien inzwischen ohne Verlust für die Neue Heimat wieder veräußert worden.

Das ist der Tatbestand.

Abg. Dr. Sperling (SPD): Sie tragen dies alles in indirekter Rede vor, weil — — —

Bock: Dazu kann ich nur sagen: Dieses Vorbringen wurde durch den Prüfverband nach eingehender Prüfung bestätigt. Damit ist es aus der indirekten Rede raus und wird zur Feststellung.

Vors. Dr. Hüsich: Nein, zur Mitteilung, daß jemand anders das festgestellt hat.

Bock: Sowohl für den Ankauf wie auch für die Vermietungen der Räume des Parkhauses wäre eine Ausnahmegewilligung nach § 10 WGG-Durchführungsverordnung notwendig gewesen. — Dann kommt die weitere Begründung; die könnte ich auch noch verlesen.

Abg. Dr. Sperling (SPD): Könnten Sie uns noch etwas sagen über das städtebauliche Interesse der Kommunalpolitiker, die ja mit so einem Sanierungsvorhaben auch irgendwelche Vorstellungen, Hoffnungen, Absichten verbinden, also die Außensituation, in der die Neue Heimat tätig wurde, noch etwas umschreiben, weil Sie vorhin gesagt haben, Sie sind ja in der Kommunalabteilung.

Bock: Dieses Gelände an der Grafenberger Allee hat früher mal der Gutehoffnungshütte gehört, und darauf hat ein Industriebetrieb gestanden, der im Kriege zerstört worden ist. Diese Wüstenei lag an einer der interessantesten Ausfallstraßen von Düsseldorf in einem Wohngebiet, das an sich zu den privilegierten Wohngebieten von Düsseldorf gehört. Angrenzend daran war noch die alte Gründgens-Villa, die auch in einem völlig verlotterten Zustand war, mit einem verwilderten Parkgelände. An der Sanierung dieses Gebietes war die Stadt Düsseldorf interessiert. Darum hat sie also nach dem Gesetz ein Sanierungsgebiet da errichtet, was ja nach dem Städtebauförderungsgesetz auch das normale Mittel ist, eine Sache in Gang zu bringen. Die Stadt Düsseldorf hat dann nach einem Sanierungsträger gesucht, weil sie keine Lust hatte, das selbst zu machen — von der Verwaltungskraft her hätte sie es gekonnt —, und hat dafür die Bremer Treuhand und die Neue Heimat gewonnen und hat gesagt: Kauft dieses Gelände auf, und wir machen dann einen Bebauungsplan, auf dem ihr dann attraktive Wohneinheiten errichten könnt. Das sind auch sehr schöne Wohnungen; es ist eines der schönsten Baugebiete, die da in den Jahren entstanden sind, in denen man schon wieder bauen konnte.

Dieses Gebiet hat sich gut vermarktet, ist gut angenommen worden, und es war das Interesse aller Beteiligten einschließlich derjenigen, die die Städtebauförderungsmittel, wie wir zum Beispiel, zur Verfügung stellten, daß dieser Bebauungsplan nun endlich in Rechtskraft ging und man damit also die Sanierungsmaßnahme durchführen und dann auch abschließen konnte.

Da hing dann also dieser Privatmann mit den Haniel-Garagen dazwischen und hat, wie man so schlicht sagt, versucht, dabei abzusahnen, schlicht eine Pression auszuüben. Er hat gesagt: Entweder kauft ihr mich jetzt auf mit soundsoviel — es ist dann auch noch gelungen, den Kaufpreis etwas zu drücken —, dann verzichte ich auf meine Einwendungen. Das hat er auch getan. Das ist eine Sache, die in unserem mit Rechtsmitteln gut abgesicherten Staat auch leicht zu Mißbräuchen dieser Rechtsmittel führt, daß nämlich jemand sagt: Ich bin in der günstigen Situation, ich kann hier Schwierigkeiten machen, und ich lasse mir diese Schwierigkeiten hinterher abkaufen.

Das ist hier der Fall gewesen, und da es hinterher auch noch gelungen ist, dieses Objekt wieder zu verschern, ohne daß ein Verlust entstand, war das für mich im Grunde genommen zwar nicht schön, aber —

Abg. Dr. Sperling (SPD): Ist das ein singulärer Einzelfall, oder ist das mit anderen Gesellschaften und anderen ähnlich spekulierenden Sanierungsbehindern noch häufiger aufgetreten?

Bock: Daß bei Sanierungsmaßnahmen und Städtebauförderungsmaßnahmen irgendwelche Leute versuchen, besondere Gewinne mitzunehmen, liegt in der Natur der Sache, und es ist nicht immer möglich, das zu verhindern.

4. Aus: Ausschußprotokoll Nr. 45, S. 104—107

Abg. Dr. Sperling (SPD): Wie ist das in einem Fall, wo ein Prüfungsverband und eine Aufsichtsbehörde sagen, da braucht es gar keine Ausnahmegenehmigung, und später eine Finanzbehörde glaubt, es müsse doch eine sein? Wie ist es da mit der Vorwerfbarkeit des Rechtsverstößes?

Tepper: Das ist die Frage des Rechtsirrtums, dem ja sehr häufig unterlegen wird. Und wir wissen als Juristen, —

Abg. Dr. Sperling (SPD): Ja, nur, es stellt niemand abschließend fest. Die Oberfinanzbehörde kann ja nicht sozusagen die Urteilsinstanz für die Rechtsauffassung des Regierungspräsidenten sein, wenn man den Fall so nimmt.

Tepper: Nein, vollkommen richtig, ja. Darf ich aber noch einmal eben eine andere Bemerkung —

Abg. Dr. Sperling (SPD): Moment; wie muß ein Prüfungsverband, der prüft, reagieren, wenn dort ein Behördenstreit vorliegt, angesichts einer umstrittenen Beurteilung?

Tepper: Zuständig ist die Anerkennungsbehörde und nicht die Finanzbehörde.

Vors. Dr. Hüsich: Herr Steinert, Sie wollten etwas sagen.

Steinert: Also, Herr Dr. Sperling, Sie sprechen ein Problem an, unter dem ganz offenkundig, soweit ich das in anderen Wirtschaftsbereichen überblicken kann, nur die gemeinnützige Wohnungswirtschaft leidet — also, ich sage das in Anführungsstrichen mit dem Leiden —, nämlich einmal die Zuständigkeit der Anerkennungsbehörden nach dem Gemeinnützigkeitsgesetz und zum anderen die tatsächliche oder in Anspruch genommene Zuständigkeit der Finanzbehörden. In dieser Auseinandersetzung zwischen Finanzbehörden und Anerkennungsbehörden nach Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz müssen wir uns so verhalten, wie Herr Tepper gesagt hat, nämlich: Die Priorität hat das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz.

Hunger: Herr Dr. Sperling, man muß beachten: Die Genehmigungsbehörde kann für ein gemeinnütziges Wohnungsunternehmen nur die Anerkennungs-

behörde sein, die allein zuständig ist für gemeinnützigkeitsrechtliche Entscheidungen, nur die Anerkennungsbehörde. Gelegentlich — Und wenn sich ein Unternehmen nach der Entscheidung der Anerkennungsbehörde richtet, dann kann man darin kein Fehlverhalten sehen, auch wenn später ein Gericht in einem Vergleichsfall zu einer anderen Beurteilung kommen sollte. Die Finanzbehörden beurteilen gelegentlich auch gemeinnützigkeitsrechtliche Vorgänge anders als die Anerkennungsbehörden, nicht nur in Hamburg, auch in Bayern und in anderen Bundesländern. Das ist aber dann eine Auseinandersetzung zwischen Finanz- und Anerkennungsbehörde, die sich einigen müssen. In Bayern laufen zur Zeit, ich glaube, zwei Prozesse, wo die Finanzbehörde, das Finanzministerium, das Innenministerium vor dem Verwaltungsgerichtshof verklagt, eine Entscheidung zurückzunehmen, eine gemeinnützigkeitsrechtliche, oder eine Entscheidung zu treffen.

Abg. Dr. Sperling (SPD): Ist das auch Neue Heimat, oder kommt das auch außerhalb der Neuen Heimat vor?

Hunger: Außerhalb der Neuen Heimat. Im Falle der Neuen Heimat haben wir solche konkreten Fälle nicht, daß sich Finanz- und Anerkennungsbehörde streiten. Aber die Fälle kommen immer wieder vor. Ich möchte es einmal ganz salopp sagen: Wenn sich die Aufsicht oder wenn sich der Staat und die Behörden nicht einig sind, dann können die den Streit nicht auf dem Rücken der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen austragen.

5. Aus: Berichtsentwurf des

3. Untersuchungsausschusses, S. 420—422

Durch Prüfungsanordnung vom 10. 11. 1982 wurde eine Prüfung der Gemeinnützigkeit durch die Großbetriebsprüfungsstelle Düsseldorf angeordnet. Die Prüfungsleitung lag bei der Finanzbehörde Hamburg, die den Prüfungszeitraum auf 1974—1979 festlegte. Die im Laufe der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse wurden der Regionalgesellschaft im April 1984 zur Stellungnahme zugeleitet. Eine Stellungnahme wurde verweigert. Im Juli 1984 leitete die Großbetriebsprüfungsstelle Düsseldorf ihre Feststellungen der Oberfinanzdirektion Düsseldorf zu (vgl. Materialie A 142 a, zu Beweisbeschuß 10-8, Anlage 1). Die Oberfinanzdirektion Düsseldorf hat am 31. 10. 1984 einen Antrag auf rückwirkende Entziehung der Anerkennung gemäß §§ 20, 17, Abs. 2 WGG bei der Anerkennungsbehörde, dem Regierungspräsidenten, in Düsseldorf gestellt. Dieser ist gemäß §§ 16, 19 WGG allein zur Entscheidung berufen. Er ist als Mittelbehörde allerdings der Rechts- und Fachaufsicht des vorgesetzten Ministeriums unterworfen.

Der Regierungspräsident in Düsseldorf hat am 17. 11. dem Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr seinen Entscheidungsvorschlag zugeleitet. Ergebnis des Entscheidungsvorschlags und dessen Begründung sind mit der Oberfinanzdirektion Düsseldorf abgestimmt.

Der Regierungspräsident Düsseldorf stellt in seinem Entscheidungsvorschlag fest, daß die Neue Heimat Nordrhein-Westfalen in mehreren Fällen gegen das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz verstoßen hat. Dadurch ist das gemeinnützigkeitsrechtlich gebundene Vermögen der Neuen Heimat Nordrhein-Westfalen um rd. 58 Mio. DM verkürzt worden. Der Regierungspräsident verlangt, diese Summe dem gemeinnützigen Vermögen der Neuen Heimat Nordrhein-Westfalen wieder zuzuführen. Er droht die Entziehung der Anerkennung als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen für den Fall an, daß seinem Verlangen nicht fristgemäß entsprochen werden sollte. Die Pflicht zum Schadensausgleich kommt auf die Eigentümer der Neuen Heimat Nordrhein-Westfalen zu.

Derzeit findet eine fachaufsichtliche Prüfung des Entscheidungsvorschlags durch das Ministerium statt.

Der Entscheidungsvorschlag des Regierungspräsidenten, beziffert die Schäden aus den Verstößen gegen das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz in Höhe von 57 915 623,32 DM im einzelnen wie folgt:

- Abschluß von Generalübernehmerverträgen mit der Treubau mit einer Fertigstellungsgarantie, die von ihrem Inhalt her einen Verstoß gegen Grundsätze ordnungsgemäßer Geschäftsführung bedeutet und einer Unterdeckung des Festpreises, die ebenfalls einen Verstoß gegen die Grundsätze ordnungsgemäßer Geschäftsführung bedeutet. Hier beträgt der auszugleichende Schaden der Neuen Heimat Nordrhein-Westfalen 80 128,71 DM.
- Verpflichtungsvereinbarungen gegenüber der Stadtparkasse Düsseldorf als Verstoß gegen die Grundsätze ordnungsgemäßer Geschäftsführung und gegen § 12 WGG, auszugleichender Schaden: 8 Mio. DM.
- Abschluß von Pachtverträgen mit der Neuen Heimat Hamburg bezüglich der Fondsobjekte in Köln/Monheim und Bochum-Querenburg, die einen Verstoß gegen die Grundsätze ordnungsgemäßer Geschäftsführung darstellen. Auszugleichender Schaden: 39 746 000 DM.
- Konzerninterne Grundstücksgeschäfte in dem Umfang, in dem sie ausschließlich zum Zweck der Gewinnausschüttung getätigt wurden als Verstoß gegen § 6 Abs. 3 WGG. Auszugleichender Schaden: 4 696 601 DM.
- Zuschuß an die Neue Heimat-Wohnspar als Verstoß gegen § 9 a WGG und § 12 WGG; auszugleichender Schaden: 1 310 723,61 DM.
- Erwerb eigener Anteile als Verstoß gegen § 9 WGG. Auszugleichender Schaden: 2 922 459 DM.
- Parteispenden, Spenden an die Friedrich-Ebert-Stiftung und sonstige Spenden. Auszugleichender Schaden: 1 159 310 DM.

(Quelle: Pressemitteilung des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen vom 20. 11. 1986). Schon bei ihrer Anhörung hatten Regierungsvizepräsident

Gaertner und Leitender Regierungsdirektor Bock die Ansicht vertreten, der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit zwingt dazu, von einer Aberkennung zunächst abzusehen und statt dessen mildere Mittel anzuwenden. Dem hatten bei ihrer Anhörung die Vertreter der Oberfinanzdirektion noch widersprochen.

**6. Protokoll
über die Dienstbesprechung im MSWV
am 16. Dezember 1986, 14.00 Uhr bis 15.15 Uhr**

Auf Einladung von Herrn Minister Dr. Zöpel vom 11. 12. 1986 und unter seiner Leitung fand am 16. 12. 1986 in dem Verfahren zur Entziehung der Anerkennung der Gemeinnützigkeit der Neuen Heimat Nordrhein-Westfalen (NH NW) eine Besprechung des Entscheidungsvorschlages des RP Düsseldorf vom 17. 11. 1986 mit Vertretern des Bundesministers der Finanzen, des Finanzministers des Landes Nordrhein-Westfalen, der Oberfinanzdirektion Düsseldorf und des RP Düsseldorf statt.

Teilnehmer:

vom BMF	Ministerialdirigent Dr. Kieschke Ministerialrat Althoefer
vom FM NW	Ministerialdirigent Grüter Leitender Ministerialrat Dr. Wiechen Ministerialrat Schad
von der OFD	Finanzpräsident Heesch Abteilungsleiter Beschoten Regierungsdirektor Tröschel
vom RP Düsseldorf	Abteilungsleiter Bock Regierungsdirektor Wentzler Regierungsrat Breth Regierungsrat z. A. von Schmeling
vom MSWV	Ministerialdirigent Dr. Bussfeld Leitender Ministerialrat Heise Ministerialrat Dr. Henneke Ministerialrätin Clemens Ministerialrat Peter

Minister Dr. Zöpel begrüßte die Teilnehmer. Er stellte fest, daß diese Besprechung im Rahmen seiner fachaufsichtlichen Prüfung stattfindet.

Die interne Prüfung des MSWV sei abgeschlossen und habe ergeben, daß keine nennenswerten Einwendungen gegen den Entscheidungsvorschlag des RP Düsseldorf vom 17. 11. 1986 beständen.

Die Vertreter der OFD erklärten, der Entscheidungsvorschlag des RP sei mit ihnen zuvor erörtert

worden; die OFD sei mit ihm einverstanden und würde dagegen kein Rechtsmittel einlegen. Die OFD lasse sich dabei auch von der Erwägung leiten, es sei das günstigste hier erreichbare Ergebnis, wenn das Kapital an die NH NW zurückgeführt würde, das aus dem gemeinnützigen Vermögen als Folge von Gesetzesverletzungen abgeflossen sei. Es sei angesichts der schlechten wirtschaftlichen Lage der NH NW unrealistisch anzunehmen, eine Entziehung der Anerkennung als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen sei wegen der dann möglichen Steuernachforderungen und Abgeltungsleistungen für das Land die bessere Lösung.

Die Vertreter des FM erklärten, nach ihrem Erkenntnisstand gebe es für den FM NW als die Fachaufsicht führende Behörde keinen Anlaß, der OFD eine abweichende Weisung zu erteilen.

Die Vertreter des BMF erklärten, daß die Entscheidung allein bei den Behörden des Landes Nordrhein-Westfalen liege. Der BMF habe lediglich ein Einzelweisungsrecht gegenüber dem FM NW. Sie stellten bis Freitag dieser Woche eine Äußerung in Aussicht, ob von diesem Recht Gebrauch gemacht werde.

Die Beteiligten waren sich einig, daß die Erörterung fortgesetzt werden müsse, wenn das angekündigte Schreiben des BMF dazu Anlaß biete.

(432)

**G. Der Wahlkampf bestimmt die zu würdigenden Beweise
Wohnungskäufe der BGI ohne
Zeugenprotokoll**

Die BGI — eine Tochter der BGAG — hat von den Regionalgesellschaften zu deren Bilanzausgleich Wohnungen gekauft. Diese Wohnungen sind unterschiedlich leicht auf dem Markt zu verkaufen — in Bremen viel schlechter als in den süddeutschen Ländern. Hierzu wurde K. Willinsky, Geschäftsführer der BGAG befragt. Das Protokoll seiner Vernehmung lag nicht mehr rechtzeitig zur Verabschiedung des Berichtes vor.

Als Anlage zum Minderheitsbericht der SPD fügen wir die für die Sachverhaltsdarstellung und Beweiswürdigung wichtigsten Seiten 97 bis 109 aus der unkorrigierten Fassung bei.

zu G. Dokument zu den BGI-Wohnungskäufen

Vernehmung Willinsky

Ausschußprotokoll Nr. 55 vom 25. November 1986

Abg. Dr. Sperling (SPD): Ich würde jetzt gern zu der Interessensituation der Neuen Heimat springen. Wir kommen dann, glaube ich, noch mal auf die BGI zurück. Die Neue Heimat, sagten Sie vorhin bei der Befragung durch den Vorsitzenden, wollte Buchge-

winne realisieren. Und die realisierte die Neue Heimat durch den Kaufpreis, den Sie in Raten zahlen.

Z. Willinsky: Sie realisiert den gesamten Buchgewinn sofort dadurch, daß das Wirtschaftsgut aus ihrer Bilanz verschwindet und daß sie die Differenz zwischen ihrem damaligen Buchwert und dem Erlös sofort als Gewinn hat bei sich. Das heißt: Die Neue Heimat hat den Gewinn sofort in dem Augenblick, wenn dieses Wirtschaftsgut auf mich übergeht, was erfolgt ist, in voller Höhe. Die Frage der Zahlung ist eigentlich nur eine Frage der finanziellen Abwicklung im nachhinein. Sie hat sofort den Buchgewinn.

Abg. Dr. Sperling (SPD): Gut. Also die an die BGI gestellten Forderungen — terminiert über eine vierjährige Laufzeit — erscheinen sofort als Gewinn?

Vors. Dr. Hüsich: Entschuldigen Sie mal! Jetzt wird der Begriff „Gewinn“ wieder doppeldeutig benutzt. Das wäre besser als Überschuß oder Ertrag —

Abg. Dr. Sperling (SPD): Gut, versuchen wir ... Die erscheinen bei der Neuen Heimat sofort als Ertrag?

Z. Willinsky: Die Neue Heimat hat sofort in der Differenz zwischen ihren bisherigen Buchwerten und zwischen dem Verkaufserlös an die BGI sofort einen Gewinn. Gewinn oder einen Überschuß. Ich glaube auch, vom Gewinn zu reden ist bei der Bilanz auch immer ein bißchen verwegen. Denn —

Abg. Dr. Sperling (SPD): Sie erzielt aus dem Verkauf für diese Objekte einen Ertrag.

Z. Willinsky: Einen Ertrag.

Abg. Dr. Sperling (SPD): Ob der am Ende in der Bilanz der Neuen Heimat noch zu Gewinnen führt oder nur zum Verlustausgleich, ist eine zweite Frage. Gehen wir mit Ihnen nach meiner Ansicht auch nicht durch, weil Sie das — theoretisch jedenfalls — nicht zu wissen brauchen. Aber vielleicht wissen Sie es sogar. Aber das ist hier auch nicht der entscheidende Punkt. — Warum ...? Nein, andersrum gefragt: Die Neue Heimat wollte diese Gewinne zu bestimmten Terminen. Ist das richtig? Die NEUE HEIMAT stand unter Verkaufsdruck?

Z. Willinsky: Ja, unter gewaltigem Verkaufsdruck. Sie brauchte diese Gewinne, um ihre Bilanz in dieser gewollten Form zu gestalten.

Abg. Dr. Sperling (SPD): Dies wäre für einen Verhandlungspartner der Neuen Heimat gewissermaßen das Pfund, mit dem man wuchern kann. Weil man bei der Neuen Heimat bis zum 31. Dezember die Erträge aus Verkauf haben muß, kann der Käufer sagen: Na, wenn ich also die Verkaufsverhandlungen verschleppe, dann drücken die noch den Preis anständig runter. Ist das richtig?

Z. Willinsky: Ein anderer Käufer hätte sicherlich dieses bis zum Geht-nicht-Mehr ausgenutzt oder ausnutzen können. Denn in der Tat mußte ja bis zum Bilanzstichtag dieser Gewinn anfallen. Das hätte ein anderer Käufer durchaus tun können.

Abg. Dr. Sperling (SPD): Gut. Aber das wäre Ihr Pfund gewesen, mit dem Sie als BGI hätten wuchern können, falls Sie hätten wuchern dürfen. Jetzt meine Frage: Haben Ihre Gesellschafter erwartet, daß Sie den Bilanzstichtag der Neuen Heimat bei Ihrem Kauf beachten?

Z. Willinsky: Es war eine klare Vorgabe, daß dieses Geschäft in diesem Jahr 1985 erfolgen sollte. Wir haben ja auch ein ganzes Jahr lang dieses Geschäft verhandelt. Und daß dann zu dem Bilanzstichtag — daher auch der wirtschaftliche Übergang 31. Dezember/1. Januar — dann dieser Gewinn bei der Neuen Heimat dasein muß. Das war der Auftrag des Gesellschafters. Er sagt: Dieses muß so geschehen.

Abg. Dr. Sperling (SPD): Wenn Sie nun Ihren Gesellschaftern angesichts des Termindrucks, der bei der Neuen Heimat bestand, Verluste ersparen wollten, dann hätte das bedeutet, daß Sie möglichst den Kaufpreis drücken. Zwar waren Sie auch unter Termindruck — in Beachtung der Interessensituation der Neuen Heimat —, aber Ihr Interesse durfte sein oder mußte sein, den Kaufpreis zu drücken.

Z. Willinsky: Mein Interesse war, einen möglichst noch zu vertretbaren hohen Kaufpreis zu realisieren, damit ein möglichst hoher Gewinn bei der Neuen Heimat anfällt und die andere Seite aber dann doch nicht so hoch, daß ich meine Gesellschaft, nämlich die BGI, in höchstem Umfange gefährde. Wobei das ungeheuer schwer ist, das auszutarieren. Ich kann nur sagen: Ich habe mehr gezahlt, als ich eigentlich hätte zahlen sollen nach dem Gutachten, aber glaube auch, mit diesen Zahlungen dieser Forderung gerecht zu werden, den möglichst hohen Gewinn bei der NEUEN HEIMAT anfallen lassen zu können. Das war, obwohl es sehr schwer ist, in diesen Größenordnungen das hinzukriegen, aber das war meine ... , das war auch mein Ziel. Und so habe ich auch versucht, dieses durchzuführen.

Abg. Dr. Sperling (SPD): Könnten Sie die Gründe schildern, warum Sie nicht, sagen wir, alle Wohnungen der Neuen Heimat im Raum Bremen gekauft haben? Sie hätten doch auch die eine Milliarde dort loswerden können in Bremen und Umgebung.

Z. Willinsky: Ja, wir kamen ja auch nicht umhin, ... Oder einfacher ausgedrückt: Es sind einzelrechtlich selbständige GmbHs. Und die Probleme bei den GmbHs waren auch unterschiedlich. Das heißt, es war nicht möglich — rein theoretisch — alle 40 000 Wohnungen in Bremen zu erwerben, dort 400 Millionen Gewinn zu machen und damit den Bilanzausgleich wiederherzustellen. Denn der Ausgleich dieses Gewinns untereinander war ja nicht möglich. Das heißt, ich mußte mit jeder Regionalgesellschaft das Gespräch führen. Und bei jeder Regionalgesellschaft mußte dann dieser Gewinn anfallen. Wir konnten also nicht sagen: Schöner wäre es gewesen, alles in München zu bekommen, weil dort der Grundstücksmarkt eben sehr viel mehr hergab, und die Gewinne dann zu verteilen auf Bremen, Hamburg oder wo auch immer die Probleme lagen. Wir haben die Pakete also andersherum geschnürt, ge-

sagt: Wer braucht den Gewinn? Und das wußten die Gesellschaften ja selbst. Und aus dieser, aus diesem Zwang heraus haben wir dann die Pakete auch Größenordnungsmäßig geschnürt. Das heißt, Sie können erkennen, wenn Sie die Liste sehen: Die größten Probleme haben eben die gehabt, die auch die größten Bestände an mich verkauft haben.

Abg. Dr. Sperling (SPD): Das heißt, Ihre Gesellschafter erwarteten nicht nur, daß sozusagen die Konzernspitze Neue Heimat Hamburg gewissermaßen den Erlös aus den einkomma... Milliarden termingerecht bekam, sondern die Regionalgesellschaften der Neuen Heimat mußten termingerecht zum Bilanzstichtag das machen.

Z. Willinsky: Ja, ich habe also keinerlei Gewinnrealisationen oder Ertrag, Erträge bei der Mutter-Obergesellschaft produziert, sondern ausschließlich bei den Regionalgesellschaften, und zwar immer nur dort, wo ich gekauft habe. Das heißt, der Überschuß fiel in Nord, in Bremen, in Niedersachsen, in Berlin, fiel dort unmittelbar an — und nicht oben.

Abg. Dr. Sperling (SPD): Das heißt aber auch, daß, wenn Sie dies also an die Regionalgesellschaften transferieren mußten, daß sozusagen ein gewisser Zwang für die BGI bestand, die Käufe von Wohnungen in einer bestimmten regionalen Streuung zu tätigen?

Z. Willinsky: In einer regionalen Streuung nach den Bedürfnissen dieser Gesellschaften mit deren wirtschaftlichen Problemen. Ja.

Abg. Dr. Sperling (SPD): Die Möglichkeit bestand also nicht, aus Verkäufen in Bayern gewissermaßen Probleme im norddeutschen Raum aufzufangen?

Z. Willinsky: Nein. Rein theoretisch wäre es sicherlich bei dem Markt in Bayern schön gewesen, bei den Preisen dort unten, einen Gewinn zu realisieren wesentlich schneller und den dann, sagen wir mal, dorthin zu verteilen, wo er erforderlich wird. Dieses war theoretisch... Es sind ja rechtlich selbständige Gesellschaften mit eigenen Bilanzkreisen und mit Eigenverantwortung. Wir mußten also dann mit jeder Gesellschaft so verhandeln. Und so haben sie auch übrigens ihre Wohnungen angeboten, wie deren Bedarf war.

Abg. Dr. Sperling (SPD): Aber war nicht Ihr Interesse als BGI, wenn Sie sagten „Ich will ein Gesamtpaket haben“, daß Sie auch sagten: Nun ja, die Verwertungsrisiken in Bayern sind wesentlich geringer, und als BGI kann ich in Bayern Gewinne machen, mit denen ich meine Verwertungsrisiken in Norddeutschland, die wesentlich größer sind, abdecke?

Z. Willinsky: Das ist die BGI-Betrachtung. Die BGI sagt: Ich habe zwar acht Verkäufer gehabt. Aber ich mache nicht acht Teilbilanzen, ich mache eine Gesamtbilanz. Und bei mir ist es jetzt nicht entscheidend, ob jetzt in Bremen oder in Hamburg oder in Berlin mehr oder weniger anfällt. Ich kann nur eine Gesamtbetrachtung machen, weiß aber, daß meine Chancen, diese Überschüsse, diese Kostenreserve, die ich definiert habe, die zu realisieren in Stuttgart

oder in München wesentlich größer sind als meinetwegen in Bremen oder in einem anderen Land. Das ist meine Betrachtung wieder. Ich mache es ja... Ich kann es etwas einfacher machen. Ich sage: Das ist ein Topf für mich. Und ich muß nur sehen, daß ich insgesamt meine Unterdeckung irgendwo, sagen wir mal, verkleinern kann, verkürzen kann.

Abg. Dr. Sperling (SPD): Das heißt, während die Neue Heimat unter dem Ergebnis des Bundesverwaltungsgerichts-Urteils bezüglich Rückabführung oder Ergebnisabführungsverträge und Rückabwicklungsstand die BGI brauchte sozusagen, die es nicht...

Z. Willinsky: Ich bin ein Bilanzkreis. Ich brauchte darauf keine Rücksicht... Ich kann in meinem Paket, in meinem Bestand kann ich ausgleichen. Oder muß ich sogar ausgleichen.

Abg. Dr. Sperling (SPD): War dies unter Umständen das Motiv, aus dem heraus gesehen wurde, daß die BGI gemischte Risiken übernehmen mußte? Das heißt, wenn die Neue Heimat-Zentrale Hamburg Ihnen zumutete, mit acht Regionalgesellschaften Bilanzstichtage mit bestimmten Summen zu erreichen, daß die Neue Heimat, um die BGI überhaupt zum Kaufen ja anzureizen, ein gemischtes Risiko überantworten mußte? Sozusagen ein besseres Verwertungsrisiko in Süddeutschland.

Z. Willinsky: Also mein Interesse, mein Interesse war ja, ein gemischtes Risiko zu erhalten, nämlich die mit Sicherheit sehr schwer verkäuflichen Anlagen in Bremen zu mixen mit anderen Anlagen. Das hat vorhin eine Rolle gespielt bei der Befragung um Bayern. Dann möglichst aber auch in Bayern oder in Südwest Wohnungen zu erhalten, um in diesem Mix mich leichter wirtschaftlich bewegen zu können. Das war eigentlich eine Folge. Aber die Ursache war eigentlich mehr, daß die Größenordnung der Pakete sich ausschließlich danach richtete, wie groß die Sorgen in diesen einzelnen Gesellschaften waren.

Abg. Dr. Sperling (SPD): Dies war sozusagen aus dem Blickwinkel Neue Heimat-Regionalgesellschaften: Die mußten eine bestimmte Summe zu einem bestimmten Termin erzielen und dafür Bestände hergeben. Aber die Neue Heimat-Zentrale mußte ja darauf achten, daß die BGI überhaupt kauf... blieb für das gesamte Bundesgebiet, also auch für die riskanteren Gebiete. Läßt sich von daher erklären, daß man für München, Nürnberg, Würzburg dort...

Z. Willinsky: Das war die Ursache.

Abg. Dr. Sperling (SPD): ...eine Betrachtung anstellte, die zu sehr viel Mißtrauen jetzt Anlaß gegeben hat?

Z. Willinsky: Das war die Ursache, um das Geschäft nicht platzen zu lassen. Es war durchaus eine Phase, wo man von meiner Seite nicht mehr bereit war, weil es nicht einzusehen war, warum das nicht geht. Das war eine Voraussetzung, daß man dieses ganze Paket so bekommt. Und es war sehr, sehr schwer hinzunehmen, daß dann München nicht mehr dazu-

kam. Es war sehr schwer für die Beteiligten. Denn das wirtschaftliche Risiko bei mir ist dadurch natürlich sofort sehr stark angestiegen.

Abg. Dr. Sperling (SPD): Sie haben nun dieses Paket übernommen ohne München, Nürnberg und Würzburg.

Z. Willinsky: Ja. Ich habe keine einzige Wohnung dort unten erworben.

Abg. Dr. Sperling (SPD): Wie hat sich denn der Paketpreis dadurch geändert? Haben Sie dann für die einzelnen Regionalgesellschaften das, was vorher ausgehandelt war, bezahlt? Oder haben Sie da noch Preisnachlässe bekommen, weil Sie nun die sozusagen guten Risiken in Bayerns großen Städten nicht mitgenommen haben, nicht bekommen haben?

Z. Willinsky: Wir haben immer separat verhandelt. Das heißt, wir hatten immer eine Geschäftsführung... Oder ich hatte immer eine Geschäftsführung als Verhandlungspartner, die für sich verhandelt hat. Und wir haben aus diesem Ausschereen keinerlei Auswirkungen jetzt auf die Preisgestaltung der anderen genommen, sondern die Preise wurden separat verhandelt mit allen einzelnen Geschäftsführern, sind ja auch durch deren Organe, Aufsichtsräte, gegangen. Und haben dann, als München nicht dazukam, jetzt nicht etwas anderes daraus gemacht, sondern es so hinnehmen müssen, daß München nicht mehr dazukam. Hat also keine Veränderungen gegeben. Man hätte dann ja im Zweifel noch weniger zahlen dürfen oder sollen. Aber das hat es nicht gegeben. Diese Diskussion ist nicht geführt worden.

Abg. Dr. Sperling (SPD): Ich versuche, mir zu erklären, was denn das Interesse der Neuen Heimat gewesen sein kann, für die Münchner und Nürnberger und Würzburger Bestände zumindest Verträge abzuschließen, die ein bestimmtes Interesse der BGI berücksichtigten. Und da Sie von Ihren Gesellschaftern den Auftrag hatten, zu Bilanzstichtagen rechtzeitig Geld zu transferieren an die Neue Heimat, was ja ein Entgegenkommen der BGI war, wenn man die Firmen völlig selbständig betrachtet und nicht die Querverbindung hinter den Gesellschaften, Gesellschaftern sieht, dann könnte ja das Gegeninteresse der Neuen Heimat gewesen sein, der BGI sozusagen trotz der unterschiedlichen acht Verhandlungspartner gemischte Risiken anzubieten. Also die Orientierung, die der Vorsitzende dort so hatte bei der Befragung „Warum hat denn die Neue Heimat gegenüber München und Würzburg und Nürnberg da gewissermaßen Kostenkalkulationen angestellt, die ein BGI-Interesse einbezogen?“, dies versuche ich mir zu erklären, ob es dafür einen rationalen Grund gibt. Man muß ja nicht immer alle bösesten Gründe annehmen. Man könnte ja auch völlig einfache betriebswirtschaftliche Kalkulationen annehmen: Weil man eh kooperieren muß, muß man sich auch an solchen Punkten dann kooperativ von der anderen Seite her verhalten. Dem haben Sie nicht viel Gedanken geschenkt?

Z. Willinsky: Ja, eigentlich nur insoweit — da muß ich mich vielleicht doch wiederholen —, daß die

Größenordnungen bestimmt wurden durch die Probleme in den Gesellschaften. Und daraus ergab sich automatisch ein Mix. Das Problem in Bayern war nicht so groß wie in Nordrhein-Westfalen oder so groß wie in Bremen oder so groß —

Abg. Dr. Sperling (SPD): Nein, der Mix wurde ja für Sie schlechter.

Z. Willinsky: Der Mix wurde deutlich schlechter, ja.

Abg. Dr. Sperling (SPD): Für die BGI wurde... schlechter. Die Neue Heimat, ob die nun an die Stadt München verkaufte oder an die Stadt Nürnberg: Für ihre Bilanz war, wenn es zum Stichtag geschah, alles in Ordnung.

Z. Willinsky: Die Neue Heimat hat da durchaus ihre Interessen sehr handfest vertreten, auch sehr hart vertreten. Deren Interesse war es nicht, dieses Mix so zu gestalten, daß es mir angenehmer, nicht angenehm war. Der Punkt war eben nur: Kaufe ich dann noch? Kaufe ich dann noch, oder kauft die BGI dann noch, wenn dieses Paket Bayern ausschert? Das war eigentlich das Interesse. Und insoweit haben die ihre Interessen voll wahrgenommen — was auch nicht anderes geht.

Abg. Dr. Sperling (SPD): Wenn Sie jetzt die Situation der BGI betrachten, dann sind die Verlustwahrscheinlichkeiten durch qualitative Änderung des Bayern-Pakets gestiegen.

Z. Willinsky: Ja. — Kann ich mal einen Augenblick mich beraten lassen?

(Der Zeuge läßt sich von seinem Rechtsbeistand beraten)

Z. Willinsky: Ich wollte vielleicht nur noch mal darauf hinweisen, daß dieses Ausschereen und diese Verschlechterung für mich, die zweifellos eine Verschlechterung war, ja auch der Grund des Themas; was wir vorhin behandelt haben. Und dafür gibt es einen Ausgleich. Das war der Grund. Es war eine wesentliche Verschlechterung für mich. Und das ist auch der Hintergrund, wenn es vielleicht vorhin nicht so rausgekommen ist, daß man dann sagt: Dafür muß es ein Äquivalent geben, damit überhaupt die BGI kauft. Aber sie hat ja gekauft.

Abg. Dr. Sperling (SPD): Waren sich Ihre Gesellschafter darüber im klaren, daß Sie mit einem schlechteren Paket dasitzen würden und sich möglicherweise daraus noch mal Notwendigkeiten günstigerer Kreditfinanzierung für die BGI ergeben könnten?

Z. Willinsky: Ich habe ja alles, was ich dort tat, transparent gemacht in meinem Organ. Ich habe auch die Rechnungen dann aufgemacht, selbstverständlich, und auch klar darauf hinweisen müssen, daß dieses in der Tat eine Verschlechterung für die BGI ist. Aber vor dem Hintergrund, daß man ja eine Gesellschafter-Leistung erbringen wollte, ist es dann trotzdem zu dem Kauf gekommen. Denn das war ja das Vordergründige. Es mußte ja eine Leistung erbracht werden vom Gesellschafter, die sich bloß jetzt rechnerisch — und das ist auch tatsächlich — rechnerisch verschlechtert hatte.

Abg. Dr. Sperling (SPD): Ich möchte als nächstes mit Ihnen die Interessensituation der Mieter der Wohnungen, die die BGI hält, durchgehen. Aber vorher hatte der Vorsitzende noch eine Frage in Anschluß gewünscht.

Vors. Dr. Hüsich: Ja. — Herr Willinsky, das Problem der Ergebnisabführungsverträge, mit dem die Neue Heimat zu kämpfen hatte, war Ihnen das bekannt?

Z. Willinsky: Nur aus der Presse.

Vors. Dr. Hüsich: Jetzt? Oder damals?

Z. Willinsky: Eigentlich ... Nein, damals gar nicht. Ich habe mich ja mit der Neuen Heimat überhaupt nicht befaßt. Ich bin ja erst seit mehr oder weniger einem Jahr ... Also, ich habe das auch nicht weiter verfolgt.

Vors. Dr. Hüsich: Ist es denn nicht doch möglich, daß die ganze Konzeption Ihrer Geschäftspolitik, die Ihnen ja praktisch vom Gesellschafter vorgegeben wird, in Wirklichkeit die Ersatzkonstruktion für die unzulässigen Ergebnisabführungsverträge darstellt? Was sich aus folgendem ableiten läßt: Zum einen wird für den Kauf nicht maßgeblich gemacht Ihr Gesellschafts-Interesse, sondern das Interesse der Regionalgesellschaften und deren Bilanzlage. Und zum anderen bekommen Sie vom Gesellschafter einen irgendwie gearteten Ausgleich für die Nachteile, die Ihnen aus der Vorherrschaft der Interessen der Regionalgesellschaften zugefügt wird. Also in Wirklichkeit eine neue Konstruktion, um eine Bilanz-Balancierung bei Dritten herbeizuführen.

Z. Willinsky: Wenn ich die Konstruktion mit den Organschaftsverträgen richtig verstanden habe, dann war das ja gerade eine Konstruktion, die darauf hinauslaufen sollte, unterschiedliche Ergebnisse in Einzelregionen — ich sage mal — umzuverteilen. Das ist ja der Sinn einer Organschaft, daß man oben alles ansammelt und dann wieder umverteilt und anders verteilt. Und dieses, soweit ich das weiß, ist ja untersagt worden.

Diese Lösung, die jetzt kommt, die ich, an der ich teilgenommen habe, war ja gerade die Lösung, nun noch Regionalgesellschaft-spezifisch etwas zu machen, und zwar nur pro Regionalgesellschaft, pro Bilanzkreis jetzt den dort erforderlichen oder einen dort erforderlichen Gewinn oder Ertrag anfallen lassen. Also eigentlich genau das Gegenteil: Nicht mehr der Versuch, eine ... einen überregionalen Ausgleich zu schaffen über eine Holding, über eine Spitze, sondern jetzt nur noch gezielt in den Gesellschaften, in denen Bilanzprobleme anstanden, diese Verkäufe vornehmen zu lassen, weil auch die Gewinne nur dort anfielen in deren Bilanzkreisen und auch nicht — sagen wir mal — dann mehr umverteilt oder verlagerbar waren.

Vors. Dr. Hüsich: Das ist klar. Ich sehe das als Ersatzkonstruktion für die unzulässige Ergebnisabführung an, indem man das über Substanz steuert. Aber, Entschuldigung, Herr Müntefering!

Abg. Dr. Sperling (SPD): Herr Vorsitzender, also ich könnte mich wahrscheinlich mit Ihnen einigen. Es

ist so etwas wie ein funktionaler Ersatz für die nicht zulässigen Ergebnisabführungen. Und damit entspricht es präzise dem, was Herr Meier-Preschany vorhatte mit dem Konzept der Regionalisierung, wobei er ja damit rechnete, der Herr Meier-Preschany, daß die süddeutschen Gesellschaften Erträge abwerfen würden, die dem norddeutschen Raum zugeführt wurden. Und dies war zwar nicht in toto — Meier-Preschany wollte ja liquidieren —, aber dies war sozusagen für die Bilanzherstellung in den Jahren, für die Herr Meier-Preschany sagte, braucht man Zeit und Ruhe und Sachlichkeit — das waren seine drei Vokabeln —, war das also der Mini-Versuch oder der nicht ganz Mini-Versuch über die BGI, Zeit zu gewinnen. Wenn ich das richtig verstanden habe, hat Meier-Preschany ja das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts als wirtschaftlich verheerend für die Neue Heimat als Gesamtkonzern bewertet, rechtlich in Ordnung. Und insofern greift dann, wenn eine Firma nicht im Konkurs gehen will, die Frage nach einer Firmenkonstruktion, die, ja, den Ersatz liefern kann. Das würde ich also auch so sehen. Nur ich weiß nicht, ob Herr Willinsky sich in diese Problematik hineingedacht hat. Sie wollten ihn ja als Zeugen befragen. Und eben haben Sie ihn bewerten lassen wollen etwas, was eigentlich nicht seine Aufgabe war.

Vors. Dr. Hüsich: Es ist auch ein völlig ungewöhnliches Verfahren, daß ein Zeuge hier was bewerten soll.

Abg. Dr. Sperling (SPD): Ja, aber das sollte er mit Ihrer Frage. Denn Sie fragten im Grunde genommen nach der Problematik, die bei der Neuen Heimat entstanden war. Und der Zeuge arbeitet für die BGI. Deswegen würde ich jetzt gern fragen: Haben Sie sich eigentlich mit Ihrer Firma BGI identifiziert oder mit der Neuen Heimat?

Z. Willinsky: Nein, ausschließlich mit der Firma BGI.

Abg. Dr. Sperling (SPD): Das heißt, die Gesellschafter erwarteten von Ihnen, daß Sie der Firma BGI möglichst Verluste ersparen? Oder sollten Sie sogar Gewinne erwirtschaften?

Z. Willinsky: Nein. Es ging eigentlich darum, aus diesem Vorgang, aus diesen Geschäftsvorgängen bei der BGI möglichst keine Belastungen und größere Belastungen für den Gesellschafter als über das, was man dort vorrechnen konnte, durchzuführen. Es war immer ein eigener Bilanzkreis, eine eigene Verantwortung. Und ich habe auch nur in BGI gedacht. Bloß man kann sich bei diesem Denken ja nicht von den übergeordneten Dingen loslösen, daß dort der Gesellschafter der NH diesen Ertrag zuordnen wollte oder daß der Ertrag dort anfällt. Davon konnte ich mich nicht lösen. Aber in meiner eigentlichen Durchführung meiner Geschäfte habe ich ausschließlich die Interessen der BGI vertreten und nur gesagt, was das bedeutet, wenn ich das und das tue.

Vielleicht aber zur Organschaft: Ich muß doch sagen, es ist ein Unterschied, ob die BGI mit acht Gesellschaften Einzelverträge macht — nur zufällig

an einem Tag oder in einer Nacht 13 Stunden lang protokolliert — oder ob aus einer Clearing-, Gewinnclearing-Stelle irgendwo oben Verluste und Gewinne, ich sage mal, umverteilt werden in einem Konzern. Das ist schon ein großer Unterschied. Und das eine ging ja nicht, soweit ich das aus der Presse entnommen habe. War auch nicht zulässig.

(433)

H. Grundstücksquerverkäufe

Pauschalurteile sind nach der Rechtslage nicht angemessen. Welche konkrete Praxis bei der Neuen Heimat bei Grundstücksquerverkäufen die Bezeichnung Rechtsverstoß verdient und welche nicht, hat der Ausschuß nicht aufgeklärt.

zu H. Dokumente zu Grundstücksverkäufen

1. Berichtsentwurf 3.UA
2. Anhörung des Gesamtverbandes gemeinnütziger Wohnungsunternehmen

1. Aus: Berichtsentwurf des 3. Untersuchungsausschuß, S. 140/141

b) Die Grundstücksquerverkäufe waren rechtswidrig:

Abgesehen davon, daß die hieraus resultierenden Zwischengewinne nach Auffassung des Ausschusses nicht in den Bilanzen der verkaufenden Gesellschaften ausgewiesen werden durften (§ 331 Abs. 2 AktG in der bis 31. Dezember 1985 geltenden Fassung), verstießen sie gegen §§ 6 und 12 WGG.

Der Grundstückshandel in dem betriebenen Umfang und der dargestellten Zielsetzung bewegte sich außerhalb des zulässigen Geschäftskreises und des Grundsatzes wirtschaftlicher Geschäftsführung. Zwar darf ein gemeinnütziges Wohnungsunternehmen gemäß § 9 Abs. 1 Buchstabe a WGGDV — selbstverständlich — auch bebaute Grundstücke erwerben oder veräußern. Diese Erlaubnis steht jedoch unter dem ausdrücklichen Vorbehalt, daß solche Geschäfte sich „in dem üblichen Rahmen ordnungsgemäßer Wohnungswirtschaft halten“. Diese Voraussetzung verlangt, daß zwischen dem Veräußerungsgeschäft und der eigentlichen Aufgabe eines gemeinnützigen Unternehmens (Errichtung, Verschaffung und Finanzierung von Kleinwohnungen) ein Sachzusammenhang besteht. Dieser ist bei den vorliegenden Geschäften jedoch nicht mehr erkennbar.

Auch unter Zugrundelegung der zu dem WGG ergangenen Ländererlasse ändert sich an dieser Beurteilung nichts. Das gilt sowohl im Hinblick auf die älteren, aus dem Jahre 1970 stammenden, als auch im Hinblick auf die neueren, 1981 ergangenen Erlasse. Die relevanten Passagen der für Nordrhein-

Westfalen geltenden Erlasse, die inhaltsgleich auch in anderen Ländern ergangen sind, lauten:

„Ein gemeinnütziges Wohnungsunternehmen ist in der Regel gehalten, die von ihm errichteten Mietwohnhäuser zur Bildung eines eigenen Wohnungsbestandes Eigentum zu behalten und nach gemeinnützigkeitsrechtlichen Grundsätzen zu bewerten. Andererseits kann aber die Veräußerung eines Mietwohnhauses gemeinnützigkeitsrechtlich auch nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Sie kann im Einzelfall unter dem Gesichtspunkt einer ordnungsgemäßen Geschäftsführung zweckmäßig oder sogar geboten sein, z. B. um das Eigenkapital der Gesellschaft zu stärken oder sich von der unwirtschaftlich gewordenen Verwaltung eines Mietwohnhauses zu trennen“. (Erlaß 1970)

2. Aus: Ausschußprotokoll Nr. 45, S. 89 und 90

Abg. Dr. Sperling (SPD): Wenn die Deutsche Bank verlieren würde und eine Genossenschaftsbank wäre, wäre das Problem wahrscheinlich ähnlich. Wir müssen sehen, daß das einmalige Unternehmen Neue Heimat im Bereich der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft halt die Problemstellung bietet. Von daher gibt es politische Ansätze, etwas zu sagen. Aber die Frage ist immer nach der Vergleichbarkeit des Prüfungswesens, daß dieses behutsam im Vergleich gehandhabt wird.

Für meine nächsten Fragen möchte ich eine Vorbeurteilung machen, damit das nicht mißverstanden wird. Unser Ausschußsekretariat hat sich eine große Mühe gemacht, aus dem Hamburger Untersuchungsbericht die Rechtsverstöße festzuhalten — nicht: festzustellen —, und ist auf eine Zahl von 213 gekommen. Im internen Jargon nennen wir das das Sündenregister. Die dort festgehaltenen Rechtsverstöße sind nach meinen Begriffen keineswegs immer festgestellte, sondern manchmal behauptete, manchmal wird ein Sachverhalt, weil er an unterschiedlichen Stellen des PUA auftaucht, zu zwei Rechtsverstößen. Wenn man also sagt, das seien festgestellte und die Zahl 213 sei festgestellt, ist das nach meiner Ansicht derzeit noch eine sehr problematische Behauptung. Es sind zum Teil auch nur behauptete Rechtsverstöße. Dennoch beziehen sich meine Fragen auch auf dieses Sündenregister und den Hintergrund Hamburger Untersuchungsbericht.

Wenn Grundstücksquerverkäufe stattgefunden haben und eine Ausnahmegenehmigung dafür vorliegt, kann da ein Rechtsverstoß vorgekommen sein, und wer könnte ihn begangen haben?

Prof. Dr. Jenkis: Herr Dr. Sperling, Grundstücksquerverkäufe sind rechtlich zulässig. Konkret: Die Neue Heimat Niedersachsen ist eine GmbH, die Neue Heimat Bremen ist eine GmbH. Zwei selbständige Rechtspersonen können Rechtsgeschäfte oder Grundstücksverkäufe machen und auch — das ist absolut legitim — auf diesem Wege, wie das mal in der Presse hieß, Gewinnproduktion betreiben. Das kann und muß in beiden Gesellschaften in den

Jahresabschlüssen ausgewiesen werden. Wir haben das konkret bei Bremen/Niedersachsen gehabt. Wir haben dann folgendes gemacht. Unser Verband hat die aus den Querverkäufen, den In-sich-Verkäufen innerhalb der Gesellschaft, zwischen zwei NH-Gesellschaften herrührende „Gewinnproduktion“ sowohl dem Konzernabschlußprüfer — sprich: dem Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen, personalisiert: Herrn Dr. Teske — als auch dem Aufsichtsratsvorsitzenden, Herr Vietor, mitgeteilt und haben gesagt: Zwischen Bremen und Hannover

sind die und die Verkäufe erfolgt; wir haben sie ausgewiesen; du oben müßtest diese in der Konzernabschlußbilanz eliminieren. Daher laufen diese Briefe bei uns unter „Eliminierungsbriefe“. Ab Abschluß 1973/74 — ich kann jetzt das Jahr nicht ganz genau sagen — haben wir jedes Jahr in diesen Eliminierungsbriefen — darin stand auch noch einiges andere, aber wir sprechen nur darüber — a) an den Konzernabschlußprüfer, b) an den Aufsichtsratsvorsitzenden, Herrn Vietor, summenmäßig berichtet.

(434)

5. Unterabschnitt: Folgenabschätzungen**Vorbemerkungen**

Zur Abschätzung der möglichen zukünftigen Folgen der Geschäftspolitik des gemeinnützigen Wohnungsbaukonzerns Neue Heimat für

- die betroffenen Mieter,
- die öffentlichen Haushalte,
- das Kreditgewerbe,
- die Wohnungswirtschaft,
- den Immobilien- und Wohnungsmarkt und
- die Bauwirtschaft

und zur Vorbereitung der Empfehlung nach Ziffer V des Untersuchungsauftrages hat der Ausschuß durch die Beiziehung von Auskünften Beweis erhoben gem. Beweisbeschlüssen 10—14 und 10—16. Hierbei ist er im wesentlichen von den folgenden möglichen Fallgestaltungen ausgegangen:

- Erhalt des Neue-Heimat-Konzerns in der bisherigen Form;
- Veräußerung des Wohnungs- und Grundstücksbestandes des Neue Heimat-Konzerns
 - an Dritterwerber unter Verlust der Gemeinnützigkeitsbindung
 - an Erwerber der öffentlichen Hand unter Erhaltung der Gemeinnützigkeit;
- Konkurs des Neue-Heimat-Konzerns mit konkursrechtlicher Verwertung des vorhandenen Vermögens.

Aufgrund des Verkaufs von 98% der Geschäftsanteile der Neuen Heimat Südwest im Dezember 1986 an das Land Hessen war gegen Ende der Untersuchungsarbeiten erkennbar, daß mit dem *vollständigen* Erhalt der Neuen Heimat-Unternehmensgruppe in der bisherigen Form nicht mehr gerechnet werden kann.

Sonderentwicklungen zeichnen sich auch bei der Neuen Heimat Nordrhein-Westfalen und der Neuen Heimat Bayern ab.

Hinsichtlich des Konzerns im übrigen sind des weiteren verschiedene Entwicklungsmöglichkeiten denkbar, die sich ihrerseits wiederum überschneiden. So ist beispielsweise auch bei dem Erhalt des Konzerns in modifizierter Form der weitere Verkauf von Wohnungsbeständen wahrscheinlich und die Übernahme von Wohnungsbeständen durch einzelne Länder nicht ausgeschlossen.

Schriftliche Stellungnahmen zu den grundsätzlich aus gegenwärtiger Sicht jedoch relevanten Fallgestaltungen wurden erteilt

- hinsichtlich der Folgen für die betroffenen Mieter vom Bundesminister der Justiz sowie vom Deutschen Mieterbund;
- hinsichtlich der Auswirkungen für die öffentlichen Haushalte
 - in Form des Untergangs von Rückzahlungsforderungen und
 - in Form von Steuerausfällen
 vom Bundesminister der Finanzen und den Länderfinanzministern;
- hinsichtlich der Auswirkungen für das Kreditgewerbe vom Bundesverband deutscher Banken e. V. und vom Sparkassen- und Giroverband;
- hinsichtlich der Folgen für den Wohnungs- und Immobilienmarkt
 - vom Zentralverband der Deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer,
 - vom Deutschen Mieterbund,
 - vom Ring Deutscher Makler und Verband Deutscher Makler und
 - vom Gesamtverband Gemeinnütziger Wohnungsunternehmen e. V.;
- hinsichtlich der Folgen für die Bauwirtschaft
 - vom Zentralverband des Deutschen Baugewerbes,
 - vom Hauptverband der Deutschen Bauindustrie und
 - von der Industriegewerkschaft Bau, Steine, Erden.

Der Auftrag des UA, Empfehlungen zur Schadensbegrenzung insbesondere für Mieter, Beschäftigte und öffentliche Hände zu machen, ist nach der Rücknahme der NH durch den alten Eigentümer DGB/BGAG weiter akut.

Die Ergebnisse seiner Antwort sollen nach dem Willen des UA dazu beitragen, die gemeinnützigkeitsrechtliche Bindung der NH-Wohnungen zu sichern, den Mietern die berechtigte Angst vor Verdrängung oder Mietpreissprüngen zu nehmen und geeignete Unternehmensformen und -größen für die NH-Wohnungen zu finden.

Außerdem sollten die Beschäftigten der NH im Rahmen des Möglichen vor dem Verlust ihres Arbeitsplatzes geschützt werden und die öffentlichen Hände vor weitergehenden Forderungsverlusten bewahrt bleiben.

(435)

A. Folgenabschätzung

(436)

I. Folgenabschätzung für die Mieter

(437)

1. Bei Erhalt des Konzerns in seiner bisherigen Form

Im Fall des Erhalts des Konzerns in seiner bisherigen Form sind allenfalls mittelbare Nachteile zu befürchten. Wegen der angespannten Ertrags- und Finanzlage der Unternehmensgruppe ist damit nicht auszuschließen, daß Mittel, die dringend für Instandhaltungsmaßnahmen benötigt würden, nicht zur Verfügung stehen.

Unmittelbare Nachteile treten indessen nicht ein. Durch die Ereignisse und die öffentliche Debatte dieser Jahre ist das Image der NH allerdings nachhaltig und auf Dauer geschädigt. — Das kann auch für die Zukunft nicht ohne Auswirkungen auf die Attraktivität der NH als Vermieter und damit letztlich auf deren Geschäftsfähigkeit sein.

(438)

2. Bei Übernahme des Wohnungsbestandes durch einzelne Länder

Die Übernahme kann direkt durch Eigentumsübertragung der Wohnungsbestände oder auch durch die Übertragung der Gesellschaftsanteile der jeweiligen Regionalgesellschaften erfolgen, wie dies bei der Neuen Heimat Südwest geschehen ist. Die Übernahme der Wohnungsbestände und/oder der Gesellschaftsanteile kann erfolgen durch gemeinnützige Gesellschaften, die vom Land hierbei unterstützt werden. Es bestehen Überlegungen in dieser Hinsicht in den Ländern Nordrhein-Westfalen und Bayern.

In jedem Falle kann davon ausgegangen werden, daß die Bindungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsrechts erhalten bleiben.

Hervorzuheben ist, daß beim direkten Erwerb des Wohnungsbestandes der Preis für die Veräußerung eines Mietwohnhauses dem Verkehrswert entsprechen muß und den Wiederbeschaffungswert nicht überschreiten darf, § 14 Abs. 5 WGGDV; Ziffer 10 des gleichlautenden Ländererlasses. Das erwerbende Unternehmen hat aber bei der Berechnung der Kostenmiete nicht den Kaufpreis, sondern den ursprünglichen Herstellungspreis zugrunde zu legen. Diese Differenz belastet das erwerbende Unternehmen mit unrentierlichen Kosten und erschwert den Verkauf von Gemeinde zu Gemeinde.

Die Gefahr einer Mieterhöhung entfällt, da der Erwerber an die Kostenmiete gebunden bleibt. Da in der Regel eine vorzeitige Ablösung öffentlicher Mittel auch bei einem Erwerb durch landeseigene Gesellschaften oder Gesellschaften, die vom Land un-

terstützt werden, nicht vorgenommen werden wird, bleibt die Belegungsbindung für den Regelzeitraum bestehen.

Im Hinblick auf die Folgen für die Mieter ist die Übernahme durch Länder oder durch gemeinnützige Wohnungsunternehmen mit Hilfe der Länder auf jeden Fall dem Verkauf an nichtgemeinnützige Dritte vorzuziehen.

(439)

3. Bei Verkauf des Wohnungsbestandes unter Verlust der Gemeinnützigkeit

Risiken für den Mieter entstehen bei dem Verkauf von Wohnungen an nichtgemeinnützige Dritte. Zu unterscheiden ist zwischen dem Verkauf freifinanzierter Mietwohnungen und dem Verkauf von Sozialwohnungen (vgl. unten). Unabhängig hiervon ist die Frage des Fortbestandes des Mietverhältnisses, da der Erwerber gemäß § 571 BGB in das Mietverhältnis eintritt und der Grundsatz „Kauf bricht nicht Miete“ gilt.

(440)

a. Verkauf freifinanzierter oder nicht mehr gebundener Mietwohnungen

Der Anteil solcher Wohnungen am Gesamtbestand der Wohnungen der Neuen Heimat Unternehmensgruppe beläuft sich nach Schätzung des sachverständigen Zeugen Schlich auf ca. 10%.

Zwar tritt auch beim Verkauf freifinanzierter Wohnungen der Erwerber in die sich aus dem Mietvertrag ergebenden Rechte und Pflichten ein, es entfällt aber die Bindung an die gemeinnützigkeitsrechtliche Kostenmiete. Daneben besteht das Risiko für Mieterhöhungen aufgrund der Möglichkeiten des Erwerbers, Modernisierungen durchzuführen.

Bei Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen besteht eine zusätzliche Gefährdung darin, daß der Mieterschutz gegen eine Kündigung wegen Eigenbedarfs lediglich auf drei Jahre beschränkt ist (vgl. § 564 b Abs. 2 Nr. 2 BGB).

(441)

b. Verkauf von Sozialwohnungen

Neben den beim Verkauf an Dritte weiterbestehenden mietrechtlichen Schutzvorschriften bleiben auch die Belegungsbindungen in Kraft:

- die Wohnung darf bei Freiwerden nur an Berechtigte im sozialen Wohnungsbau vermietet werden;
- Belegungsrechte der Wohnungsbehörden sind zu beachten;

- die Mietpreisbindung bleibt bestehen, solange die Wohnung als öffentlich gefördert gilt;
- bei einer Umwandlung hat der Mieter gemäß § 2b Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG) ein Vorkaufsrecht;
- eine Kündigung wegen Eigenbedarfs ist für den Fall der Umwandlung erst nach 8 Jahren möglich.

Ein Wohnungsspekulant kann das allerdings außer Kraft setzen (Mieterverein HH: Mieter werden mit ungesetzlichen und sogar strafrechtlich relevanten Verhaltensweisen des neuen Eigentümers konfrontiert).

Eine Gefährdung der Mieter tritt auch dann ein, wenn die öffentlichen Mittel vorzeitig zurückgezahlt werden.

Dann können die Bindungen und Beschränkungen durch das Wohnungsbindungsgesetz entfallen.

(442)**4. Bei Aberkennung der Gemeinnützigkeit**

Bei Aberkennung der Gemeinnützigkeit würden die nur wohnungsgemeinnützigkeitsrechtlich gebundenen Wohnungen aus den gemeinnützigkeitsrechtlichen Bindungen fallen. Dies betreffe — so die gemeinsame Stellungnahme des Bundesministers der Justiz und des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau — nur einen prozentual geringen, in Zahlen aber erheblichen (knapp 30 000 WE) Teil der NH-Wohnungen, da ca. 90% der Wohnungen der Neuen-Heimat-Unternehmensgruppe mit öffentlichen Mitteln finanziert worden sind und für diese die Bindungen nach dem Wohnungsbindungsgesetz gelten.

Eine Entziehung der Anerkennung ist nach den neueren Entwicklungen für die NH NRW zunächst abgewendet. Der UA begrüßt das Bemühen der Anerkennungsbehörde — RP Düsseldorf —, in Abstimmung mit den zuständigen Landesministerien und der OFD eine finanzielle Schadens-Wiedergutmachung aufzuerlegen und so die Aberkennung der Gemeinnützigkeit zu vermeiden.

(443)**5. Im Falle des Konkurses**

Der Mietvertrag bleibt auch der Konkursmasse gegenüber wirksam, die gesetzlichen Schutzrechte bleiben unberührt. Aufgrund verschiedener Abkürzungen von Sperrfristen bestehen im Falle des Konkurses gegenüber den zuvor genannten Fallgestaltungen zusätzliche Gefährdungen für die Mieter.

Für den Ersteher in der Zwangsversteigerung gelten folgende Abkürzungen der Bindungsfristen:

Werden Sozialwohnungen zwangsversteigert, gelten sie nur bis zum Ablauf des dritten Kalenderjah-

res als öffentlich gefördert, sofern die Grundpfandrechte mit dem Zuschlag erlösen, § 17 Abs. 1 WoBindG.

Im Falle einer Kündigung kann sich der Ersteher gemäß § 57 a ZVG auf die gesetzlichen Kündigungsfristen berufen, soweit es sich um frei finanzierte Wohnungen handelt.

Bleiben bei öffentlich geförderten Wohnungen die Grundpfandrechte bestehen, gehen die Bindungen auf den Ersteher über, § 17 Abs. 2 WoBindG.

Der Deutsche Mieterbund in seiner Stellungnahme vom 7. September 1986 und der sachverständige Zeuge Schlich haben darauf aufmerksam gemacht, daß Kautionszahlungen der Mieter im Konkurs verloren gehen, weil dem Erwerber nicht — wie es § 572 BGB voraussetzt — die Kautionsausgchändigt wird.

(444)**II. Folgenabschätzung für die öffentlichen Haushalte**

Die öffentlichen Haushalte haben Rückzahlungsforderungen aus gewährten Darlehen gegen die Neue Heimat und können aus Bürgschaften und Rückbürgschaften in Anspruch genommen werden (Tz. 254). Sollte bei Erhalt des Konzerns wegen der angespannten Finanzlage das Rückfluaufkommen bei den Ländern geringer werden, kann der Bund wegen bestehender Rückbürgschaften mittelbar betroffen sein.

Veräußerungen des Wohnungs- und Grundstücksbestandes wirken sich wegen der dinglichen Sicherung nach Auskunft der Finanzministerien der Länder nicht negativ aus. Erwirbt ein Land selbst Wohnungen, so fallen Positionen von Schuldner und Gläubiger insoweit zusammen.

Lediglich im Falle des Konkurses ist mit erheblichen Forderungsausfällen zu rechnen; der Bund kann aus seiner Bürgschaftsübernahme mit bis zu 500 Mio. DM in Anspruch genommen werden (vgl. Tz. 254).

Die Länder sind unterschiedlich betroffen (siehe dazu die Übersicht bei Tz. 254). Der Senator für Finanzen der Freien Hansestadt Bremen gibt beispielsweise die Förderungshöhe mit 217 Mio. DM an. Steuerausfälle der öffentlichen Hände durch Einkommensteuersparnisse der Erwerber und infolge der Abschreibung aus Verlusten aus Vermietung und Verpachtung sind, wie der Bundesminister der Finanzen ausgeführt hat, in größerem Ausmaß denkbar.

Andererseits werden durch die Wohnungsverkäufe steuerrelevante Tatbestände verwirklicht, z. B. fällt Grunderwerbsteuer an. Nach den vom Ausschuß eingeholten Auskünften kann aber derzeit eine Quantifizierung der Steuereinnahmen und -ausfälle nicht vorgenommen werden.

(445)

III. Folgenabschätzung im Hinblick auf das Kreditgewerbe

Die Kreditwirtschaft kann von der Entwicklung der Neuen Heimat in zweierlei Richtung wesentlich betroffen sein: Zum einen als Kreditgeber und Gläubiger der Neuen Heimat, zum anderen dadurch, daß sich ggf. umfangreiche Wohnungsverkäufe auf den Grundstücksmarkt und damit indirekt auf die Kreditwirtschaft auswirken.

Eine Quantifizierung der Folgen war den Auskunftspflichtigen, dem Bundesverband Deutscher Banken und dem Deutschen Sparkassen- und Giroverband, deshalb nicht möglich, weil ihnen Angaben über die wirtschaftliche Lage der Neuen Heimat nicht vorlagen. Der Bundesverband Deutscher Banken weist darauf hin, daß bei einem Erhalt des Konzerns die Wirkungen für die Kreditwirtschaft davon abhängen, wie sich der hinter der Neuen Heimat stehende Eigentümer, gemeint sind die Gewerkschaften, verhalten.

Nach Auffassung des Bundesverbandes Deutscher Banken ist ein Erhalt des Konzerns nur sinnvoll, wenn entscheidende Gesundungsmaßnahmen erfolgen. Andernfalls würden die bestehenden Schwierigkeiten nur fortgeschrieben.

Die Auskunftspflichtigen sind sich darüber einig, daß der massive Verkauf von Gebrauchtwohnungen einen verstärkten Druck auf den Wohnungsmarkt und auf die Preise auslösen kann, was negative Folgen auf die Objektrentabilität und eine Erhöhung des Risikos für die Kreditinstitute zeitigen kann. Es müsse mit einer restriktiveren Beleihungswertermittlung gerechnet werden. Dies erschwere insgesamt die Gesamtfinanzierung für Wohnungsneubauten. Deshalb sprechen sich die Auskunftspflichtigen für eine „marktschonende“ Sanierung aus.

Während der Deutsche Sparkassen- und Giroverband sich für einen Erwerb der Neuen Heimat-Unternehmensgruppe durch die öffentliche Hand unter Erhaltung der Gemeinnützigkeit ausspricht, ist der Bundesverband Deutscher Banken anderer Ansicht, weil er eine Übernahme der Wohnungen zu Sanierungszwecken und zu nicht marktgerechten Preisen für nicht vereinbar mit der Wirtschaftsordnung hält. Beide Verbände sind jedoch der Auffassung, daß ein Konkurs wegen der gesamtwirtschaftlichen und kreditwirtschaftlichen Risiken vermieden werden muß.

(446)

IV. Folgenabschätzung für die Wohnungswirtschaft

Hierzu hat der Ausschuß Auskünfte des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau und der zuständigen Bundesminister und -senatoren der Länder eingeholt.

Bei Erhalt des Konzerns werden negative Folgen nicht gesehen, wobei allerdings die Bereinigung der wirtschaftlichen Krise vorausgesetzt wird. Der Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau und die zuständigen Ministerien der Länder Bayern und Schleswig-Holstein fordern in erster Linie ein zusätzliches Engagement der Gesellschafter.

Bei vorzeitiger Rückzahlung öffentlicher Mittel — für die es nach Aussagen des sachverständigen Zeugen Schlich und nach der Stellungnahme des Mieterbundes des Landes Schleswig-Holstein gewichtige wirtschaftliche Gründe gibt, ohne daß diese von den Mietern akzeptiert werden könnten — ist je nach regionalen Marktbedingungen mit einer Anhebung des Mietpreinsniveaus zu rechnen. Eine solche Einschätzung läßt sich nach Auffassung des Ausschusses jedoch nicht auf das gesamte Bundesgebiet verallgemeinern. So ist mit einer Anhebung des Mietpreinsniveaus in diesen Fällen beispielsweise nicht in Baden-Württemberg zu rechnen, das nach Auskunft des zuständigen Innenministeriums über einen ausgeglichenen und entspannten Wohnungsmarkt verfügt. Kritischer wird die Situation in anderen Regionen wie beispielsweise in Bremen eingeschätzt. Danach sei bei Überführung ehemals sozialgebundener Wohnungen in den freien Markt damit zu rechnen, daß einkommensschwächere Personenkreise aus ihren Wohnungen verdrängt werden, was wiederum zu einer negativen Wohnstruktur im Einzelfall führen könnte.

(447)

V. Folgenabschätzung für den Immobilien- und Wohnungsmarkt und die Bauwirtschaft

Auch bei Abschätzung dieser Folgen muß nach Regionen differenziert werden.

Bei Wohnungsverkäufen im großen Stil gehen die Länder Hessen, Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz von Preisverfällen und Preiseinbrüchen aus. Baden-Württemberg sieht eine solche Gefahr nur für bestimmte Regionen des Landes. Der Verkauf bestehender Wohnungen bindet nach Ansicht der Länder Hessen und Nordrhein-Westfalen erhebliche Mittel, die ansonsten für Neuinvestitionen und damit für eine Belebung der Baukonjunktur zur Verfügung ständen. Das Land Hessen befürchtet bei günstigen Ersteigerungspreisen im Falle eines Konkurses „Mietverzerrungen“, die sich auf den gesamten Immobilienmarkt auswirken könnten, sogenannte „Ausverkaufssituationen“. Der Gesamtverband gemeinnütziger Wohnungsunternehmen weist darauf hin, daß die Erhaltung des Konzerns zumindest eine Stärkung der Eigenkapitalbasis notwendig macht. Geschehe dies im Wege der Aufdeckung stiller Reserven durch Wohnungsverkäufe an Dritte — wie etwa an die BGI-Beteiligungsgesellschaft für Immobilien GmbH, Frankfurt, — so entstünden Gefährdungen der Mieter. Deshalb wird auch hier das Engagement der Eigentümer gefordert.

Überwiegend herrscht die Einschätzung vor, daß die Vermarktung von 260 000 Wohnungen den Immobilien- und Wohnungsmarkt negativ beeinflusse. Die Intensität der Auswirkungen hängt nach Meinung des Rings Deutscher Makler von der Länge des Verwertungszeitraums und der Größenordnung des regionalen Bestandes ab. Befürchtet wird, daß ein steigendes Angebot an Gebrauchtwohnungen insgesamt einen Preisdruck auslösen könne. Werden die Wohnungen an Selbstnutzer, insbesondere an Mieter zu marktgerechten Preisen veräußert, so bleibt möglicherweise der Wohnungsmarkt wenig beeinträchtigt. Anders sieht dies jedoch bei enbloc-Verkäufen aus, die regelmäßig nur mit erheblichen Preisnachlässen getätigt werden können.

Die bei einem Verkauf beschriebenen Schwierigkeiten werden um so größer, je schneller der Ausverkauf der Wohnungen erfolgen müßte. Bei einem Konkurs mit Zwangsversteigerung wäre dies der Fall, da hier der Konkursverwalter den Wohnungsbestand möglichst schnell „losschlagen“ würde. Damit verbunden wäre eine kurzfristige starke Belastung des Wohnungsmarktes, was einen Wertverfall des Einzeleigentums zur Folge haben könnte.

Der Bundesverband Freier Wohnungsunternehmen befürchtet nach Pressemitteilungen (Frankfurter Allgemeine Zeitung vom 7. November 1986) für den Fall eines Konkurses katastrophale Folgen für den Immobilienmarkt. Nur etwa die Hälfte des Wohnungsbestandes der Neuen Heimat sei marktgängig, weil sie eine viel zu schlechte Bausubstanz hätten. Sollten die Banken im Konkursfall versuchen, die Wohnungsbestände zu vermarkten, so würde dies nach Ansicht dieses Verbandes zu einem ruinösen Preisdruck führen.

Der Zentralverband des Deutschen Baugewerbes und der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie befürchten bei Wohnungsverkäufen eine Beeinträchtigung des Investitionsverhaltens potentieller Bauherren. Der Einsatz öffentlicher Mittel wird ebenfalls skeptisch beurteilt, da dieser Einsatz überwiegend zu Lasten von öffentlichen Investitionen und staatlichen Neubausausgaben gehe und damit zu Lasten der Bauwirtschaft. Gleiches gilt nach Ansicht der IG Bau-Steine-Erden auch für eine Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Die IG Bau-Steine-Erden rechnet bei 50 000 angenommenen umgewandelten Mietwohnungen mit Steuerausfällen in Höhe von 700 bis 800 Mio. DM und erhöhten Wohngeldleistungen, die der öffentlichen Hand dann für Neubaumaßnahmen fehlen würden.

(448)

VI. Folgenabschätzung hinsichtlich der Mitarbeiter der Neuen-Heimat-Unternehmen

Nach den Ermittlungen des Ausschusses hat die NH nach dem Rückgang des Neubaus und dem Beginn ihrer wirtschaftlichen Schwierigkeiten seit Ende der 70er Jahre Personal in erheblichem Umfang abgebaut. Vorher war die Sicherung der Arbeitsplätze einer der verständlichen, aber letztlich verhängnisvollen Gründe für eine Reihe auch risi-

koreicher Aktivitäten über den gemeinnützigen Bereich hinaus. Seit Übernahme der Geschäfte der NH 1982 durch Dr. Diether Hoffmann wurde die Beschäftigtenzahl durch natürliche Fluktuation und Frühpensionierung noch einmal um 700 Mitarbeiter reduziert. Ein weiterer Abbau um 400 Stellen war Ende 1985 angekündigt worden. Mit dem Verkauf der Geschäftsanteile an die NH mbh wäre es zur Entlassung mindestens dieser 400 Mitarbeiter gekommen.

(449)

VI. Folgenabschätzung hinsichtlich der Anteilseigner

Die Anteilseigner werden im Rahmen einer wirtschaftlichen Komolidierung erhebliche Finanzmittel aufbringen müssen (vgl. im einzelnen Tz. 224).

(450)

B. Schadensbegrenzung

Dazu gibt der UA auf dem Hintergrund seiner Arbeit folgende allgemeine Empfehlungen:

I. Erstes Ziel muß die Vermeidung des Konkurses sein

Die Vermeidung eines Konkurses ist im Interesse aller Betroffenen, denn ein Konkurs hebt die Mieterschutzrechte in wesentlichen Teilen aus, macht die meisten Beschäftigten der NH arbeitslos und kostet die öffentlichen Hände Milliarden DM.

II. Die Wohnungen müssen in den Händen gemeinnütziger WU bleiben und damit gemeinnützig

Die Sozialwohnungen und die nur gemeinnützigkeitsrechtlich gebundenen Wohnungen der NH werden auch weiterhin für die Wohnungsversorgung breiter Schichten der Bevölkerung benötigt. Sie müssen ihren Status so lange wie möglich behalten.

III. Die Wohnungsbestände der NH sollen regionalisiert werden

Gemeinnützige WU regionalen Zuschnitts sind besser geeignet, der jeweils spezifischen Situation gerecht zu werden und zu einer Bestandssicherung und/oder Verwertung zu kommen, die dem ursprünglichen Zweck gemeinnützigen Wohnungsbaus gerecht werden. Die bundesweite Verbreitung der NH, die Orientierung der Unternehmenspolitik an den Entscheidungen der Muttergesellschaft ohne Möglichkeiten einer legalen Ergebnisabführung von oder zu den Töchtern waren in der vergangenen Zeit ein wesentliches Handikap der Neuen Heimat Gemeinnützig.

Die hessische Entscheidung zur Regionalisierung wird vom UA ausdrücklich begrüßt. Entsprechende Initiativen in NRW, Bayern und Berlin — deren Konkretisierung dem UA z. Z. allerdings nicht bekannt sind — werden ebenfalls positiv gewertet. Die Bundesregierung wird ermutigt, zusammen mit den Bundesländern diesen Weg der Regionalisierung in Form einer politischen Lösung gezielt zu beschreiten.

IV. Das Unternehmen NH muß aus den Schlagzeilen

Auch grobe Verstöße von Geschäftsführern und erhebliche Unternehmensfehler rechtfertigen keine permanente öffentliche Anprangerung der NH.

Die Politik muß deshalb ihrerseits alles ihr Mögliche dazu beitragen, daß die NH aus dem Gerede kommt und daß die jetzt Verantwortlichen bei NH, BGAG und DGB im Zusammenwirken mit Bund und Ländern und mit den Banken zu guten Lösungen kommen.

Die Form der öffentlichen Debatte um die NH und die damit verknüpften Ereignisse seit gut einem Jahr haben sich geschäftsschädigend auswirken müssen. Es ist im Interesse aller, mindestens analog dem Stillhalteabkommen der Banken bis 1988 Zeit zu geben für eine Konsolidierung mit dem Ziel, den Konkurs zu vermeiden, die Gemeinnützigkeit der Wohnungen zu sichern und zu einer Regionalisierung zu kommen.

Der UA sollte in 1987 nicht fortgesetzt werden.

(451)

6. Abschnitt: Empfehlungen an den Bundesgesetzgeber

(452)

1. Unterabschnitt

(453)

A. Empfehlungen zu Änderungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsrechts

(453 a)

I. Vorbemerkungen

Verstöße der NH-Unternehmungen gegen Buchstaben und Geist des WGG und der Novellierungsbedarf des WGG wegen dessen mangelnder Stringenz und wegen einzelner unzeitgemäßer Vorschriften im WGG standen im Mittelpunkt einiger Anhörungen und vielerlei Recherchen des UA. Dabei hat sich die Wohnungsgemeinnützigkeit als bewährtes und schützenswertes Prinzip erwiesen, das auch in Zukunft im Interesse der Wohnungssuchenden und der Wohnungspolitik insbesondere in den Bedarfsschwerpunkten unverzichtbar ist. Die Idee der Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen muß gestärkt werden; die Mißstände bei der NH dürfen nicht Vorwand sein für eine Diskreditierung der NH im allgemeinen und der zahlreichen gemeinnützigen Wohnungsunternehmen, die korrekt gearbeitet haben. Alle Überlegungen und konkreten Empfehlungen des UA NH zu Änderungen des WGG verstehen sich vor dem Hintergrund dieser grundsätzlichen Aussage des UA: Die Wohnungsgemeinnützigkeit muß erhalten bleiben, sie muß gestärkt werden.

Damit ist der UA im wesentlichen in Übereinstimmung mit dem Baufinanzierungsausschuß der ARGEBAU, der ebenfalls schon in seiner Stellungnahme vom 10. 8. 1984 davon ausging, daß es wohnungspolitisch geboten sei, am Grundsatz der Wohnungsgemeinnützigkeit festzuhalten.

Es sei Aufgabe der öffentlichen Hand, denjenigen zu helfen, die sich nicht selbst am Markt mit Wohnungen versorgen können. Diese Aufgabe könne nicht allein mit Wohngeld gelöst werden. Bei einem Verzicht auf die Gemeinnützigkeit könnte die öffentliche Hand ihre Aufgabe zur Hilfe für Sozialschwache in absehbarer Zeit nicht mehr ausreichend erfüllen. Es sei daher notwendig, die Bestände gemeinnütziger Wohnungsunternehmen weiterhin als Versorgungsreserve für solche Bevölkerungsgruppen zu nutzen, die sich nicht selbst am Markt helfen könnten. Auch auf ausgeglichenen Wohnungsmärkten werde es stets Bevölkerungsgruppen geben, die Schwierigkeiten haben, Wohnungen mit tragbarer Wohnlast zu finden. Die gemeinnützige Wohnungswirtschaft könne die Aufgabe, eine Versorgungsreserve zu bieten, nur dann

erfüllen, wenn die Bestände dieser Unternehmen im wesentlichen erhalten blieben.

Der UA hält diese Argumentation des Baufinanzierungsausschusses der ARGEBAU für schlüssig.

Der UA geht damit ausdrücklich über die Stellungnahme von BMF Dr. Stoltenberg hinaus, der vor dem Ausschuß als Sachverständiger deutliche Sympathie für das Gutachten der unabhängigen Kommission (bekannt als „Stoltenberg-Gutachten“) zeigte und damit auch die Möglichkeit der weitgehenden Abschaffung der WG nicht ausschloß. Lediglich für den genossenschaftlichen Teil der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft gab er eine definitive Bestandsgarantie.

Der UA begrüßt Ankündigungen einer WGG-Novelle für die nächste Legislaturperiode. In der ihm zur Verfügung stehenden kurzen Zeit ist vor allem die Komplexität des Gesetzes deutlich geworden; es war dem UA in den meisten angesprochenen Punkten nicht möglich, alle Gesichtspunkte ausreichend zu erörtern.

Der UA kann deshalb nur auf einige bestimmte Aspekte des WGG eingehen und auch hierzu nur vorläufige Empfehlungen geben in der Hoffnung, damit für die erforderliche ausführliche Diskussion in 1987 brauchbares Material zur Verfügung zu stellen.

Das WGG ist kein Gesetz nur für die NH. Bei allen Novellierungsabsichten müssen deshalb immer auch die Auswirkungen auf die übrigen rd. 1 800 gemeinnützigen WU bedacht werden.

Der Ausschuß muß sich dabei seinem Auftrag entsprechend auf die Empfehlungen zur Novellierung solcher WGG-Vorschriften beschränken, die Entstehen und Verlauf des Niedergangs der NH-Unternehmensgruppen mitermöglichten.

Die Gemeinnützige Wohnungswirtschaft, die als Gesamtverband dem Ausschuß in einer Anhörung sachkundig zur Verfügung stand und ihn darüber hinaus mit ausführlichem Informationsmaterial versorgte, hat mit dem Beschluß ihres Gesamtverbandstages vom 3. 12. 1986 Weg und Ziel der Wohnungsgemeinnützigkeit noch einmal eindringlich beschrieben. Sie hat diesen Beschluß dem Ausschuß umgehend zur Kenntnis gegeben.

Seit der Währungsreform haben die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen mehr als 4,3 Millionen Wohnungen gebaut, mehr als 10% davon — rd. 500 000 — die NEUE HEIMAT. Ohne die Tatkraft dieser Unternehmen und die Mithilfe des Staates wäre die gewaltige Aufbauleistung und die fundamentale Verbesserung der Wohnungsversorgung in unserem Land nicht möglich gewesen. Die Aufga-

ben der Gemeinnützigen WU haben sich heute — wie im Wohnungswesen insgesamt — immer mehr vom Neubau zur Bestandspflege verschoben.

Auch diese veränderte Aufgabenstellung erfordert und rechtfertigt das Steuerprivileg der Gemeinnützigen Wohnungswirtschaft, das allerdings keineswegs so gewichtig ist, wie es gemeinhin öffentlich — und auch im Zusammenhang mit der NH — dargestellt wird. Im Verbandstagsbeschluß des GGW vom 3. 12. 1986 wird klargestellt:

Bei der Auswertung der Einkommensteuerstatistik durch das DIW wurde deutlich, daß die Zahl der Wohnungen mit steuerlichen Erträgen kaum noch zunimmt, während Objekte, für die steuerliche Verluste geltend gemacht werden, weiter an Bedeutung gewinnen. Die Summe der Verluste, die mit anderen Einkünften verrechnet sich steuermindernd zu Buche schlagen, überschritt danach 1980 die Grenze von 30 Milliarden DM, so daß eine Steuerentlastung von rund 13 Milliarden DM geschätzt werden konnte. Für 1985 wird diese Entlastung bereits auf 20 bis 24 Milliarden Mark geschätzt.

Im Vergleich hierzu nehmen sich selbst die im 10. Subventionsbericht der Bundesregierung für 1986 ausgewiesenen Mindereinnahmen aus der Steuerbefreiung gemeinnütziger Wohnungsunternehmen in Höhe von ca. 240 Millionen DM als geringfügig aus, ganz zu schweigen von den daran geknüpften Bindungen und Gegenleistungen.

(453 b)

II. Empfehlungen

a) Erste Empfehlung

Präzisierung des Geschäftskreises der Gemeinnützigen WU. Wichtigste Aufgabe bleibt der Bau von Wohnungen insbesondere für diejenigen, die sich nicht aus eigener Kraft zu den Bedingungen des Marktes eine Wohnung kaufen oder mieten können. Neben den Neubau sind aber inzwischen gleichgewichtig die Instandhaltung und die Modernisierung getreten. Sinnvolle Aufgabenbereiche für Gemeinnützige WU sind aber auch: Das Wohnumfeld, wohnnahe Dienstleistungsangebote, Freizeit-, Bildungs- und Arbeitsstätten, Spielplätze und Parkraum, soweit sie im unmittelbaren Zusammenhang stehen mit Wohnungen. Ebenso die Unterstützung von Selbsthilfeprojekten, der Bau von Eigentumswohnungen und Eigenheimen, die Verwaltung von Wohnungen, die Betreuung von Bauträgern und von Sanierungsmaßnahmen.

Begründung:

Schon in den 60er Jahren wurde deutlich, daß die Beschränkung der Gemeinnützigen WU durch das WGG auf den Bau von Kleinwohnungen realitätsfremd ist. Zum Wohnen gehört mehr als die unmittelbare Wohnung. Hier lag auch der entscheidende Grund für das Entstehen der nichtgemeinnützigen Neue-Heimat-Städtebau, die eingerichtet wurde, als seitens der Prüfer auf den sehr begrenzten zulässi-

gen Geschäftskreis für Gemeinnützige Unternehmen hingewiesen wurde.

Der Gesetzgeber zog seinerzeit insofern eine Konsequenz, als er 1971 mit dem Städtebauförderungsgesetz auch den Gemeinnützigen einen neuen legalen Tätigkeitsbereich eröffnete. Im neuen Baugesetzbuch — Inkrafttreten zum 1. 7. 1987 — bleibt diese Möglichkeit unbeschnitten.

In der Praxis wurden im Verlauf der Jahre weitergehende Aktivitäten der Gemeinnützigen WU durch Ausnahmegewilligungen sanktioniert oder aber als Verstöße gegen das WGG geahndet oder hingegenommen.

Die heutige gesetzliche Regelung ist unbefriedigend. Dabei darf die augenblickliche wohnungsversorgerische Gesamtsituation nicht dazu verleiten, alle zukünftigen Aufgaben ausschließlich in der Bestandspflege zu sehen, so wichtig diese auch ist.

b) Zweite Empfehlung

Die Baupflicht soll grundsätzlich Bestand haben. Modernisierung und andere Maßnahmen der Bestandspflege und -sicherung müssen jedoch an die Stelle der Neubaupflicht treten können, ebenso der Kauf von Wohnungen und der Kauf von Wohnungsbindungen.

Begründung:

Wo kein Wohnungsbedarf besteht, macht Baupflicht keinen Sinn; sie kann sogar zu spekulativem Umgang mit gemeinnützigem Vermögen führen.

Andererseits gibt es hinreichend Aufgaben, die dem Erhalt von Wohnungen und der Sicherung der gemeinnützigkeitsrechtlichen Bindung von Wohnungen dienen und die damit der Wohnungsversorgung breiter Schichten der Bevölkerung nützlich sind.

c) Dritte Empfehlung

Gemeinnützige Wohnungsunternehmen müssen überschaubar sein.

Sie sollen Ländergrenzen oder regionale Versorgungsmärkte nicht überschreiten; die Länder sollen Wohnungs-Höchstzahlen für einzelne gemeinnützige Wohnungsunternehmen für den Bereich des jeweiligen Landes festlegen können.

Begründung:

Damit entfallen nach Ansicht des UA die Gefährdungen, die im Falle NH sich erkennbar aus der bundesweiten Verbreitung, der Übergröße und dem Konzerncharakter des Unternehmens ergaben.

Bisher gibt es hierzu keine verbindliche Regelung im WGG. Der Aussage des Hamburger PUA-Berichts, die Bildung eines bundesweiten gemeinnützigen Wohnungsbaukonzerns verstoße gegen das WGG, kann in dieser Form nicht beigetreten werden. Es gibt Regelungsbedarf.

Da aber bestehenden, reibungslos funktionierenden Unternehmen mit überregionaler Verbreitung Bestandsschutz gewährt werden sollte, wird dieses neue Instrument in der Praxis vorerst ohne wesentliche Auswirkung bleiben.

d) Vierte Empfehlung

Verbot einer Konzernbildung zwischen gemeinnützigen Wohnungsunternehmen und nichtgemeinnützigen Wohnungsunternehmen.

Begründung

Die festgestellten Vermögensverschiebungen zu Lasten des gemeinnützigen Teils des Gleichordnungskonzerns der NH-Unternehmensgruppe wurden durch diese Konzernbildung begünstigt, teilweise sogar erst ermöglicht.

e) Fünfte Empfehlung

Bei gemeinnützigen WU dürfen keine Personen leitend tätig sein — Aufsichtsrat, Vorstand, Geschäftsführung —, die als Angehörige oder Beteiligte des Bau- und Zuliefergewerbes unmittelbar oder mittelbar persönlich in Interessenkollision stehen.

Begründung:

Illegale Praktiken, wie sie bei der NH vorgekommen sind, sind auch mit verschärften gesetzlichen Regelungen nicht zu unterbinden, wenn sie gezielt betrieben werden. Trotzdem bleibt eine gesetzliche Klarstellung sinnvoll, die Interessenkollisionen für jeden einzelnen Betroffenen untersagt und nicht nur darauf abstellt, daß „nicht überwiegend“ solche Abhängigkeit gegeben ist.

Die Gemeinnützigen WU sollten deshalb verpflichtet werden, alljährlich und bei jeder gesellschaftsrechtlichen Änderung vollständige Übersichten über die Beteiligungen und Funktionen der Organe des Unternehmens und der leitenden Angestellten bei der Aufsichtsbehörde einzureichen. Die Prüfungsverbände sind zu verpflichten, diese Aufstellungen mit eigenen Stellungnahmen zu versehen.

f) Sechste Empfehlung

Mitglieder der Organe Gemeinnütziger Wohnungsunternehmen sind von der begünstigten Betreuung beim Bau oder Ankauf von Objekten ausgeschlossen; sie sollen keine persönlichen Vorteile zu Lasten des Gemeinnützigen Unternehmens erzielen können.

Begründung:

Es ist ein besonderes Ärgernis und mit dem Geist der Wohnungsgemeinnützigkeit nicht vereinbar, wenn gutverdienende Organmitglieder vom eigenen Unternehmen zu Konditionen weit unter Marktbedingungen betreut werden und zusätzlich erhebliche Vorteile erzielen. Soweit solche Vorteile vergleichbar in Form eines Bonus für alle Betriebs-

angehörige gewährt werden, sollten die Organmitglieder trotzdem ausdrücklich ausgenommen werden.

g) Siebte Empfehlung

Spenden bleiben nur zulässig, soweit sie im unmittelbaren Zusammenhang stehen mit den Aufgabebereichen der Gemeinnützigen WU und dürfen auch hier ein festzusetzendes Maß nicht überschreiten.

Überschüsse dürfen aber — in begrenztem Umfang — für soziale, kulturelle und ökologische Belange der Mieter eingesetzt werden.

Begründung:

Die Spendenpraxis der NH war ein Verstoß gegen WGG und WGGDV. Insofern geht es weniger um gesetzliche Änderungen als um Beachtung der geltenden Vorschriften. Es sollte aber jetzt zusätzlich festgelegt werden, in welchem Verhältnis Spenden zur wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Unternehmens stehen dürfen.

h) Achte Empfehlung

Die Unabhängigkeit der Unternehmensprüfung gegenüber den zu prüfenden WU muß gewährleistet sein. Ein Prüfer darf ein Unternehmen nicht länger als drei bis fünf Jahre hintereinander prüfen, dann muß ein anderer Prüfer an seine Stelle treten. Der Prüfbericht muß verstärkt auf Erfordernisse der Wohnungsgemeinnützigkeit eingehen; dazu muß er Verstöße gegen die Gemeinnützigkeit festhalten, Vorschläge machen für die Heilung solcher Verstöße und Auskunft geben über die Abwicklung möglicher Auflagen bei evtl. früheren Verstößen. Wird vom Prüfer das Testat für Gemeinnützigkeit nur unter Bedenken erteilt, tritt die Aufsichtsbehörde sofort in eine Sonderprüfung ein.

Begründung:

Die Prüfung der gemeinnützigen WU durch die Prüfverbände hat sich bewährt; es hat sich eine konstruktive Kombination von Beratung und Prüfung herausgebildet, die insbesondere für die vielen kleineren Unternehmen (80% der Unternehmen haben weniger als 2 000 WE, 97% weniger als 10 000 WE) unverzichtbar ist. Die Trennung von Prüf- und Interessenverband wird deshalb ausdrücklich abgelehnt. Im Zusammenhang mit den Vorgängen bei der NH haben sich aber auch Schwächen der Prüfung gezeigt; Mißstände wurden nicht festgestellt oder nicht entschieden genug gerügt. Insgesamt war das Problem der Prüfer der NH offensichtlich nicht das einer mangelnden Qualifikation, sondern es gab Ansätze handfester Verfälschung. Dem muß für die Zukunft vorgebeugt werden. Die hohe fachliche Kompetenz der Prüfer und der Verbände muß genutzt werden für ein garantiert objektives Prüfungsverfahren und für eine Verbesserung der staatlichen Aufsicht. Bei der staatlichen Aufsicht wurden im Zusammenhang mit dem Vorgang NH im UA erhebliche Schwachstellen offenbar.

i) Neunte Empfehlung

Ein und derselbe Prüfverband für den gesamten Verbreitungsbereich eines gemeinnützigen WU.

Begründung:

Die regional gesplittete Zuständigkeit der Prüfverbände hat sich im Fall NH-Konzernverbund als hinderlich für eine kontinuierliche Beobachtung und lückenlose Prüfung erwiesen, zumal die Prüfer wegen ihrer Schweigepflicht an einem umfassenden Austausch ihrer Ergebnisse gehindert sind.

Auch wenn neue Konzerne nicht mehr entstehen dürfen, sollte für alle bestehenden Konstruktionen zukünftig gewährleistet sein, daß jedes gemeinnützige WU in all seinen Verästelungen in die Zuständigkeit eines einzigen Prüfverbandes fällt.

j) Zehnte Empfehlung

Die Sanktionsmöglichkeiten bei Verstößen gegen das WGG müssen gestuft und so angelegt sein, daß für Verstöße von Unternehmensführungen nicht die Mieter durch Verlust der Gemeinnützigkeit ihrer Wohnungen bestraft werden.

Begründung:

Durch Anhörung der OFD Düsseldorf und des Regierungspräsidenten Düsseldorf zur aktuellen NH-Debatte hat der UA sich ein Bild machen können über die Probleme von Sanktionsfindungen bei Verstößen gegen die Gemeinnützigkeit.

Der OF-Präsident sah angesichts zahlreicher, seiner Meinung nach nachgewiesener Verstöße keine andere Möglichkeit als die Aberkennung der Gemeinnützigkeit für die NH NRW. Er konzipierte aber ein möglicherweise höherrangiges politisches Interesse, auf anderem Wege den Schaden zu beheben und so die Gemeinnützigkeit im Interesse insbesondere der Mieter doch zu erhalten. Dies um so mehr, als nach den Worten des OF-Präsidenten aus der Aberkennung der Gemeinnützigkeit kein Pfennig zusätzlicher Einnahmen für die öffentliche Hand zu erwarten wären.

Der RP hat die Aberkennung als mit dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit nicht vereinbar bezeichnet und mildere Mittel vorgeschlagen. Der Ausschuß stimmt dem zu.

An diesem Beispiel wurde deutlich: Bei Verstößen muß Ziel immer die Wiedergutmachung sein und damit die Erhaltung der Gemeinnützigkeit in vollem Umfang. Entstandene finanzielle Schäden müssen vom Eigner oder den verantwortlichen leitenden Personen ausgeglichen werden, bei wiederholten Verstößen und Unwilligkeit zur Schadensheilung müssen Vorstände ihre Befähigung für die Geschäftsführung gemeinnütziger Unternehmen verlieren.

Die gesetzliche Fixierung zusätzlicher Straftatbestände speziell für Vorstände in gemeinnützigen Unternehmen wird ebenso abgelehnt wie eine di-

rekte Einflußnahme auf Unternehmensentscheidungen durch die Anerkennungsbehörde. Der Staat kann und soll nicht die Verantwortung übernehmen für die Politik des einzelnen Unternehmens.

k) Elfte Empfehlung

Das Mindesteigenkapital, gemessen am Geschäftsumfang, muß gesetzlich vorgeschrieben werden.

Begründung:

Der Ausschuß hat festgestellt, daß die mangelnde Eigenkapitalausstattung und die hierdurch notwendige hohe Fremdfinanzierung einer der Hauptgründe für die wirtschaftliche Fehlentwicklung der NH war.

Eine über das allgemeine Gesellschaftsrecht hinausgehende Vorschrift über eine Mindest-Kapitalausstattung von gemeinnützigen WU scheint unverzichtbar. Das gilt als Anerkennungserfordernis für Neugründungen, aber mit einer angemessenen Übergangsfrist auch für alle bestehenden gemeinnützigen Wohnungsunternehmen.

l) Zwölfte Empfehlung

Die Instandhaltungspauschale muß zwingend für den vorgesehenen Zweck eingesetzt werden.

Begründung:

Es gab den Vorwurf gegen die NH, die eingenommene Instandhaltungspauschale — II. BV — zweckentfremdet verwandt zu haben. Soweit der PUA-Bericht HH dazu Vorwürfe an die NH richtet, muß differenziert werden. Denn erstens sind die im PU-Bericht HH genannten Zahlen nicht korrekt, zweitens gibt es nirgendwo eine Verpflichtung für die WU, die Pauschale sofort für den vorgesehenen Zweck einzusetzen. Letzteres wäre betriebswirtschaftlich auch unvernünftig, denn es ist je nach Zustand des Bestandes sinnvoll, über einige Zeit die einkommende Pauschale anzusparen und dann konzentriert einzusetzen. Allerdings muß das vom Mieter gezahlte Geld zur Verfügung sein, wenn es für Instandhaltungen tatsächlich gebraucht wird.

Es muß — evtl. durch separate Kontoführung — sichergestellt werden, daß zukünftig Unklarheiten vorgebeugt wird und alle Mittel dem vorgesehenen Zweck tatsächlich zugeführt werden. Hinweis bei der NH, daß zum Zweck des Bilanzausgleichs auch Teile der Pauschale eingesetzt werden mußten, lassen jedenfalls Zweifel entstehen, ob wirklich alle diesbezüglichen Einnahmen ordnungsgemäß verbraucht worden sind.

Allerdings muß der Gesetzgeber/die Bundesregierung auch bereit sein, den akuten objektiven Bedarf an Instandhaltungsmitteln feststellen zu lassen.

Vergleichbares läßt sich auch für die Verwaltungskostenpauschale sagen, die ebenfalls von den gemeinnützigen Unternehmen überwiegend als zu niedrig angesprochen wird.

Vor jeder Veränderung müssen zunächst alle Möglichkeiten der Einsparung gesucht und genutzt werden.

m. Dreizehnte Empfehlung

Die Kostenmiete muß kostendeckend sein. Zu diesem Zweck ist für einen bestimmten Teil des Wohnungs-Bestandes ein zusätzliches finanzielles Engagement des Bundes unverzichtbar.

Begründung:

Das WGG sieht vor, daß der Vermieter eine Miete in Höhe der tatsächlich entstehenden Kosten erzielt (mit der Wirtschaftlichkeitsberechnung als Basis). Dabei wird unterstellt, daß das WU diese zulässige Kostenmiete tatsächlich erzielen kann. In Wirklichkeit ist das bei vielen Wohnungen nicht mehr der Fall, die in den 70er Jahren in Erwartung hohen Wachstums bei den Einkommen riskant finanziert und degressiv gefördert wurden. Mit dem Wegfall der degressiven Förderstufen steigen die zulässigen Kostenmieten sprunghaft an und liegen oft deutlich über der ortsüblichen Vergleichsmiete. Zulässige Kostenmiete und erzielbare Miete klaffen so immer weiter auseinander.

Bei der NH entstanden allein aus diesem Grund in den vergangenen Jahren jeweils mehr als 100 Mio. DM Mietausfälle. Es handelt sich hier aber zunehmend um ein Problem auch vieler anderer Gemeinnütziger WU. Bisher versuchen Länder und Städte mit Nachsubventionierungen und Härteausgleichszahlungen den Fehlbetrag zu reduzieren. Es bleibt aber auch der Bund aufgerufen, sich dieses Problems anzunehmen und mit einer angemessenen finanziellen Leistung zur Lösung beizutragen. Es sollte ein Weg der generellen Um- oder Nachfinanzierung gefunden werden, der eine sichere und für alle Seiten kalkulierbare Lösung mit einer Mittel- bis Langfrist-Perspektive ermöglicht.

Die gemeinnützige Wohnungswirtschaft braucht ein solides ökonomisches Fundament. Ihre Zukunft hängt deshalb entscheidend davon ab, ob die Einnahmen der Unternehmen ihren Kosten entsprechen. Die Wirtschaftlichkeit der Wohnungsgemeinnützigkeit darf nicht ausgehebelt werden. Eine klare Aussage ist jetzt um so wichtiger, als Äußerungen des Bauministers vor dem UA und insbesondere Aussagen aus dem Justizministerium die Zukunft der Kostenmiete in Zweifel ziehen.

Die Unternehmensmiete (Wohnwertmiete im Gesamtbestand eines Unternehmens) würde das Problem der Kostenmiete in den „teuren“ Jahrgängen nicht lösen können.

(454)

B. Empfehlungen zu Änderungen des Mietrechts

I. Vorbemerkungen

Der Ausschuß ist der Frage nachgegangen, ob es den Schutz auch der Mieter der NH verbessern

würde, wenn gesetzliche Bestimmungen des Mietrechts — etwa Regelungen des BGB oder des Wohnungsbindungsgesetzes — geändert würden.

Dazu wurden gutachterliche Stellungnahmen des

- Bundesministers der Justiz,
 - Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau,
 - Deutschen Mieterbundes und des
 - Vorstandes der Neuen Heimat
- eingeholt.

Alle Stellungnahmen haben verdeutlicht, daß der Schutz der Mieter durch seit langem bestehende gesetzliche Bestimmungen bereits in erheblichem Umfang gesichert ist. Die NH hat über das geltende Recht hinaus bei allen Verkäufen zusätzlichen Mieterschutz erwirkt und vertraglich gesichert. Der Deutsche Mieterbund hat trotzdem einige Besserungs-Wünsche angemeldet zu Punkten, die alle im Zusammenhang mit den Vorgängen um die NH von Bedeutung sind und die nunmehr eine Reaktion des Gesetzgebers erfordern. Der Hinweis auf vorhandenen beachtlichen Mieterschutz reicht auch deshalb nicht aus, weil in jüngster Zeit zunehmend Ankündigungen aus dem Regierungslager kommen, die auf eine substantielle Verschlechterung des Mieterschutzes in folgenden Punkten zielen:

- freie Kündigungsmöglichkeit,
- Aufhebung des Vergleichsmieten-Systems durch eine Marktmiete,
- Aufhebung der 3-jährigen Kündigungsprerogative bei Eigenbedarf,
- Aufhebung der Kostenmiete zugunsten einer Marktmiete.

Insofern stimmt die Voraussetzung nicht mehr, unter der bisher eine zusätzliche Sicherung des Mieterschutzes abgelehnt wurde.

Einige der vom Deutschen Mieterbund vorgetragenen Erwartungen macht sich der UA zu eigen und gibt dementsprechend die folgenden Empfehlungen an den Bundesgesetzgeber.

(454 a)

II. Empfehlungen

n. Vierzehnte Empfehlung

Vorkaufsrecht für Mieter bei Umwandlung in Einzeleigentum.

Begründung:

Die Wohnung ist kein x-beliebiges Konsumgut. In der Regel sollte der Mieter möglichst lange in seiner Wohnung bleiben können; wenn sie verkauft wird, sollte sie zuerst ihm zum Kauf angeboten werden.

Dieses Vorkaufsrecht sollte über die Sozialwohnungen hinaus auch auf die nicht gebundenen Wohnungsbestände ausgeweitet werden.

Die NH sieht das in ihren Verkaufsverträgen an Dritte ausdrücklich vor. Der Gesetzgeber sollte hinter diesem freiwilligen Mieterschutz nicht zurückbleiben.

o. Fünfzehnte Empfehlung

Kündigungssperrfrist von acht Jahren bei Umwandlung in Einzeleigentum und Verkauf an einen Dritten.

Begründung:

Wie in der Sozialmietwohnung sollte der Mieter auch in einer nicht gebundenen Wohnung acht Jahre lang darauf vertrauen können, daß kein neuer Eigentümer unter Hinweis auf seinen Eigenbedarf kündigen kann. Die Wirksamkeit einer solchen Frist ist allerdings begrenzt. Der Mieterverein Hamburg verwies in seiner Stellungnahme an den UA darauf, daß in einem solchen Falle „die Mieter mit ungesetzlichen und sogar strafrechtlich relevanten Verhaltensweisen des neuen Eigentümers konfrontiert würden“.

Wenn dies auch nicht die Regel sein mag, müssen doch weitergehende Maßnahmen zum Schutz der Mieter überlegt und gesetzlich fixiert werden:

p. Sechzehnte Empfehlung

Satzung gegen Umwandlung in den Bedarfsschwerpunkten.

Begründung:

Die Kommunen sollten die Möglichkeit haben, nach eigenem Ermessen für ihr Stadtgebiet oder für einzelne Wohnbereiche auf Zeit die Umwandlung von Mietwohnungen in Einzeleigentum auszuschließen, wenn dies zur Sicherung der Sozialstruktur in diesem Bereich oder aus allgemeinen wohnungsvorsorgerischen Gründen sinnvoll erscheint. In den meisten Gemeinden wird ein solches Instrument angesichts eines weitgehend ausgeglichenen Wohnungsmarktes ungenutzt bleiben; in den Bedarfsschwerpunkten kann es aber hilfreich sein.

q. Siebzehnte Empfehlung

Rechtzeitige Unterrichtung des Mieters über einen Eigentümerwechsel soll obligatorisch sein.

Begründung:

Es ist für einen Mieter nicht zumutbar, daß er im unklaren gelassen wird darüber, wer der Eigentümer seiner Mietwohnung ist.

Zwei solcher Fälle mit jeweils einigen hundert Wohnungen hat es bei den zahlreichen Verkäufen der vergangenen Jahre auch bei der NH gegeben. Dies

führte auch zur Aktuellen Stunde vom 14. März 1986, in der alle Fraktionen dieses Verhalten kritisierten.

r. Achtzehnte Empfehlung

Fortbestand der Bindungen auch bei freiwilliger vorzeitiger Rückzahlung von Darlehen im sozialen Wohnungsbau.

Begründung:

Mit der Förderung mit öffentlichen Mitteln sind Staat und Investor eine klare Vereinbarung eingegangen. Für die Hilfe der öffentlichen Hand sagt der Investor zu, für eine bestimmte Zeit Preis- und Belegungsbindungen für diese Wohnung anzuerkennen. Der Staat verläßt sich darauf, daß ihm diese Wohnung für die vereinbarte Zeit für wohnungsversorgerische Zwecke zur Verfügung steht. Es ist nicht einzusehen, daß dieser Vertrag einseitig nach Belieben aufgekündigt werden kann.

Wer — evtl. auch um über viele Jahre Zinsen zu sparen — freiwillig vorzeitig zurückzahlen will, soll dies weiterhin können. Die Bindungen für die Wohnung sollen aber bis zu der Frist fortbestehen, die ursprünglich vorgesehen war.

s. Neunzehnte Empfehlung

Deutliche Senkung der höchstzulässigen Mieterhöhung von 30% innerhalb 3 Jahren.

Begründung:

Dieser Prozentsatz stammt aus einer Zeit, als die Einkommenszuwächse dies rechtfertigten. Die 30% können nur sehr vereinzelt voll ausgeschöpft werden. Um so verständlicher ist die Forderung, hier eine deutliche Senkung zu beschließen und gerade die Mieter in den Bedarfsschwerpunkten mit immer noch vorhandener Wohnungsknappheit und entsprechendem Mietpreisdruck vor allzu großen Mietsprüngen zu bewahren.

(455)

2. Unterabschnitt

Empfehlungen für das Verfahren künftiger Untersuchungsausschüsse

I. Vorbemerkungen

Der „Neue-Heimat“-Untersuchungsausschuß war in Auftrag und Zielsetzung exzeptionell und mit keinem Vorgänger auf Bundes- oder Landesebene zu vergleichen. Das wirkte auf sein Verfahren zurück, fand Ausdruck in den vielfältigen Rechtsstreitigkeiten, die mit ihm geführt wurden, und ist auch in den feststellenden Teilen des von der Mehrheit getragenen Ausschußberichts verschiedentlich angesprochen:

- zum ersten Mal war die Geschäftstätigkeit eines privaten Unternehmens unmittelbar Gegenstand einer parlamentarisch-politischen Kontrolle;
- wegen der ausschließlichen Zuständigkeit der Länder für die Ausführung des WGG und in dessen Rahmen die Wahrnehmung der in ihm vorgesehenen Überwachungsaufgaben war ein Tätigwerden der öffentlichen Gewalt nur in Form von Verwaltungshandeln der Länder angesprochen;
- durch das ungetrennte Nebeneinander von Elementen einer Skandalenquôte und einer Gesetzgebungsquôte mit ihren je eigenen Ansätzen bereits im Untersuchungsauftrag wurde die auch gegenüber Dritten emotionslose Sachaufklärung belastet;
- die durch die Verfassung in Artikel 1 Abs. 3 GG für jede Form der Ausübung öffentlicher Gewalt aufgestellte unmittelbare Bindung an die Beachtung der Grundrechte und die damit korrespondierende Inanspruchnahme der Rechtsschutzgarantie des Artikel 19 Abs. 4 GG bereitete bei dieser Vorgabe des Untersuchungsverfahrens bisher noch nicht aufgetauchte Probleme, bei deren Bewältigung die einfache Gerichtsbarkeit überfordert war;
- die Tatsache, daß das parlamentarische Untersuchungsrecht nach deutschem Verfassungsrecht als ein Recht der Minderheit angelegt ist und den Schutz der Minderheit in den Mittelpunkt stellt, hier die Mehrheit aber praktisch die Rolle einer Minderheit übernahm, drängte die Minderheit bzw. einen Teil der Minderheit in eine Position, die sonst der Mehrheit zukommt, ohne sie mit entsprechenden Rechten auszustatten.

Zusammengenommen führten diese Besonderheiten dazu, daß die Arbeit des Ausschusses von ständigem Streit über Verfahrensfragen begleitet war. Das war auch dadurch möglich, daß verbindliche Rechtsvorschriften auf Bundesebene für das parlamentarische Untersuchungsverfahren bisher fehlen und durch die seit dem Pan-Inter-Ausschuß regelmäßig zugrundegelegten IPA-Regeln nicht ersetzt werden können. Zum einen entsprechen die in diesem ehemaligen Gesetzentwurf niedergelegten Verfahrensvorschriften nicht mehr dem neuesten Stand, wie sich gerade bei dem NEUE-HEIMAT-Ausschuß gezeigt hat; zum anderen wirft die daneben fortgeltende verfassungsrechtliche Verweisung auf die Regeln über den Strafprozeß für die Beweiserhebung immer wieder neue Probleme auf, die auch durch die inzwischen vorliegende Rechtsprechung vor allem des Bundesverfassungsgerichts nicht gelöst sind.

Parlamentarisches Untersuchungsverfahren und Strafprozeß haben so unterschiedliche Ansätze, daß

sie auch jeweils eigene Verfahrensregeln benötigen.

II. Zwanzigste Empfehlung

Unabhängig davon, ob das Verfahren parlamentarischer Untersuchungsausschüsse auf Bundesebene durch Gesetz oder in anderer Form verbindlich geregelt wird, ist sicherzustellen, daß

- die doppelte Kompetenzbeschränkung aus der Sachzuständigkeit des Parlaments wie der föderalen Aufgabenverteilung zwischen Bund und Ländern bei der Erteilung eines Untersuchungsauftrages wie bei seiner Durchführung beachtet werden;
- Minderheitenrechte im parlamentarischen Untersuchungsverfahren tatsächlich gewahrt bleiben;
- die Orientierung am Strafprozeß bis hin in den Sprachgebrauch entfällt;
- dem Ausschuß die notwendigen eigenen Verfahrens- und Zwangsmittel zur Durchführung seines Auftrages an die Hand gegeben werden;
- vom Untersuchungsausschuß zu hörende Auskunftspersonen in ihren Persönlichkeitsrechten wirksam geschützt werden;
- Rechtsfragen zwischen Teilen des Ausschusses oder zwischen dem Ausschuß und Dritten in Wahrnehmung seines Auftrages allein vor dem Bundesverfassungsgericht in eigenen, gegebenenfalls neu zu schaffenden Verfahrensarten ausgetragen werden.

Begründung:

Der überwiegende Teil der Schwierigkeiten bei der Durchführung eines parlamentarischen Untersuchungsverfahrens ergibt sich daraus, daß durch die verfassungsrechtliche Bindung an die Regeln über den Strafprozeß ein Untersuchungsausschuß bzw. die ihn jeweils betreibende politische Gruppe sich immer noch als Strafgericht oder auch nur Staatsanwaltschaft versteht, und dieser Eindruck auch nach außen, insbesondere gegenüber und in Bezug auf vor den Ausschuß geladene Auskunftspersonen entstehen muß.

Im parlamentarischen Untersuchungsverfahren geht es jedoch nicht um die Feststellung vorwerfbarer persönlicher Schuld, sondern um die Aufklärung tatsächlicher Vorgänge zum Zweck politischer Bewertung. Die Mitwirkung daran ist Bürgerpflicht, da es sich um die Ausübung öffentlicher Gewalt handelt, der Bürger in Wahrnehmung dieser Pflicht aber auch in seinen Grundrechten zu schützen. Dazu bedarf es einer eigenen Verfahrensregelung, die sich von der auch nur sinngemäßen Anlehnung an den Strafprozeß löst und parlamentsspezifische Vorkehrungen trifft.

(456)

**7. Abschnitt: Abweichender Bericht des Abgeordneten
Werner (Westerland), DIE GRÜNEN**

(457)

Erkenntnisse — Ergebnisse — Bewertung

Nach Auffassung der GRÜNEN hat die Arbeit im 3. Untersuchungsausschuß Neue Heimat folgende Erkenntnisse gebracht:

1. Der Ausschuß hat die richtigen Fragen gestellt, aber die Antworten waren dominiert vom Wahlkampfinteresse der Koalition.
2. Der Ausschuß hat das von CDU/CSU/FDP gewünschte Ausmaß von Schädigungen der Mieter nicht festgestellt.
3. Die Ausschlußmehrheit hat keine Wege aufgezeigt zur Demokratisierung und Selbstbestimmung der Bewohner.
4. Die Ausschlußmehrheit hat keine Empfehlungen ausgesprochen zur dauerhaften Sicherung der Wohnungsgemeinnützigkeit und zur Rettung des Sozialen Wohnungsbaus.
5. Die Ausschlußmehrheit hat sich geweigert, einen Handlungsbedarf der Bundesregierung zu sehen für die Rettung der Wohnungen der Neuen Heimat.
6. Die Ausschlußmehrheit hat verhindert, die Mitverantwortung der Banken an der Krise der Neuen Heimat zu untersuchen.
7. Der Ausschuß hat keine Aufklärung über das Verhalten der öffentlich-rechtlichen Kredit-Institute gebracht.
8. Der Ausschuß hat keine Klarheit über die Rolle von Bundesminister Stoltenberg als Dienstherr des Bundesaufsichtsamts für das Kreditwesen geschaffen.
9. Der Ausschuß hat Minderheitsrechte der GRÜNEN IM BUNDESTAG nicht geachtet.
10. Der Untersuchungsausschuß zur Neuen Heimat ist die Revanche der regierenden Koalition für den Flick-Ausschuß und für die Kampagne des DGB gegen den § 116 AfG.

Inhalt	Tz.	Seite
„Ergebnisse — Erkenntnisse — Bewertung“	457	291
Vorbemerkung	458	294
I. Verfahrensablauf	459	294
1. Untersuchungsauftrag	460	294
2. Vorgeschichte und Einbettung in die politische Landschaft	461	296
3. Der Schießer-Deal	462	299
4. Die Verhaftung des Zeugen Lappas	463	300
5. Das Schily-Trauma — unangenehm	464	300
II. Die Ökonomie des Untergangs der NH	465	301
1. Das Management und sein Filz	466	301
2. Die Banken und ihre Mitverantwortung	467	303
3. Der Staat und seine sozialpolitische Verantwortung	468	306
III. Schädigungen der Mieter	469	308
1. Materielle Schädigungen der Mieter durch die NH	470	308
2. Immaterielle Schädigungen der Mieter	471	309
3. Gefährdung der Mieter im Sozialen Wohnungsbau	472	309
4. Gefährdung der Mieter durch Wohnungsgemeinnützigkeit	473	309
IV. Neue Wohnungsgemeinnützigkeit	474	311
1. Ziele	475	311
2. Wohnen und Selbstbestimmung	476	311
2.1 Dezentrale Rechtsformen	477	312
2.2 Funktionsentflechtung	478	312
2.3 Bewohnerrechte I	479	312
2.4 Bewohnerrechte II	480	312
2.5 Sicherung gemeinnütziger Prinzipien (Steuerungsmechanismus) .	481	313
3. Dauerhaftes Wohnen	482	313
3.1 Strukturen für eine Dauersicherung	483	313
3.2 Bewirtschaftungsmiete	484	314
3.3 Solidarabgabe statt Baupflicht	485	315
4. Entschuldung des Wohnungsbestandes: Funktion der Solidarabgabe	486	315
5. Forderungen an eine Wohnungsgemeinnützigkeit	487	316
5.1 Geschäftsbereich der gemeinnützigen Unternehmen	488	317
5.2 Sozialbindung	489	317
5.3 Mietpreisbindung	490	318
5.4 Mieterrechte und Selbstverwaltung	491	318
5.5 Wohnungsbauförderung und Ausweitung des gemeinwirtschaftlichen Sektors	492	318
Anhang	493	320
— Empfehlungen an die Bundesregierung und die Neue Heimat	494	320

	Tz.	Seite
— Empfehlungen zum Mietrecht	495	320
— Empfehlungen für ein Unters.-Aussch.-Gesetz	496	321
— mehrere — abgelehnte — Änderungsanträge der Fraktion der GRÜNEN zum Empfehlungsteil	497	321
— „Probleme und Perspektiven einer nutzerorientierten Wohnraumerhaltungspolitik“ Thesenpapier des „WohnBund“; aus Sicht der GRÜNEN ein nützliches, interessantes Papier, dessen Gedanken in die WGG-Novellierungs-Diskussion einfließen sollten	498	323
— Stiftungsurkunde „Stiftung Nachbarschaftlicher Träger“, Hessischer Landtag, Sommer 1986	499	327
— „Grundsätze des Gesellschaftsvertrages“; aus dem Ergebnisprotokoll der Verhandlungen zwischen Vertretern der SPD-Landtagsfraktion und der Landtagsgruppe der GRÜNEN zur Struktur der Neuen Heimat Südwest nach Kauf durch das Land Hessen vom 2. Oktober 1986	500	332
— Pilotprojekt Geschäftsordnung für Mieterbeiräte; Berliner Mieterverein e. V.	501	334

(458)

Vorbemerkung

Die GRÜNEN konnten zwar weitgehend den Tatsachenfeststellungen des Mehrheitsberichts zustimmen, nicht aber den Konsequenzen, die die Koalition daraus zieht. Darum wird dieser abweichende Bericht vorgelegt.

Unsere Einschätzung des Mehrheitsberichts ist durch die zehn Feststellungen im Einleitungsteil „Ergebnisse — Erkenntnisse — Bewertung“ verdeutlicht.

Im Abschnitt I wird auf einige Aspekte des Verfahrensablaufs eingegangen, die nicht im Mehrheitsbericht zu finden sind. Der Abschnitt II ergänzt den Mehrheitsbericht, und dabei wird insbesondere auf die Rolle der Banken und der Bankenaufsicht eingegangen.

Der Abschnitt III befaßt sich ausschließlich mit der Frage, welche Schäden den Mietern entstanden sind bzw. noch drohen. Im Abschnitt IV werden aus den getroffenen Feststellungen Folgerungen gezogen im Sinne der Zielsetzungen grüner Wohnungspolitik. Diese Zielsetzungen sind mit zwei Formeln darstellbar:

1. Einmal öffentlich gefördert — dauerhaft sozialgebunden!
2. Wohnen muß als Grundrecht behandelt werden!

Im Anhang sind Anlagen abgedruckt, wie die abgelehnten Änderungsanträge der GRÜNEN zum Mehrheitsbericht, aber auch Texte mit Modellcharakter für Selbstverwaltung im Wohnbereich.

(459)

I. Verfahrensablauf

(460)

1. Untersuchungsauftrag

Am 4. Juni 1986 wurde der folgende Antrag der GRÜNEN eingebracht:

Deutscher Bundestag
10. Wahlperiode

Drucksache 10/5589

04. 06. 86

Sachgebiet 1101

Antrag

**der Abgeordneten Werner (Westerland), Dr. Müller (Bremen) und der Fraktion
DIE GRÜNEN**

Einsetzung eines Untersuchungsausschusses

Der Bundestag wolle beschließen:

I.

Gemäß Artikel 44 des Grundgesetzes wird ein aus elf Mitgliedern bestehender Untersuchungsausschuß „Neue Heimat“ eingesetzt.

II.

Der Untersuchungsausschuß „Neue Heimat“ geht folgenden Fragestellungen nach:

1. Inwieweit und in welcher Höhe wurden Gelder der Neuen Heimat (gemeinnützig) und/oder Steuergelder und/oder Gelder, deren Ursprung Mitgliedsbeiträge der Gewerkschaften sind, für nichtgemeinnützige Betriebe verwendet bzw. an diese übertragen?

Inwieweit wurden aus Mitteln der Neuen Heimat (gemeinnützig) Parteien, parteinahe Stiftungen, Politiker unterschiedlicher Parteien sowie Funktionsträger der Gewerkschaften finanziert?

2. Welche Rolle haben die finanzierenden Banken, die Wirtschaftsprüfungsfirma Treuarbeit AG, Frankfurt am Main, und das Bundesaufsichtsamt für Kreditwesen, Berlin, bei der Entstehung und Verschärfung der Krise der Neuen Heimat gespielt?

Welche Rolle haben die für Bürgschaften bzw. Rückbürgschaften zuständigen Stellen des Bundes und der Länder gespielt?

3. Welche Konsequenzen sind aus den Erfahrungen mit der Neuen Heimat für die Reform der Wohnungsgemeinnützigkeit und der in der Bundeskompetenz liegenden Wohnungsgesetze zu ziehen unter dem Ziel eines dauerhaften Erhalts

aller preis- und sozialgebundenen Wohnungsbestände, die durch die öffentliche Hand gefördert worden sind?

Wie ist der gemeinnützige und soziale Wohnungsbau in der Zukunft zu finanzieren und gesellschaftlich zu organisieren, um vergleichbare Fälle zu verhindern und um genossenschaftliche Prinzipien wiederzubeleben?

Bonn, den 4. Juni 1986

Werner (Westerland)
Dr. Müller (Bremen)
Borgmann, Hönes, Volmer und Fraktion

Begründung

Die Vorgänge um die Neue Heimat müssen rückhaltlos aufgeklärt werden: das Mißmanagement der Neuen Heimat, Geschäftspraktiken bis hin zu kriminellen Unterschlagungen, Verflechtungen mit Parteien, Stiftungen und Gewerkschaftsfunktionären, Übervorteilungen bis hin zum Betrug an den Mietern, die Zerstörung von gemeinwirtschaftlichen Prinzipien usw.

Die Rolle der finanzierenden Banken, der Wirtschaftsprüfung und des Bundesaufsichtsamtes für das Kreditwesen, das dem Bundesfinanzministerium untersteht, ist genauestens zu überprüfen, da nicht auszuschließen ist, daß wichtige Grundsätze des Kreditgewerbes im Falle der Neuen Heimat mißachtet wurden, die auch durch (Rück-)Bürgschaften der öffentlichen Hand gedeckt wurden.

Konsequenzen für eine Reform der Wohnungsgemeinnützigkeit sind gerade unter dem Blickwinkel zu prüfen, ob sie einer dauerhaften Sicherung der Sozialwohnungen dienen oder nur den spekulativen Ausverkauf dieses sozialpolitischen Sondervermögens politisch vorbereiten.

Am 5. Juni 1986 wurde dieser Antrag der Grünen mit der Mehrheit aller anderen Fraktionen abgelehnt. Statt dieses Antrags wurde der Antrag der Regierungskoalition dann einstimmig bei einer einzigen Enthaltung angenommen. (Siehe Textziffer 1 des Mehrheitsberichts.)

Damit waren es allein die GRÜNEN, die bei dieser Untersuchung auch die Rolle der Banken erforschen wollten. Wie wichtig die Rolle der Banken bei der Krise der Neuen Heimat war und ist, zeigte sich nicht nur bei der Rücknahme des Verkaufs der Neuen Heimat an einen Großbäcker. Auch im weiteren Verlauf der Untersuchung ergaben sich immer wieder Hinweise auf die starke Verflechtung zwischen der Kreditvergabepraxis der Banken und der wirtschaftlichen Situation der Neuen Heimat.

Auf Antrag der GRÜNEN wurde am 17. Juli 1986 der Beweisbeschluß Nr. 12 gefaßt (abgedruckt in Anlage 1 des Mehrheitsberichts), der nach längerem Schriftwechsel am 14. Oktober 1986 zu einer bemerkenswerten Auskunft durch das Bundesaufsichtsamtsamt für das Kreditwesen führte. Darauf wird im Abschnitt III des abweichenden Berichts näher eingegangen.

(461)

2. Vorgeschichte und Einbettung in die politische Landschaft

Am 27. Oktober 1986 wurde ein Bruchstück der Vorgeschichte sichtbar: der „Spiegel“ veröffentlichte Zitate aus einer Aktennotiz des SPD-Vorsitzenden Willy Brandt aus dem Oktober 1984; damals spitzte sich die Lage im Flick-Ausschuß zu. Die Vernehmung der Parteivorsitzenden stand unmittelbar bevor:

- 26. Oktober — Willy Brandt, Vorsitzender der SPD
- 7. November — Helmut Kohl, Vorsitzender der CDU, Bundeskanzler
- 8. November — Hans-Dietrich Genscher, Vorsitzender der FDP
- 15. November — Franz Josef Strauß, Vorsitzender der CSU

Die Vernehmungen fanden statt, allerdings in reduzierter Form, denn noch im Oktober gab es ein Gespräch zwischen Brandt und Kohl. Darüber schreibt der „Spiegel“:

„Beim Gespräch über die parlamentarischen Untersuchungen des Flick-Skandals habe Kohl an-

gekündigt, wenn es eine weitere ‚Eskalation der Spendenaffäre‘ gebe, werde sich die Union die Gewerkschaften vorknöpfen. Als Ziel der schwarzen Gegenattacke habe Kohl den DGB-Vorsitzenden Ernst Breit genannt und dazu den für die Finanzen zuständigen Mann der organisierten Arbeitnehmer.“

Während der Wahlperiode des 10. Deutschen Bundestages sah sich die Regierungskoalition aus CDU/CSU und FDP wegen der von ihr beschlosse-

nen Änderung des § 116 AfG (Arbeitsförderungs-gesetz) heftigen Angriffen der Gewerkschaftsbewegung ausgesetzt. Als im Jahre 1986 der Abschlußbericht des Parlamentarischen Untersuchungsausschusses der Hamburger Bürgerschaft zur Neuen Heimat bekannt wurde, sah sich die Koalition in die Lage versetzt, ein Gegenfeuer zu eröffnen. Innerhalb der CDU-Fraktion wurde ein Konzept zur Nutzung der Neue-Heimat-Krise als Wahlkampf-schlager entwickelt, welches am 14. Mai 1986 in der Frankfurter Rundschau veröffentlicht wurde:

Der Wahlkampf und die NEUE HEIMAT

Darüber, wie das Thema Neue Heimat im Wahlkampf ausgeschlachtet werden kann, haben sich Anfang April der Büroleiter der CDU/CSU-Bundestagsfraktion, Rudolf Kabel, und dessen Mitarbeiter Rudolf Seiler die Köpfe zerbrochen. Ergebnis der Anstrengungen waren zwei interne Strategiepapiere vom 8. und 10. April, die wir im folgenden auszugsweise veröffentlichen. Bemerkenswert ist, das Seiler die Einsetzung eines Untersuchungsausschusses flankiert sehen möchte durch konkrete Hilfsangebote Bonns für die Mieter des gewerkschaftseigenen Wohnungsunternehmens. Zunächst der Vermerk Kabels über die Zeitplanung:

Zeitplan für die parlamentarische Erörterung des Problemkomplexes „NEUE HEIMAT“

I.

Es bieten sich zwei parlamentarische Instrumente an:

1. Untersuchungsausschuß
2. Große Anfrage

Zu 1. Untersuchungsausschuß

Dieses Instrument kann in folgenden Schritten öffentlich wirksam genutzt werden:

- a) Beschluß der Fraktion zur Einrichtung eines Untersuchungsausschusses mit Pressekonferenz zur Bekanntgabe und Begründung;
- b) in der nächstfolgenden Sitzungswoche Plenardebatte über die Einsetzung eines Untersuchungsausschusses;

c) später im Rahmen des Untersuchungsverfahrens öffentliche Vernehmungen prominenter Vertreter des DGB und der SPD über den von ihnen mitverschuldeten Skandal.

Zwischen der Plenardebatte und der ersten spektakulären Vernehmung werden jedoch voraussichtlich viele Wochen vergehen. Während dieser Zeit würde jeder weiteren Erörterung im Plenum der Einwand entgegengehalten werden können, daß das Ergebnis des Untersuchungsverfahrens erst abgewartet werden müsse.

Diese Verzögerung ist aus folgenden Gründen zu erwarten:

Ein wirksame öffentliche Vernehmung von Vertretern des DGB und der SPD bzw. von Funktionären der Neuen Heimat setzt voraus, daß das Aktenmaterial vorher sorgfältig ausgewertet wird. Dieses ist sehr umfangreich, wie die bereits eingesetzten Untersuchungsausschüsse (insbesondere in Hamburg) schon jetzt zeigen. Es bedarf mehrerer Wochen Arbeit, um diese Aktenberge zu sichten.

Bevor diese Aktenberge überhaupt gesichtet werden können, müßten sie erst einmal hier sein und dem Ausschuß und seinen Mitgliedern zu Verfügung stehen. Im zuständigen Bundesministerium sind wegen der fehlenden Bundeszuständigkeit so gut wie keine Akten vorhanden. Diese liegen bei den Regionalgesellschaften der Neuen Heimat, bei Landesbehörden oder bei den beiden Untersuchungsausschüssen in Hamburg und Nordrhein-

Westfalen. Sie werden voraussichtlich — wenn überhaupt — nur verzögert herausgegeben werden. Es ist auch damit zu rechnen, daß ihre Herausgabe unter Berufung auf eine fehlende Zuständigkeit des Bundes verweigert wird und durch gerichtliche Beschlüsse erzwungen werden muß.

Zu 2. Große Anfrage

Dieses Instrument kann in folgenden Schritten öffentlich wirksam genutzt werden:

- a) Beschluß über die Einbringung der Großen Anfrage;
- b) Antwort der Bundesregierung drei Wochen später. Die Bundesregierung kann zwar — wegen fehlender Zuständigkeit im Detail — keine Auskunft über die Einzelheiten des Skandals geben. Sie kann aber in ihrer Antwort Aussagen über das Ausmaß des Skandals und seine politischen Folgen und vor allem darüber machen, wie die rechtliche Situation der Mieter der Neue Heimat wirklich aussieht. Auf diese Weise kann in der Öffentlichkeit der Scheinargumentation des DGB entgegengewirkt werden, daß eine Sanierung der Neue Heimat aus öffentlichen Mitteln im Interesse des Schutzes der Mieter geboten sei;
- c) eine ausführliche Plenardebatte über die Antwort der Bundesregierung eine Sitzungswoche später.

II.

Es wird daher folgender „Fahrplan“ vorgeschlagen:

1. Einbringung einer Großen An-

frage durch die Fraktion am 15. April 1986 mit einer Präsentation der Großen Anfrage im Rahmen einer Pressekonferenz.

2. Antwort der Bundesregierung auf die Große Anfrage drei Wochen später, also Anfang Mai, ebenfalls mit einer Präsentation an die Presse.

3. Ausführliche Debatte über die Große Anfrage in der Mai-Sitzungswoche, d. h. am 15./16. Mai 1985.

4. Danach: Entscheidung der Fraktion über die Einsetzung eines Untersuchungsausschusses.

5. 1. oder 2. Sitzungswoche im Juni: Plenardebatte über die Einsetzung eines Untersuchungsausschusses.

6. Ab September 1986, nach entsprechender gründlicher Vorbereitung in der Sommerpause, Beginn der öffentlichen Vernehmung durch den Untersuchungsausschuß.

Dieser Zeitplan ermöglicht eine häufige öffentlich wirksame Erörterung des Themas „Neue Heimat“ innerhalb der nächsten Wochen. Durch die Verschiebung der Einsetzung des Untersuchungsausschusses auf den Monat Juni wird zugleich die danach zwangsläufig eintretende Pause, die zum Herbeischaffen und Auswertung der Akten benötigt wird, in die Ferien verlegt. Die dann vorzunehmenden Vernehmungen von Funktionären des DGB und der „Neue Heimat“ finden in den Monaten der Vorwahlkampf- und der Wahlkampfzeit statt. (Dr. Kabel)

Betr.: Überlegungen zur Einsetzung eines Untersuchungsausschusses „Neue Heimat“ durch den Deutschen Bundestag.

Ergebnis

Trotz fehlender Zuständigkeit des Bundes bei der Ausführung

des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes und anderer hier einschlägiger Bundesgesetz ist die Einsetzung eines Untersuchungsausschusses zum Thema „Neue Heimat gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH“ durch den Deutschen Bundestag verfassungsrechtlich grundsätzlich möglich.

Ob dies politisch zweckmäßig ist, hängt auch davon ab, ob vorher geklärt ist, in welcher Weise der Bund bereit sein könnte, den — zumindest psychologisch in Bedrängnis geratenen — Mietern der Neuen Heimat zu helfen.

Ein endgültige Entscheidung sollte nicht vor der Beantwortung einer zunächst einzubringenden Großen Anfrage erfolgen (...)

2. Politische Zielsetzung

Ein Untersuchungsausschuß müßte herausarbeiten

— Ausmaß der Mißwirtschaft und Verstoß gegen Bundesrecht

— Folgen der Mißwirtschaft

— Gründe der Mißwirtschaft (Verbindungen zur SPD, SPD-geführte Aufsichtsbehörden, Eigen- und fremdverschaffte Wohnungen, mangelnde Qualifikation von Aufsichtsratsmitgliedern)

— Verantwortlichkeit des DGB und seiner Gewerkschaften für die Mißwirtschaft

— Verantwortung des DGB und seiner Gewerkschaften als Eigentümer der Neuen Heimat für die Sanierung der Neuen Heimat

und deutlich machen, daß der Bund grundsätzlich bereit ist, sich in geeigneter Weise helfend zu engagieren (...)

4. Politische Zweckmäßigkeit

Gemessen an dem, was bisher Anlaß für die Einsetzung von Untersuchungsausschüssen

durch den Deutschen Bundestag war, ist ein Untersuchungsausschuß „Neue Heimat“ geboten. (...)

Die Absicht, ggfls. gesetzgeberische Konsequenzen für die Zukunft zu ziehen, dürfte nicht ausreichen. Der Einsatz von Steuermitteln des Bundes für die Neue Heimat ist bereits ausgeschlossen worden. Somit muß geklärt werden, in welcher Weise der Bund grundsätzlich bereit sein könnte, den Betroffenen zu helfen. Zu denken wäre hier an die Hilfe für die Mieter, Eigentum unmittelbar oder über Genossenschaften zu erwerben.

5. Weitere Probleme

Es muß auch gesehen werden, daß im Falle eines Konkurses der Neue Heimat oder der Aberkennung der Gemeinnützigkeit während der Dauer des Untersuchungsverfahrens man den Koalitionsparteien hierfür die Schuld zu geben versuchen wird; unklar ist, welche Folgen die rückwirkende Aberkennung der Gemeinnützigkeit für die Mieter haben würde. Ein Untersuchungsausschuß würde weiterhin möglicherweise eine derzeit nicht gewollte Grundsatzdiskussion über Sinn und Zweck der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft insgesamt aufwerfen.

Es würde nicht verhindert werden können, daß der DGB oder die SPD Namen wie z. B. Grundmann, Katzer und Späth in die Diskussion hineinzieht.

Ebensowenig würde verhindert werden können, daß bei der Behandlung des Themas Spenden der Neue Heimat auch solche in Richtung Union und FDP zur Sprache kommen. In Zusammenhang mit Vergünstigungen, die die Neue Heimat gewährt haben soll, ist derzeit nicht absehbar, wer alles als Begünstigter erscheinen wird. (Seiler)

Da alle wichtigen Namen der Neuen Heimat mit der SPD-Parteilugehörigkeit versehen waren, bot die ganze Affäre ideale Chancen zur Vorführung eines mitverantwortlichen Wahlkampfgegners. Die CDU und die übrigen Gruppen der Koalition haben sich auch noch nach Bekanntwerden dieses Konzeptes weitgehend an die darin vorgesehenen Ein-

zelschritte gehalten. Der Vorsitzende des 3. Untersuchungsausschusses, der CDU-Abgeordnete Dr. Heinz Günter Hüsche, hat sogar in einer Fernseh-Diskussion erklärt, dieses Papier beweise, daß die CDU planen könne und auch durchführe, was sie plane.

Um den Mißbrauch eines parlamentarischen Untersuchungsausschusses als Wahlkampfinstrument zu beleuchten, stellten die GRÜNEN einen Beweisantrag (10-88) zur Vernehmung der Zeugen Dr. Helmut Kohl, Willy Brandt und Dr. Alfred Dregger:

Der Ausschuß möge beschließen:

Es wird Beweis erhoben zum Untersuchungsauftrag, insbesondere zu Ziffer V,

1. durch Vernehmung der Zeugen

- a) Dr. Helmut Kohl, Bundeskanzler und CDU-Vorsitzender
- b) Willy Brandt, SPD-Vorsitzender
- c) Dr. Alfred Dregger, CDU/CSU-Fraktionsvorsitzender

Die Zeugen zu a) und b) werden u. a. bekunden,

- daß sie im Oktober sowie im Dezember 1984 Gespräche über den 1. Untersuchungsausschuß des 10. Deutschen Bundestages (Flick-Untersuchungsausschuß) geführt haben,
- daß der Zeuge Dr. Kohl dem Zeugen Brandt in diesen Gesprächen angedroht hat, man werde sich „bei einer weiteren Eskalation der Spenden-Affäre“ die Gewerkschaften vorknöpfen,
- daß der Zeuge Dr. Kohl dem Zeugen Brandt zu verstehen gegeben hat, bei einer Fortsetzung der Beweisaufnahme im Flick-Untersuchungsausschuß werde man bis zur Landtagswahl in Nordrhein-Westfalen im Mai 1985 nur noch SPD-Zeugen, darunter den nordrhein-westfälischen Ministerpräsidenten Rau und den nordrhein-westfälischen Finanzminister Dr. Posser als Zeugen vernehmen,
- daß der Zeuge Brandt im Hinblick auf die Drohungen seitens des Zeugen Dr. Kohl mit diesem übereingekommen ist, die Beweisaufnahme im 1. Untersuchungsausschuß vorzeitig zu beenden und
- daß der Zeuge Dr. Kohl in den Gesprächen mit dem Zeugen Brandt u. a. den DGB-Vorsitzenden Ernst Breit und den für die DGB-Financen zuständigen Mann als Ziel der Gegenattacke genannt hat.

Der Zeuge Dr. Kohl wird ferner bekunden, daß die CDU ungeachtet der vorzeitigen Beendigung des Flick-Untersuchungsausschusses den Plan nicht aufgegeben hat, die Vernehmung von Funktionären des DGB so publikumswirksam zu inszenieren, daß sie für die Vorwahlkampf- und Wahlkampfzeit der Bundestagswahl der CDU größtmöglichen Nutzen bringt.

Die Zeugen Dr. Dregger und Dr. Kohl werden bekunden,

- daß im April 1986 diese Überlegungen dahingehend konkretisiert wurden, einen Untersuchungsausschuß zum Neue-Heimat-Skandal einzusetzen und einen minutiösen Zeitplan auszuarbeiten, mit dem eine häufige, öffentlich wirksame Erörterung des Themas „Neue

Heimat“ bis zur Bundestagswahl ermöglicht und sichergestellt wird, daß die „vorzunehmenden Vernehmungen von Funktionären des DGB und der ‚Neuen Heimat‘ in den Monaten der Vorwahlkampf- und Wahlkampfzeit“ stattfinden.

2. Der Ausschuß bittet über seinen Vorsitzenden die Zeugen Brandt und Dr. Dregger um Überlassung

- a) der Aufzeichnungen des Zeugen Brandt über die Gespräche mit Bundeskanzler Dr. Kohl hinsichtlich des Flick-Untersuchungsausschusses und der Androhung eines Untersuchungsverfahrens hinsichtlich des DGB

und

- b) der sog. „Dregger-Papiere“ mit den Planungen der Vorgehensweise zur Einsetzung und Durchführung eines Neue-Heimat-Untersuchungsausschusses, datiert vom 8. und 10. April 1986.

Begründung:

Der 3. Untersuchungsausschuß hat den Auftrag, Empfehlungen an die Bundesregierung zu erarbeiten, „ob und ggf. welche Maßnahmen ergriffen werden sollten, um die Folgen des Neue-Heimat-Skandals für alle Betroffenen, insbesondere Mieter, Arbeitnehmer der Neue-Heimat-Gesellschaften sowie die öffentlichen Haushalte möglichst gering zu halten“.

Die zu erwartenden Bekundungen der Zeugen begründen den Verdacht, daß die Mehrheit des Untersuchungsausschusses nicht an einer sachdienlichen Aufklärung des Neue-Heimat-Skandals und an der Erarbeitung von Empfehlungen zugunsten der Geschädigten interessiert ist, sondern lediglich die Beweiserhebungen des Untersuchungsausschusses an wahlkampfstrategischen Überlegungen orientiert. Diese Vorgehensweise schadet dem Ansehen der Institution Untersuchungsausschuß als einem der wichtigsten parlamentarischen Kontrollgremien sowie dem Ansehen des Deutschen Bundestages insgesamt.

Werner (Westerland), Dr. Müller (Bremen)

Dieser Beweisantrag wurde von CDU/CSU/FDP und SPD abgelehnt.

(462)

3. Der Schießer-Deal

Der Untersuchungsauftrag beinhaltet zwar auch, Empfehlungen an die Bundesregierung zu erarbeiten für Maßnahmen, um die Folgen des Skandals für alle Betroffenen, insbesondere die Mieter, möglichst gering zu halten; aber trotz der erkennbaren Eilbedürftigkeit dieses Teils des Untersuchungsauftrags kam es hier nicht zu irgendwelchen angemessenen Schritten. Im Gegenteil: im September 1986 wurde die bundesdeutsche Öffentlichkeit mit der

unglaublichen Sensation konfrontiert, daß die Neue Heimat mit allen Wohnungsbeständen an einen Großbäcker in Berlin namens Schießler verkauft wurde, zum Kaufpreis von 1,— DM, sofort zahlbar ...

In der darauffolgenden aktuellen Stunde des Deutschen Bundestages haben die GRÜNEN sofort ihre Überzeugung geäußert, daß dieser Deal ein „großes Windei“ sei. Alle anderen politischen Kräfte nahmen diesen Verkauf jedoch ernst. Sie bemühten sich sogar, die Neue-Heimat-Mieter zu beruhigen. Das tat der Präsident des Deutschen Mieterbundes, der Bundestagsabgeordnete Gerhard Jahn, SPD, es taten aber auch der Bundeswohnungsbauminister Dr. Oscar Schneider, CSU, und der FDP-Abgeordnete Grünbeck, Mitglied des 3. Untersuchungsausschusses Neue Heimat. Schneider und Grünbeck beriefen sich dabei auf Gespräche, die sie jeweils einzeln mit Schießler geführt hatten.

Der mehrfach von den GRÜNEN im Ausschuß gestellte Antrag, Schießler als Zeugen zu laden (Ausschuß-Drucksachen 72 und 87, siehe Anlage 4 des Mehrheitsberichts), wurde mehrfach abgelehnt. Als nach wenigen Wochen die Banken (!) mit Erfolg darauf drangen, daß die Neue Heimat zurückgekauft wurde, da konnte die Gewerkschaftsholding BGAG als Erfolg der ganzen Transaktionen immerhin verbuchen, daß die Banken ihre Bereitschaft erklärten, ein weiteres Jahr stillzuhalten. Wenn dies der Erfolg war, so war es möglicherweise auch die Absicht; zumindest drängt sich dieser Verdacht auf. Ein weiterer Nutznießer des Deals war z. B. der frühere NH-Manager Jürgen Havenstein, der für einige Wochen von Schießler beschäftigt wurde und dafür 2,5 Millionen Mark erhielt.

(463)

4. Die Verhaftung des Zeugen Lappas

Der 3. Untersuchungsausschuß „Neue Heimat“ schrieb Rechtsgeschichte: erstmals wurde auf Antrag eines Bundestags-Untersuchungsausschusses eine Erzwingungshaft nach Strafprozeßordnung verhängt und vollstreckt. Der Vorstandsvorsitzende der BGAG, Alfons Lappas, verweigerte rundheraus die Aussage als Zeuge, ohne das vor dem Ausschuß rechtlich zu begründen. Stattdessen verlas er ein viele Seiten langes Statement, das jedoch nicht zur Sache kam.

Der Vertreter der GRÜNEN stimmte für Beantragung der Erzwingungshaft, in folgender Einschätzung:

- alle Mitglieder des Bundestages, auch die Fraktion der GRÜNEN, hatten dem Untersuchungsauftrag zugestimmt;
- Lappas war für weite Teile der Untersuchung der wichtigste Zeuge, auf dessen Aussage bereits vorher von anderen Zeugen verwiesen worden war, z. B. von Breit (DGB-Vorsitzender) und Hoffmann (NH-Chef);
- ein Akzeptieren der Aussageverweigerung von Lappas hätte für die Zukunft bedeutet, daß das parlamentarische Instrument Untersuchungsausschuß stumpf geworden wäre; gerade eine Partei wie die GRÜNEN wird dies Instrument jedoch noch gut brauchen können.

(464)

5. Das Schily-Trauma — unangenehm

Anspruch und Wirklichkeit von Untersuchungsausschüssen klaffen häufig weit auseinander. Dafür sei ein konkretes Beispiel dargestellt: den Mitgliedern von Untersuchungsausschüssen des Bundestages wird zwar eine dem Staatsanwalt vergleichbare Stellung eingeräumt; wenn das einzelne Mitglied jedoch sein Recht auf Befragung des anwesenden Zeugen wahrnehmen will, so stößt es auf gewisse Schranken. Der Vorsitzende des Untersuchungsausschusses, wohl vorbereitet durch die fachlich hoch qualifizierten Mitarbeiter des Ausschußsekretariats, beginnt mit den ihm allein zugänglichen Sprechzetteln die Befragung des Zeugen, oft mehrstündig. Sodann beginnt in immer gleicher Reihenfolge eine nach Geschäftsordnung des Bundestages aufgeteilte weitere Befragungszeit von zwei Stunden, an deren Ende jeweils die kleinen Fraktionen für jeweils wenige Minuten ihr Fragerecht ausüben dürfen.

Wenn auf diese Weise nach manchmal fünf Stunden endlich der grüne Abgeordnete dran ist, dann sind bereits zwei bis drei Agenturmeldungen über die Fernschreiber der Zeitungsredaktionen gelaufen, was sich sehr deutlich in der Berichterstattung niederschlägt. Das Fragerecht des Vorsitzenden wird bei dieser Praxis jenseits des Geschäftsordnungsproporz — sozusagen über allen Niederungen der Parteienquerelen — angesiedelt, obwohl auch das Amt des Vorsitzenden eines Untersuchungsausschusses nach dem Parteienproporz vergeben wird ...

(465)

II. Die Ökonomie des Untergangs der NH

(466)

1. Das Management und sein Filz

Wir fassen hier die gesamten Unternehmungen unter dem Begriff NH zusammen. Es geht darum zu erklären, wie es letztendlich dazu gekommen ist, daß dieses von den Gewerkschaften geführte Unternehmen mit ca. 14 Mrd. DM Schulden — davon ca. 3-4 Mrd. DM ungedeckt — scheiterte.

Die unter dem Namen NH zusammengefaßten Unternehmen sind ein typisches Produkt des Nachkriegsaufbaus. Sie sind mit diesem gewachsen, sie haben den durch die Zerstörungen des Krieges entstandenen Bedarf am Wohnraum vergleichsweise schnell befriedigt. Sie waren wesentlicher Teil des für die ersten 25 Nachkriegsjahre bestimmten Konjunktur- und Wachstumsträgers, der Bauindustrie. In ihrer gemeinwirtschaftlichen Form waren sie auch Teil des „Wiederaufbau-Wirtschaftswunder-Nachkriegskonsenses“ der Bundesrepublik. Der Name „Neue Heimat“ faßte diesen Konsens auf das vortrefflichste zusammen. In seiner gemeinwirtschaftlich-gewerkschaftlichen Verfaßtheit war der Komplex NH die „sozialistische“ Ergänzung zum privatwirtschaftlichen „Wiederaufbau“, der sich angesichts 6 Mio. fehlender Wohnungen mit der Behebung der Wohnungsnot eine wesentliche legitimatorische Grundlage schuf.

Der Grund für den Aufstieg der NH zum weltgrößten Wohnungs- und Städtebaukonzern ist gleichzeitig Ursache des Niedergangs. Die Nachkriegsökonomie der Bundesrepublik erlaubte, insbesondere wegen der notwendig gewordenen Beseitigung der Kriegsfolgen, erhebliche Wachstumsraten und rechtfertigte hoch rationalisierte und standardisierte Verfahren für den Bau von Wohnraum. Letztendlich war Beton der Stoff, aus dem die Träume der 50er und 60er Jahre waren.

Dies ermöglichte wiederum den Aufbau einer anlagen- und maschinenorientierten Bauwirtschaft, die auf rationellste Weise weitgehend standardisierte Wohnungen schaffen konnte, die auch einigermaßen preisgünstig blieben. Kostenmäßige Folge dieses Prozesses war eine hohe Fix-Kostenbelastung, die in dem Moment zum Problem wurde, als sowohl die Anlagen als auch die dazu gehörige Bürokratie und Verwaltung nicht mehr auslastbar waren.

Die Wachstumsorientierung wirkt sich auch in der Wohnungswirtschaft wie das Beispiel Neue Heimat zeigt: Sie geriet in dem Moment in eine „Wachstumsfalle“, wo die als Eigenkapital für Neubauten verwendeten Liquiditätsüberschüsse der älteren Bestände nicht mehr in die Bewirtschaftung dieser älteren Bestände zurückfließen konnten, weil die Bewirtschaftung der so geschaffenen Neubauten keine Überschüsse mehr erbrachten, sondern durch

subventions- und einkommensbedingte Vermietungsprobleme nur Verluste erwirtschafteten.

Damit entstand zusätzlich zu dem gemeinnützigen Wachstumszwang (= Baupflicht) auch der Zwang zum Wachstum in den Einzelunternehmen der NH aus dem Zwang zur Fixkostendeckung.

Die Siedlungsprojekte und Stadtsanierungsmaßnahmen wurden immer größer, immer lebensfremder und lebensfeindlicher und im festen Glauben in die Kontinuität des Wachstums wurde — kreditfinanziert — ungeheuer viel Land auf Vorrat gekauft. Dies brachte neue Kosten und neue Kreditverpflichtungen mit sich, die durch die Eigenkapitalquote schon längst nicht mehr zu rechtfertigen waren. Diese Wachstumsillusion fand ihre Krönung in Auslandsgeschäften, die weitere zusätzliche Verluste mit sich brachten.

Die extreme Form der Wachstumseuphorie schlug sich in der Degressiven Förderung von Sozialwohnungen nieder. Der schrittweise Abbau von Subventionen, die automatisch zu Mieterhöhungen führten, setzte faktisch ein Bruttolohnwachstum von 15%/Jahr voraus, wenn die Mietbelastung nicht steigen sollte. Wie von Zeugen zu hören war, ging auch das NH-Management von solchen Einkommenszuwachsen bei ihrer Klientel aus. Als sich diese Annahme als unrealistisch erwies, blieben große Teile des Wohnungsbestandes unvermietbar und brachten weitere Verluste.

Der entscheidende Fehler des NH-Managements ist es gewesen, nicht flexibel auf das Ende der Nachkriegswachstumsbooms reagiert zu haben. Erkannt wurde allerdings auch nicht der Bedarfswandel, der mit diesem Ende einherging. Zu diesem Bedarfswandel gehört vielerlei. Zu nennen sind da die Bedürfnisse von Jugendlichen, frühzeitig das Elternhaus zu verlassen, insbesondere, wenn dieses von dem Wertegerüst der 50er Jahre bestimmt war. Weiterhin die sich auch daraus ergebende Single-Kultur, für die NH-typisierte Wohnungen genau so wenig geeignet waren wie für Wohngemeinschaften und dergleichen. Der entscheidende Bedarfswandel, der sich mit dem Ende des aufbauinduzierten Wachstums anbahnte, war jedoch ein anderer.

Den negativen Erfahrungen mit einer Vergesellschaftung, wie sie Nationalsozialismus und Krieg mit sich gebracht hatten — Militarisierung und kollektivistische Kontrolle durch Partei und Blockwartssystem usw. — folgte eine zweite negative Form von Vergesellschaftung des Wohnens in „Mietskasernen“, wie sie zu Recht genannt werden. Die Wohnungen der NH befriedigten zwar einen Bedarf, sie waren aber hoch standardisiert, dünnwandig und zwangen Familien eine Gesellschaftlichkeit auf, die nicht freiwillig gewählt, sondern der Not entsprungen war.

Geprägt von gewerkschaftlichen Wertvorstellungen der 30er bzw. 50er Jahre war Wohnen der „zweitranigige Ort“ des Lebens, in dem am besten auch die „Fabrikordnung“ gilt. Dies entsprach möglicherweise noch den Denkformen eines Teils der Nachkriegsgeneration. Aber in dem Maße, wie „der Betrieb“ oder „die Lohnarbeit“ und damit übrigens auch „die Gewerkschaft“ als Ort gesellschaftlicher Organisation an Wert verloren, in diesem Maße wurden Lebenszusammenhang und das Bedürfnis „Wohnen“ von größerer Bedeutung für viele Menschen. Wohnen war nicht mehr der Ort, an dem die arbeitsfreie Zeit verbracht wurde und die Frau die Kinder aufzog, er wurde als kommunikativer Ort wiederentdeckt und auch dafür eigneten sich die NH-Bauten genauso wenig, wie die durch die NH geschaffenen Einkaufszonen.

Für die Sanierung von Altbauten, kleinen Häusern, ja möglicherweise sogar ökologisch verträgliche Sanierung, eigneten sich weder der Maschinenpark noch die aufgebaute Bürokratie und erst recht nicht das „gewerkschaftliche Bewußtsein“ der NH-Führung.

Die Krise der NH ist also auch ein Ergebnis eines Bedarfswandels, auf den von seiten des NH-Managements nicht reagiert wurde. Die NH war Ausdruck eines an Industrialisierung und Massenproduktion orientierter Konzepte von Wohnen, das sich überholt hat. Wegen dieses Bedarfswandels wird sich auch die weitere Nachfrage der NH-Wohnungen verringern, was erhebliche finanzielle Probleme bei der Sanierung mit sich bringen wird.

Die hier beschriebenen Fehler und die völlige Inflexibilität finden wir beim Management in vergleichbaren altindustriellen Branchen (Stahl, Werften, Kohle, Atomenergie) auch. Der Unterschied ist allerdings, daß der NH-Komplex teilweise gemeinwirtschaftlich war und nicht „nur“ Arbeitsplätze, sondern insbesondere die Situation von Mietern gefährdete.

Zusätzlich zu den Managementfehlern kommt strukturgemäß das ganze Feld des Filzes von NH, Gewerkschaften, SPD-Funktionsträgern und teilweise CDU-Funktionsträgern hinzu.

Zum Vorwurf des *Filzes* ein Zitat aus einer Aufsichtsratssitzung der Neuen Heimat:

„Herr Stenger richtete an den Kollegen Späth die Frage, ob die starke Belastung als Fraktionsvorsitzender im Baden-Württembergischen Landtag eine gleichzeitige Tätigkeit im Vorstand der Neue Heimat überhaupt zulasse.

Selbstverständlich sei die Belastung sehr groß, entgegenete Herr Späth. Durch eine zweckmäßige Organisation der Arbeit beständen aber viele Erleichterungen. *Zum anderen schaffe die politische Tätigkeit unmittelbare Verbindungen zu den oberen politischen und ministeriellen Entscheidungsquellen, was zu erheblichen Zeit- und Arbeitseinsparungen führe.*

(Aus dem Protokoll der Aufsichtsratssitzung NEUE HEIMAT gemeinnützig und NEUE HEIMAT Städ-

tebau vom 6. November 1972 zum Einstellungsgespräch von Lothar Späth. In den Jahren 1972 bis 1974 bekleidete der heutige Regierungschef von Baden-Württemberg insgesamt rund 20 Sitze in leitenden NH-Gremien.)

Im Zusammenhang mit der NH ist auch viel „verdient“ worden: durch Aufsichtsratsantienemen, Geschäftsführergehälter usw. Insbesondere in sozialdemokratisch beherrschten Städten, Gemeinden und Stadtstaaten gab es „Karrieren“ von Partei zu Gewerkschaft, zu Kommune, zum Ministerium usw. Die „Absicherung der Genossen“ kommt teuer und hat der NH sicher auch finanziell geschadet. Ein typisches Beispiel ist Bremen. Der Senat, voll von Wachstumsillusionen und keynesianischen Verschuldungsgelüsten, forderte die Freunde in der NH auf, ein riesiges Areal am Rande der Stadt zu kaufen und anschließend zu bebauen. Die NH kauft, findet keine Abnehmer und bleibt auf dem Land sitzen. Das Areal selbst ist ein wichtiges Naherholungsgebiet von Bremen, mit dem Rad zu erreichen, und so bildet sich zusätzlich noch eine Bürgerinitiative zur Rettung des Hollerlandes. In der Not soll die gewerkschaftseigene Konsumkette dort siedeln, um wenigstens teilweise die Schulden loszuwerden. Die Bürgerinitiative drohte mit Boykottaufrufen dieses Unternehmens und fand natürlich Gehör.

Ein zweites Beispiel ist der Bau einer Müllverbrennungsanlage in Bremerhaven: Um der NH zu helfen, wurde diese völlig überdimensioniert geplant und gebaut (Steuergelder in Beton verwandeln). Der Senat blieb auf den Kosten der überdimensionierten Anlage sitzen.

Offensichtlich hat sich zwischen den NH-Unternehmen, der SPD, SPD-geführten Ländern und Gemeinden, anderen Gewerkschaftsunternehmen usw. eine Kultur der Kumpanei entwickelt. Zu dieser gehörten auch die kleinen Gefälligkeitsschiebereien, die in dem Hauptbericht genannt werden. Diese machen zwar nur einen zu vernachlässigenden Teil des entscheidenden und für die Mieter bedrohlichen ökonomischen Desasters aus. Aber in einer Zeit, in der die Methode der moralischen Skandalisierung politisches Instrument der Parteienseinandersetzung geworden ist, sind diese Gefälligkeitsschiebereien von so hohem politischen Gewicht, daß sie in Form der Skandalisierung Sanierungskonzepte fraglich werden lassen.

Verursacher war der Filz, *Beutenehmer* waren die Regierungsparteien, *Opfer* die Mieter, die sich durch den Teufelskreis von Lappas (Großwildjäger) und Lambsdorff (Spendenjäger) um ihre Hoffnungen auf Sanierung gebracht sahen.

Wenn ein Großsystem wie der gesamte NH-Komplex in die Krise gerät, ist in der Bundesrepublik nicht allein das Management und der Aufsichtsrat verantwortlich. Es existiert eigentlich ein gesellschaftliches Frühwarnsystem, in das die NH eingebunden war, welches aber angesichts der Pleite genauso versagt hat wie das Management und damit eine Sekundärverantwortung zu tragen hat. Schließlich handelt es sich bei der NH nicht um irgendein Großunternehmen, sondern um den Ga-

ranten der Existenz von 230 000 Wohnungen und der in diesen Wohnungen lebenden Mietern. Die sich anbahnende NH-Pleite war keineswegs ein Problem eines Einzelunternehmens. Es war und ist ein volkswirtschaftliches Problem. Dies nicht als solches gesehen zu haben, macht das Versagen der anderen Beteiligten aus. Zu nennen sind:

- die Prüfverbände
- die Banken
- die Bankenaufsicht mit ihrem Chef Minister Stoltenberg
- der Staat auf Länder- und Bundesebene.

(467)

2. Banken und ihre Mitverantwortung

Die Verbindlichkeiten der Neuen Heimat betragen rund 14 Mrd. DM. Die genaueren Zahlen sind nicht bekannt, da sich die Neue Heimat bis heute geweigert hat, entsprechende Auskünfte zu geben. Insgesamt sind rd. 150 Banken aus dem In- und Ausland Gläubiger der Neuen Heimat. Jede der folgenden 94 Banken hat eine Forderung von mindestens 1 Mio. DM (Stand 8. Dezember 1986 lt. Stillhalteabkommen)

ADCA-Bank Aktiengesellschaft — Allgemeine Deutsche Credit-Anstalt
 Allgemeine Hypothekenbank AG
 American Express Bank GmbH
 Bank für Gemeinwirtschaft AG
 Bank für Handel und Industrie AG
 Bank für Sparanlagen und Vermögensbildung AG
 Bankhaus Reuschel & Co.
 Banque de Paris et des Pays-Bas
 Banque Nationale de Paris
 Barclays Bank International Ltd.
 Bayerische Handelsbank
 Bayerische Hypotheken- und Wechselbank AG
 Bayerische Landesbank
 Bayerische Vereinsbank AG
 Berliner Bank AG
 Berliner Handels- und Frankfurter Bank
 Berliner Pfandbriefbank
 Braunschweig-Hannoversche Hypothekenbank
 Bremer Landesbank
 Chase Bank AG
 Citibank AG
 Commerzbank AG
 Deutsche Ausgleichsbank
 Deutsche Bank AG
 Deutsche Bau- und Bodenbank AG
 Deutsche Centralbodenkredit-AG
 Deutsche Genossenschaftsbank
 Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank
 Deutsche Girozentrale — Deutsche Kommunalbank
 Deutsche Hypothekenbank (Aktiengesellschaft)
 Deutsche Hypothekenbank Frankfurt-Bremen AG
 Deutsche Kreditbank für Baufinanzierung AG
 Deutsche Kredit- und Handelsbank AG
 Deutsche Pfandbriefanstalt

Deutsche Siedlungs- und Landesrentenbank Berlin-Bonn
 Deutsche Westminster Bank AG
 Deutsch-Südamerikanische Bank AG
 Die Sparkasse in Bremen
 Dresdner Bank AG
 European Asian Bank AG
 First National Bank of Chicago
 Frankfurter Hypothekenbank AG
 Frankfurter Sparkasse von 1822
 Grundkreditbank e. G. — Volksbank
 Hamburger Sparkasse
 Hamburgische Landesbank
 Hessische Landesbank
 Hypothekenbank in Hamburg
 Internationale Genossenschaftsbank Basel
 Kreissparkasse Harburg
 Kreissparkasse Lüneburg
 Kreissparkasse Siegburg
 Kreissparkasse Soltau
 Kreissparkasse Verden
 Kreis- und Stadtparkasse Kaufbeuren
 Kreis- und Stadtparkasse Stadthagen
 Landesbank Schleswig-Holstein
 Landesgirokasse Stuttgart
 Lübecker Hypothekenbank
 Manufacturers Hanover Trust Company
 Morgan Guaranty Trust Company of New York
 Münchener Hypothekenbank e. G.
 Norddeutsche Genossenschaftsbank AG
 Norddeutsche Hypotheken- und Wechselbank AG
 Norddeutsche Landesbank
 Norddeutsche Treuhand- und Kreditgesellschaft
 Pfälzische Hypothekenbank
 Rheinische Hypothekenbank
 Rheinisch-Westfälische Bodencreditbank AG
 Société Générale
 Sparkasse Stadt Berlin
 Sparkasse Scheeßel
 Sparkasse Tauberbischofsheim
 Stadtparkasse Augsburg
 Stadtparkasse Düsseldorf
 Stadtparkasse Hannover
 Stadtparkasse Köln
 Stadtparkasse München
 Stadtparkasse Neuburg
 Stadtparkasse Nürnberg
 Stadtparkasse Osnabrück
 Städtische Sparkasse Bremerhaven
 Stuttgarter Bank AG
 Süddeutsche Bodencreditbank
 The Royal Bank of Canada
 Trinkaus & Burkhardt
 Vereinsbank in Nürnberg
 Vereins- und Westbank AG
 Warburg-Brinckmann, Wirtz & Co.
 Westdeutsche Landesbank
 Westfälische Hypothekenbank AG
 Westfalenbank AG
 Württembergische Hypothekenbank
 Württembergische Landesbank

Die größte Schuldnergruppe sind die Sparkassen, die im Besitz der Kommunen sind und zu einer gemeinwohlorientierten Geschäftspolitik verpflichtet sind. Zusammen mit der Bau- und Bodenbank, der Deutschen Pfandbriefanstalt und der Deutschen

Siedlungs- und Landesrentenbank, die sich alle im Besitz des Bundes befinden, gehören insgesamt 41 öffentlich-rechtliche Kreditinstitute zu den Gläubigern der NH. Nach unbestätigten Informationen haben allein die Sparkassen und ihr Verbundsystem Forderungen in Höhe von bis zu 7 Mrd. DM.

In der o.g. Aufstellung nicht enthalten sind die Wohnungsbauförderungsinstitute der einzelnen Bundesländer, die die Vergabe der öffentlichen Förderungsmittel übernehmen. Die Geschäftstätigkeit dieser Einrichtungen wird durch die Treuarbeit AG bzw. durch die Deutsche Baurevision überprüft und testiert. Beide Wirtschaftsprüfungsfirmen sind im Besitz des Bundes.

Es ist festzuhalten: ein nennenswerter Anteil des Kreditsektors, der die Finanzierung der Vorhaben der NH übernommen hat, steht unter staatlicher Aufsicht bzw. unterliegt einer politischen Kontrolle durch demokratische Organe. Die oberste Aufsichtsbehörde ist das Bundesaufsichtsamt für das Kreditwesen/Berlin.

Der Ausschuß hat keine Klarheit geschaffen über die Aktivitäten des Bundesfinanzministers Stoltenberg in seiner Eigenschaft als oberster Dienstherr des Bundesaufsichtsamts für das Kreditwesen.

Es besteht der Verdacht, daß der Bundesfinanzminister bewußt nicht gehandelt hat, obwohl ihm Informationen des Bundesaufsichtsamts über die Unsicherheit von Krediten an die NH vorlagen, um aus der Krise der NH politische Vorteile im Wahlkampf zu ziehen.

Behinderung grüner Initiativen

Punkt 2 des Antrages der GRÜNEN im Bundestag auf Einsetzung eines Untersuchungsausschusses lautete:

„Welche Rolle haben die finanzierenden Banken, die Wirtschaftsprüfungsfirma Treuarbeit AG, Frankfurt/M., und das Bundesaufsichtsamt für Kreditwesen, Berlin, bei der Entstehung und Verschärfung der Krise der Neuen Heimat gespielt?“ Der Antrag der GRÜNEN wurde mit Mehrheit abgelehnt. Trotz des für die Krise der Neuen Heimat zentralen Problems der Überschuldung wurde in dem von der CDU/CSU/FDP eingebrachten Einsetzungsbeschluß die Frage nach der Rolle der Banken und Wirtschaftsprüfer nicht aufgegriffen. Damit waren die Banken, ohne daß ihr Verhalten einer wie immer gearteten Prüfung unterzogen worden wäre, vom Makel eines Mitverschuldens zunächst befreit.

Der Beweisantrag 10-12 der GRÜNEN, beim Bundesaufsichtsamt für das Kreditwesen die folgenden Auskünfte einzuholen, wurde erst nach mehrfacher Überarbeitung, mühsamen Hick-Hack im Ausschuß bis hin zur Verdächtigung, nur die ‚Banken ausschneffeln zu wollen‘ gegen den Widerspruch der CDU/CSU/FDP-Fraktion verabschiedet. Die Fragen sollten erforschen, ob es Beanstandungen bei Kreditinstituten im Zusammenhang mit Geschäften ge-

geben habe, die mit der NH abgeschlossen wurden und ob das Bundesaufsichtsamt aktiv geworden sei.

In seiner Antwort vom 14. Oktober 1986 schreibt der Präsident des BAfDK, Herr Kuntze: „In den 70er Jahren ist das Bundesaufsichtsamt für das Kreditwesen wiederholt *insbesondere an öffentlich-rechtliche Kreditinstitute* (Hervorh.) wegen der Risiken herangetreten, die sich aus der Höhe der Gesamtverschuldung der Unternehmensgruppe Neue Heimat und der erheblichen Blankokreditanteile ergeben könnten. Ferner wurde aufgrund entsprechender Bemerkungen von Abschlußprüfern verschiedentlich gegenüber Kreditinstituten darauf hingewiesen, daß die wirtschaftlichen Verhältnisse der zum Konzern gehörenden Kreditnehmer aufgrund der Einzelbilanzen und der Konzernbilanz nicht ausreichend beurteilt werden könnten. Herangezogen werden sollten deshalb noch weitere Erkenntnismittel, so z. B. der Konzern-Prüfungsbericht, der den Kreditinstituten allerdings normalerweise nicht vorliegt. Gegenstand von Beanstandungen war außerdem das Fehlen ausreichender Unterlagen über die von der Neuen Heimat gestellten Kreditsicherheiten.“

Die Fraktion DIE GRÜNEN stellt hierzu fest:

Die Ausschlußmehrheit hat, in Kenntnis örtlicher Vergabep Praxis in Kreditausschüssen und von Verquickungen in Kontrollorganen über die Parteigrenzen hinweg, versucht zu verhindern, daß das finanzielle Engagement der öffentlich-rechtlichen Kreditinstitute bei der Neuen Heimat untersucht wird.

Die Ausschlußmehrheit hat versucht zu verhindern, daß deutlich wird, daß Bundesfinanzminister Stoltenberg trotz Information durch das Bundesaufsichtsamt für das Kreditwesen nicht aktiv geworden ist.

Bonitätsprüfung bei öffentlichen Bürgschaften

Im Sommer 1986 betrug die von den Ländern verbürgte Restschuld der der Neuen Heimat und ihren Töchtern gewährten Darlehen rd. 1,44 Mrd. DM.

Es besteht der Verdacht, daß die mit der Prüfung der Wohnungsbauförderungsinstitute beauftragten Treuarbeit bzw. Deutsche Baurevision zu spät interveniert haben.

Aufgrund der von den GRÜNEN erwirkten Beweisbeschlüsse 10-9 und 10-11 wurde z. B. vom Bundesland Nordrhein-Westfalen folgendes mitgeteilt zur Kreditvergabe der dortigen Wohnungsbauförderungsanstalt (WFA):

Im Rahmen des Jahresabschlusses der WFA beurteilt die Deutsche Baurevision als Abschlußprüfer die Großkredite nach § 13 KWG und die sonstigen bemerkenswerten Kreditengagements der WFA. Ab dem Jahresabschluß 1968 hat die Deutsche Baurevision zum Kreditengagement der Neuen Heimat einzeln Stellung genommen.

Und auf die Frage des Beweisbeschlusses 10-11, „ob und ggf. welche Einwände haben bestanden?“ wurde vom zuständigen Landesminister geantwortet:

Die wirtschaftlichen Verhältnisse der kreditnehmenden NH NRW und der NWDS verschlechterten sich seit etwa Mitte der 70er Jahre. Die Ertragslage der NH NRW als der größten Kreditnehmerin der Gruppe verknappte sich durch hohe Zinsbelastungen und Leerstandsverluste schon damals. Neben hohen Kosten der Grundstücksbevorratung waren dies auch in den Folgejahren die Hauptgründe für eine sich stetig verschlechternde Ertragslage im Gesamtkonzern, die zum Teil durch Grundstücks- und Wohnungsverkäufe relativiert wurde. Das wirtschaftliche Eigenkapital bewegte sich in den letzten Jahren immer im unteren Bereich und verknappte sich durch Rücklagenaufösungen zwecks Verlustausgleich stetig.

Es muß überprüft werden, warum erst im Jahre 1985 die Deutsche Baurevision es als notwendig ansah, Kredite an die NH als „notleidend“ einzustufen.

Geschäftsverhalten der Privatbanken

Die Privatbanken haben die finanzielle Entwicklung der Neuen Heimat verkannt. Trotz Hinweisen der Bankenaufsicht vertrauten sie auf die Finanzkraft des DGB, aber auch auf ihre wirtschaftliche Macht. Der Bundesverband deutscher Banken erklärte dazu:

„Wir bekräftigen die Auffassung der Bundesregierung, daß auch die künftige *Kreditwürdigkeit der gesamten gewerkschaftlichen Unternehmen* (Hervorh.) vom Verhalten der Gewerkschaften im Falle der Neuen Heimat abhängen wird.“

Der Großschuldner NH war eine Institution auf dem Kreditmarkt. Die Kreditbeziehungen waren von dauerhafter Art. Gläubiger und Schuldner kannten sich und verhandelten aufbauend auf einer institutionellen Beziehung. Die Hoffnung auf die Fortsetzung dieser Beziehung und der standardisierte Informationsfluß schafften Vertrauen, das beiden Seiten Vorteile brachte. Die Banken verdienten kräftig und die NH expandierte.

Die NH verschuldete sich immer stärker, so daß von einer Gemeinwirtschaft als Alternative zur Marktwirtschaft, wie sie vom DGB propagiert wurde, bald keine Rede mehr sein konnte. Die Fäden (und die erheblichen Gewinne) aus der Gemeinwirtschaft zogen vor allem die Banken.

Als die Krise der NH mit dem Verkauf an Horst Schießler eskalierte, wurde offenbar, daß die Banken die Regie führten: sie versagten dem Mittelständler die Akzeptanz. Die Tatsache, daß ein Bäckermeister den größten deutschen Wohnungskonzern leiten wollte, verursachte einen Kulturschock. Die Banken verweigerten die Zusammenarbeit mit Schießler und schufen mit der Einsetzung von Horst

Sippel als Liquidator und Geschäftsführer eine Situation, in der nun keinerlei Verhandlungsspielraum für den DGB und seine Holding BGAG blieb. Das Spiel war für die Banken gewonnen!

Durch die Finanzierung der Gemeinwirtschaft über den Kreditmarkt verschob sich die Handlungsmacht vom DGB zu den Banken. Nicht der DGB, und auch nicht der Druck der Öffentlichkeit, sondern die Banken verhinderten den Konkurs der Neuen Heimat. Durch die Verhinderung des Konkurses sind die Interessen der Banken besser gesichert: der Immobilienmarkt gerät so nicht in eine weitere Krise, die Wertberichtigungen zur Folge hätte.

Die Handlungsfähigkeit der Banken entspringt zwar nicht aus einer monopolistischen Machtposition, aber sie haben doch eine gewisse Fähigkeit zur Beeinflussung gesellschaftlicher Prozesse. So wird es z. B. aufgrund von Interventionen aus Bankenkreisen im nächsten Deutschen Bundestag keine Fortsetzung des Neue-Heimat-Untersuchungsausschusses geben. Sie haben daran kein Eigeninteresse mehr.

Der Wunsch der Banken, möglichst jede öffentliche Mißfallensäußerung gegenüber der eigenen Politik des Wachstums und der leichtfertigen Kreditvergabe zu verhindern, war erfüllt worden. Ihre Macht haben sie dazu genutzt, die Handlungsmöglichkeiten der NH so zu dirigieren und zu beschneiden, daß die eigenen Ziele erreicht wurden. Die finanziellen Verluste bleiben minimal — für die Banken! Sie betragen etwa 60 Mio. DM; das entspricht Zinszahlungen der NH an die Banken von etwa 2 (zwei!) Wochen.

Die Banken hatten Fehler gemacht, als sie die Entwicklung der NH falsch einschätzten. Diese Fehler haben sie durch Ausnutzung ihres Handlungsspielraums ausgemerzt. Die weiße Weste blieb weiß, zumindest in der öffentlichen Diskussion. Doch eines blieb auf der Strecke: das Interesse der Mieter der NH. Sie wurden verschaukelt durch das Hin und Her um die NH, mitverursacht durch das zögerliche und allein auf die eigenen Interessen bedachte Verhalten der Banken.

Während der DGB in der Öffentlichkeit der sozialen Verantwortungslosigkeit bezichtigt wurde, liefen hinter verschlossenen Türen Verhandlungen über die Veräußerung von Wohnungen an den sogenannten freien Markt. Dabei war vor allem von Interesse, wann die Sozialbindungen frühestmöglich *aufgelöst* werden können, um einen höheren Verkaufspreis zu erzielen. Das Schicksal der betroffenen Mieter war nur insofern interessant, als es im Sinne eines stärkeren finanziellen Einsatzes des DGB genutzt werden konnte. Eine eigene Verantwortung für die Mieter kannten Banken und Kreditmarkt nicht.

Sehenden Auges haben die Banken die NH in die Überschuldungskrise schlittern lassen. Die Horungskäufe von Bauerwartungsland hätten von den Banken realistisch beurteilt werden und ihre Kreditvergabe stärker kontrolliert werden müssen.

In dem bereits erwähnten Brief des BAfdK heißt es,

„... , daß das Bundesaufsichtsamt zu Anfang der 70er Jahre in Einzelfällen die von Realkreditinstituten für Kredite an die NEUE HEIMAT festgesetzten Beleihungswerte beanstandet hat, weil seinerzeit bei meinen Mitarbeitern der Eindruck bestand, daß die betreffenden Banken sich einem gewissen Druck der am Markt dominierenden NEUEN HEIMAT beugten. Die von mir dargelegten Beanstandungen haben zu keinen Eingriffsmaßnahmen geführt.“

Das Verhältnis zwischen BAfdK und den Gläubigerbanken muß stärker beleuchtet werden, wenn ähnliche Entwicklungen wie bei der NH verhindert werden sollen.

Wenn die Banken zwar über jedes vernünftige Maß hinaus Kredite gewährten, aber gleichzeitig nicht bereit sind, das Risiko des Scheiterns des kreditierten Unternehmens mitzutragen, dann hätte wenigstens von Seiten der Bankaufsicht bzw. dessen Dienstherrn, dem Finanzminister, rechtzeitig eingegriffen werden müssen, um Schaden von den Mietern und den Kreditgebern abzuwenden. Dies ist nicht geschehen, obwohl das Aufsichtsamt über die Unsicherheit der Kredite informiert gewesen ist. Hier nicht rechtzeitig eingegriffen zu haben, liegt in der Verantwortung des Finanzministers, der zu ei-

ner erheblichen Minimierung des volkswirtschaftlichen Schadens hätte beitragen können.

Die Frage drängt sich auf, hier ein Filz dem anderen gegenüber steht: auf der einen Seite der bekannte Genossenfilz von DGB, SPD und NH, auf der anderen Seite der Filz von Banken und staatlicher Bankenaufsicht und -kontrolle.

(468)

3. Der Staat und seine soziale Verantwortung

Angesichts der sozialen Relevanz der Krise der NH hätten Bund und Länder im Interesse der Mieter handeln müssen. Durch ein Signalisieren von Handlungsbereitschaft wäre die *wechselseitige und lähmende Schuldzuweisung* der drei Hauptbeteiligten — DGB, Banken und öffentliche Hand — zu durchbrechen gewesen. Dadurch hätte auch das peinliche Schießer-Spektakel verhindert werden können.

Bereits im März 1986, vor Einsetzung des Untersuchungsausschusses stellten DIE GRÜNEN im Deutschen Bundestag einen Antrag zur Sanierung der NH:

Antrag

der Abgeordneten Werner (Westerland), Dr. Müller (Bremen) und der Fraktion DIE GRÜNEN

Sanierung der NEUEN HEIMAT

Der Bundestag wolle beschließen:

1. Die Bundesregierung wird aufgefordert, zur Lösung der Krise der NEUEN HEIMAT mit folgendem Ziel einzugreifen:
 - a) Beteiligung des Bundes an der sog. „Dreier-Lösung“, der Finanzsanierung durch Staat, NEUE HEIMAT und Banken mit mindestens 1,25 Mrd. DM,
 - b) Stopp des Ausverkaufs der Wohnungsbestände,
 - c) dauerhafte Sicherung der Sozialbindungen durch Übernahme der Wohnungen in „kommunale Sondervermögen“,
 - d) Entflechtung und Auflösung der NEUEN HEIMAT,
 - e) Demokratisierung durch Selbstverwaltung der Bewohner.
2. Der Deutsche Bundestag verurteilt die Politik der Bundesregierung, die wohnungs- und städtebaupolitischen Fehler

der NEUEN HEIMAT zum Anlaß zu nehmen, die völlige Zerschlagung der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft im öffentlichen Bewußtsein vorzubereiten. Die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen besitzen rd. 3,3 Mio. Wohnungen.

3. Der Deutsche Bundestag lehnt alle Verkäufe an landeseigene oder andere gemeinnützige Gesellschaften ab, sofern dies nicht mit dem Ziel geschieht, mit der Demokratisierung durch Selbstverwaltung der Bewohner zu beginnen.

Die Grundidee der Wohnungsgemeinnützigkeit von Solidarität und Selbstorganisation muß endlich für die Mieter der NEUEN HEIMAT verwirklicht werden. Diese Prinzipien haben zumindest in Teilen der über 1 000 überwiegend kleineren Genossenschaften überlebt, die in der Regel nur über 500 bis 1 000 Wohnungen verfügen.

4. Der Deutsche Bundestag fordert die Bundesregierung auf, den Grundsatz sozialer Wohnungspolitik „einmal öffentlich gefördert — dauerhaft sozial gebunden“ zu verwirklichen.

Bonn, den 19. März 1986

Inhalt und Zielrichtung des Antrags lassen sich folgendermaßen zusammenfassen:

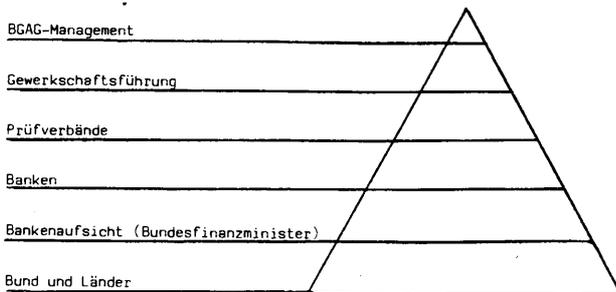
1. Zur *Sanierung der Finanzen* wird eine Dreierlösung angestrebt:
 - a) Bund, Länder und Gemeinden;
 - b) die Gewerkschaften
 - c) die Gläubigerbanken
haben jeweils ihren Teil beizutragen, wobei der Beitrag des Bundes nach unserer Vorstellung 1,25 Milliarden DM betragen sollte.
2. Ein *Stopp des Ausverkaufs* der Neue-Heimat-Wohnungen muß sofort erreicht werden, z. B. durch Änderung des Wohnungsbindungsgesetzes, d. h. Verbot des Verkaufs an nichtgemeinnützige Unternehmen.
3. *Bildung von Auffanggesellschaften* in Form von kommunalen Sondervermögen, die den Erhalt der bestehenden Preis- und Sozialbindungen garantieren und die die langfristige Entschuldung leisten.
4. *Dezentralisierung des Wohnungsbestandes* der Neuen Heimat, d. h. Entflechtung und Auflösung der Neuen Heimat als Voraussetzung für:
5. *Demokratisierung* und Bildung von verschiedenen Arten der *Selbstverwaltung* der Wohnungsbestände, allein durch die Bewohner oder unter Beteiligung der Bewohner in verschie-

denen Abstufungen je nach Bedürfnis der betroffenen Mieter. Die verschiedenen denkbaren Arten sind z. B. Eigentümergenossenschaften, d. h. Bewohner erwerben ihre Wohnungen, der Boden bleibt im Besitz von kommunalen Sondervermögen, oder Verwaltungsgenossenschaften: Häuser und Böden bleiben im Besitz der kommunalen Sondervermögen, nur eine Verwaltung wird von den Bewohnern selbst besorgt. Eine noch weiter abgeschwächte Form wäre z. B. die paritätische Mieterbeteiligung an der Verwaltung, die durch ein gemeinnütziges Verwaltungsunternehmen im Auftrag durchgeführt wird.

Durch diese Maßnahmen wäre der Wohnungsbestand der NH im sozialen Sinn gesichert worden. Das Grundbedürfnis Wohnen kann nicht, wie andere Konsumbedürfnisse, dem freien Markt überlassen werden.

Dieser Antrag wurde von der Mehrheit des Deutschen Bundestages abgelehnt. Statt dessen wurde ein aufwendiger Untersuchungsausschuß inszeniert, der seinen in Punkt V gesetzten Auftrag, nämlich Schäden von den Mietern zu wenden, nicht erfüllte. Wie alle übrigen Beteiligten versagten auch Bund und Länder (Ausnahme in Hessen) in ihrer Verantwortung. Durch die Dramaturgie des Untersuchungsausschusses hat die Regierungskoalition politisch gehandelt: die Weichen für die Bundestagswahl 1987 wurden zu ihren Gunsten gestellt, ohne daß dafür ein Preis gezahlt wurde.

Die Bundesregierung vertrat in der Öffentlichkeit immer die folgende Verantwortungshierarchie, um ihre Marktwirtschaftspolitik und die damit verbundenen Gefährdungen der NH-Mieter zu rechtfertigen:



Nach Auffassung der GRÜNEN verwirklichen gemeinnützige Organisationen aber einen *öffentlichen Treuhandauftrag*, der die Bestandsverwaltung und die dauerhaften gemeinnützigen Bindungen umfaßt. Die öffentliche Hand als Treugeber ist in der Pflicht, fiskalische und rechtliche Bedingungen zu schaffen, die die Erfüllung des Treuhandauftrages sicherstellen. Der Treugeber, also die öffentliche Hand, ist in der Haftung für Schäden, die aus den politischen und fiskalischen Vorgaben entstehen, die z. B. durch Kürzungsmaßnahmen oder durch ein degressives Subventionssystem entstehen. Die öffentliche Hand ist in der Mithaftung bei der Neuordnung eines Treuhandverhältnisses. Der Bund ist durch seine Rahmengesetzkompetenz mit den Ländern gleichrangig verantwortlich.

Es fällt auf, daß in der Verantwortungshierarchie der Bundesregierung die Mieter gar nicht vorkommen.

Sie hätten ein Eigeninteresse gehabt, sehr früh warnend den Finger zu heben und damit Schaden abzuwehren. Eine zukünftige Gestaltung des NH-Wohnungsbestandes sollte folglich die Mieter entweder ausgestattet mit Eigentümerrechten oder als gewählte Mitbestimmungsvertreter viel stärker in die Verantwortung einbeziehen. Zu denken wäre dabei an regionale Mieterbeteiligungsgesellschaften, die eigenverantwortlich Instandhaltung und Verwaltung organisieren, soweit das von den Mietern gewünscht wird.

Eine derartige Mitverantwortung wäre auch vonnöten für die bedarfsgerechte Umgestaltung und gegebenenfalls den Rückbau von NH-Siedlungen. Wenn dieser notwendige Prozeß wirklich sozialverträglich ablaufen soll, dann geht das nur über die Mietermitverantwortung und -mitbestimmung. Dort, wo Modelle der Mieterselbstverwaltung gewünscht werden, sollten gezielt Finanzhilfen gegeben werden, um derartige Experimente zu unterstützen.

Im Anhang zum abweichenden Bericht sind hierzu abgedruckt:

- Gesellschaftervertrag Neue Heimat Südwest
- Satzung der „Stiftung Nachbarschaftlicher Träger“, Hessen
- Pilotprojekt Geschäftsordnung für Mieterbeiräte des Berliner Mietervereins.

(469)

III. Schädigungen der Mieter

Der Ausschuß konnte in dem von der CDU/CSU/FDP gewünschten Ausmaß Schädigungen der Mieter nicht feststellen. Dieses Ergebnis steht in krassem Widerspruch zu der Fülle von Beileidsbekundung, die die Regierungskoalition den Mietern der NH aussprach. Die durchsichtige Taktik der Vereinnahmung der Mieter für Wahlkampfziele und der Revanche für die DGB-Kampagne gegen den § 116 Arbeitsförderungsgesetz findet in den Arbeitsergebnissen ihren Niederschlag.

(470)

1. Materielle Schädigungen der Mieter durch die NH

Der Ausschuß mußte feststellen, daß die Form der objektbezogenen Mietberechnung (Kostenmiete) den Mieter nicht unmittelbar belastete, etwa durch ungerechtfertigte Mittelabflüsse. Gleichfalls stellte der Ausschuß fest, daß die Leistungsangebote der

Firma tele-therm (Fernwärme) nicht überhöht waren. Im Falle der Firma Antennen-Verwaltungs- und Betreuungs-Gesellschaft konnte der Ausschuß allenfalls einen möglichen Zwang zu erhöhtem Preis-Niveau, verbunden mit einem hohen Dienstleistungsniveau erkennen. Auffällig ist im Mehrheitsbericht die Häufung von Formulierungen wie „der Ausschuß hat nicht untersucht...“, „... nicht feststellen können“, u. ä. Sie verdeutlichen das mangelnde Erkenntnis-Interesse der Ausschußmehrheit an den Problemen der Mieter. Vielmehr werden wirtschaftliche Verhaltensweisen gefordert wie „Verzicht auf Eigenkapitalverzinsung“ oder „Gewinne in Form von niedrigen Preisen an die Mieter weitergeben“. Diese Forderungen würden von der Koalition in anderen Zusammenhängen als „Sozialismus & Enteignung“ verschrien. Einen Vorschlag zur Verbesserung solcher Betriebe, die mietsenkende Dienstleistungen erbringen könnten, will der Ausschuß nicht machen. Damit Firmen wie die UBB nicht zu „Katakomben-Firmen“ verkommen, sondern als Einkaufsgenossenschaft o. ä. zur Wirtschaftlichkeit von Wohnungsunternehmen beitra-

gen, hätte der Ausschuß Vorschläge entwickeln können. Zutreffend dargestellt wird der Abfluß der Instandhaltungsrückstellungen, die zu einer Beeinträchtigung des Wohnwertes führen, falls die gesetzlich vorgeschriebenen Instandhaltungsmaßnahmen nicht regelmäßig durchgeführt werden. Hier wird ein grundsätzliches Problem der Wohnungswirtschaft angesprochen: es existiert keine Mitsprache und Kontrolle der Hausinstandhaltung durch die Bewohner. Die Ausschlußmehrheit bietet keinen Ansatz für eine demokratische Selbstbestimmung der Bewohner an.

Die Ausschlußmehrheit kritisiert den Kaufvertrag zwischen der gemeinnützigen NEUE HEIMAT und der nicht gemeinnützigen BGI nicht unter dem Gesichtspunkt der Mieterschädigung, sondern nur als Verschiebung von Vermögen aus dem gemeinnützigen in den nicht gemeinnützigen Bereich. Die im Vertragstext vorgesehene Verpflichtung des Käufers zur Aufrechterhaltung und Weitergabe der gemeinnützigkeitsrechtlichen Bindungen führt nicht zu einem Rechtsanspruch des Mieters, der einklagbar wäre. Der Käufer kann allein mit dem Argument der Unrentabilität die Verpflichtung fallen lassen.

(471)

2. Immaterielle Schädigungen der Mieter

Zu keinem Zeitpunkt beschäftigte sich der Ausschuß mit den seelischen Folgen für Mieter, die in Unsicherheit über die Zukunft ihrer Wohnungen leben. Eine Diskussion hierüber hätte zugleich die Versuche des Justizministeriums, den „überzogenen Kündigungsschutz“ probeweise zu lockern, erneut in die öffentliche Diskussion gebracht.

Der Bundestag erlebte das seltsame Schauspiel, daß Bundesbauminister Schneider (CSU) und Mieterbundspräsident Jahn (SPD) nahezu wortgleich die überragende Qualität des Mieterschutzes für die NH-Mieter propagierten; Schneider mit dem Ziel, von Regierungsplänen zur Lockerung des Kündigungsschutzes abzulenken, Jahn mit dem Ziel, keine weitere Unruhe in die Mieterschaft zu bringen, um Schaden von der SPD abzuwenden. Diese „Große Koalition“ verstellte den Blick auf die Gefährdungen, denen die Mieter der NH wegen der schrittweisen Liquidierung der NH durch den „Treuhand“ Sippel entgegensehen. Zu keinem Zeitpunkt beschäftigte sich der Ausschuß mit den sozialen Folgen für die Bewohner, die von einer Großbürokratie verwaltet werden, denn das hätte rasch zu einer Grundsatzdebatte über die Unfreiheiten aller Mieter geführt, über mangelnde Demokratie und Selbstbestimmung, nicht nur bei der NH. Diese Debatte wäre ebenso wenig im Interesse der Regisseure der Koalition gewesen wie eine Diskussion über Alternativen zu einer marktwirtschaftlichen Lösung der NH-Krise. Der entsprechende Antrag der GRÜNEN zur Sanierung der NEUEN HEIMAT wurde von der Koalitionsmehrheit abgelehnt.

(472)

3. Gefährdung der Mieter im Sozialen Wohnungsbau

Die Bundesregierung hat in ihrer Regierungszeit zielstrebig den Niedergang des Sozialen Wohnungsbaus programmiert. Neben der Streichung der Förderung von Mietwohnungen und der Streichung aller normierenden Vorschriften für eine angemessene Sozialwohnung wurde die staatliche Förderung ausschließlich auf Steuerbegünstigungen für Besserverdienende abgestimmt. Weiter hat die Bundesregierung den Abschmelzungsprozeß der preis- und sozialgebundenen Wohnungen — nicht nur im Besitz von Gemeinnützigen — nicht unterbrochen. Bis 1995 werden von ehemals 4 Mio. Sozialwohnungen nur knapp 1 Mio. übrigbleiben. Die anderen Bestände werden dann in marktwirtschaftliche Wohnungen umgewandelt worden sein mit tendenziell unbezahlbaren Mieten.

Die Bundesregierung hat keinerlei Aktivitäten gezeigt, um die Sozialwohnungen der 70er Jahre, die heute durch die sog. degressive Förderung zu unbezahlbaren Luxuswohnungen geworden sind, durch zusätzliche Förderprogramme zu verbilligen. Ganz im Gegenteil: der Ausstieg aus der Sozialbindung, speziell für ältere und relativ billige Wohnungen, wird noch erleichtert.

Der Ausschuß hat sich zu diesem Problem nicht geäußert. Allen gegenteiligen Behauptungen zum Trotz hat die CDU/CSU/FDP-Mehrheit keinerlei Interesse am Erhalt des Sozialen Wohnungsbaus. Dies zeigt das Fehlen jeglicher Vorschläge zur Erhaltung des Sozialen Wohnungsbaus.

Der Verweis auf die Themeneingrenzung NEUE HEIMAT negiert die Mitverantwortung des Systems des Sozialen Wohnungsbaus für die Krise der NH.

(473)

4. Gefährdung der Mieter durch Wohnungsgemeinnützigkeit

Im Unterschied zu den Wohnungsgenossenschaften müssen die gemeinnützigen Kapitalgesellschaften gegen ihre eigenen Kapitalgeber (Kommunen, Bund, Kirche, Industrieunternehmen) verteidigt werden. Es gibt kein durchgängiges Interesse bei ihnen, die Gemeinnützigkeit zu erhalten.

Der Ausschuß macht wirtschaftliche Gründe zum Kriterium für den Verkauf an Nicht-Gemeinnützige. Ausverkauf, bzw. die Aktivierung von Wohnungsbaukapital wird nicht unterbunden. Gerade der Werksgebundene Wohnungsbau in den altindustriellen Montanregionen würde durch einen Ausstieg aus der Gemeinnützigkeit Kapital für sektoralen Abzug aktivieren. Bei Gemeinden, Bund, Bahn und Post sind Wohnungsverkäufe zu Haushaltskonsolidierung denkbar. Wohnungsgemeinnützigkeit ist ein Hindernis dabei.

Die Wohnungsgemeinnützigkeit muß gegen ihre eigenen Kapitalgeber und deren wirtschaftliche und fiskalische Interessen verteidigt werden. Der Ausschuß nimmt hierzu keine Stellung.

Vielmehr wird das Monopol der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft verteidigt, angeprangerte Privilegien geschützt, indem die Bedürfnisprüfung für neue Genossenschaften nicht abgeschafft wird.

Kapitalgeber der Wohnungsbaugesellschaften
— Mehrheitsbeteiligung —
Berichtsjahr 1984

Alle Prüfungsverbände	berichtende GmbH und AG	Stamm-/Grundkapital in 1 000 DM	Wohnungsbestand	Wohnungszugang (eigene Bauherrschaft)	Betreuung für Dritte	Bauleistung insgesamt (Sp. 5 u. 6)	im Berichtsjahr veräußerte Wohnungen	Bauvolumen in 1 000 DM
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Kirchen	20	159 022	44 276	1 790	869	2 659	905	420 938
Gewerkschaften	14	861 196	304 328	3 573	2 308	5 881	13 337	1 230 138
Wohnungsunternehmen und Heimstätten	53	207 516	127 698	1 381	623	2 004	706	383 859
Unternehmen der gewerblichen Wirtschaft	60	268 560	296 515	1 327	126	1 453	1 242	708 525
Sozialversicherungen, öffentlich-rechtliche Versicherungen/Körperschaften/Kreditinstitute	12	196 422	71 545	661	424	1 085	285	251 670
Bundesbahn und Bundespost	21	290 006	108 831	195	—	195	152	225 773
Bund und Länder	15	1 155 171	337 280	3 362	950	4 312	783	1 419 021
Gemeinden und Gemeindeverbände	307	1 734 318	785 071	8 971	1 817	10 788	2 039	2 670 652
Private Versicherungen, Kreditinstitute, sonstige juristische Personen	17	41 114	38 713	579	299	878	492	194 946
Natürliche Personen	19	16 778	32 407	274	41	315	86	89 077
Zu gleichen Teilen beteiligte Anteilseigner	21	113 031	107 293	958	63	1 021	644	333 852
Überwiegende Beteiligung öffentlich	11	226 679	73 161	499	33	532	104	184 410
Überwiegende Beteiligung privat	18	30 863	28 438	291	54	345	149	96 461
Insgesamt	588	5 300 679	2 355 556	23 861	7 607	31 468	20 924	8 209 329

Jahrbuch der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft 1984

(474)

IV. Neue Wohnungsgemeinnützigkeit

(475)

1. Ziele

Alle Vorschläge für eine zukünftige Wohnungsgemeinnützigkeit müssen berücksichtigen, daß die bisherigen Organisationsformen die Mieter entmündigt haben. Zudem hat die jetzige Form des sozialen Wohnungsbaus die Gefährdung der Wohnungen vergrößert und nicht verkleinert. Alle zukünftigen Formen müssen daher drei Ziele garantieren:

- Demokratisierung des Wohnbereiches
- die dauerhafte Wohnsicherheit und
- bedarfsgerechte Wohnungsversorgung

Die Probleme der Neuen Heimat lassen sich nur erklären aus der kriminellen Energie der verantwortlichen Akteure im Zusammenspiel mit den Strukturen des sozialen Wohnungsbaus und der Wohnungsgemeinnützigkeit.

Die Probleme der Neuen Heimat lassen sich aber nicht durch mehr Marktwirtschaft lösen, da dies nur die Ausgrenzung der sozial Schwächeren verschärft. Auch ein Mehr an bürokratischen und staatlichen Kontrollen bietet keinen Ausweg. Nur eine grundlegend neue Organisation, die die Bewohner zum Maßstab erhebt, die für größere Überschaubarkeit der Betriebe sorgt, die die Rechte der Mieter erweitert, das heißt, nur die Verwirklichung genossenschaftlicher Prinzipien kann dauerhaft verhindern, daß eine weitere NEUE HEIMAT entsteht.

Grüne Wohnungspolitik der „Nach-Neue-Heimat-Ära“ zielt auf die Selbstbestimmung der Bewohner. Der Umbau der Wohnungsgemeinnützigkeit und des sozialen Wohnungsbaus hat mit seinen zukünftigen Organisationsformen sich an diesen Zielen und Anforderungen zu orientieren:

- Demokratisierung heißt Mietermitbestimmung bis hin zur Bewohnerselbstverwaltung,
- Demokratisierung heißt Überschaubarkeit und demokratische Kontrollen von öffentlichen und gemeinnützigen Organisationen,
- Demokratisierung heißt juristische Vielfalt von Trägern und Betrieben und freier Zugang zur Wohnungsgemeinnützigkeit,
- Wohnungsgemeinnützigkeit heißt dauerhafte Zweck- und Sozialbindung der Wohnungen sowie Ausschluß jeder Spekulation.

Voraussetzung für die Selbstverwaltung der Bewohner ist die Entflechtung und bewohnernahe Dezen-

tralisierung der bestehenden Wohnungsunternehmen. Voraussetzung für dauerhafte Wohnsicherheit ist die grundlegende Änderung des Systems des sozialen Wohnungsbaus und der Wohnungsgemeinnützigkeit.

Die Vorstellungen der GRÜNEN im Bundestag zur Wohnungsgemeinnützigkeit verbinden wenige verbindliche Steuerungsparameter von Preis-, Sozial- und Vermögensbindung („Bindungsauftrag“) mit größerer Flexibilität der Organisationsstrukturen, die sich am Ziel der (längerfristigen) Selbstverwaltung ausrichten („Demokratisierungsauftrag“).

Nach Überzeugung der GRÜNEN ist die Förderung des sozialen Wohnungsbaus eine öffentliche Aufgabe, die unmittelbar und ausschließlich an die Erfüllung gemeinnütziger Prinzipien zu binden ist. Öffentliche Förderung außerhalb der Wohnungsgemeinnützigkeit, also ohne Vermögensbindungen, schließen einander aus.

Die Verwaltung oder der Bau von Wohnraum ist somit eine öffentliche Treuhandaufgabe. Die Erfüllung dieser Ziele wird mit Steuerbefreiungen sanktioniert und von kommunalen Sondervermögen garantiert, die als Treugeber fungieren. Treuhandauftrag bedeutet, daß der Treugeber, also die öffentliche Hand, bei Verstößen gegen den Treuhandauftrag diesen an einen neuen Treuhänder übergeben kann. So wird der dauerhafte Erhalt der Bindungen sichergestellt, die auf dem Grundsatz basieren „Einmal öffentlich gefördert — dauerhaft gebunden“.

(476)

2. Wohnung und Selbstbestimmung

Der Demokratisierungsauftrag, der an die Wohnungsgemeinnützigkeit ergeht, greift tief in die bestehenden Betriebsstrukturen der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen ein, zumal die bisherigen gemeinnützigen Kapitalgesellschaften über keinerlei Beteiligungsrecht der Mieter analog den Entscheidungsrechten der Genossenschaftler verfügen. Selbstbestimmung der Bewohner setzt an bei:

- bewohnernahe Entflechtung und Auflösung großer Wohnungsunternehmen,
- Trennung der Wohnungsverwaltung von Neubau von Wohnungen,
- Beratungsorganisationen für „Selbsthelfer“,
- Entscheidungskompetenzen der Bewohner bei Hausbewirtschaftung.

(477)

2.1 Dezentrale Rechtsformen

Die Entflechtung der großen Wohnungsunternehmen hin zu bewohnernahen Einrichtungen ist unerläßliche Voraussetzung für eine Demokratisierung im Wohnungsbereich. Überschaubarkeit und Zugriffsmöglichkeiten sind die Basis für Mitbestimmung oder Selbstverwaltung. Der gemeinnützige Rahmen wird dabei gesetzt durch sogenannte „kommunale Sondervermögen“. Sie garantieren den Demokratisierungsauftrag und stellen zudem sicher, daß die Wohnungen dauerhaft preis- und sozialgebunden bleiben. Im Rahmen ihres „Bindungsauftrags“ vergeben die kommunalen Sondervermögen den Treuhandauftrag zur Verwaltung der Wohnungen an verschiedene mögliche Formen, in denen sich die Bewohner organisieren können.

Eigentümerge nossenschaften

Bewohner als Genossenschaft erwerben ihre Wohnungen, der Boden bleibt im Eigentum von kommunalen Sondervermögen, um die Sozialbindung zu sichern. Die Häuser werden von den Bewohnern selbst verwaltet.

Verwaltungsgenossenschaften

Bewohner bilden eine Genossenschaft, die die Verwaltung selbst übernimmt. Häuser und Boden verbleiben im Eigentum des Sondervermögens.

Verwaltungsunternehmen

Gemeinnützige Betriebe bewirtschaften Mietsozialwohnungen, die im Eigentum des Sondervermögens sind. Die Geschäftspolitik wird durch paritätische Mieterbeteiligung kontrolliert.

Alle diese Betriebe sind von der materiellen Baupflicht des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes befreit, die durch die finanzielle Solidarpflicht in einem örtlichen Verbund ersetzt wird. Das Nebeneinander verschiedener Rechtsformen berücksichtigt die unterschiedlichen Bedürfnisse der Bewohner hinsichtlich des Ausmaßes der gewünschten Selbstverwaltung.

(478)

2.2 Funktionsentflechtung

Bewohnernahe Entflechtung heißt aber auch Funktionsteilung innerhalb bisheriger Wohnungsunternehmen. Erst die Ausgliederung der eine hohe Professionalität erfordernden Bautätigkeitsfunktionen ebnet den Weg für Bewohnerbeteiligung, die sich auf die Bestandsverwaltung beschränken kann. Wohnungsbauunternehmen übernehmen die Funktion der bisherigen Bauabteilungen und werden im Auftrag der Verwaltungsunternehmen und Genossenschaften tätig. Zusätzlich übernehmen sie Aufgaben der Beratung und Betreuung von selbstnut-

zenden Projektgruppen, das heißt von Eigentümer- oder Verwaltungsgenossenschaften. Die Kapitalmäßige Trennung von Bau- und Verwaltungsfunktionen verhindert zudem bei größeren Unternehmen die interne Kostenüberwälzung wie bei der NH geschehen.

(479)

2.3 Bewohnerrechte I

Die Rechte der Bewohner richten sich nach der Rechtsform, die sich ihrerseits nach dem Grad der Selbstverwaltungsbereitschaft der Bewohner richtet. Die Eigentümer- und Verwaltungsgenossenschaften fassen nach dem Prinzip: ein Mensch = eine Stimme — alle notwendigen Mehrheitsbeschlüsse zur Hausbewirtschaftung. Ausdrücklich ausgenommen hiervon ist der Verkauf der Wohnungen, da dieser einer dauerhaften Vermögensbindung unterliegt.

Die Mitbestimmungsrechte der Mieter von Bestandsverwaltungsunternehmen erstrecken sich dagegen auf ein Veto- und Zustimmungsrecht zur Instandhaltungs- und Modernisierungsplanung, zur Belegungs- und Kündigungspraxis sowie zur Mietkalkulation und zur Verwendung von Überschüssen aus der Hausbewirtschaftung für soziale und kulturelle Zwecke. Die Mietermitbestimmung basiert auf einem Konsensmodell. Die Mieter erhalten durch ein geändertes Mietpreisrecht, das weiterhin auf Kostendeckung, Kostentransparenz und Pauschalierungen beruht, Einflußmöglichkeiten auf Einsparungen und auf die Verwendung von Überschüssen, die durch Selbsthilfemaßnahmen der Bewohner für soziale und kulturelle Zwecke der Mieterschaft frei werden.

(480)

2.4 Bewohnerrechte II

Die wirtschaftliche Entflechtung von großen Wohnungsunternehmungen muß begleitet sein von einer politischen Dezentralisierung der Wohnungsbauförderung auf eine fiskalisch zu stärkende Gemeindeebene.

Dies beinhaltet einerseits ein Kontrollrecht für Bewohner- und Mieterorganisationen über die Politik von sogenannten „Kommunalen Baufonds“, die für die Wohnungsbauförderung zuständig wären. Kommunale Baufonds sollten die Mittel der Neubau-, Modernisierungs- und Sanierungsförderung verteilen.

Ein weiterer Aspekt läge in der Kontrolle wirtschaftlicher Eigenbetriebe, die spezielle Dienstleistungen für die Wohnungen erbringen wie zum Beispiel Einkaufsgenossenschaften, Reparaturbetriebe oder ähnliches. Gerade diese Kontrollmöglichkeiten wird nach den Erfahrungen mit der Neuen Heimat in Verbindung mit einer örtlichen Gebietsbeschränkung dieser Betriebe einen Beitrag zur Senkung der Wohnkosten leisten und damit den Bewohnern

unmittelbar zugute kommen können. Zur Stärkung der Bewohnerrechte tragen auch sogenannte Instandhaltungsfonds bei. Diese selbstverwalteten In-kassostellen für die Instandhaltungspauschalen verhindern durch treuhänderische Kontoführung, daß Instandhaltungsrückstellungen nicht für andere Zwecke, zum Beispiel als Eigenkapital für Neubauten, verwendet werden. Diese Fonds dienen zugleich der zinsgünstigen Finanzierung von Instandsetzungsmaßnahmen.

(481)

2.5 Sicherung gemeinnütziger Prinzipien (Steuerungsmechanismen)

Die gewünschte Selbstbestimmung der Bewohner, die sich in dezentralen Betriebs- und Organisationsformen ausdrückt, erhebt die Frage nach der Einhaltung der gemeinnützigen Prinzipien wie Preis-, Sozial- und Vermögensbindung, aber auch genossenschaftliche Binnendemokratie: ein Mensch = eine Stimme.

Sicherlich fördern flexiblere Strukturen die Bewohnerdemokratie und erschweren Verstöße gegen die Prinzipien der Wohnungsgemeinnützigkeit.

Notwendig bleibt dennoch die Prüfung der Betriebe. Die Kommunen sollten daher Prüfungsinstitutionen mit vereidigten Prüfern errichten. Die bisherige Verquickung von Prüfverbänden und politischer Interessenvertretung der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen muß aufgelöst werden.

Die Einhaltung der gemeinnützigen Prinzipien wird unterstützt durch jährlich zu veröffentlichende Sozialbilanzen, die die Arbeit der Genossenschaften bzw. Verwaltungsunternehmen kontrollierbar machen und somit die Grundlage für die Steuerbefreiungen bilden. In der Sozialbilanz müßten ausgewiesen werden: Der Beitrag zur örtlichen Wohnungsversorgung, die Wohnungsvergabe nach sozialen Kriterien, die Einflußmöglichkeiten der Bewohner, die Beiträge zur Kostensenkung, die Offenlegung der Mietkalkulation, aber auch die Verwendung von Überschüssen für soziale und kulturelle Leistungen, die der Mieterschaft zugute kommen.

In gleicher Weise sind die Wohnungsbau- und Beratungsunternehmen zu bewerten. Ihr gemeinnütziger Status ist an die Erfüllung von wohnungspolitischen Aufgaben zu binden. Dabei konkurrieren frei gemeinnützige und kommunale Betriebe um den Status der Gemeinnützigkeit.

Die Verwirklichung der Selbstbestimmung der Bewohner erfordert den völligen Umbau des gemeinnützigen Wohnungssektors: Funktionstrennung von Bauen und Bestandsverwaltung sowie bewohner-nahe Entflechtung der Betriebe bis hin zu Gründungshilfen für eigene kleine Selbstversorgergenossenschaften schaffen die Grundlage für einen Wohnungsbereich, dessen steuerliche Vergünstigungen auf der treuhänderischen Wahrnehmung des öffentlichen Bindungs- und Demokratisierungsauftrags beruhen.

(482)

3. Dauerhaftes Wohnen

Die Sicherung des dauerhaften Wohnens, also der Erhalt von Preis-, Sozial- und Spekulationsbindungen erfordert weniger eine Änderung von Betriebsstrukturen, sondern vielmehr eine tiefgreifende Änderung im System des sozialen Wohnungsbaus insgesamt.

Die folgenden Überlegungen zu einer „kommunalen Wohnungsgemeinwirtschaft“ sind davon geleitet, ein einheitliches Verbundnetz des gemeinnützigen Wohnungssektors auf örtlicher Ebene zu schaffen. Diese Struktur soll offen sein sowohl für kommunale und andere frei gemeinnützige Wohnungsunternehmen sowie für Nutzgemeinschaften und Projektgruppen, die auf eine privatkapitalistische Verwertung ihres Wohnraums verzichten. In dieses Verbundsystem müssen neben den rund 3,3 Millionen Wohnungen der gemeinnützigen Unternehmen auch die rund 2,1 Millionen in Privatbesitz befindlichen Sozialwohnungen einbezogen werden, um auch deren Preis- und Belegungsbindungen dauerhaft zu sichern.

Das Nebeneinander von kommunalen und frei gemeinnützigen Unternehmen und Dienstleistungsanbietern, wie zum Beispiel die Betreuung und Beratung von Selbsthilfegruppen schaffen eine notwendige und belebende Konkurrenz und Vielfalt, um die gemeinwirtschaftlichen Versorgungsziele zu erreichen.

Alle Vorschläge zur Reform des gemeinnützigen Wohnungswesens greifen zu kurz, wenn sie ausschließlich auf eine Novellierung des Wohnungsgemeinnützigkeitengesetzes (WGG) und seiner Durchführungsverordnung (WGGDV) abzielen.

Die enge Verzahnung mit dem sozialen Wohnungsbau und seinen Gesetzen und Verordnungen erfordert ein umfassendes Konzept, das Lösungen für das Mietberechnungsverfahren, Finanzierung, Entschuldung des Bestandes, Förderungspolitik anbietet, aber auch für Fragen der Mietpreisverzerrungen und der langfristigen Sicherungen der Preis- und Sozialbindung aller Sozialwohnungen. Das Modell der „kommunalen Wohnungsgemeinwirtschaft“ zeigt einen solchen Lösungsweg auf. Ziel einer Neuorientierung der Wohnungsgemeinnützigkeit ist die Errichtung einer Verbundwirtschaft auf örtlicher/kommunaler Ebene. In ihrer Struktur gehen sowohl wohnungswirtschaftliche als auch finanzwirtschaftliche Komponenten ein.

(483)

3.1 Strukturen für eine Dauersicherung

Die Rückverlagerung wohnungspolitischer Kompetenzen auf die Gemeindeebene erleichtert potentiell bessere Kontrollen durch die Bewohner und ihre Vertretungen.

Kommunale Sondervermögen

Ihre Aufgabe ist die Vergabe von Treuhandaufträgen zur Nutzung der Wohnungen und die Sicherung der Dauerbindungen. Die Sondervermögen garantieren die Neutralisierung von Grund und Boden durch die Vergabe von Erbpachtverträgen an Bewohnergenossenschaften und Verwaltungsunternehmen.

Die kommunalen Sondervermögen wickeln in einer Verbundlösung die Umschuldung bzw. Entschuldung der Sozialwohnungen ab, um dauerhaft diesen Bestand an Wohnraum zu sichern. Mittel dazu ist das Mietenpooling auf örtlicher oder regionaler Ebene.

Instandhaltungsfonds

Dieser Fond dient als selbstverwaltete Inkassostelle für die Instandhaltungspauschale bzw. für die Finanzierung von Instandsetzungsmaßnahmen. Der Fond verhindert durch treuhänderische Kontoführung, daß die Instandhaltungsrückstellungen für andere Zwecke wie bei NH verwendet werden.

Solidarabgabe statt Baupflicht

Die im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz verankerte Baupflicht wird durch die Solidarabgabe („ideelle Baupflicht“) für alle Verwaltungsunternehmen und Genossenschaften ersetzt. Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten sind davon unberührt. Die Solidarabgabe enthält variable Einkommens- und Wohnwertbestandteile. Sie enthält keine Kapitalverzinsung.

Bewirtschaftungsmiete

In dieser Miete werden nur gebrauchsbedingte Kosten berücksichtigt. Sie enthält keine Kapitalkosten, aber eine Solidarabgabe, die an kommunale Sondervermögen fließt und zur Entschuldung des Wohnungsbestandes verwendet wird.

Mieten-Pool

Auf örtlicher Ebene wird unter Berücksichtigung der Bedienung der Bankhypotheken („Altlasten“) sowie der laufenden Bewirtschaftungskosten des Bestandes und eines Zinsmoratoriums für öffentliche Baudarlehen eine kommunale Durchschnittsmiete gebildet. Ziel ist: Umschuldung der Altlasten, der Behebung von Mietpreisverzerrungen und die Senkung der Mietpreise. Entschuldungsgewinne werden in diesen Mietenpool mit einbezogen.

(484)

3.2 Bewirtschaftungsmiete

Der Bewirtschaftungsmiete liegt die Vorstellung von neutralisiertem Kapital zugrunde: Miete richtet sich nach den gebrauchsbedingten Kosten und den Kosten für den dauerhaften Substanzerhalt sowie

den Kosten einer kollektiven Solidarpflicht. Zugleich eröffnet der Modus der Bewirtschaftungsmiete die Möglichkeit, Überschüsse aus der Hausbewirtschaftung an Bewohner auszuschütten in Form von zusätzlichen Sozial- oder Kulturleistungen. Gleichermaßen wird Verantwortlichkeit und Sparsamkeit der Bewohner gefordert.

Die Kostenmiete in ihrer jetzigen Form führt auf der Grundlage historischer Baukosten bei insgesamt steigendem Baupreisniveau zu Mietdifferenzen im Wohnungsbestand, die die tatsächlichen Gebrauchswertunterschiede in keiner Weise widerspiegeln. Bei neueren Baujahrgängen führt die Kostenmiete in Verbindung mit zeitlich befristeten Subventionen zu unbezahlbaren Sozialmieten. Die im folgenden vorgeschlagene Form der Bewirtschaftungsmiete ist zur Kostenmiete eine Alternative, da sie zur Entzerrung und zur Senkung der Bestandsmieten beiträgt.

Die vorgeschlagene Bewirtschaftungsmiete umfaßt die Kosten für Instandhaltung, Betrieb, Verwaltung und Mietausfallwagnis. Hinzu kommt eine Solidarabgabe.

Bewirtschaftungskosten

Der Bewirtschaftungskostenanteil wird überbetrieblich ermittelt. In diesem kommunalen — in ländlichen Gebieten regionalen — Durchschnittswert werden berücksichtigt:

Instandhaltungspauschalen, die nach Baualter und Ausrüstungsstandard der Wohnung gestaffelt sind.

Die Pauschalansätze bedeuten, daß keine Rückerstattungs- bzw. Nachforderungsansprüche aus den tatsächlichen Ausgaben entstehen:

Höchstbetragsabschläge für Betriebs- und Verwaltungskosten sowie das Mietfallwagnis.

Die jetzige Regelung eines Pauschalansatzes für Verwaltungstätigkeit wird durch Kostendeckung ersetzt. Die Höchstbetragsregelung bedeutet, daß über die Verwendung von möglichen Überschüssen, z. B. für soziale und kulturelle Gemeinschaftseinrichtungen, in einem Verhandlungsprozeß zwischen Verwaltungsunternehmen und Bewohnervertretungen entschieden wird. Die Kontrolle durch die Bewohner stellt eine sparsame Geschäftspolitik der Verwaltungsunternehmen her. Zugleich eröffnet sie Möglichkeiten für die Bewohner, durch Selbsthilfemaßnahmen, Mietkosten zu senken. Die Einsparungen kommen den Mietern unmittelbar in Form von zusätzlichen Leistungen zugute.

Funktionen des Instandhaltungsfonds

In neueren Vorschlägen, mit einer sog. Unternehmensmiete betriebsinterne Kosten umzuschichten, werden die verschieden hohen Kostenbelastungen nicht berücksichtigt, die aus der unterschiedlichen Alterszusammensetzung der Wohnungsbestände des jeweiligen Unternehmens resultieren. Dies würde zu verzerrten Durchschnittsmieten zwischen den Unternehmen führen, mit der Folge, daß die

Mieter für das Erbe der Geschäftspolitik „ihres“ Wohnungsunternehmens belohnt oder bestraft würden.

In der kommunalen Wohnungsgemeinwirtschaft werden dagegen auf der Grundlage unternehmensbezogener Daten des Baualters die kommunalen Durchschnittswerte ermittelt, die in den Mietpreis eingehen. Das einzelne Unternehmen erhält aber beim Instandhaltungsfonds eine Gutschrift über den Betrag der Instandhaltungspauschale, der dem jeweiligen Baualter, und damit dem anfallenden zu vermutenden Instandsetzungsbedarf entspricht. Die Verwaltung der Instandhaltungsrücklagen übernimmt der Fonds als Treuhänder, so daß eine Nutzung der Rücklagen für andere Zwecke ausgeschlossen wird.

(485)

3.3 Solidarabgabe statt Baupflicht

An die Stelle der materiellen Baupflicht der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen tritt die Solidarabgabe, die alle Bewohner des Sektors obligatorisch zu leisten haben. Die Solidarabgaben fließen an die kommunalen Sondervermögen und dienen der Entschuldung des Wohnungsbestandes, und damit seiner dauerhaften Sicherung.

Grundsätzlich errechnet sich die Solidarabgabe als Differenzbetrag zwischen dem kommunalen Durchschnittswert der Bewirtschaftungskosten und der politisch festgesetzten Miethöchstgrenze. Die Solidarabgabe ist in diesem Sinne eine Residualgröße. Sie wird sowohl im Bestand als auch bei neu zu bauenden Wohnungen erhoben. Bevor die sich hinter dem Begriff der Solidarabgabe verbergenden unterschiedlichen ökonomischen Funktionen ausführlicher erläutert werden, noch einige grundsätzliche Überlegungen zur Mietgerechtigkeit in einem gemeinwirtschaftlichen Wohnungssektor.

Abzüge nach Wohnwertkriterien

In der Diskussion um Alternativen im sozialen Wohnungsbau taucht neben der schon allseits bekannten Marktmiete oder auch Vergleichsmiete immer wieder die Wohnwertmiete als Ausweg aus den Mietpreisverzerrungen und als Beitrag zu einem gerechten Mietsystem auf. Der Wohnwertmiete liegt ein prinzipiell marktwirtschaftliches Denkmuster zugrunde.

Es wird ein Mieter unterstellt, der eine freiwillige Güterabwägung macht zwischen Mehrausgaben für einen höheren Wohnwert und z. B. höheren Ausgaben für Urlaub. Zudem orientiert sich die Wohnwertmiete an den marktvermittelten Preisdifferenzen. Es besteht daher die Gefahr, daß auch ein Verfahren mit objektivierten Wohnwertkriterien die Wohnversorgung im gemeinwirtschaftlichen Sektor entlang der bestehenden Einkommensunterschiede nachmodelliert und so klassen- und schichtspezifische Wohnlagen zementiert. Denn billiger Wohnraum bleibt schlechter Wohnraum und damit ten-

denziell unteren Einkommensbeziehern reserviert. Eine wohnwertbezogene Miete ist nur dann vertretbar, wenn vorrangig Wohnumweltfaktoren und ökologische Belastungen in die Wohnwertbestimmung eingehen.

Einkommensabhängige Zuschläge

Alle Wohnungen des gemeinwirtschaftlichen Sektors unterliegen den Einkommensgrenzen des II. Wohnungsbaugesetzes. Der Einkommensbegriff muß aber dahin geändert werden, daß neue Wohn- und Lebensformen nicht diskriminiert werden. Bei der Berechnung von einkommensabhängigen Zuschlägen ist sicherzustellen, daß nur überproportionale Einkommenszuwächse erfaßt werden, z. B. durch eine Ausrichtung an der tariflichen Lohnentwicklung bzw. der Entwicklung der staatlichen Sozialleistungen.

(486)

4. Entschuldung des Wohnungsbestandes: Funktion der Solidarabgabe

Neben der Entzerrung des Mietpreisgefüges liegt ein zweites Ziel des Mietenpooling in einem langfristigen Konzept zur Entschuldung des Sozialwohnungsbestandes. Die Solidarabgabe an die kommunalen Sondervermögen leistet dazu einen grundlegenden Beitrag.

Voraussetzungen des Entschuldungskonzeptes

Das Entschuldungsmodell basiert auf folgenden Annahmen und politischen Voraussetzungen:

- Verzicht auf Tilgung der öffentlichen Baudarlehen. Es gilt das Prinzip der öffentlichen Haushaltswirtschaft. Analog den Infrastrukturmaßnahmen sind nur die Erhaltungsaufwendungen haushaltsrelevant.
- Verzicht auf Eigenkapitalverzinsung. Die Wohnungsunternehmen werden als Kapitalgesellschaften aufgelöst. Sie stellen zweckgebundenes gesellschaftliches Sondervermögen dar. Die Betriebe bestehen fort als bedarfswirtschaftliche Unternehmen.
- Umverteilung der Entschuldungsgewinne. Im Gegensatz zu Vorstellung über die Unternehmensmiete werden die Entschuldungsgewinne mit einbezogen. Der gemeinnützige Wohnungssektor verfügt über rund 630 000 entschuldete Vorkriegswohnungen. Die Zahl entschuldeter Wohnungen hat steigende Tendenz, da bei einer durchschnittlichen Hypothekelaufzeit von ca. 30 Jahren jedes Jahr ein zusätzliches Nachkriegsbaujahr entschuldete wird. Damit stehen zusätzliche Mittel bereit, zu Abtragung der „Altlasten“ der Wohnungen aus den 60er Jahren. Eingegangene Subventionsverpflichtungen der laufenden Wohnungsbauförderung werden vertragsgemäß weitergeführt sowie der Schulden-

dienst der Bankdarlehen wird bis zur vollständigen Tilgung bedient.

Der Grundgedanke des Entschuldungskonzeptes ist die Zusammenfassung und Bedienung aller Bankdarlehen über die kommunalen Sondervermögen. Auf der Einnahmensseite fließen ein die jetzt noch bestehenden staatlichen Subventionsprogramme sowie die Solidarabgabe die für alle Wohnungen des gemeinnützigen Wohnungssektors erhoben wird. Da der Kapitaldienst von den einzelnen Objekten und ihren hypothekarischen Belastungen gelöst wird, werden bisher schon anfallende Entschuldungsgewinne älterer Baujahrgänge der Bedienung der Entschuldung des Gesamtbestandes zugeführt.

Im bisherigen System der Kostenmietenberechnung entstehen diese Entschuldungsgewinne, da die Kapitalkosten auch *nach* vollständiger Tilgung der Hypotheken weiter Bestandteil der Kostenmiete sind. Die Entschuldungsgewinne fließen dem Wohnungsunternehmen zu. Fremdkapitalkosten und Entschuldungsgewinne markieren nur verschiedene Abschnitte im „ökonomischen Lebenslauf“ einer Wohnung. Da die Abschreibung im Kostenmietrecht aber die Funktion eines „Tilgungersatz“ (Fischer/Diskau) hat, gehört die Abschreibung der Sache nach mit zu den Kapitalkosten und wird deshalb mit in das Entschuldungskonzept einbezogen.

In der vorgeschlagenen Form enthält die Solidarabgabe dagegen nur anteilig die Hypotheken/Zinsbelastung des Gesamtbestandes, nicht die des jeweiligen Einzelobjektes. Das Gesamtaufkommen der Solidarabgaben sowie laufenden öffentlichen Subventionen sollen die Kosten des Hypotheken-Schuldendienstes decken. Zusätzliche Nachsubventionsprogramme, wie z. B. der „Härteausgleich“ in NRW, werden möglicherweise unumgänglich sein. Denn da die Solidarabgabe eine Restgröße nach Abzug der Bewirtschaftungskosten von einer kommunalen Durchschnittsmiete ist, könnte die Größe der „Altlasten“ das Ziel der „tragbaren Mieten“ konterkarieren. Jedoch verfügen die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen über einen entschuldeten Bestand von ca. 630 000 Wohnungen aus den Zwischenkriegsjahren. Zusätzlich vergrößert sich mit fortschreitender Entschuldung der Bauten aus den 50er Jahren die finanzielle Umverteilungsmasse.

Die Entschuldung würde als normaler ökonomischer Vorgang auch ohne Solidarabgabe und kommunale Sondervermögen vonstatten gehen, jedoch verbunden mit großen sozialpolitischen und wohnungswirtschaftlichen Problemen. Auf unbezahlbare Sozialmieten und Wohnungsleerstände der 70er-Jahre-Wohnungen, aber auch auf den Ausverkauf älterer preisgünstigeren Beständen sei hier nur verwiesen. Der Erhalt der Preis- und Sozialbildungen ist daher nicht nur aus sozialpolitischen Gründen unverzichtbar, sondern auch finanzwirtschaftlich notwendig für ein Entschuldungskonzept.

Auswirkungen auf das Niveau der Bestandsmieten

Durch ein Entschuldungskonzept der hier vorgestellten Form könnte die Miete sogar gesenkt wer-

den. Wie Modellberechnungen für den Berliner Wohnungsbestand belegen, führt das Mieten-Pooling zu einer Durchschnittsmiete, die für alle Sozialwohnungen unterhalb der billigsten Altbaubestände der gemeinnützigen Unternehmen läge. Auch wenn bei den Berechnungen Berliner Besonderheiten eine Rolle spielen wie Förderungsmodalitäten oder die Alterstruktur des Bestandes, so zeigen die Berechnungen dennoch die Richtung auf. Bei einer Durchschnittsmiete, in die die Bewirtschaftungskosten sowie eine Solidarabgabe in Höhe der Abschreibung (1% p. a.) errechnet sich ein Durchschnittswert von monatlich 3,79 DM/m². Nach dem Verfahren, daß einer sog. Unternehmensmiete zugrunde läge, wäre die Durchschnittsmiete bei 4,95 DM/m².

(487)

5. Forderungen an eine Wohnungsgemeinnützigkeit

Das Modell der „kommunalen Wohnungsgemeinwirtschaft“ stellt einen umfassenden Ansatz dar, in dem es die Verbindung herstellt zwischen den wohnungswirtschaftlichen und den finanzwirtschaftlichen Ebenen des sozialen Wohnungsbaus und des gemeinnützigen Wohnungswesens. Die rechtliche Verflechtung der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft mit dem sozialen Wohnungsbau bedeutet, daß Änderungen sowohl des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz und der Durchführungsvorschriften sowie des II. Wohnungsbaugesetz des Wohnungsbindungsgesetz, der 2. Berechnungsverordnung und der Neubaumietenverordnung 1970 erforderlich werden. Soll verhindert werden, daß der gemeinnützige Wohnungssektor zum Notnagel der Marktwirtschaft wird, ist sicherzustellen, daß mittelfristig *alle* öffentlich geförderten Wohnungen dauerhaft der Preis- und Belegungsbindung unterworfen bleiben.

Für die weitere politische Diskussion um die Wohnungsgemeinnützigkeit der „nach — Neuen Heimat Ära“ ist eine klarere inhaltliche Aufgabenbestimmung unerlässlich, um Gemeinnützigkeit deutlicher von Marktwirtschaftspolitik abgrenzen zu können, aber auch um Fehlentwicklungen wie bei der Neuen Heimat verhindern zu können. Bisher ist ein Unternehmen gemeinnützig, wenn es nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz als gemeinnützig erkannt ist. In Zukunft sollte der Status der Gemeinnützigkeit und der damit verbundenen Befreiungen von der Körperschaft-, Vermögens- und Gewerbesteuer an die Erfüllung folgender Kriterien gebunden werden:

- Beitrag zur örtlichen Wohnungsversorgung,
- Vergabepaxis der Wohnungen nach sozialen Kriterien,
- Einflußmöglichkeiten und Mitspracherecht der Bewohner,
- Beiträge zur Kostensenkung,
- Verwendung von Überschüssen,

- Offenlegung der Mietkalkulation,
- soziale und kulturelle Leistungen,
- innovatorische Aktivitäten.

Durch eine regelmäßige Berichterstattung in Sozialbilanzen kann der sozial- und wohnungspolitische Auftrag konkretisiert und in der Geschäftspolitik nachprüfbar verankert werden.

(488)

5.1 Geschäftsbereich der gemeinnützigen Unternehmer

1. Gemeinnützige Organisationen realisieren einen öffentlichen Treuhandauftrag, der die Wohnungsverwaltung sowie die dauerhaften Bindungen umfaßt. Die öffentliche Hand ist als Treugeber in der Pflicht, die hierfür notwendigen Rahmenbedingungen zu schaffen.
2. Der Geschäftsbereich gemeinnütziger Unternehmer ist rechtlich, organisatorisch und kapitalmäßig getrennt nach Unternehmen, deren Geschäftsbereich entweder den Bau von Wohnungen oder die Verwaltung und Bewirtschaftung umfaßt. Bestehende Unternehmen werden nach diesen Geschäftsbereichen getrennt. Dies gilt für Kapitalgesellschaften und Genossenschaften in gleicher Weise.
3. Der Geschäftsbereich der Wohnungsbauunternehmen umfaßt Neubau, Modernisierung/Sanierung im Auftrag der Verwaltungsunternehmen sowie Gründungshilfen Betreuung und Beratung von selbstnutzenden Projektgruppen. Trägerbau ist nur für Anspruchsberechtigte im Sinne des II. Wohnungsbaugesetz zulässig, sofern dauerhafte Bindungen gesichert sind.
4. Der Geschäftsbereich der Verwaltungsunternehmen erstreckt sich auf die Pflege und Erhalt sowie auf die Bewirtschaftung des Bestandes sowie die Betreuung von sozialen und kulturellen Gemeinschaftseinrichtungen. Als Verwaltungsunternehmen gelten auch Projektgruppen, Nutzergemeinschaften, Eigentümer- und Verwaltungsgenossenschaften.
5. Große Verwaltungsunternehmen sind in kleine, bewohnernähere Verwaltungsunternehmen (500—2000 WE) organisatorisch und kapitalmäßig zu trennen. Längerfristiges Ziel ist der Übergang der Entscheidungs- und Verfügungsrechte auf die Bewohner (Bewohnerselbstverwaltung). Wenn die Bewohner es wünschen, ist die Gründung von Verwaltungs- oder Eigentümergenossenschaften zu fördern.
6. Verwaltungsunternehmen erfüllen den Treuhandauftrag Bestandsverwaltung und entrichten eine Solidarabgabe, die an kommunale Sondervermögen geht. (Ideelle Baupflicht). Sie löst die materielle Baupflicht ab.
7. Kurzfristig kann die „ideelle Baupflicht“ erfüllt werden durch zinslose Kapitalhilfen an bauwil-

lige Verwaltungsunternehmen respektive Verwaltungs- bzw. Eigentümergenossenschaften. Kredite zu Marktzinsen zwischen gemeinnützigen Unternehmen sind unzulässig.

8. Die Befreiung von Körperschaft-, Vermögen- und Gewerbesteuer bleibt bestehen und ist im Wohnungsgemeinnützigkeitengesetz zu verankern; Steuerbefreiungen sind durch den Verzicht auf Kapitalverwertung und die dauerhaften Bindungen begründet. Wohnungsgemeinnützigkeit ist an die Erfüllung der in der Sozialbilanz ausgewiesenen Kriterien gebunden.
9. Bei Verstößen gegen die Gemeinnützigkeit wird ein System abgestufter Sanktionen wirksam. Dazu gehören Geldbußen, Anwendung von Verwaltungszwang und die Aufhebung von Beschlüssen der Unternehmensorgane.
10. Eine Entlassung aus der Wohnungsgemeinnützigkeit ist nicht möglich. Der Treugeber (= öffentliche Hand) kann aber den Treuhandauftrag der Bindungssicherung für konkrete Wohnungen entziehen und einem neuen Treuhänder übergeben.
11. Beteiligungs- und Betriebsgesellschaften sind in eine gemeinwirtschaftliche Unternehmensform zu überführen, sofern ihre Tätigkeit zur Senkung der Wohnkosten beiträgt, der Tätigkeitsbereich örtlich begrenzt ist und die Geschäftspolitik durch Bewohnervertretungen kontrollierbar ist. Sonstige Beteiligungen sind aufzulösen.
12. Die kommunalen Sondervermögen übernehmen die Bodenbevorratung und Verwaltung des Bodens und vergeben Nutzungsrechte/Erbpachtverträge über die aufstehenden Gebäude an Verwaltungsunternehmen, Verwaltungs- und Eigentümergenossenschaften. Bestehende Eigentumsrechte werden neutralisiert.
13. Die Bedürfnisprüfung des Wohnungsgemeinnützigkeitengesetzes ist ersatzlos zu streichen. Gemeinnützigkeit ist an die Erfüllung wohnungs- und sozialpolitischer Ziele gebunden. Zur Ausweitung des gemeinwirtschaftlichen Sektors sind Neugründungen zu fördern.

(489)

5.2 Sozialbindung

14. Generell unterliegen alle Wohnungen des gemeinwirtschaftlichen Sektors der Einkommensgrenzen des II. Wohnungsbaugesetzes. Die Belegungsbindung ist so zu handhaben, daß neue Wohn- und Lebensformen ermöglicht werden. Beim Trägerbau ist eine dauerhafte Preis- und Belegungsbindung für den ersten und alle weiteren Erwerber sicherzustellen.
15. Zur Sicherung der Bindungen wird die Anzahl der Wohnungen mit Belegungsbindungen entsprechend dem Anteil an öffentlich geförderten Wohnungen am Bestand des einzelnen Verwaltungsunternehmens festgesetzt.

16. In Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf, den die Kommunen festlegen, erhalten die örtlichen Behörden ein vertragliches Belegungsrecht für alle Wohnungen des gemeinnützigen Sektors. Dies gilt einschließlich der Genossenschafts-, Werks- und Wohnungsfürsorgewohnungen.
17. Die Verwaltungsunternehmen sind zur Vorlage einer jährlichen Sozialbilanz verpflichtet. In ihr wird ausgewiesen: Beitrag zur örtlichen Wohnungsversorgung, soziale Vergabepraxis, Bewohnerrechte, Beitrag zur Kostensenkung, Überschußverwendung, Offenlegung der Mietkalkulation, soziale und kulturelle Gemeinschaftsleistungen, innovatorische Aktivitäten.

(490)

5.3 Mietpreisbindung

18. Alle Wohnungen der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen erheben die Bewirtschaftungsmiete. Am Prinzip der Kostendeckung und der offenen Rechnungslegung wird festgehalten.
19. Die Bewirtschaftungsmiete setzt sich zusammen aus den Bewirtschaftungskosten und der Solidarabgabe, die als örtliche Durchschnittswerte ermittelt werden (Mieten-Pool).
20. Die Bewirtschaftungskosten sind Aufwendungen für Betrieb, Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis. Betriebs- und Verwaltungskosten sowie Mietausfallwagnis werden als Höchstbeträge angesetzt. Überschüsse dürfen als soziale und kulturelle Gemeinschaftsleistungen der Verwaltungsunternehmen und Genossenschaften verwendet werden. Eine Pauschale für Instandhaltung ist nach Baualter und Ausstattungsstandard gestaffelt.
21. Die Instandhaltungspauschalen werden von einer örtlichen gemeinnützigen Inkassostelle verwaltet. Die Betriebe können zusätzlich auf zinsgünstige Dispositionskredite für ihre Instandsetzungsmaßnahmen zurückgreifen.
22. Alle Wohnungen des gemeinnützigen Sektors entrichten eine Solidarabgabe an die kommunalen Sondervermögen. Die Solidarabgabe wird zur Deckung des Schuldendienstes des Sozialwohnungsbestandes innerhalb einer Gemeinde verwendet. Die Solidarabgabe wird auch bei entschuldeten Wohnungen erhoben.
23. Bei Überschreitung der Einkommensgrenzen des II. Wohnungsbaugesetzes wird ein Zuschlag zur Solidarabgabe erhoben, der ausschließlich Einkommenszuwächse berücksichtigt, und nicht rechnerische Einkommenszuwächse durch Verkleinerung der Familien im Familienzyklus. Wohngeldzahlungen bleiben davon unberührt.
24. Mit der Solidarabgabe werden wohnwertbezogene Abschläge verrechnet, die Wohnumfeld- und ökologische Belastungsfaktoren berücksichtigen.
25. Die Verzinsung von genossenschaftlichem Eigenkapital mit maximal 4% p. a. kann gegen die Solidarabgabe verrechnet werden. Ein Grundsolidarbeitrag wird an die kommunalen Sondervermögen abgeführt.

(491)

5.4 Mieterrechte und Selbstverwaltung

26. In gemeinnützigen Kapitalgesellschaften sind kurzfristig die Bewohnerrechte durch paritätische Gremien von Unternehmensvertretern und Bewohnern zu sichern und gesetzlich zu verankern.
27. Zum Tätigkeitsbereich der Bewohnerververtretungen gehört mindestens die Verfügung über Instandhaltungsmittel, Zustimmungspflicht bei Instandsetzungs-, Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen, Kontrolle der Mietberechnung, Einspruchsrecht bei Kündigungen sowie Entscheidungen über die Überschußverwendung aus der Hausbewirtschaftung.
28. Die Bewohner haben ein dauerhaftes Wohnrecht. Sie haben das Recht auf Selbsthilfe bei Verwaltung, Instandhaltung und Modernisierung. Bauliche Selbsthilfe wird entlohnt. Selbsthilfe ist möglich, aber keine Voraussetzung für den Bezug einer Wohnung. Langfristiges Ziel ist die Selbstverwaltung.
29. Die Bewohnerververtretungen kontrollieren zusammen mit Mieterorganisationen die Geschäftspolitik bei der Erfüllung örtlicher Bedarfspläne.

(492)

5.5 Wohnungsbauförderung und Ausweitung des gemeinwirtschaftlichen Sektors

30. Die Finanzierung des sozialen Wohnungsbaus wird vom Kapitalmarkt abgekoppelt. Die Verteilung der Mittel geschieht über kommunale Baufonds; die Wohnungsbauförderungsanstalten der Länder übernehmen die Funktion einer Clearing-Stelle.
31. Die öffentlichen Mittel kommen aus allgemeinen Haushaltstiteln, aus steuerlichen und sonstigen Einsparungen durch den Wegfall der steuerlichen Eigentumsförderung.
32. Zur Sicherung einer dauerhaften Zweckbindung wird die öffentliche Förderung für Sozialwohnungen nur an gemeinnützige Träger vergeben.
33. Alle öffentlich geförderten Wohnungen sind Teil des gemeinwirtschaftlichen Sondervermögens, einschließlich Genossenschafts-, Werks- und Wohnungsfürsorgewohnungen. Mögliche Entschädigungen geschehen auf der Basis des Stammkapitals.

34. Frei finanzierte Bestände der gemeinnützigen Unternehmen sowie alle Sozialwohnungen dürfen nicht privatisiert, in Einzeleigentum umgewandelt werden.
35. Von Spekulation, Umwandlung oder Vernachlässigung bedrohte Wohnungsbestände werden durch Vorkaufsrechte von Stiftungen gesichert, um sie rechtlich und wirtschaftlich in den gemeinwirtschaftlichen Sektor einzubinden. Bei der Gefahr der Zerstörung von Wohnraum durch mangelnde Instandhaltung ist nach Aufforderung die treuhänderische Ersatzvornahme

oder Verwaltung durch Verwaltungsunternehmen bzw. Nutzgemeinschaften bis hin zur Eigentumsübernahme zu ermöglichen. Ein Sondervermögen ist auf Landesebene mit der „Stiftung nachbarschaftliche Träger/Hessen“ bereits beispielhaft entwickelt worden. Darüber hinaus kann auch von Großstädten (z. B. München) dieses Modell umgesetzt werden, indem stärker regional begrenzte Sondervermögen geschaffen werden. Öffentliche Mittel zur Sicherung der Wohnungen werden nur in Sondervermögen eingebracht werden.

(493)

Anhang

(494)

1. Empfehlungen an die Bundesregierung und die Neue Heimat

Sozialer Wohnungsbau und Wohnungsgemeinnützigkeit beinhalten die Verwirklichung eines politisch-ökonomischen Treuhandgeschäftes. Dieses Treuhandverhältnis bedeutet eine wechselseitige Verpflichtung für den Treuhänder — die Neue Heimat — und für den Treugeber, die öffentliche Hand.

Der Treugeber hat die Verantwortung für angemessene fiskalische und gesetzliche Rahmenbedingungen, die es dem Treuhänder ermöglichen, den Treuhandauftrag zu erfüllen. Geschieht dies nicht, wie in der Vergangenheit geschehen, so besteht eine finanzielle Haftung der öffentlichen Hand.

Die Empfehlung ist abzulehnen, daß kein Handlungsbedarf für den Bund besteht. Der Bund hat sich systematisch aus der Förderung des sozialen Wohnungsbaus zurückgezogen. Der Bund hat im Haushaltsstrukturgesetz 1982 Sparmaßnahmen erlassen, die den gebundenen Wohnungsbestand beschleunigt verringern, der Bund hat die Ausstiegsmöglichkeiten aus der Sozialbindung immer mehr erleichtert, der Bund hat alle Normierungen aus den Wohnungsbaugesetzen gestrichen, die angemessenen Wohnraum gesetzlich definieren, der Bund hat Hilfestellungen verweigert, um die Probleme der degressiven Aufwendungsbeihilfen zu lösen.

Der Bund steht in einer finanziellen Pflicht: nicht Verlängerung von Bürgschaften sind geboten, sondern die aktive Gründungshilfe für Kommunale Sondervermögen. Keine Richtlinien stehen einer Finanzhilfe im Wege, sondern ausschließlich der politische Wille. Das Ziel ist die moralische und politische Bekämpfung des Deutschen Gewerkschaftsbundes.

(495)

2. Empfehlungen zum Mietrecht

Der Empfehlung, daß kein Handlungsbedarf im Mietrecht bestehe, ist zu widersprechen. Die Gedankenspiele aus dem Justizministerium deuten auf einen Mietrechtsabbau in der nächsten Legislaturperiode hin.

Die Wiederherstellung des Mietrechts von 1975 reicht nicht aus.

1. Der modernisierungsbedingte Mietanstieg muß gebremst werden durch eine Senkung der Umlage auf nur 5% der Modernisierungskosten auf die Jahresmiete.

Der DGB ist seinerseits durch das Treuhandverhältnis gebunden. Er ist als Eigentümer finanziell für die Schäden verantwortlich, die die Neue Heimat durch ihr eigenes Verschulden angerichtet hat. Zur dauerhaften Sicherung der Wohnungen muß die NH die Schäden ausgleichen, die durch Mißmanagement bis hin zur betrügerischen Bereicherung entstanden sind.

Gleichermaßen ist der DGB in der Pflicht zur Schadensregulierung wie im Anspruch an den Treugeber/Öffentliche Hand zur Teilhabe an der Schadensabwicklung.

Die Neue Heimat ist als Treuhänder ihrerseits in der Pflicht zur rückhaltlosen Offenlegung der Finanzverhältnisse der Neuen Heimat. Ausdrücklich auszunehmen sind hier die Verhältnisse des Eigentümers DGB, der aber in der Nachschußpflicht steht. Diese Offenlegungspflicht hat die NH gröblich verletzt, sie hat die öffentliche Kontrolle systematisch verhindert.

Der Bund hat aus seiner Pflicht als Treugeber zu gewährleisten:

1. den Beitrag der NH/DGB zur Lösung der Krise der NH
2. den Beitrag zur Bildung Kommunalen Sondervermögen
3. den Erhalt der Wohnungen als gebundenes Vermögen
4. die Förderung der Demokratisierung und der Selbstverwaltung der Bewohner.

2. Die Mieterhöhungen dürfen 10% in 3 Jahren nicht überschreiten. Neuvermietung darf nur auf der Basis der vorherigen Mietverträge geschehen; eine Überschreitung der vom Vormieter gezahlten Miete ist unzulässig.

3. Neben bestehenden Mietverhältnissen müssen auch Wohnungssuchende durch Mietpreisbindung bei Neuvermietung geschützt werden. Für jede Wohnung wird ein Stammbblatt angelegt, das alle Mieterhöhungen festhält und dem Nachmieter ausgehändigt wird.

4. In die Mietspiegel sind wieder *alle* Mietverträge einzubeziehen.
5. Staffelmietverträge und Zeitmietverträge werden wieder gestrichen.
6. Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen wird verboten und die bestehende steuerliche Förderung wird, nach Ablauf einer Übergangsfrist, gestrichen. Von dem Verbot sind alle Trägerformen ausgenommen, die einen dauerhaften Schutz gegen Spekulation bilden.

(496)

3. Empfehlungen für ein Untersuchungs-Ausschuß-Gesetz

a. Rolle des Vorsitzenden

Der Ausschußvorsitzende wird nach dem d'Hondt-Verfahren ermittelt. Seine Redezeit wird entsprechend der Redezeitverteilung der GO des Bundestages seiner Fraktion zugerechnet.

Begründung:

Die Praxis des 3. Untersuchungsausschusses hat gezeigt, daß der Vorsitzende seine Redezeit ohne Begrenzung ausdehnen konnte, da er seine Funktion als ‚ermittelnder Richter‘ interpretierte. Die Redezeit wurde seiner Fraktion nicht angerechnet. Diese Praxis widerspricht jedem Schutz einer kleinen Minderheit, wie der Fraktion DIE GRÜNEN. Ihre Beiträge wurden so ins ‚Medienabseits‘ gedrängt. Die Zurechnung der Vorsitzendenredezeit zu seiner Fraktion entspricht dagegen dem Politik-Charakter dieser Funktion.

b. Berichterstatter/in

Jede Fraktion erhält eine(n) Berichterstatter/in.

Begründung:

Die Darstellung gerade kleiner Fraktionen in einer Plenardebatte ist unerlässlich.

c. Vorbereitende Untersuchung

Der Vorschlag einer vorbereitenden Untersuchung durch einen Unterausschuß oder einen Beauftragten wird abgelehnt.

Begründung:

Die Mehrheit kann so entlang eigener Opportunität über die Öffentlichkeit bzw. Nicht-Öffentlichkeit einer Untersuchung entscheiden und somit die Arbeit der Opposition nach Gutdünken behindern. Dieses demokratische Instrument wird damit faktisch lahmgelegt.

(497)

4. Abgelehnte Änderungsanträge der Fraktion der GRÜNEN

a. Änderungsantrag des Abgeordneten Werner (Westerland) zum Abschlußbericht des 3. Untersuchungsausschusses

Bonn, 6. Januar 1987

S. 438 „Erste Empfehlung“ wird ersetzt:

Der freie Zugang zur Wohnungsgemeinnützigkeit wird geschaffen durch Streichung der „Bedürfnisprüfung“.

Die Befreiung von Körperschaft-, Vermögen- und Gewerbesteuer ist an die Einhaltung folgender Kriterien geknüpft, die in Sozialbilanzen auszuweisen sind:

- Beitrag zur örtlichen Wohnungsversorgung,
- Vergabepaxis der Wohnungen nach sozialen Kriterien,

- Einflußmöglichkeiten und Mitspracherecht der Bewohner,
- Beiträge zur Kostensenkung,
- Verwendung von Überschüssen,
- Offenlegung der Mietkalkulation,
- soziale und kulturelle Leistungen,
- innovatorische Aktivitäten.

Begründung:

Der Freie Zugang zur Wohnungsgemeinnützigkeit ist Voraussetzung für eine Reform dieses Sektors, der an seinem eigenen Monopol erstickt und wenig innovatorische Impulse setzt. Die NH ist eine Konsequenz hieraus. Neugründungen von Kleingewerkschaften, Wiederbelebung von bestehenden Gewerkschaften werden durch den frischen Wind

des Wettbewerbs, also freiem Zugang, beschleunigt.

**b. Änderungsantrag
des Abgeordneten Werner (Westerland)
zum Abschlußbericht des
3. Untersuchungsausschusses**

Bonn, 6. Januar 1987

S. 441 „Zweite Empfehlung“ ersetzen:

Der Geschäftskreis wird auf das Gemeindegebiet beschränkt. Bestehende überregionale und überörtliche Wohnungsunternehmen werden in einer Übergangszeit von 3 Jahren entflochten. Konzernbildung von gemeinnützigen und nicht-gemeinnützigen Unternehmen werden untersagt.

Bestehende Betriebsgesellschaften sind in gemeinschaftliche Formen zu überführen, sofern sie der Senkung der Wohnkosten dienen, örtlich begrenzt arbeiten und ihre Geschäftspolitik durch Bewohnerorganisationen kontrollierbar ist.

Begründung:

Nur radikale Verkleinerung von Betrieben erlaubt eine bessere Kontrolle, die durch die Bewohner geschehen soll. Die Größe ist dabei ein entscheidender Faktor. Die Konzernentflechtung gilt für alle bestehenden gemeinnützigen Gesellschaften und Genossenschaften.

Einkaufszentralen und wirtschaftliche Eigenbetriebe sind zu fördern, sofern die Nutzung von Nachfragermacht zur Senkung der Wohnkosten beiträgt. Die örtliche Begrenzung dient der besseren Kontrolle und Überschaubarkeit und erleichtert so ein Engagement der Bewohner.

**c. Änderungsantrag
des Abgeordneten Werner (Westerland)
zum Abschlußbericht des
3. Untersuchungsausschusses**

Bonn, 6. Januar 1987

S. 445, vor „Dritte Empfehlung“

Der Geschäftsbereich gemeinnütziger Unternehmen ist rechtlich, organisatorisch und kapitalmäßig zu trennen nach Unternehmen, deren Geschäftsbereich ausschließlich entweder den Bau von Wohnungen oder die Verwaltung und Bewirtschaftung von Wohnraum umfaßt. Bestehende Unternehmen werden nach einer Übergangsfrist von 3 Jahren nach diesen Bereichen getrennt.

Der Geschäftsbereich der *Wohnungsbauunternehmen* umfaßt Neubau, Modernisierung/Sanierung im Auftrag der Verwaltungsunternehmen sowie Gründungshilfen Betreuung und Beratung von selbstnutzenden Projektgruppen. Trägerbau ist nur für Anspruchsberechtigte im Sinne des II. Wohnungsbau-

gesetz zulässig, sofern dauerhafte Bindungen gesichert sind.

Der Geschäftsbereich der *Verwaltungsunternehmen* erstreckt sich auf die Pflege und Erhalt sowie auf die Bewirtschaftung des Bestandes sowie die Betreuung von sozialen und kulturellen Gemeinschaftseinrichtungen. Als Verwaltungsunternehmen gelten auch Projektgruppen, Nutzergemeinschaften, Eigentümer- und Verwaltungsgenossenschaften.

Begründung:

Das Ziel ist die Demokratisierung des Wohnens. Daher muß die regionale Entflechtung großer Unternehmen begleitet sein von dieser Funktionsentflechtung. Sie bietet die Möglichkeit, daß den Bewohnern die Verwaltung ihrer eigenen Wohnungen erleichtert wird durch die Ausgliederung derjenigen Arbeitsbereiche, die ein hohes Maß an Professionalität erfordern. Mit der Überschaubarkeit wächst die Chance zu selbstbestimmtem Wohnen. Zudem verhindert diese Entflechtung die Vermögensverschiebungen innerhalb eines Konzernverbundes.

**d. Änderungsantrag
des Abgeordneten Werner (Westerland)
zum Abschlußbericht des
3. Untersuchungsausschusses**

Bonn, 6. Januar 1987

S. 456 ff „Siebte Empfehlung“ wird ersetzt:

Die Baupflicht wird durch eine Solidarabgabe ersetzt, die von allen Bewohnern des gemeinnützigen Sektors geleistet wird. Sie fließt an Kommunale Sondervermögen, die damit die Entschuldung und langfristige Sicherung der gemeinnützigen und öffentlich geförderten Sozialwohnungen gewährleisten.

An die Stelle der Baupflicht tritt vorwiegend die Bestandspflege sowie die Erfüllung wohnungspolitischer Kriterien, die in jährlichen Sozialbilanzen auszuweisen sind:

Begründung:

Die historisch sinnvolle Baupflicht hat in Zeiten von zumindest quantitativ ausgeglichenen Wohnungsmärkten nur geringe Bedeutung. Denn neue Sozialwohnungen haben durch das System der Wohnungsbauförderung mittelfristig unbezahlbare Miete, sodaß sie keinen Beitrag zu qualitativen Verbesserung der Wohnungsversorgung leisten können. Notwendig ist der Erhalt der gesamten gebundenen und öffentlich geförderten Bestände als Voraussetzung für eine Demokratisierung im Wohnungsbereich.

(498)

5. Probleme und Perspektiven einer nutzerorientierten Wohnraumerhaltungspolitik Thesenpapier des „WohnBund“

(Rede zur Eröffnung des internationalen Wohnbund-Kongresses „Konzepte zur Wohnraumerhaltung“ im September 1985 in Münster)

Probleme und Perspektiven einer nutzerorientierten Wohnraumerhaltungspolitik — in 10 Thesen

von Klaus Novy

Der WOHNBUND versucht, zeitgemäße Formen sozial-gebundenen Wohnens zu entwickeln, zu popularisieren und umzusetzen. Sozialbindungen im Wohnbereich sind auch der eigentliche Kern unseres Tagungsthemas. Aber welche Sozialbindungen sind gemeint, wo doch viele — so Belegungsauflagen, Einkommensgrenzen, Kostenmiete — eher einen schlechten Ruf haben? Es gibt zwei Traditionslinien von Bindungen: einmal die der zweimaligen Nachkriegswohnungsbewirtschaftung, von Konservativen gerne Wohnungszwangswirtschaft genannt; zum anderen die der Wohnreformbewegung, die vor allem in Deutschland bei der Durchsetzung neuer wohnkultureller, architektonischer, städtebaulicher und ordnungspolitischer Leitbilder großartige Leistungen hervorgebracht hat. Der WOHNBUND sieht sich in der Tradition der deutschen Wohnreformbewegung und versteht unter Wohnungspolitik eine soziale Kulturpolitik.

Sozialbindungen sind zwar immer Einschränkungen in der freien Verfügung über Immobilienvermögen, doch dienen diese entstehungsgeschichtlich immer dem Schutze der Mieter und Bewohner. Sozialbindungen thematisieren also den Versuch, der Wohnung ihren Charakter als Ware und Renditeobjekt zu nehmen. Durch Sozialbindungen soll die Wohnung der Marktdynamik entzogen werden. In der Optik der Wohnreformbewegung war die Wohnung immer ein so besonderes Gut, ein zentrales Lebensmittel, als daß es der spekulativen Verwertung überlassen werden durfte. Dazu wurden Bindungen wie das Erbbau-, Wieder-, Vor- und Rückkaufsrecht erprobt; noch stärkere Bindungen wurden von den gemeinnützigen Wohnungsunternehmen entwickelt und dem Staat gegen entsprechende direkte und indirekte Förderung angeboten: Dividendenbeschränkung (4%), Vermögensbindung, Überschußbindung (Baupflicht), Kostenmiete, Bau von „Kleinwohnungen“ (statt der heutigen Einkommensgrenzen), Dauerwohnrecht.

Eine der interessantesten Formen der Sozialbindung von Wohnraum ist die der Genossenschaft. Dies wird in der heutigen Debatte meistens gänzlich verkannt. Die Rechtsform der Genossenschaft für ein Wohnprojekt bedeutet in sich schon ein hohes Maß freiwilliger Bindung. Denn der Genossenschafter verzichtet auf die private Realisierung von Wertsteigerungen; er erhält im Falle des Ausscheidens immer nur seinen Nominalanteil zurück. Zur egalitären Logik dieses Prinzips gehört auch, daß im Falle einer Auflösung der Genossenschaft (durch Beschluß der Mitglieder) die Überschüsse

genossenschaftlich-gemeinnützigen Zwecken zugeführt werden. Diese weitgehende Bindung wurde früher als reformkulturelle Selbstverständlichkeit eingehalten, sie lebt noch im romanischen und angelsächsischen Genossenschaftswesen fort. In Deutschland wurde sie durch das Gemeinnützigkeitsgesetz (WGG 1940) rechtlich fixiert. Der Genossenschafter verpflichtet sich auch, alle anfallenden Probleme durch (entsprechend differenzierte) Mehrheitsbeschlüsse der Mitgliedergemeinschaft zu regeln. Sowohl die Selbstverpflichtung zur gemeinsamen Problemlösung sowie der Erhalt preiswerten Wohnraumes (durch Ausschluß der Wertrealisierung) machen die Genossenschaft zu einer höchst aktuellen Form der Bestandsicherung.

Gegen den Strom: Während sich der WOHNBUND für den Erhalt der alten und den Ausbau von neuen Sozialbindungen einsetzt, ist die reale Entwicklung gegenläufig. Die dynamischste Größe der Wohnungspolitik dürfte zur Zeit und in Zukunft der Verfall der absoluten Zahl sozialgebundener Wohnungen sein. Dies geht auf die weitgehende Einstellung des Sozialwohnungsneubau zurück, auf das teils beschleunigte Auslaufen der Bindungen in den Sozialwohnungsbeständen, auf die Liberalisierung im Mietrecht, auf die spekulative Mobilisierung des alten privaten preiswerten Mietwohnungsraumes sowie die damit einhergehende Erosion der Vermietermoral und schließlich auf den Ausverkauf von Wohnungen aus dem gemeinnützigen Sektor (Neue Heimat, industriegebundene gemeinnützige Wohnungsunternehmen [gWU]). Der Anteil genossenschaftlich gebundener Wohnungen am Bestand sinkt seit Jahrzehnten; auch haben sie qualitativ — zumindest nach außen — ihre Ausstrahlung verloren. Gleichwohl zählt der Bestand von knapp einer Million Wohnungen der ca. 1 200 westdeutschen Wohnungsbaugenossenschaften zu den wenigen „beruhigten“ (d. h. auch mietgünstigen) Zonen der Wohnungswirtschaft.

100 Jahre Wohnreform stehen nun endgültig auf dem Spiel, seit das im August 1985 vorgelegte Gutachten der Unabhängigen Kommission zur Prüfung der steuerlichen Regelungen für gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsunternehmen (Stoltenberg-Gutachten) den ersatzlosen Wegfall des Wohnungsgemeinnützigkeitsrechtes vorschlägt. „Divida et impera“ ist die geschickte Strategie der Gutachter, mit der jeder der vier Teilgruppen (industriegebundene, kirchlich/gewerkschaftliche, kommunale, genossenschaftliche gemeinnützige Wohnungsunternehmen [gWU]) der Ausstieg aus der Gemeinnützigkeit und der weitgehende Wegfall der Steuerbefreiung versüßt wird. Damit ist die historisch einmalige Situation erreicht, daß der Gesamtverband gemeinnütziger Wohnungsunternehmen (Köln) von

innen her in seiner Handlungsfähigkeit stark eingeschränkt ist und sehr geschwächt zusehen muß, wie sowohl historischer Auftrag wie auch die eigene organisatorische Grundlage aufgelöst werden. Die Wohnungsgemeinnützigkeit muß verteidigt werden, zunehmend von außen, denn:

Die ersatzlose Abschaffung des WGG (ohne Abgeltung vergangener Vorteile) bedeutet die Entlassung von 3,3 Millionen Wohnungen in den Markt (jede 4. Mietwohnung). Das durch Selbsthilfeleistungen und Mietzahlungen sowie durch öffentliche Förderung in mehr als 100 Jahren entstandene Vermögen soll mit einem Schlag der freien Verfügung ihrer Träger überlassen werden. Aus stiftungsähnlich gebundenen Vermögen, das ausschließlich gemeinnützigen Zwecken dienen sollte, wird rein privates. Der WOHN-BUND hält diese größte Verschleuderungs- und Selbstbedienungsaktion in der Geschichte der Wohnungspolitik, noch dazu zu einer Zeit, wo gleichzeitig ständig von zu knappen Bindungen und von deren Neukauf die Rede ist, für einen politischen Skandal höchster Ordnung. Der WOHN-BUND fordert im Gegenteil die positive Reform des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG).

Der WOHN-BUND hat 1974 seine „Forderungen zur Reform des Wohnungsgemeinnützigkeitsrechtes (WGG)“ vorgelegt. Zu den wichtigsten Punkten einer offensiven Reform des WGG zählen:

- Die Baupflicht ist nicht einfach ersatzlos abzuschaffen (wie vielfach gefordert), sondern ihrem ursprünglichen Gehalt nach als Solidarpflicht auszulegen und in folgenden Varianten zu interpretieren:
 - a) Übernahme sozialer, kultureller, ökologischer oder wirtschaftlicher Aufgaben, die entweder „öffentliche Güter“ sind oder aber — falls nur bewohnerbezogen — die die öffentliche Hand entlasten (Prinzip der solidarischen Subsidiarität). Dafür haben wir die Formel geprägt: „Dienste ausbauen statt weiterbauen“;
 - b) stärkere Sozialbindungen als bisher — in der Tradition des 1956 abgeschafften § 8 WGG; Wohnungsbindung statt Vermögensbindung, und zwar dauerhaft;
 - c) wirtschaftliche Förderung neu entstehender „selbstnutzender Gemeinschaften“ (Haus- oder Siedlungsgenossenschaften, sozialgebundene Wohnprojekte) durch Betreuung, Beteiligung an einer genossenschaftlichen Beratungs- und Entwicklungsgesellschaft, durch Hergabe einer Zwischenfinanzierung, Bürgschaften, Hypotheken, Anteile, Patenschaften usw.;
 - d) Solidarabgabe in einen Verbundfonds bei reinen Verwaltungsgenossenschaften;
 - e) Erwerb bedrohter privater Bestände und Überführung in Dauerbindung.
- ersatzlose Abschaffung der prohibitiv wirkenden „Bedürfnisprüfung“;
- Verkauf von Wohnungen nur innerhalb des gemeinnützigen Sektors oder — bei Privatisierung

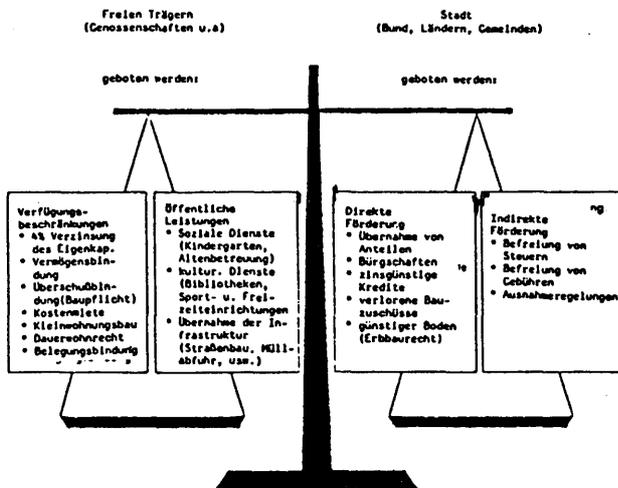
— mit Sozialbindung (Erbbau- oder Wiederkaufsrecht);

- rechtliche Wiederzulassung von wohnüberschreitenden Leistungen (Wohnen plus...) wie Sozial- und Kultureinrichtungen; die umfassende Mobilisierung nachbarschaftlich bezogener Ressourcen und Stimulierung von Diensten muß genossenschaftlich möglich werden. Kontrolle durch Sozialbilanzen;
- Sonderstatus für kleine Verwaltungsgenossenschaften, die auch der Kontrolle durch das WGG unterworfen werden sollten;
- Ausstieg aus dem WGG nur zu den klassischen Prinzipien der Genossenschafts- und Wohnreformbewegung: keine Privatisierung des Liquidationserlöses oder der Wertsteigerungen; nur Nominalanteile.

Die Sicherung der Sozialbindungen in einem Bestand, der zunehmend vom Markt erfaßt wird, kann gegenüber rein privaten Trägern nicht bloß im Medium des Rechtes geschehen, sondern muß durch geldliche Ausgleichszahlungen kompensiert werden; und zwar durch viel Geld, durch immer mehr Geld (Nachsubventionierung, Senkung der Kostenmiete). Die verschiedenen Formen der Nachsubventionierungen sind jedoch ein Faß ohne Boden und entbehren jeder perspektivischen Konzeption. Auch enthalten viele jüngere marktbezogene Subventionsarten eine Selbstverstärkerschleife. Weil der Staat Zinszuschüsse und Wohngeld zahlt, können Mieten- und Zinsniveau höher steigen, als wenn es keine Eingriffe gäbe. Daraus zieht der WOHN-BUND die Konsequenz, die schon zur mühsam erlernten, dann aber reformkulturellen Selbstverständlichkeit der alten Wohnreformbewegung gehörte: staatliche Förderung solle nur Dauerbindungen konstituieren; und dies sei nur bei öffentlichen oder gemeinnützigen Trägern zu realisieren. Staatliche Förderung solle nicht nach dem sog. Gleichheitsprinzip, bei dem ungleiche Träger (Privatpersonen, private Wohnungsunternehmen, gemeinnützige Gesellschaften [von kommunal über industriegebunden bis Neue Heimat] und Genossenschaften) gleich gefördert werden, ein zynischer Bruch (seit 1950) mit den alten strengen Förderkritiken der frühen Wohnreformbewegung. Vielmehr sollte sich die direkte und indirekte staatliche Förderung — wie früher — nach der Bindungs- und Leistungsbereitschaft der Träger richten. Die Gemeinnützigkeit wäre somit als rechtsförmiger Tausch — vgl. Schema — zu interpretieren.

Neue Formen der Wohnraumerhaltung sind mit Perspektive nur durch Einbezug der einzig selbstinteressierten Gruppe, die der Nutzer, zu ermöglichen. Die klassische Form der Bewohnerselbstverwaltung ist die der Kleingenossenschaft, bei der die volle Identität von Nutzern und Trägern für einen umsichtigen Umgang mit den Beständen, für preiswerte Verwaltung und für Luxus nur dort, wo man ihn auch wirklich haben will, sorgt. Der WOHN-BUND ist der Ansicht, daß die Kleingenossenschaft (als Prinzip, nicht unbedingt als Rechtsform verstanden), die sich im Ausland tausendfach bewährt

Wohnungsgemeinnützigkeit als rechtsförmiger Tausch zwischen



hat, auch in der Bundesrepublik eine Chance verdient.

In Dänemark beispielsweise konnte durch Veränderungen in drei Gesetzen der Idee der Hausgenossenschaft zum Durchbruch verholfen werden. Dort muß seit den siebziger Jahren ein zum Verkauf anstehendes Mietshaus grundsätzlich zunächst den Mietern (als Genossenschaftsprojekt) angeboten werden. Erklären sich zwei Drittel der Mieter zum Kauf bereit, wird das Haus der Hausgenossenschaft verkauft. Ein Verband, entsprechend qualifizierte Rechtsanwälte und das eigene staatliche Programm sorgen für eine zügige Abwicklung. Inzwischen sind mehr als 10% des großen Miethausbestandes (über 6 WE) genossenschaftlich gesichert.

Das Ende der Wachstums- und Neubauära und die damit verbundene Aufwertung der Bestandspolitik bedeutet eine radikale Umwertung aller Werte im Institutionsensystem der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft, die bis heute nicht in Ansätzen sichtbar ist. Aufsichtsbehörden, Verbände, Prüfungsrichtlinien und alle weiteren Bindennormen sind wachstumsorientiert, die gWU sind seit dem WGG 1940 ein auf Neubau verpflichtetes und reduziertes System. Die Siedlungsverwaltung in einem ganzheitlichen Sinn — wie vor 1933 — verkümmerte zur Restgröße. Ja, soziale und kulturelle Nebeneinrichtungen wurden rechtlich weitgehend verunmöglicht. Heute ist das genaue Gegenteil gefragt: jetzt steht die Aufwertung der reinen Verwaltungsgenossenschaft an, die sich — statt auf Neubau zu spezialisieren — ganzheitlicher auf Wohnen, Wohnumfeld, Nachbarschaft, soziale Dienste bezieht und ihre Solidarpflicht (statt durch Baupflicht) durch Hilfe an Neugründungen (Beratung, Bürgschaften, Zwischenfinanzierung usw.) erfüllt.

Wie schlecht es in der Bundesrepublik bis heute um die Idee der Verwaltungsgenossenschaft steht, zeigt das Schicksal der wenigen verbliebenen — ca. 50 von 1 200. Da gibt es in Köln beispielsweise die Eigenheim-Baugenossenschaft. Ursprünglich als Evangelische Arbeiterbaugenossenschaft in den

zwanziger Jahren gegründet, hat diese Kleingenossenschaft die NS-Zwangverschmelzungsaktion überlebt. Sie ist bis heute nur in Besitz ihrer Ursprungshäuser — 60 WE — alle in einer Blockrandbebauung. Die Häuser sind entschuldet, die Genossenschaft ist liquide, die Häuser bestens gepflegt und zwar weitgehend in behutsamem Umgang mit den schönen Elementen der Zwanziger-Jahre-Bebauung. Die „Miete“ (eigentlich „Nutzungsentgelt“) beträgt 2,30 DM pro Quadratmeter, also sensationell niedrig. Die Verwaltung geschieht rein ehrenamtlich, sieht man von den DM 200 Aufwandsentschädigung monatlich ab. Die Genossenschaft erhält also nicht nur preiswerten Wohnraum, sie sorgt auch für Selbstverwaltungsfähigkeit und Problemlösungskompetenz bei den Bewohnern. Man löst die Probleme gemeinsam. Man sollte meinen, daß Projekte dieser Art einen Preis verdienen. Die Wirklichkeit ist leider umgekehrt. Seit 50 Jahren bläst der eisige Wind der Aufsichtsbehörden und der Verbandsprüfung diesen Genossenschaften ins Gesicht. Kaum eine hat überlebt. Zunächst wurde ihr in den fünfziger Jahren die Gemeinnützigkeit entzogen — mit der Folge, daß sie nun hohe Steuern auf ihre der Instandsetzung dienenden Rücklagen zahlen mußte. Bemühungen, sich sodann wie normale privatwirtschaftliche Unternehmen steuermindernd zu verhalten (z. B. Verluste auszuweisen), wurden von der Verbandsprüfung moniert. Seit dreißig Jahren drängte die Verbandsprüfung auf Fusion mit einer großen Gesellschaft! Das wäre das Ende der Selbstverwaltung und der billigen Mieten gewesen. Auch sonst wurden viele gemeinsamen Anliegen durch die Bilanzierungsformalitäten und Prüfungsrichtlinien bzw. -praxis verhindert. Kurz, die kleine Verwaltungsgenossenschaft wurde schikaniert. Dabei wäre sie bereit, ihre liquiden Mittel für neue Projekte als Zwischenkredit, Bürgschaft oder so zur Verfügung zu stellen. Damit wäre der Solidarpflicht besser gedient als durch die bisherige Baupflicht. Der WOHNBUND fordert, daß Verwaltungsgenossenschaften (= Genossenschaften, die nicht bauen), die sich solidarisch verhalten, auch gemeinnützigkeitsrechtlich behandelt werden.

Sowohl für spekulationsbedrohte Mietshäuser und Siedlungen wie für schlecht oder zu teuer verwaltete Häuser von Kommunen oder gWU empfiehlt der WOHNBUND, die Form der Verwaltungsgenossenschaft zu erproben. Anteilshöhe und Förderung sollten flexibel nach Einkommenslage und Bindungs- und Leistungsbereitschaft der Bewohner abgestuft sein. Voraussetzung für eine solche Bestandpolitik wäre einmal der Aufbau der Hilfe zur Selbsthilfe in Gestalt spezialisierter genossenschaftlicher Entwicklungsagenturen (coop development agencies), an der sich neben WOHNBUND fortschrittliche Altgenossenschaften, Land und Kommune und die schon beratenen Projekte beteiligen könnten. Die Finanzierung würde sich zusammensetzen aus der (oft begrenzten) Eigenbeteiligung (in Arbeit oder Geld), aus Hypotheken und einer Förderung gemäß der Bindungs- und Leistungsbereitschaft, wobei anzustreben wäre, daß vor allem aus dem Bereich der Altgenossenschaften Bürgschaften, Zwischenkredite oder günstige Hy-

potheken gegeben werden. Die diskriminierende Wettbewerbsverzerrung beim Kauf von Mietobjekten auf dem Markt zugunsten der steuerlich flexiblen Anlegerinteressenten müßte beseitigt werden. Aufgrund der niedrigen Einkommen und der gemeinnützigen Bindungen können Nutzergruppen im Preiskampf nicht mithalten.

Gegen das Modell des Erwerbs durch Nutzergemeinschaften wird immer ihre Finanzschwäche eingebracht. Unterstellt wird dabei, daß die Anleger und Umwandler die Finanzierung aufbringen. Dies stimmt jedoch nur vordergründig, allenfalls einzelwirtschaftlich. Denn auch die Finanzierung durch Umwandler erfolgt als Fremdfinanzierung, die wesentlich auf erwartete Steuervorteile und erhöhte Mietzahlungsfähigkeit der (neuen) Mieter ruht. Es sind also immer Mieter und Steuerzahler, die die Finanzierung tragen. Aber die Rechnung der Umwandler geht meist erst auf, wenn neue, zahlungskräftigere Mieter gewonnen werden. Die alten werden verdrängt. Wieder ist preiswerter Wohnraum verlorengegangen. Volkswirtschaftlich gesehen tragen allemal wieder die Summe der Mieter und Steuerzahler die Kosten. Gesamtfiskalisch gesehen würde es sich also lohnen, preiswerten Wohnraum durch staatliche Finanzierungshilfen und Bürgschaften zu sichern, zumal man sich die Folgekosten der Verdrängung sparen würde. Denn Wohnen muß der Mensch; kaum eine Größe ist im Konjunkturverlauf so stabil wie die Wohnkosten; und bringt sie nicht der einzelne auf, so muß es die Gemeinschaft. Entscheidend ist, daß Wohnraum preiswert bleibt und nicht Dritte ihr Geschäft aus den preiswerten Beständen machen.

Daß die genossenschaftliche Dauerbindung Wohnraum preiswert erhalten kann, anerkennt selbst die ordnungspolitisch eher konservative „Stoltenberg-Kommission“ in ihrem Gutachten. Aufgrund der der Genossenschaft inhärenten Züge — beschränkte Verzinsung, Wohnungs- und Vermögensbildung, nur Mitgliedergeschäft, reine Selbstversorgungseinrichtung — plädiert die Kommission selbst für den Fall des Wegfalls des Gemeinnützigkeitsrechtes für die Steuerbefreiung der Wohnungsgenossenschaften. Der WOHNBUND hält weitergehende Bindungen durch ein neugefaßtes WGG jedoch für wohnpolitisch sinnvoller.

Zur Popularisierung der Idee der Haus- oder Siedlungselbstverwaltung sowie zur Förderung von wohnkultureller, städtebaulicher und ökologisch-wohnfeldbezogener Innovationen und Vielfalt plädiert der WOHNBUND für ein Programm „Wohnen in der Gruppe — die selbstnutzende Gemeinschaft“, selbst wenn Mittelstandgruppen zunächst eher davon Gebrauch machen. In diesen Schichten wurde zuerst eine große Bereitschaft zu freiwilligen Bindungen, zu sozial-, kultur- und ökologieverantworlichem Handeln sichtbar (Wertewandel), was als Chance und in seiner Vorreiterfunktion erkannt und genutzt werden sollte. Damit wird keineswegs dem Anspruch auf Sonderförderung das Wort geredet. Doch der Bindungsbereitschaft sollte ein passendes Angebot an Rechtsformen, Beratung und einkommensbezogener Förderung gegenüberge-

stellt werden. Bislang fehlt es gänzlich. Reformstrategisch ist es auch von entscheidender Bedeutung, einen sozialgebundenen Wohnungssektor als wohnkulturell attraktives Angebot zu etablieren, was die Beteiligung von Mittelstandsgruppen zur Voraussetzung hat. Dies entspricht der Tradition der deutschen Wohnreformbewegung. Sie war immer eine Alternative zum konservativen Konzept der Gleichsetzung von gemeinnützigem Sektor und Armenhaussektor.

In einer Zeit weitgehender Resignation, wenn Zynismus, hedonistischen und ästhetizistischen Fluchtwegen auf der einen Seite, von mystisch gruppenbezogenen, kommunitären Haltungen bei einer kleinen Gruppe auf der anderen Seite, scheint ein so gewöhnliches Konzept des „Wohnens in der Gruppe“ kein Publikum zu haben: für die einen zu viel, für die anderen zu wenig. Wir glauben das Gegenteil. Ein realistisches Angebot „Wohnen in der Gruppe“ — zeitlich und finanziell für alle transparent — wird eine ungeahnte Nachfrage zeitigen. Wir fassen abschließend die Gründe für diese Annahme der Aktualität des Genossenschaftsdenkens zusammen:

1. In einer Gesellschaft, in der selbst bei Wachstum die Arbeitsplätze knapp werden, gewinnt die Sicherheit des Wohnens und der nachbarschaftlichen Beziehungen erhöhte Bedeutung.
2. Durch Arbeitslosigkeit, Frühpensionierung und Arbeitszeitverkürzung steht viel mehr „freie Zeit“ zur Verfügung, für die es sinnvolle Angebote geben muß.
3. Geregelter menschlicher Umgang selbst droht für alle, die früh aus dem Berufsleben ausscheiden oder nie eintreten, knapp zu werden (Einsamkeit, Sinnlosigkeit). Die genossenschaftliche Verwaltung und Instandhaltung von Häusern und Siedlungen, die Mitgestaltung des Wohnumfeldes könnten hier einen idealen Ausgleich bedeuten.
4. Bei sinkenden Realeinkommen wird die Erhaltung preiswerten Wohnraumes zur wichtigsten wohnungspolitischen Maxime. Nur die verstärkte Beteiligung der einzig selbstinteressierten Gruppe (die der Bewohner) kann die Kontrolle wirklich sichern.
5. Zur Kostenkontrolle bedarf es der Selbsthilfe und Mitarbeit der Bewohner. Diese aber muß sich für sie lohnen. Es bedarf also Rechts-, Förder- und Verwaltungsformen, die die Selbsthilfe- und Selbstverantwortungsbereitschaft der Bewohner fördern und nicht — wie jetzt noch — hemmen.
6. Die Sanierung der vielen alten, oft preiswerten Miethausbestände ist fiskalpolitisch und sozialvertraglich nur unter Beteiligung der Bewohner sinnvoll. Die Nutzerinteressen müssen Vorrang vor jenen der Anleger behalten. Der Genossenschaftsgedanke wäre auf die Sicherung und Sanierung von Miethäusern im Bestand zu übertragen: „die selbstnutzende Gemeinschaft als

- Erwerber“ in genossenschaftlich-gebundener Form.
7. Aus ökologischen Gründen wird der Abstimmungsbedarf von Bewohnern und Gemeinde in bezug auf Energie, Wasserver- und -entsorgung, Wohnumfeld und Begrünung immer höher. Hier könnten bewohnernahe Organisationsformen Pionierarbeit leisten.
 8. Viele Aufgaben, die bisher vom Sozialstaat wahrgenommen werden, sind heute so kaum noch finanzierbar. Es erweist sich oft als sinnvoll, bestimmte soziale und kulturelle Dienste verstärkt auf „fühlungsnahe“ Organisationen wie Genossenschaften zu dezentralisieren.
 9. Die fiskalische Krise führt auch dazu, daß die knapper werdenden Förderungsmittel zielsicherer eingesetzt werden müssen, d. h. auch, daß Mitnehmereffekte verhindert werden müssen. Zu prüfen wäre, ob nicht kleingenossenschaftliche Selbsthilfeprojekte in ihren Bindungen und Leistungen mehr bieten als die klassische Einzeleigentumsförderung.

10. Auch städtebauliche Gestaltungsfragen könnten auf der Ebene von Siedlungs-, Block- oder Hausgemeinschaften besser gelöst werden als im System des Einzeleigentums mit staatlichen Auflagen und Kontrollen.
11. Schließlich gibt es zunehmend Interesse an selbstgewählten Nachbarschaften und Bindungen (Wertewandel).

Wir wissen, daß die vorgeschlagene Rechtsform allein keine Probleme löst, aber sie macht die wachsenden Probleme zur gemeinsamen Sache. Die Folgen der Überindustrialisierung sowie der Einstieg in die nachindustrielle Gesellschaft verlangen von uns Modelle für die Zukunft, nicht bloß temporäre Krisenlösungen. Wir brauchen den Mut zu neuen Wohnleitbildern, Zellen aktiven Lebens, Lernorte, d. h. Orte, wo die Betroffenen lernen, die schwieriger werdende Welt gemeinsam, d. h. mit der Chance zur Solidarität zu meistern. Es gibt überall — die selbstverwalteten Siedlungs- und Wohngemeinschaften — vereinzelt unter den Altgenossenschaften, verbreitet im Ausland. Warum sollte das hier als neues Programm Utopie bleiben?

(499)

6. Stiftungsurkunde

Das Land Hessen, vertreten durch den Hessischen Minister des Innern, errichtet auf Beschluß der Landesregierung die

„Stiftung Nachbarschaftliche Träger“

als rechtsfähige Stiftung des öffentlichen Rechts.

Das Land Hessen stattet die Stiftung mit einem Stiftungsvermögen von 10 000 000 DM aus und gibt ihr die beigefügte Verfassung.

Stiftungsverfassung

§ 1

Name, Sitz, Rechtsform

(1) Die Stiftung führt den Namen „Stiftung Nachbarschaftliche Träger“.

(2) Sie ist eine rechtsfähige Stiftung des öffentlichen Rechts.

(3) Sie hat ihren Sitz in Wiesbaden.

§ 2

Stiftungszweck

(1) Zweck der Stiftung ist die finanzielle, praktische und wissenschaftliche Förderung, Unterstützung und Entwicklung sowie die Trägerschaft von Modellen, die in Ergänzung zu bestehenden oder bekannten Fördersystemen lastengerechte Kosten

des Wohnens sichern und nachbarschaftliche Nutzung von Wohnungen ermöglichen sollen.

(2) Der Stiftungszweck wird insbesondere verwirklicht durch

1. Erwerb, Verwaltung und Veräußerung von Grundstücken zur Realisierung der in Abs. 1 genannten Zwecke,
2. kostenlose Beratung und Betreuung von Selbstverwaltungsorganen, die im Sinne von Abs. 1 ein lastengerechtes Wohnen sowie die nachbarschaftliche Nutzung von Wohnungen und Außenanlagen sichern sollen,
3. kostenlose Beratung und Betreuung von Personen im Sinne des nachbarschaftlichen, lastengerechten Wohnens *in Verbindung mit Projekten der Stiftung*,
4. Anregung und Betreuung von wissenschaftlichen Untersuchungen zu nachbarschaftlichen Wohnformen,
5. Veranstaltungen (Kolloquien, Seminare, Vortragsreihen) unter Beteiligung von Theorie und Praxis,
6. die Veröffentlichung der durch die Tätigkeit der Stiftung gewonnenen praktischen und wissenschaftlichen Erkenntnisse.

(3) Die Tätigkeit der Stiftung ist parteipolitisch und konfessionell unabhängig und ungebunden.

(4) Ein Rechtsanspruch auf Leistungen der Stiftung besteht nicht.

§ 3

Stiftungsvermögen

(1) Das Vermögen der Stiftung besteht zunächst aus der Dotation des Stifters im Stiftungsgeschäft.

(2) Das Vermögen der Stiftung kann durch Zustiftungen, die von den Zuwendern dazu bestimmt sind, erhöht werden.

(3) Das Vermögen der Stiftung ist in seinem Bestand ungeschmälert zu erhalten, um die nachhaltige Erfüllung des Stiftungszwecks langfristig sicherzustellen.

§ 4

Stiftungsmittel

(1) Die zur Erfüllung des Stiftungszwecks erforderlichen Mittel werden aufgebracht

1. aus den Erträgen des Stiftungsvermögens,
2. aus Zuwendungen aller Art, soweit diese nicht ausdrücklich von den Zuwendern zur Erhöhung des Stiftungsvermögens bestimmt sind und
3. aus Projektfördermitteln des Landes Hessen.

(2) Verfügbare Stiftungsmittel dürfen ganz oder teilweise einer Rücklage zugeführt werden, soweit dies erforderlich ist, um die Stiftungszwecke nachhaltig erfüllen zu können, und soweit dies möglichen Auflagen von Zuwendern nicht widerspricht.

§ 5

Organe und Stiftung

(1) Organe der Stiftung sind

1. der Vorstand,
2. die nach § 8 Abs. 3 Satz 2 bestellten Geschäftsführer,
3. das Kuratorium und
4. der Beirat.

(2) Niemand darf gleichzeitig Mitglied in mehreren Stiftungsorganen sein. Mitglied eines Stiftungsorgans kann nur werden, wer sich verpflichtet, den Stiftungszweck zu unterstützen.

§ 6

Tätigkeit der Organe

(1) Die Organe haben die Stiftung so zu verwalten, daß eine Verwirklichung des Stiftungszwecks auf Dauer nachhaltig gewährleistet wird. Die Grundsätze der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit sowie die Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns sind zu beachten. Die Organe arbeiten vertrauensvoll zur Verwirklichung des Stiftungszwecks zusammen, insbesondere unterrichten sie sich gegenseitig durch Austausch von Ladungen, Tagesordnungen und Beschlußprotokollen.

(2) Ausgaben, Leistungen oder sonstige Zuwendungen dürfen nur für die Erfüllung des Stiftungszwecks geleistet werden.

(3) Es darf niemand durch Ausgaben, Leistungen oder sonstige Zuwendungen, die dem Zweck der Stiftung fremd sind, oder durch unverhältnismäßig hohe Vergütungen (Auslagenersatz, Honorare oder andere Entgelte) begünstigt werden.

(4) Die Mitglieder der Stiftungsorgane üben ihre Tätigkeit ehrenamtlich aus. Dies gilt nicht für die Geschäftsführer. Reisekosten werden auf Nachweis nach den entsprechend anwendbaren Bestimmungen des Hessischen Reisekostengesetzes gezahlt. Das Kuratorium kann bestimmen, daß Sitzungsgelder gezahlt werden.

§ 7

Vorstand

(1) Der Vorstand besteht aus dem Vorsitzenden und zwei Stellvertretenden Vorsitzenden, dem Schriftführer und dem Kassenverwalter.

(2) Ein Mitglied des Vorstandes entsendet der Stifter auf unbestimmte Zeit durch Erklärung gegenüber der Stiftung; es kann nicht abgewählt werden. Es übernimmt das nach der Wahl gemäß Abs. 3 verbleibende Vorstandsamt. Die Abberufung und Entsendung eines Nachfolgers erfolgen durch den Stifter.

(3) Die übrigen Vorstandsmitglieder werden vom Kuratorium auf die Dauer von sechs Jahren gewählt; Wiederwahl ist zulässig. Die Wahl ist geheim und erfolgt in getrennten Wahlgängen nach dem jeweils zu besetzenden Vorstandsamt. Als gewählt gilt der Kandidat, der die Stimmen der Mehrheit aller Kuratoriumsmitglieder auf sich vereinigt. Bei Stimmgleichheit findet ein zweiter Wahlgang statt, bei dem nur die stimmengleichen Kandidaten zur Wahl stehen; bei erneuter Stimmgleichheit entscheidet das Los.

(4) Vorstandsmitglieder im Sinne des Abs. 3 können vor Ablauf ihrer Amtszeit vom Kuratorium abgewählt werden; eine Abwahl ist nur zulässig, wenn das Kuratorium gleichzeitig einen Nachfolger für den Rest der Amtsdauer wählt. Abs. 3 gilt entsprechend.

(5) Nach Ablauf seiner Amtsdauer führt das amtierende Vorstandsmitglied seine Geschäfte bis zur Wahl des neuen Vorstandsmitglieds fort.

§ 8

Aufgaben des Vorstands

(1) Der Vorstand verwaltet die Stiftung, führt ihre Geschäfte und sorgt für die Durchführung der Beschlüsse des Kuratoriums. Er erledigt alle Verwaltungsaufgaben, soweit sie nicht ausdrücklich dem Kuratorium oder dem Beirat zugewiesen sind. Dazu gehören insbesondere die Aufstellung des vom Kuratorium festzustellenden Haushaltsplanes und der

Jahresrechnung sowie die Erstellung eines Jahresberichts über die Erfüllung des Stiftungszwecks. Der Vorstand kann sich eine Geschäftsordnung geben, die der Genehmigung des Kuratoriums bedarf.

(2) Der Vorstand vertritt die Stiftung gerichtlich und außergerichtlich; er handelt dabei mit mindestens zwei Mitgliedern, von denen eines einer der Vorsitzenden sein muß.

(3) Der Vorstand kann zur Erfüllung seiner Aufgaben Arbeitsverträge abschließen. Er bestellt bei Bedarf mit vorheriger Zustimmung des Kuratoriums bis zu zwei hauptamtliche Geschäftsführer (§ 10); Mitglieder der Stiftungsorgane können nicht Angestellte der Stiftung sein.

(4) Rechtsgeschäfte, welche die Stiftung mit mehr als 50 000 DM verpflichten, und Grundstücksgeschäfte bedürfen der vorherigen Zustimmung des Kuratoriums; dies gilt nicht für den Abschluß von Arbeitsverträgen nach Abs. 3 Satz 1. Der Erwerb von Grundstücken bedarf darüber hinaus der vorherigen Zustimmung des Beirats; sie kann nach Maßgabe der §§ 12, 13 durch die vorherige Zustimmung des Kuratoriums ersetzt werden.

(5) In den Fällen des Abs. 4, in denen ein Vertragsabschluß im Interesse der Stiftung oder zur Abwehr beträchtlicher Nachteile von Bewohnern des zu fördernden Objekts unabweisbar erscheint und eine Beschlußfassung des Beirats nicht rechtzeitig herbeigeführt werden kann, ist seine Zustimmung entbehrlich; der Beirat ist jedoch unverzüglich zu unterrichten.

§ 9

Beschlußfassung des Vorstands

(1) Der Vorstand faßt seine Beschlüsse mit der Mehrheit der anwesenden Mitglieder; er ist beschlußfähig, wenn mindestens drei seiner Mitglieder anwesend sind. Bei Stimmgleichheit gibt die Stimme des Vorsitzenden, im Falle seiner Verhinderung die Stimme eines anwesenden Stellvertretenden Vorsitzenden den Ausschlag; sind beide Stellvertretenden Vorsitzenden anwesend, entscheidet bei Stimmgleichheit die Stimme desjenigen Mitgliedes, das zum Sitzungsleiter gewählt ist und die Sitzung leitet; § 7 Abs. 3 bleibt unberührt.

(2) Bei Beschlußfassung im schriftlichen Umlaufverfahren sowie für die Bestellung des hauptamtlichen Geschäftsführers und in den Fällen des § 8 Abs. 5 ist die Zustimmung der Mehrheit aller Vorstandsmitglieder erforderlich.

§ 10

Geschäftsführer

(1) Die Geschäftsführer haben die Rechtsstellung besonderer Vertreter im Sinne des § 30 BGB.

(2) Die Geschäftsführer führen die laufenden Geschäfte der Stiftung nach den in der Geschäftsord-

nung festgelegten Richtlinien; hierzu zählen auch Beratungen und Betreuungen nach § 2 Abs. 2. Sie sind dem Vorstand verantwortlich und an seine Weisungen gebunden.

§ 11

Kuratorium

(1) Die Amtszeit des Kuratoriums entspricht der jeweiligen Wahlperiode des Hessischen Landtags. Das Kuratorium wählt aus seiner Mitte einen Vorsitzenden und einen Stellvertretenden Vorsitzenden für die Dauer der Amtszeit; die Wahl erfolgt nach den Bestimmungen über die Wahl der Vorstandsmitglieder.

(2) Dem Kuratorium gehören an:

1. jeweils ein von den Landtagsfraktionen der im Hessischen Landtag vertretenen Parteien benannter Vertreter;
2. ein vom Hessischen Ministerpräsidenten — Staatskanzlei — benannter Vertreter;
3. ein vom Hessischen Minister der Finanzen benannter Vertreter;
4. ein vom Hessischen Minister des Innern benannter Vertreter;
5. bis zu vier weitere Mitglieder, die das Kuratorium in der unter Nr. 1 bis 4 ersichtlichen Zusammensetzung wählt und benennt; die Wahl erfolgt entsprechend den Bestimmungen über die Wahl der Vorstandsmitglieder.

Entsendet eine vorschlagsberechtigte Stelle keinen Vertreter, verringert sich die Zahl der Kuratoriumsmitglieder für die laufende Amtszeit entsprechend.

(3) Scheidet ein Kuratoriumsmitglied vor Ablauf seiner Amtszeit aus, benennt die vorschlagsberechtigte Stelle für den Rest der Amtszeit einen Nachfolger; Abs. 2 Satz 2 gilt entsprechend. Im Falle des Abs. 2 Nr. 5 ist vorschlagsberechtigte Stelle das Kuratorium in der dort genannten Zusammensetzung.

(4) Die Kuratoriumsmitglieder nach Abs. 2 Nr. 1 bis 4 erwerben ihre Rechtsstellung mit Eingang des Benennungsschreibens bei der Stiftung, jedoch nicht vor Ablauf der Amtszeit des bisherigen Kuratoriums.

(5) Der amtierende Vorsitzende des Kuratoriums fordert die vorschlagsberechtigte Stelle rechtzeitig unter Hinweis auf § 5 Abs. 2 zur Benennung der Kuratoriumsmitglieder auf. Ihm obliegt die Vorbereitung der Konstituierung und die Sitzungsleitung bis zum Abschluß der Wahl der neuen Vorsitzenden; die Konstituierung muß innerhalb von vier Wochen nach Beginn der Amtszeit stattfinden.

(6) Zur Konstituierung des ersten Kuratoriums übernimmt ein vom Stifter zu benennender Vertreter die Aufgabe des Vorsitzenden nach Abs. 5.

§ 12

Aufgaben des Kuratoriums

(1) Das Kuratorium ist das Aufsichtsorgan der Stiftung; es hat insbesondere darüber zu wachen, daß der Vorstand die dauernde und nachhaltige Erfüllung des Stiftungszwecks betreibt. Es kann zu diesem Zweck vom Vorstand und von den Geschäftsführern jederzeit Auskunft verlangen.

(2) Das Kuratorium ist berechtigt, gegenüber dem Vorstand Stellungnahmen und Beschlußempfehlungen abzugeben, eigene Vorschläge zu unterbreiten sowie auf der Grundlage des § 2 allgemeine Richtlinien für die Tätigkeit der Stiftung aufzustellen.

(3) Das Kuratorium hat ferner folgende Aufgaben:

1. die Wahl und Abwahl des Vorstands,
2. die Genehmigung der Geschäftsordnung des Vorstands,
3. die Feststellung des Haushaltsplanes,
4. die Beschlußfassung über die Jahresrechnung und den Jahresbericht des Vorstands sowie die Erteilung von Entlastungen,
5. die Zustimmung zu Rechtsgeschäften nach § 8 Abs. 4,
6. die Ersetzung der Zustimmung des Beirats in den Fällen des § 8 Abs. 4 Satz 2,
7. die Zustimmung zur Bestellung der Geschäftsführer,
8. die Festsetzung von Sitzungsgeldern für Mitglieder der Stiftungsorgane,
9. die Wahl des Beirats nach Maßgabe des § 14,
10. die Genehmigung der Geschäftsordnung des Beirats und
11. die Beschlußfassung über Anträge auf Änderung der Stiftungsverfassung, die Zusammenlegung und Aufhebung der Stiftung.

(4) Das Kuratorium kann sich eine Geschäftsordnung geben.

§ 13

Beschlußfassung des Kuratoriums

(1) Das Kuratorium faßt seine Beschlüsse mit der Mehrheit der anwesenden Mitglieder; es ist beschlußfähig, wenn mindestens die Mehrheit seiner Mitglieder anwesend ist. Bei Stimmgleichheit gibt die Stimme des Vorsitzenden, im Falle seiner Verhinderung die Stimme des Stellvertretenden Vorsitzenden den Ausschlag; sind beide Vorsitzenden abwesend, entscheidet bei Stimmgleichheit die Stimme desjenigen Mitglieds, das zum Sitzungsleiter gewählt ist und die Sitzung leitet; § 11 Abs. 1 Satz 2, Abs. 2 Nr. 5 und § 14 Abs. 3 und 4, jeweils in Verbindung mit § 7 Abs. 3 bleiben unberührt.

(2) Beschlüsse nach § 8 Abs. 4, die die Zustimmung des Beirats ersetzen, und Beschlüsse nach

§ 19 Abs. 2, die eine sonstige Verfassungsänderung bei gleichbleibendem Stiftungszweck betreffen, bedürfen der Zustimmung der Mehrheit aller Kuratoriumsmitglieder.

(3) Beschlüsse nach § 19 Abs. 1 — Aufhebung der Stiftung, Zusammenlegung mit einer anderen Stiftung, Änderung des Stiftungszwecks, — bedürfen der Zustimmung von vier Fünfteln aller Kuratoriumsmitglieder.

§ 14

Beirat

(1) Der Beirat besteht aus höchstens 15 Mitgliedern. Die von der Stiftung betreuten und neu zu betreuenden Projekte entsenden bis zur Höchstzahl nach Satz 1 jeweils einen Vertreter in den Beirat; ein neu zu betreuendes Projekt liegt vor, wenn der Vorstand festgestellt hat, daß die Voraussetzungen für eine Übernahme in nachbarschaftliche Trägerschaft erfüllt sind.

(2) Die Mitglieder erwerben ihre Rechtsstellung mit Eingang des Benennungsschreibens bei der Stiftung, jedoch nicht vor Ablauf der Amtszeit des Amtsvorgängers. Die Amtszeit der Mitglieder beträgt jeweils zwei Jahre; sie endet außer durch Zeitablauf und Entscheidungen nach Abs. 4 durch Rücktritt oder Abberufung seitens des entsendenden Projekts. Maßgeblicher Zeitpunkt für das Ausscheiden des Beiratsmitglieds ist in den Fällen des Rücktritts und der Abberufung der Eingang einer entsprechenden schriftlichen Erklärung bei der Stiftung, sofern darin kein späterer Zeitpunkt genannt wird.

(3) Übersteigt die Zahl der von der Stiftung betreuten und neu zu betreuenden Projekte die Höchstzahl nach Abs. 1 Satz 1, so werden freiwerdende Beiratssitze abweichend von Abs. 1 Satz 2 durch Wahl des Kuratoriums besetzt. Das Kuratorium holt zur Vorbereitung der Wahl jeweils einen Wahlvorschlag aus dem Kreis der von der Stiftung betreuten und neu zu betreuenden Projekte ein, die im Beirat nicht vertreten sind; das Projekt, dessen Vertreter aus dem Beirat ausscheidet, ist ebenfalls vorschlagsberechtigt. Die Wahl erfolgt entsprechend den Bestimmungen über die Wahl der Vorstandsmitglieder.

(4) Entsendet ein Projekt in den Fällen des Abs. 1 Satz 2 mehr als einen Vertreter in den Beirat, behandelt das Kuratorium die Entsendungen als Wahlvorschläge und wählt das Beiratsmitglied entsprechend den Bestimmungen über die Wahl der Vorstandsmitglieder. Reichen in den Fällen des Abs. 3 die vorschlagsberechtigten Projekte mehr als jeweils einen Wahlvorschlag ein, wählt das Kuratorium zunächst entsprechend den Bestimmungen über die Wahl der Vorstandsmitglieder den in die Wahlhandlung nach Abs. 3 einzubeziehenden Wahlvorschlag aus.

(5) Die Stiftung ist nicht verpflichtet, die Rechtswirksamkeit von Erklärungen der Projekte zu überprüfen. Beschlüsse des Beirats, die unter Mitwir-

kung eines zu Unrecht entsandten oder vorgeschlagenen Mitglieds zustandegekommen sind, werden in ihrer Rechtswirksamkeit insoweit nicht berührt.

(6) Der Beirat wählt aus seiner Mitte einen Vorsitzenden und einen Stellvertretenden Vorsitzenden; die Wahl erfolgt nach den Bestimmungen über die Wahl der Vorstandsmitglieder.

§ 15

Aufgaben des Beirats

(1) Der Beirat repräsentiert die Interessen der Bewohner von Projekten, die die Stiftung im Rahmen der Erfüllung des Stiftungszwecks betreut oder deren Betreuung beabsichtigt ist, sowie die Interessen wohnungspolitischer Initiativen und Modelle.

(2) Der Beirat ist berechtigt, gegenüber dem Kuratorium und dem Vorstand Stellungnahmen und Beschlußempfehlungen abzugeben. Er nimmt insbesondere Stellung zum geplanten Ankauf von Grundstücken, zur Konzeption der Grundstücksverwaltung, zur Form der Weitergabe von Verfügungsrechten und der Festlegung von Bindungen und zur Verwendung der Erträge.

(3) Rechtsgeschäfte nach § 8 Abs. 4 bedürfen der vorherigen Zustimmung des Beirats. Entscheidet er nicht binnen vier Wochen über einen entsprechenden Antrag des Vorstands, so gilt die Zustimmung des Beirats als erteilt.

(4) Lehnt der Beirat einen Antrag des Vorstands ab, so entscheidet hierüber das Kuratorium nach Maßgabe des § 8 Abs. 4 Satz 2; dies gilt entsprechend für die Ablehnung eines entsprechenden Beiratsvorschlages durch den Vorstand.

(5) Der Beirat kann sich eine Geschäftsordnung geben, die der Genehmigung des Kuratoriums bedarf.

§ 16

Beschlußfassung des Beirats

Der Beirat faßt seine Beschlüsse mit der Mehrheit der anwesenden Mitglieder; er ist beschlußfähig, wenn mindestens die Mehrheit seiner Mitglieder anwesend ist. Bei Stimmgleichheit gibt die Stimme des Vorsitzenden, im Falle seiner Verhinderung die Stimme des Stellvertretenden Vorsitzenden den Ausschlag; sind beide Vorsitzenden abwesend, entscheidet bei Stimmgleichheit die Stimme desjenigen Mitglieds, das zum Sitzungsleiter gewählt ist und die Sitzung leitet. § 14 Abs. 6 in Verbindung mit § 7 Abs. 3 bleiben unberührt.

§ 17

Sitzungen

(1) Kuratorium, Beirat und Vorstand sind vom jeweiligen Vorsitzenden zu Sitzungen einzuberufen,

Wiesbaden, den ...

Der Hessische Ministerpräsident

sooft dies zur ordnungsgemäßen Geschäftsführung erforderlich erscheint, zumindest jedoch einmal pro Halbjahr. Sitzungen sind außerdem einzuberufen, wenn mindestens ein Drittel der jeweiligen Mitglieder dies schriftlich bei dem jeweiligen Vorsitzenden verlangt.

(2) Das Nähere über Ladungen, Fristen und Termine bestimmen die Geschäftsordnungen.

§ 18

Haushalts-, Kassen- und Rechnungswesen

(1) Für das Haushalts-, Kassen- und Rechnungswesen sowie für die Rechnungsprüfung der Stiftung finden die für landesunmittelbare juristische Personen geltenden Bestimmungen des Haushaltsrechts — zur Zeit die §§ 105 bis 111 der Hessischen Landeshaushaltsordnung (LHO) — Anwendung.

(2) Die Prüfung der Rechnung nach § 109 Abs. 2 LHO erfolgt durch den Hessischen Minister *des Innern, der sich dazu eines unabhängigen Prüfers bedient*.

(3) Die Entlastung durch das Kuratorium bedarf der Genehmigung des Hessischen Ministers des Innern und des Hessischen Ministers der Finanzen.

§ 19

Aufhebung der Stiftung, Zusammenlegung, Änderung der Verfassung

(1) Anträge auf Aufhebung der Stiftung, Zusammenlegung mit einer anderen Stiftung und Änderung des Stiftungszwecks sind nicht ohne wesentliche Änderung der Verhältnisse zulässig.

(2) Für Entscheidungen nach Abs. 1 und für sonstige Verfassungsänderungen ist das Kuratorium zuständig.

§ 20

Stiftungsaufsicht

Die Stiftung unterliegt der staatlichen Aufsicht nach Maßgabe des jeweils geltenden Stiftungsrechts; haushaltsrechtlicher Prüfungsbefugnisse bleiben unberührt.

§ 21

Vermögensanfall

Im Falle der Aufhebung der Stiftung fällt deren Vermögen nach Maßgabe des § 23 des Hessischen Stiftungsgesetzes an das Land Hessen, das es in einer den Zwecken der Stiftung entsprechenden Weise zu verwenden hat.

(500)

7. Grundsätze des Gesellschaftsvertrages**Vorschlag für die Formulierung des Unternehmenszwecks im Gesellschaftsvertrag:**

„Sicherung des langfristigen Erhalts sozialgebundenen preiswerten Wohnraums in Hessen“,
beschlossen am 2. 10. 86

I. Grundsätze für den Wohnungsbestand**1.1**

Die Mietwohnungen des Unternehmens dürfen grundsätzlich nicht veräußert werden. Ausnahmen sind zulässig, wenn

- a) es sich um geringfügigen Streubesitz handelt, der wirtschaftlich nicht verwaltet werden kann,
- b) die Veräußerung an ein anderes gemeinnütziges Wohnungsunternehmen oder an die Stiftung „Nachbarschaftliche Träger“ vorgesehen ist,
- c) es dem Unternehmenszweck — der Sicherung der langfristigen Sozialbindung von Wohnungen in Hessen — nicht zuwiderläuft.

1.2

Die Wohnungen des Unternehmens sind grundsätzlich und auf Dauer unabhängig von einer öffentlichen Förderung für solche Bewerber/innen, die im sozialen Wohnungsbau entsprechend den heute geltenden Vorschriften wohnberechtigt sind (Sozialbindung), bestimmt. Belegungsvereinbarungen mit den Kommunen sind auf der Grundlage der Gleichbehandlung aller gemeinnützigem Wohnungsunternehmen und ohne Benachteiligung bestimmter Bewerbergruppen anzustreben.

Ausnahmen von der Sozialbindung sind zulässig, wenn

- a) sich für die Wohnung trotz intensiver Bemühung kein/e Berechtigte/r findet,
- b) sich im Einzelfall bei Festhalten an der Sozialbindung eine besondere persönliche Härte für die Bewerberin bzw. den Bewerber ergibt,
- c) für die Wohnung ein besonderes öffentliches Belegungsinteresse des Landes geltend gemacht wird,
- d) bestehende Belegungsvereinbarungen der Sozialbindung entgegenstehen.

1.3

Das Unternehmen bleibt auch nach Auslaufen der öffentlichen Förderung an die Kostenmiete gebunden. Sollte der Gesetzgeber die Bindung an die Kostenmiete — etwa im Rahmen einer Reform des Wohnungsgemeinnützigkeitsrechts — aufheben, kann das Unternehmen die Miete nach Kriterien des Wohnwertes und der Einkommen der Mieter staffeln. Mietobergrenze ist die ortsübliche Vergleichsmiete. Die Mieten sollen die Summe der laufenden Aufwendungen für die Wohnungen decken.

II.**2. Grundsätze zur Unternehmensstruktur**

Die angestrebte Reform der Unternehmensstruktur versucht die Handlungschancen von Mieterinnen und Mietern sowie der Belegschaft zu erweitern und Ängste abzubauen. Sie versucht nicht Mieterinnen und Mietern ungeliebte Rechte aufzunötigen oder Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer wohl-erworbene Rechte abzusprechen. Die Reform ist vielmehr ein Angebot an beide Gruppe, ohne Eile ihre Interessen zu überdenken und erweiterte Handlungschancen wahrzunehmen. Das Unternehmen wird mit der Entwicklung und Erprobung entsprechender Formen der Aufgabenverteilung beauftragt.

2.1

Vertretung der überörtlichen Mieterinteressen auf Unternehmensebene. Es besteht Übereinstimmung, daß die Vertretung der Mieterschaft insgesamt dem Unternehmen gegenüber in zweierlei Form ermöglicht werden soll; im Aufsichtsrat und im Unternehmensmieterbeirat. Diese beiden Formen werden gewählt, weil einerseits im Aufsichtsrat die Mehrheit der Anteilseignerin Land und Drittelbeteiligung der Arbeitnehmer gewährleistet sein muß, andererseits der Mieterschaft ein stärkerer Einfluß eingeräumt werden soll als dies mit einer Achtelbeteiligung möglich ist.

Im Gesellschaftervertrag wird die Erprobung noch weitgehender Formen der Mieterselbstverwaltung vorgesehen. Das Institut für Wohnen und Umwelt (Darmstadt) wird gebeten, hierzu eine Vorlage zu erstellen.

2.2 Organe der Gesellschaft**2.2.1 Aufsichtsrat**

Im Aufsichtsrat hält die Anteilseignerin Land die Mehrheit. Die Arbeitnehmer und Arbeitnehmerinnen werden zu einem Drittel beteiligt. Die übrigen Sitze erhalten die Mieterinnen und Mieter.

2.2.2 Unternehmensmieterrat

Für die Vertretung der Interessen der Mieterinnen und Mieter wird zusätzlich zu deren Mandaten im Aufsichtsrat ein Unternehmensmieterrat als besonderes Organ geschaffen. Der Unternehmensmieterrat besteht aus etwa 25 Personen; er soll möglichst je zur Hälfte mit Frauen und Männern besetzt sein, ein Fünftel seiner Mitglieder soll die Interessen von Haushalten vertreten, die trotz geringer Wohnungsmarktchancen noch keine sozialgebundene Wohnung haben. Diesem Organ werden

- a) Informations- und Initiativrechte übertragen,
- b) wird die Geschäftsführung bei bestimmten Entscheidungen an das Einvernehmen mit dem Unternehmensmieterrat gebunden, d. h. diese erhält einen Zustimmungsvorbehalt. Dieser Zustimmungsvorbehalt gilt bei einer Reihe von Entscheidungen uneingeschränkt, d. h. die Geschäftsführung ist gezwungen, sich mit dem Unternehmensmieterrat zu einigen. Bei Entscheidungen allerdings, die für die Ertragskraft des Unternehmens bedeutsam sind, kann die Zustimmung des Unternehmensmieterrats ersetzt werden durch die Entscheidung des Aufsichtsrats. Im Dissensfall sollen bei solchen Entscheidungen dem Aufsichtsrat Vorlagen von der Geschäftsführung und vom Unternehmensmieterrat zugehen. Zuvor soll der Unternehmensmieterrat die ablehnende Stellungnahme der Geschäftsführung erhalten, um alle Möglichkeiten zur Kompromißbildung bzw. zur opponierenden Vertretung der Mieterintessen wahrnehmen können.

Das Initiativrecht bedeutet auf der Seite des Unternehmensmieterrats das Recht, Vorschläge für Planungen und Richtlinien zu erarbeiten und hierfür innerhalb des Unternehmens fachliche Beratung in Anspruch zu nehmen.

Auf Seiten des Aufsichtsrats und der Geschäftsführung bedeutet es die Verpflichtung zur begründeten Stellungnahme. Um diejenigen Fälle, in denen der Unternehmensmieterrat nicht nur Informations- sondern auch Initiativrechte und Zustimmungsvorbehalte hat, klar voneinander zu trennen, werden mehrere Entscheidungsarten unterschieden:

1. Entscheidungen des Aufsichtsrats, die der vorherigen Anhörung des Unternehmensmieterrats bedürfen;
2. Entscheidungen des Aufsichtsrats oder der Geschäftsführung, die der Unternehmensmieterrat auf eigene Initiative durch eigene Initiative durch eigene Vorschläge anregen oder beeinflussen kann;
3. Entscheidungen der Geschäftsführung, die der Zustimmung des Unternehmensmieterrats bedürfen, bei denen jedoch im Konfliktfall der Aufsichtsrat eine Letztentscheidung hat;
4. Entscheidungen der Geschäftsführung, die der nicht durch den Aufsichtsrat zu ersetzenden Zustimmung des Unternehmensmieterrats bedürfen;
5. Entscheidungen der Geschäftsführung, die die notwendige Zustimmung des örtlichen Mieterats nicht bekommen haben, und dann entsprechend der Regelung in Punkt 4 ersatzweise ohne Einschränkung der Zustimmung des Unternehmensmieterrats bedürfen.

Diesen fünf Entscheidungstypen müssen die einzelnen Entscheidungsbereiche zugeordnet werden.

Folgende Entscheidungsbereiche werden für die Mitbestimmung bzw. Mitwirkung des Unternehmensmieterrates festgelegt:

1. Festlegung von Instandhaltungsprogrammen
2. Festlegung von Modernisierungsprogrammen
3. Festlegung von Neubauprogrammen
4. Festlegung von Programmen für Gemeinschaftseinrichtungen
5. Festlegung von Grundsätzen für die Belegungs- und Kündigungspraxis
6. Festlegung von Richtlinien zur Freiraumnutzung
7. Festlegung von Richtlinien zu weiterreichenden Formen der Selbstverwaltung
8. Stellungnahme zu wesentlichen Entscheidungen des Unternehmens, die die Belange der Mieter berühren, wie z. B. Mieterhöhungen
9. Stellungnahme zu den jährlichen Wirtschaftsplanen
10. Stellungnahme zu Mieterhöhungen
11. Aufstellung des Haushaltsplanes zur Förderung der Arbeit des Unternehmensmieterrates und der örtlichen Mieteräte in dem vom Wirtschaftsplan vorgegebenen Rahmen.

Der Unternehmensmieterrat kann sich bei Aufsichtsrat und Geschäftsführung zu allen sonstigen Entscheidungen, die für die Gesamtheit der Mieterinnen und Mieter wichtig sind, informieren, ausgenommen hierfür sind die Angelegenheit des Personals oder persönliche Belange einzelner Mieterinnen und Mieter. Der Unternehmensmieterrat kann die örtlichen Mieteräte zu allen Fragen der Wohnraumversorgung, die für die örtliche Mieterschaft jeweils von Belang sind, informieren; dabei hat der Unternehmensmieterrat seine Treuepflicht als Organ des Unternehmens zu wahren.

2.2.3 Geschäftsführung

Über die notwendigen Bindungen im Gesellschaftsvertrag hinaus vereinbaren die Fraktionen:

Um die Kooperation zwischen dem Mieterrat und der Geschäftsführung möglichst reibungsfrei zu gestalten, wird im Geschäftsverteilungsplan eine besondere Zuständigkeit eines Geschäftsführers bzw. einer Geschäftsführerin für die Kooperation mit dem Unternehmensmieterrat ausgewiesen. Hierbei ist der Unternehmensmieterrat jeweils zu hören.

III.

Dem örtlichen Mieterrat, wie dem Unternehmensmieterrat, werden Einflußmöglichkeiten und Entscheidungsrechte in zwei Formen übertragen:

1. erhält er Informations- und Initiativrechte und
2. wird die Geschäftsführung bei bestimmten Entscheidungen an das Einvernehmen mit dem örtlichen Mieterrat gebunden.

Da auf der örtlichen Ebene noch mehr als auf Unternehmensebene zu erwarten ist, daß der Mieterat seine Beschlüsse in zeitlich, sozial und sachlich enger Betrachtungsweise faßt und versucht, möglichst viele Vorteile für die örtliche Mieterschaft zu erlangen und möglichst viele Nachteile abzuschieben, kann bei Entscheidungen mit Zustimmungsvorbehalt eine fehlende Zustimmung örtlicher Mieteräte ersetzt werden durch die Zustimmung des Unternehmensmieterrats.

Um die Interessen von Minderheiten in der örtlichen Mieterschaft zu schützen, wird vorgesehen, daß mindestens ein Zehntel der örtlichen Mieter und Mieterinnen den Unternehmensmieterrat gegen Entscheidungen des örtlichen Mieterrats anrufen kann. Der Unternehmensmieterrat entscheidet in solchen Fällen seinen Kompetenzen entsprechend.

Für die Mitwirkung bzw. Mitbestimmung des örtlichen Mieterrats sind folgende Entscheidungsarten zu unterscheiden und den Entscheidungsbereichen zuzuordnen:

1. Entscheidungen der Geschäftsführung, die der Zustimmung des örtlichen Mieterrats bedürfen bzw. im Falle der Verweigerung der Zustimmung des Unternehmensmieterrats;
2. Entscheidungen der Geschäftsführung, die der örtliche Mieterrat auf eigene Initiative durch eigene Vorschläge anregen oder beeinflussen kann;
3. Entscheidungen der Geschäftsführung, die der vorherigen Anhörung des örtlichen Mieterrats bedürfen;
4. Entscheidungen, die lediglich der vorherigen Information des örtlichen Mieterrats bedürfen.

Folgende Entscheidungsbereiche werden für die Mitwirkung bzw. Mitbestimmung des örtlichen Mieterrats festgelegt:

1. Planung der Instandhaltungsarbeiten
2. Planung der Modernisierungsinvestitionen
3. Planung von Neubauinvestitionen
4. Planung von Gemeinschaftseinrichtungen
5. Planung der Freiflächengestaltung
6. Stellungnahme bei planungsrechtlichen Genehmigungsverfahren
7. Stellungnahme zur Belegungspraxis des Unternehmens
8. Stellungnahme zur Einstellung bzw. Kündigung hauptamtlicher Mitarbeiter/innen der örtlichen Verwaltung
9. Formulierung der Hausordnung
10. Formulierung von Nutzungskonzepten für Freiflächen im Einvernehmen mit den Mietern der entsprechenden Wohnhäuser
11. Formulierung von Empfehlungen zur Verbesserung der Wohnsituation in administrativer, ökologischer, baulicher, technischer, ästhetischer und anderer Hinsicht
12. Information durch das Unternehmen über die Mietkalkulation und Gestaltung der Mietverträge sowie über beabsichtigte Mieterhöhungen und Änderungen der Mietverträge
13. Information durch das Unternehmen und den Unternehmensmieterrat über Vorgänge wesentlicher Art, die die Belange der örtlichen Mieterschaft berühren.

Die örtlichen Mieteräte können darüber hinaus die örtliche Mieterschaft über wichtige Fragen der Wohnraumversorgung informieren und die Interessen der Mieterinnen und Mieter gegenüber öffentlichen Stellen und in der lokalen Öffentlichkeit vertreten.

Jan Kuhnert, MdL

Erich Nitzling, MdL

(501)

8. Pilotprojekt Geschäftsordnung für Mieterbeiträge

(Berliner Mietverein e. V.; Postfach 3126; 1000 Berlin 30)

Präambel

Zur Erprobung von mehr Mietermitbestimmung vereinbaren die Neue Heimat Berlin und der Berliner Mietverein eine Geschäftsordnung für Mieterbeiträge. Diese nachfolgende Geschäftsordnung soll als Pilotprojekt auf ihre Wirksamkeit und Umsetzbarkeit in der Wohnanlage Berlin-Tiergarten, Seydlitzstraße u. a. erprobt werden.

Die Neue Heimat Berlin und der Mieterbeirat arbeiten unter Beachtung der nachfolgenden Rah-

menbedingungen vertrauensvoll und partnerschaftlich zusammen.

1. Der Tätigkeitsbereich des Mieterbeirates bezieht sich auf die Wohnanlage/Wirtschaftseinheit:
Berlin-Tiergarten, Heinrich-Zille-Siedlung, Otto-Dix-Straße 10, 12, 14, 16, Claire-Waldoff-Promenade 12, 14, 14A, B, C, 16, 16A, B, C, 18 und Seydlitzstraße 17, 17A, B, C.
2. Bei dieser Wohnanlage/Wirtschaftseinheit setzt

sich der Mieterbeirat aus 5 Mitgliedern zusammen.

Wahlberechtigt und wählbar sind nur Mieter der o. g. Wohnanlage/Wirtschaftseinheit. Die Amtszeit beträgt 3 Jahre.

3. Der Mieterbeirat wird im schriftlichen geheimen Wahlverfahren von den Mietern gewählt — dabei entfällt auf jede Wohneinheit nur eine Stimme. Dem schriftlichen Wahlverfahren für den Mieterbeirat geht ein gemeinsamer schriftlicher Aufruf der Neuen Heimat Berlin und des Berliner Mietervereins voraus, in dem zu einer Versammlung für die Wahl eines Mieterbeirates aufgerufen wird. Auf dieser Versammlung können Kandidaten aufgestellt werden — unabhängig davon bleibt Neue Heimat die Benennung von Vorschlägen im schriftlichen Verfahren zulässig.

Für die Wahldurchführung wird aus den Reihen der Mieter ein Wahlvorstand auf der von der Neuen Heimat Berlin und dem Berliner Mieterverein einberufenen Veranstaltung gewählt. Dieser Wahlvorstand hat die Durchführung der Wahl zu organisieren und ist zur Entgegennahme von schriftlichen Vorschlägen ebenso wie die Neue Heimat Berlin und der Berliner Mieterverein berechtigt. Die schriftlichen Wahlvorschläge müssen 14 Tage vor dem Austeilen der Wahlzettel an die Mieter entweder bei der Neuen Heimat Berlin, dem Berliner Mieterverein oder dem Wahlvorstand für den Mieterbeirat eingehen.

Der Mieterbeirat kann abgewählt werden. Für die Abwahl gilt das gleiche Verfahren, wie für die Wahl des Mieterbeirates — die Abwahl ist nur dann vollzogen, wenn sich zwei Drittel der abgegebenen Stimmen für eine Abwahl des gesamten Mieterbeirates aussprechen. Bei Rücktritt oder Ausscheiden eines Mitgliedes des Mieterbeirates rückt der Kandidat für den Mieterbeirat nach, der bei der Wahl zum Mieterbeirat die nächsthöchste Stimmzahl auf sich vereinigen konnte, aber kein Mitglied des Mieterbeirates wurde.

Soweit ein solcher Nachrücker nicht vorhanden ist, kann der Mieterbeirat mit der Mehrheit seiner Stimmen einen Nachfolger wählen. Die Amtszeit des eintretenden Mieterbeirates endet mit der Amtszeit des gesamten Mieterbeirates.

4. Hinsichtlich der Beteiligung und Mitwirkung des Mieterbeirates zu den Angelegenheiten vereinbaren die Neue Heimat Berlin und der Berliner Mieterverein e. V. folgendes:

4.1 Informations- und Beratungspflicht der Neuen Heimat Berlin:

- a) Mietzusammensetzung, Mieterhöhung.
- b) Ausgestaltung der Mietverträge.
- c) Bei Aussprache einer Kündigung aufgrund von Mietrückständen gemäß § 554 BGB informiert die Neue Heimat Berlin den Mieterbeirat; entsprechendes gilt für die Einleitung eines Räumungsrechtsstreites.

- d) Die Neue Heimat Berlin informiert den Mieterbeirat im Januar eines jeden Jahres über den finanziellen Umfang und die Art der im selben Kalenderjahr geplanten Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen.

4.2 Mitentscheidungsbefugnisse des Mieterbeirates:

- a) Vor Aussprache einer Kündigung oder Durchführung eines Räumungsrechtsstreites aus anderen Gründen als nach § 554 BGB versuchen die Parteien durch eine besondere Kommission, jeweils bestehend aus einem Vertreter der Neuen Heimat Berlin und einem Vertreter des Mieterbeirates, über die weiteren Schritte zu entscheiden. Bei Stimmengleichheit entscheidet die Neue Heimat Berlin.
- b) Bei Belegung von Wohnungen unter Berücksichtigung eines von der Neuen Heimat Berlin und dem Berliner Mieterverein e. V. erarbeiteten Rahmenprogramms für besonders benachteiligte Gruppen. Es wird eine Belegungskommission, bestehend aus einem Vertreter der Neuen Heimat Berlin und einem Vertreter des Mieterbeirates, gebildet. Diese Kommission ist organisatorisch bei der Neuen Heimat Berlin angegliedert. Der Mieterbeirat ist an das Datengeheimnis gebunden. Der Vertreter des Mieterbeirates in der Belegungskommission wird eine Woche vor der Sitzung der Kommission über die Anzahl der Bewerber und grob über deren Situation durch die Neue Heimat Berlin informiert. Bei Stimmengleichheit der Belegungskommission entscheidet die Neue Heimat Berlin.

4.3 Mitbestimmungsbefugnisse des Mieterbeirates:

- a) Festsetzung der Hausordnung und deren Überwachung und Einhaltung.
- b) Zeitpunkt und Umfang der einzelnen, im Jahresplan der Neuen Heimat Berlin vorgesehenen Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten, soweit sie die geplanten Aufwendungen der Neuen Heimat für die jeweilige Wirtschaftseinheit nicht übersteigen. Mitteilung der Entscheidung an die Neue Heimat Berlin innerhalb eines Monats nach Bekanntgeben der Instandhaltungsfreigabe gemäß 4.1 d.
- c) Koordinierung, Planung und Durchführung von Modernisierungsarbeiten.
- d) Betrieb und Verwaltung von wohnungsbezogenen Infrastruktureinrichtungen und Gemeinschaftsräumen.
- e) Maßnahmen und Aktivitäten zur Nutzung und Veränderung des Wohnumfeldes (Mietergärten, Blockinnenbegründung, usw.).

5. *Allgemeines*

Über die geschilderten Aufgabenbereiche findet zwischen Mieterbeirat und Vermieter eine kontinuierliche, wechselseitige Unterrichtung und Beratung statt.

Der Vermieter ist an die Beschlüsse des Mieterbeirates zu unter Punkt 4.3 aufgeführten Mitbestimmungsrechten gebunden.

- 5.1 Will er diesen Beschlüssen nicht folgen, so wird das Schiedsgremium angerufen, dessen Entscheidung für beide Seiten verbindlich ist.

Das Schiedsgremium setzt sich wie folgt zusammen:

- Ein Vertreter des Verbandes der Berliner Wohnungsbaugesellschaften und -genossenschaften e. V.
- Ein Vertreter des Berliner Mietervereins e. V., Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund.
- Ein selbständiger Vertreter der Industrieergewerkschaft Bau-Steine-Erden.

Bei der Berufung dieser Vertreter ist darauf zu achten, daß es sich nicht um interessengebundene Vertreter handelt.

Das Schiedsgericht soll innerhalb eines Monats nach Anrufung entscheiden.

- 5.2 Die Neue Heimat Berlin wird den Mieterbeirat über die Durchführung von Maßnahmen der Wohnungsbewirtschaftung unterrichten und mit ihm wichtige Fragen wohnungspolitischer und wohnungswirtschaftlicher Art erörtern. Zur Vorbereitung dieser Diskussion wird Einsicht in die entscheidungsrelevanten Unterlagen der Neuen Heimat Berlin gewährt sowie die entsprechenden Daten zur Verfügung gestellt.
- 5.3 Die Tätigkeit des Mieterbeirates ist ehrenamtlich und parteipolitisch neutral. Die Neue Hei-

mat Berlin erstattet Auslagen gegen Beleg, die im Zusammenhang mit der Tätigkeit entstanden sind. Dies sind höchstens:

DM 2 000,— pro Jahr.

- 5.4 Gemeinsame Sitzungen des Mieterbeirates und der Neuen Heimat Berlin werden in der Regel zweimal jährlich und darüber hinaus bei Bedarf schriftlich und unter Bekanntgabe der Tagesordnung mit einer Ladungsfrist von zwei Wochen einberufen. Der Vorsitz und die Protokollführung werden abwechselnd vom Mieterbeirat und von der Neuen Heimat Berlin wahrgenommen.

- 5.5 Der Mieterbeirat tagt in der Regel einmal monatlich. Bei Bedarf bzw. Verlangen eines Mitgliedes ist der Mieterbeirat mit einer Ladungsfrist von einer Woche unverzüglich einzuberufen.

Der Mieterbeirat führt zur Erfüllung seiner Aufgaben wöchentliche Sprechstunden durch. Die Neue Heimat verpflichtet sich, dafür geeignete Räumlichkeiten zur Verfügung zu stellen.

- 5.6 Die Neue Heimat Berlin verpflichtet sich, Mitteilungen des Mieterbeirates, die für die Mieter bestimmt sind, diesen unverzüglich zur Kenntnis zu geben.

- 5.7 Für spezielle Fragen kann der Mieterbeirat Arbeitsgruppen bilden.

- 5.8 Der Mieterbeirat hat bei der Ausübung seiner Tätigkeit die rechtlichen und vertraglichen Beziehungen zwischen den Mietern und dem Vermieter zu beachten.

Berlin, den 6. Dezember 1984

8. Abschnitt: Anlagen**Beweisbeschlüsse****1 Beschluß vom 26. Juni 1986 (Antrag der Mitglieder der SPD-Fraktion im 3. Untersuchungsausschuß)**

Der Bericht des Parlamentarischen Untersuchungsausschusses der Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg „Neue Heimat“ — Landtags-Drucksache 11/5900 — wird förmlich beigezogen und zum Gegenstand der Beweisaufnahme gemacht.

2 Beschluß vom 27. Juni 1986 (Antrag der Mitglieder der CDU/CSU- und der FDP-Fraktion im 3. Untersuchungsausschuß)

Es wird Beweis erhoben zum Untersuchungsauftrag:

1. durch Beiziehung des Berichts des Parlamentarischen Untersuchungsausschusses zur Überprüfung der Aufsichtstätigkeit der Behörden gegenüber der Geschäftstätigkeit der Unternehmensgruppe Neue Heimat (Neue Heimat Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH, Neue Heimat Städtebau GmbH, ihre direkten und indirekten Schwester-, Tochter- und Beteiligungsunternehmen) sowie der Geschäftsbeziehungen zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg und der Unternehmensgruppe Neue Heimat (Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg, Drucksache 1/5900).
2. durch Einholung von schriftlichen Stellungnahmen zu dem vorgenannten Bericht des
 - a) Vorstands der Neuen Heimat Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH, Hamburg,
 - b) Aufsichtsrats der Neuen Heimat Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH, Hamburg,
 - c) Vorstands der BGAG Beteiligungsgesellschaft für Gemeinwirtschaft AG, Frankfurt am Main,
 - d) Aufsichtsrats der BGAG Beteiligungsgesellschaft für Gemeinwirtschaft AG, Frankfurt am Main,
 jeweils bis zum 13. August 1986: dabei sind vom Bericht abweichende Sachverhaltsdarstellungen und Auffassungen begründet und unter Beifügung von schriftlichen Beweismitteln bzw. Benennung von Zeugen darzulegen.

3 Beschluß vom 27. Juni 1986 (Antrag der Mitglieder der CDU/CSU und der FDP-Fraktion im 3. Untersuchungsausschuß)

Es wird Beweis erhoben zum Untersuchungsauftrag:

I. durch Einholung einer vom Vorstand der Neuen Heimat Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH Hamburg (NEUE HEIMAT) zu erteilenden Auskunft zu den Fragen:

1. An welchen Unternehmen ist und war die NEUE HEIMAT direkt oder indirekt, auch verdeckt, beteiligt? Wie hoch ist und war die Beteiligung?
2. An welchen Unternehmen sind und waren die der NEUEN HEIMAT durch den Gleichordnungskonzern verbundenen Unternehmen direkt oder indirekt, auch verdeckt beteiligt? Wie hoch ist und war die Beteiligung?
3. Wer war tätig als Vorstandsmitglied, Aufsichtsratsmitglied, Arbeitsausschußmitglied, Beiratsmitglied, Mitglied Viertes Organ Neue Heimat und leitender Angestellter
 - a) bei der NEUEN HEIMAT,
 - b) bei den gemeinnützigen Unternehmen, an denen die NEUE HEIMAT direkt oder indirekt beteiligt war,
 - c) bei den nicht gemeinnützigen Unternehmen, an denen die NEUE HEIMAT direkt oder indirekt beteiligt war,
 - d) bei den Unternehmen, mit denen die NEUE HEIMAT als Gleichstellungskonzern verbunden war,
 - e) bei den Unternehmen, an denen die Unternehmen zu d) direkt oder indirekt beteiligt waren;

für die Erteilung der Auskunft wird die Frist bis zum 1. August 1986 gesetzt,

II. durch Beiziehung der Organisationspläne, Aktenverzeichnisse und Aktenpläne der NEUEN HEIMAT,

III. durch Beiziehung von Handelsregisterauszügen bezüglich der nachstehend aufgeführten Unternehmen:

1. NEUE HEIMAT WOHNSPAR
Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH, Hamburg
2. Wohnungsbaugemeinschaft Lüneburg GmbH
Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH, Hamburg

3. Nordwestdeutsche Siedlungsgesellschaft mbH,
Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen,
Hamburg
4. BGI
BG-Immobilien-gesellschaft mbH, Hamburg
5. BGAG
Beteiligungsgesellschaft für
Gemeinwirtschaft AG, Frankfurt a. M.
6. VHU
Vermögensholding und Unternehmens-
beteiligungsgesellschaft mbH, Hamburg
7. Vermo
Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH,
Frankfurt a. M.
8. Interpromotion
Internationale Bau — Promotion GmbH,
Hamburg
9. GSP
Gesellschaft für Städtebau und Planung AG,
Hamburg
10. PBC
Planbau Contact Gesellschaft für Planung
und Bauerstellung mbH, Hamburg
11. GDVG
Gemeinwirtschaftliche Datenverarbeitungs-
gesellschaft mbH, Frankfurt a. M.
12. NEUE HEIMAT NORD
Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft
mbH, Hamburg
13. AGEKA
Gesellschaft für gemeinnützigen Kleinwoh-
nungsbau mbH, Hamburg
14. NEUE HEIMAT SCHLESWIG-HOLSTEIN
Gemeinnützige Wohnungs- und
Siedlungsgesellschaft mbH, Kiel
15. Gesellschaft für Landsiedlung mbH, Kiel
16. NEUE HEIMAT BREMEN
Gemeinnützige Wohnungs- und
Siedlungsgesellschaft mbH, Bremen
17. NEUE HEIMAT NORDSEE
Gemeinnützige Wohnungs- und
Siedlungsgesellschaft mbH, Bremerhaven
18. Hanseatische Wohnungsbau- und
Treuhandgesellschaft in Bremen
Gemeinnützige GmbH, Bremen
19. NEUE HEIMAT NIEDERSACHSEN
Gemeinnützige Wohnungs- und
Siedlungsgesellschaft mbH, Hannover
20. NEUE HEIMAT NORDRHEIN-
WESTFALEN
Gemeinnützige Wohnungs- und
Siedlungsgesellschaft mbH, Düsseldorf
21. NEUE HEIMAT WESTFALEN
Gemeinnützige Wohnungs- und
Siedlungsgesellschaft mbH, Dortmund
22. NEUE HEIMAT ESSEN
Gemeinnützige Wohnungs- und
Siedlungsgesellschaft mbH, Essen
23. NEUE HEIMAT
Gemeinnützige Wohnungs- und
Siedlungsgesellschaft mbH, Remscheid
24. NEUE HEIMAT KÖLN
Gemeinnützige Wohnungs- und
Siedlungsgesellschaft mbH, Köln
25. Grundstücksgesellschaft Grafenberg, GbR,
Düsseldorf
26. NEUE HEIMAT SÜDWEST
Gemeinnützige Wohnungs- und
Siedlungsgesellschaft mbH, Frankfurt a. M.
27. NEUE HEIMAT NORDHESSEN
Gemeinnützige Wohnungs- und
Siedlungsgesellschaft mbH, Kassel
28. NEUE HEIMAT BAYERN
Gemeinnützige Wohnungs- und
Siedlungsgesellschaft mbH, München
29. GEWOG
Gemeinnützige Wohnungs- und
Siedlungsgesellschaft mbH, München
30. NEUE HEIMAT SCHWABEN
Gemeinnützige Wohnungs- und
Siedlungsgesellschaft mbH, Augsburg
31. NEUE HEIMAT BADEN-WÜRTTEMBERG
Gemeinnützige Wohnungs- und
Siedlungsgesellschaft mbH, Stuttgart
32. GEWAG
Gemeinnützige Wohnungs- und
Siedlungsgesellschaft mbH, Karlsruhe
33. Fränkische Gemeinnützige Wohnungs- und
Siedlungsgesellschaft mbH,
Tauberbischofsheim
34. NEUE HEIMAT BERLIN
Gemeinnützige Wohnungs- und
Siedlungsgesellschaft mbH, Berlin
35. Nordwestdeutsche Siedlungsgesellschaft
mbH
Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen,
Hamburg

36. Wohnungsbaugemeinschaft Lüneburg
Gemeinnützige Wohnungsunternehmen,
Lüneburg
37. NEUE HEIMAT HESSEN
Gemeinnützige Wohnungs- und
Siedlungsgesellschaft mbH, Frankfurt a. M.
38. NEUE HEIMAT RHEINLAND-PFALZ
Gemeinnützige Wohnungs- und
Siedlungsgesellschaft mbH, Mainz
39. Wohnungsbaugemeinschaft Lüneburg
GmbH
Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen,
Hamburg
40. NEUE HEIMAT Wohnungsverwaltung
Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft
mbH, Hamburg

IV. durch Beiziehung von Handelsregisterauszügen aller unter I. mitzuteilenden Unternehmen, soweit sie nicht bereits unter III. erfaßt sind.

4 Beschluß vom 2. Juli 1986
(Antrag der Mitglieder der CDU/CSU- und der
F.D.P.-Fraktion im 3. Untersuchungsausschuß)

Es wird Beweis erhoben zum Untersuchungsauftrag durch Beiziehung

1. des Schlußberichts des Untersuchungsausschusses zur Prüfung aller Vorgänge beim Bau der Trabantenstadt Neu-Perlach infolge der Einschaltung der nicht gemeinnützigen „Terrafinanz“ und der „Neuen Heimat“ durch die Landeshauptstadt München in der Amtszeit des ehemaligen Oberbürgermeisters Dr. Hans Jochen Vogel,
(Bayerischer Landtag Drucksache 10/545),
2. des Berichts des Parlamentarischen Untersuchungsausschusses zur Prüfung der in der Öffentlichkeit beanstandeten Grundstücksgeschäfte in Bremen
(Bremische Bürgerschaft, 1970),
3. der Drucksache 11/1493 der Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg (Gutachten über die Aufgabenwahrnehmung der beteiligten Hamburger Behörden bei der Aufsicht über die „Neue Heimat“,
Rechnungshof der Freien und Hansestadt Hamburg, 1. Dezember 1983),
4. der Akten des Bundeskartellamtes aus den Jahren 1976/77, betreffend die Neue Heimat und die Union-Baubedarfs GmbH (UBB).

5 Beschluß vom 26. Juni 1986
(Antrag der Mitglieder der CDU/CSU- und der
F.D.P.-Fraktion im 3. Untersuchungsausschuß)

Es wird Beweis erhoben zum Untersuchungsauftrag:

I. durch Beiziehung zunächst

1. aller Kaufverträge und privatschriftlicher Abnahmeverpflichtungen bezüglich des Ankaufs von bebauten und unbebauten Grundstücken und Wohnungen,
2. aller Kaufverträge und privatschriftlicher Abnahmeverpflichtungen bezüglich des Verkaufs von bebauten und unbebauten Grundstücken und Wohnungen an juristische und natürliche Personen, mit Ausnahme von Mietern der NEUEN HEIMAT,
3. eines Verzeichnisses des gesamten unbebauten Grundbesitzes, Stand 31. Dezember 1984,

von den Unternehmen:

NEUE HEIMAT Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH, Hamburg

1. NEUE HEIMAT WOHNSPAR
Gemeinnützige Wohnungs- und
Siedlungsgesellschaft mbH, Hamburg
2. Wohnungsbaugemeinschaft
Lüneburg GmbH
Gemeinnützige Wohnungs- und
Siedlungsgesellschaft mbH, Hamburg
3. Nordwestdeutsche Siedlungsgesellschaft mbH,
Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen,
Hamburg
4. BGI
BG-Immobilienengesellschaft mbH,
Hamburg
5. BGAG
Beteiligungsgesellschaft für
Gemeinwirtschaft AG, Frankfurt a. M.
6. VHU
Vermögensholding und Unternehmensbeteiligungsgesellschaft mbH, Hamburg
7. Vermo
Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH,
Frankfurt a. M.
8. Interpromotion
Internationale Bau-Promotion GmbH,
Hamburg
9. GSP
Gesellschaft für Städtebau und
Planung AG, Hamburg
10. PBC
Planbau Contact Gesellschaft für Planung
und Bauerstellung mbH, Hamburg
11. GDVG
Gemeinwirtschaftliche Datenverarbeitungsgesellschaft mbH, Frankfurt a. M.

12. NEUE HEIMAT NORD
Gemeinnützige Wohnungsbau-
gesellschaft mbH, Hamburg
13. AGEKA
Gesellschaft für gemeinnützigen
Kleinwohnungsbau mbH, Hamburg
14. NEUE HEIMAT SCHLESWIG-HOLSTEIN
Gemeinnützige Wohnungs- und
Siedlungsgesellschaft mbH, Kiel
15. Gesellschaft für Landsiedlung mbH, Kiel
16. NEUE HEIMAT BREMEN
Gemeinnützige Wohnungs- und
Siedlungsgesellschaft mbH, Bremen
17. NEUE HEIMAT NORDSEE
Gemeinnützige Wohnungs- und
Siedlungsgesellschaft mbH, Bremerhaven
18. Hanseatische Wohnungsbau- und
Treuhandgesellschaft in Bremen
Gemeinnützige GmbH, Bremen
19. NEUE HEIMAT NIEDERSACHSEN
Gemeinnützige Wohnungs- und
Siedlungsgesellschaft mbH, Hannover
20. NEUE HEIMAT NORDRHEIN-
WESTFALEN
Gemeinnützige Wohnungs- und
Siedlungsgesellschaft mbH, Düsseldorf
21. NEUE HEIMAT WESTFALEN
Gemeinnützige Wohnungs- und
Siedlungsgesellschaft mbH, Dortmund
22. NEUE HEIMAT ESSEN
Gemeinnützige Wohnungs- und
Siedlungsgesellschaft mbH, Essen
23. NEUE HEIMAT
Gemeinnützige Wohnungs- und
Siedlungsgesellschaft mbH, Remscheid
24. NEUE HEIMAT KÖLN
Gemeinnützige Wohnungs- und
Siedlungsgesellschaft mbH, Köln
25. Grundstücksgesellschaft Grafenberg, GbR,
Düsseldorf
26. NEUE HEIMAT SÜDWEST
Gemeinnützige Wohnungs- und
Siedlungsgesellschaft mbH, Frankfurt a.M.
27. NEUE HEIMAT NORDHESSEN
Gemeinnützige Wohnungs- und
Siedlungsgesellschaft mbH, Kassel
28. NEUE HEIMAT BAYERN
Gemeinnützige Wohnungs- und
Siedlungsgesellschaft mbH, München
29. GEWOG
Gemeinnützige Wohnungs- und
Siedlungsgesellschaft mbH, München
30. NEUE HEIMAT SCHWABEN
Gemeinnützige Wohnungs- und
Siedlungsgesellschaft mbH, Augsburg
31. NEUE HEIMAT BADEN-WÜRTTEMBERG
Gemeinnützige Wohnungs- und
Siedlungsgesellschaft mbH, Stuttgart
32. GEWAG
Gemeinnützige Wohnungs- und
Siedlungsgesellschaft mbH, Karlsruhe
33. Fränkische Gemeinnützige Wohnungs-
und Siedlungsgesellschaft mbH,
Tauberbischofsheim
34. NEUE HEIMAT BERLIN
Gemeinnützige Wohnungs- und
Siedlungsgesellschaft mbH, Berlin
35. Nordwestdeutsche Siedlungs-
gesellschaft mbH
Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen,
Hamburg
36. Wohnungsbaugemeinschaft Lüneburg
Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen,
Lüneburg
37. NEUE HEIMAT HESSEN
Gemeinnützige Wohnungs- und
Siedlungsgesellschaft mbH,
Frankfurt a. M.
38. NEUE HEIMAT RHEINLAND-PFALZ
Gemeinnützige Wohnungs- und
Siedlungsgesellschaft mbH, Mainz
39. Wohnungsbaugemeinschaft
Lüneburg GmbH
Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen,
Hamburg
40. NEUE HEIMAT Wohnungsverwaltung
Gemeinnützige Wohnungsbau-
gesellschaft mbH, Hamburg
41. Neue Heimat Städtebau Südwest GmbH,
Frankfurt a. M.
42. Neue Heimat Städtebau
Baden-Württemberg GmbH, Stuttgart
43. Bewobau Betreuungs- und Wohnungsbau-
gesellschaft mbH, Hamburg
44. Begebau Beratungsgesellschaft für
Gewerbebau mbH, Hamburg
45. Neue Heimat International Wohnungs-
und Siedlungsgesellschaft, Hamburg

46. Neue Heimat Kommunal Gesellschaft zum Bau öffentlicher und sozialer Einrichtungen mbH, Hamburg
47. Neue Heimat Fertighaus Vertriebsgesellschaft mbH, Hamburg
48. Stachus-Einkaufszentrum Verwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg
49. Mediplan Krankenhausplanungsgesellschaft mbH, Hamburg
50. VBV Vermittlungsbüro für Versicherungen GmbH, Hamburg
51. Schneidaer & Jacoby Versicherungs-Vermittlungsgesellschaft mbH, Bremen
52. Gewerbebauträger GmbH, Hamburg
53. GVA Grundstücksverwaltung Arnulfstraße GmbH, München
54. Geschäfts- und Wohnhausbau-Verwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg
55. Urbantrakt Bauträger- und Verwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg
56. Santrakt Bauträger- und Verwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg
57. Westtrakt Bauträger- und Verwaltungsges. mbH, Hamburg
58. Grundstücksverwaltungsgesellschaft Hamburg Raboisen Neue Heimat Städtebau GmbH & Co, Hamburg
59. Siedlungs-Fonds Oberland GmbH, München
60. KG Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co, Pappelallee 37, Hamburg
61. Intertrakt Bauträger- und Verwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg
62. Plantrakt Bauträger- und Verwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg
63. Nordtrakt Bauträger- und Verwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg
64. KG Plantrakt Bauträger- und Verwaltungsgesellschaft mbH
65. KG Intertrakt Bauträger- und Verwaltungsgesellschaft mbH & Co, Hamburg
66. KG Westtrakt Bauträger- und Verwaltungsges. mbH & Co, Hamburg
67. KG Gewerbebauträger GmbH & Co, Hamburg
68. Grundstücksverwaltungsgesellschaft Frankfurt a. M. Bockenheimer Warte mbH, Hamburg
69. KG Grundstücksverwaltungsgesellschaft Frankfurt a. M. Bockenheimer Warte mbH & Co, Hamburg
70. PBC Planbau Contract Gesellschaft für Planungs- und Bauerstellung mbH, Hamburg
71. PCB Planbau Contract Berlin GmbH
72. Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH Bremen, Rembertiring 27, Hamburg
73. Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH München, Albert-Schweitzer-Str. 70, Hamburg
74. Berufsbildungswerk Gemeinnützige Bildungseinrichtung des DGB GmbH (BFW), Düsseldorf
75. Wirtschafts- und Sozialwissenschaftliches Institut des Deutschen Gewerkschaftsbundes GmbH (WSI), Düsseldorf
76. BLG Bauland- und Liegenschaftsgesellschaft mbH, i. L., Frankfurt a. M.
77. Zentralinstitut für Rehabilitation Beratungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH, i. L., Heidelberg
78. Hanse-Centrum Bauträgergesellschaft mbH, i. L., Hamburg
79. Löwentor Zentrum Gesellschaft für Grundstücksverwertung mbH, Stuttgart
80. Neue Heimat Südwest, Frankfurt a. M.
81. Wohnungsbaugemeinschaft Lüneburg GmbH, — Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen —, Hamburg
82. VHH Vereinigte Hotel-Holding GmbH, Berlin
83. acon Gesellschaft für Werbung und Kommunikation mbH, Köln
84. Gemeinnützige Müllbeseitigungsanlage Bremerhaven GmbH, Bremerhaven
85. Kommanditgesellschaft Grundstücksverwaltungsgesellschaft Frankfurt/Main, Senckenberg-Anlage & Co, Hamburg
86. Hausbesitzbrieffonds 11 Immobiliengesellschaft Dr. Menard (Objekt Stuttgart/Hamburg) KG, Düsseldorf
87. Grundstücksverwaltungsgesellschaft Dr. Werner Pfeifer Gewerbezentren Bremen und Hamburg

88. AG ... Bauträger- u. Verwaltungsgesellschaft mbH & Co, Düsseldorf
89. ... GmbH & Co KG, München
90. AVB
Antennen-Vertriebs- und
Betreuungs GmbH
91. Auto-Waschband GmbH
Auto-Waschband-Betriebsgesellschaft mbH
92. Auto-Waschband KG
Auto-Waschband-Betriebs GmbH & Co KG
93. Erdgas KG
Erdgas KG tele-therm Gesellschaft für
Fernwärme GmbH & Co
94. Elbe-Bowling GmbH
Elbe-Bowling-Betriebs GmbH
95. Elbe-Bowling GmbH
Elbe-Bowling-Betriebs GmbH KG
96. Fapaco GmbH
Tankstellen-Betriebs- u.
Verwaltungsgesellschaft mbH
97. Fapaco KG
Tankstellen-Betriebs- u.
Verwaltungsgesellschaft mbH KG
98. Metano KG
Metano KG tele-therm Gesellschaft für
Fernwärme GmbH & Co
99. tt Berlin GmbH
tele-therm Berlin GmbH
100. tt Berlin Heizwerke KG
tele-therm Berlin Gesellschaft für Fern-
wärme mbH & Co Heizwerke KG
101. tt Berlin KG
tele-therm Berlin Gesellschaft für Fern-
wärme mbH & Co KG, Berlin
102. tt Hamburg GmbH
tele-therm Gesellschaft für Fern-
wärme mbH, Hamburg
103. tt Hamburg KG
tele-therm Gesellschaft für Fern-
wärme mbH & Co KG, Hamburg
104. tt Lübeck GmbH
tele-therm Lübeck Gesellschaft für
Fernwärme mbH
105. tt Lübeck KG
tele-therm Lübeck Gesellschaft für Fern-
wärme mbH & Co KG
106. Universa GmbH
Universa Ladenbetriebs- und
Verwaltungs GmbH

107. Universa KG
Universa Ladenbetriebs- und
Verwaltungsgesellschaft mbH KG

Die beizuziehenden Kaufverträge und privatschriftlichen Abnahmeverpflichtungen werden zunächst zeitlich wie folgt begrenzt:

- a) hinsichtlich des An- und Verkaufs von Mietwohnungen vom 1. Januar 1976 an;
- b) hinsichtlich der innerhalb des Konzerns NEUE HEIMAT getätigten An- und Verkäufe und privatschriftlichen Abnahmeverpflichtungen bebauter Grundstücke vom 1. Januar 1974 an;
- c) hinsichtlich aller anderen An- und Kaufverträge und privatschriftlichen Abnahmeverpflichtungen vom 1. Januar 1960 an.

Für die Vorlage wird eine Frist bis zum 1. August 1986 gesetzt;

II. durch Beiziehung der Grundbuchakten bezüglich der Grundstücke und Wohnungen zu I.,

III. durch Einholung einer Auskunft der für die Bauleitplanung zuständigen Gebietskörperschaften bezüglich aller unbebauten Grundstücke zu I, ggfls. durch Beiziehung der Bauleitpläne zu ergänzen.

6 Beschluß vom 26. Juni 1986 (Antrag der Mitglieder der CDU/CSU — und der FDP-Fraktion im 3. Untersuchungsausschuß)

Es wird Beweis erhoben zum Untersuchungsauftrag durch Beiziehung

1. aller Geschäfts-, Jahres- und Sozialberichte,
2. aller Prüfungsberichte,
3. aller von Wirtschaftsberatungs- und Wirtschaftsprüfungsunternehmen erstellten Gutachten zur Wirtschaftslage,
4. aller Protokolle von Sitzungen der Aufsichtsräte, Arbeitsausschüsse, Beiräte und Vierten Organe der Neuen Heimat,

von den Unternehmen:

NEUE HEIMAT Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH Hamburg

1. NEUE HEIMAT WOHNSPAR
Gemeinnützige Wohnungs- und
Siedlungsgesellschaft mbH, Hamburg
2. Wohnungsbaugemeinschaft Lüneburg GmbH
Gemeinnützige Wohnungs- und
Siedlungsgesellschaft mbH, Hamburg
3. Nordwestdeutsche Siedlungsgesellschaft mbH,
Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen,
Hamburg

4. BGI
BG-Immobilien-gesellschaft mbH, Hamburg
5. BGAG
Beteiligungsgesellschaft für Gemeinwirtschaft AG, Frankfurt a. M.
6. VHU
Vermögensholding und Unternehmensbeteiligungsgesellschaft mbH, Hamburg
7. Vermo
Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, Frankfurt a. M.
8. Interpromotion
Internationale Bau — Promotion GmbH, Hamburg
9. GSP
Gesellschaft für Städtebau und Planung AG, Hamburg
10. PBC
Planbau Contact Gesellschaft für Planung und Bauerstellung mbH, Hamburg
11. GDVG
Gemeinwirtschaftliche Datenverarbeitungsgesellschaft mbH, Frankfurt a. M.
12. NEUE HEIMAT NORD
Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH, Hamburg
13. AGEKA
Gesellschaft für gemeinnützigen Kleinwohnungsbau mbH, Hamburg
14. NEUE HEIMAT SCHLESWIG-HOLSTEIN
Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH, Kiel
15. Gesellschaft für Landsiedlung mbH, Kiel
16. NEUE HEIMAT BREMEN
Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH, Bremen
17. NEUE HEIMAT NORDSEE
Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH, Bremerhaven
18. Hanseatische Wohnungsbau- und Treuhandgesellschaft in Bremen
Gemeinnützige GmbH, Bremen
19. NEUE HEIMAT NIEDERSACHSEN
Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH, Hannover
20. NEUE HEIMAT NORDRHEIN-WESTFALEN
Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH, Düsseldorf
21. NEUE HEIMAT WESTFALEN
Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH, Dortmund
22. NEUE HEIMAT ESSEN
Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH, Essen
23. NEUE HEIMAT
Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH, Remscheid
24. NEUE HEIMAT KÖLN
Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH, Köln
25. Grundstücksgesellschaft Grafenberg, GbR, Düsseldorf
26. NEUE HEIMAT SÜDWEST
Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH, Frankfurt a. M.
27. NEUE HEIMAT NORDHESSEN
Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH, Kassel
28. NEUE HEIMAT BAYERN
Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH, München
29. GEWOG
Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH, München
30. NEUE HEIMAT SCHWABEN
Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH, Augsburg
31. NEUE HEIMAT BADEN-WÜRTTEMBERG
Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH, Stuttgart
32. GEWAG
Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH, Karlsruhe
33. Fränkische Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH, Taubertbischofsheim
34. NEUE HEIMAT BERLIN
Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH, Berlin
35. Nordwestdeutsche Siedlungsgesellschaft mbH
Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen, Hamburg
36. Wohnungsbaugemeinschaft Lüneburg
Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen, Lüneburg
37. NEUE HEIMAT HESSEN
Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH, Frankfurt a. M.
38. NEUE HEIMAT RHEINLAND-PFALZ
Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH, Mainz
39. Wohnungsbaugemeinschaft Lüneburg GmbH
Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen, Hamburg
40. NEUE HEIMAT Wohnungsverwaltung
Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH, Hamburg

41. Neue Heimat Städtebau Südwest GmbH, Frankfurt a. M.
42. Neue Heimat Städtebau Baden-Württemberg GmbH, Stuttgart
43. Bewobau Betreuungs- und Wohnungsbaugesellschaft mbH, Hamburg
44. Begebau Beratungsgesellschaft für Gewerbebau mbH, Hamburg
45. Neue Heimat International Wohnungs- u. Siedlungsgesellschaft, Hamburg
46. Neue Heimat Kommunal Gesellschaft zum Bau öffentlicher und sozialer Einrichtungen mbH, Hamburg
47. Neue Heimat Fertighaus Vertriebsgesellschaft mbH, Hamburg
48. Stachus-Einkaufszentrum Verwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg
49. Mediplan Krankenhausplanungsgesellschaft mbH, Hamburg
50. VBV Vermittlungsbüro für Versicherungen GmbH, Hamburg
51. Schneider & Jacoby Versicherungs-Vermittlungsgesellschaft mbH, Bremen
52. Gewerbebauträger GmbH, Hamburg
53. GVA Grundstücksverwaltung Arnulfstraße GmbH, München
54. Geschäfts- und Wohnhausbau-Verwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg
55. Urbantrakt Bauträger- und Verwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg
56. Santrakt Bauträger- und Verwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg
57. Westtrakt Bauträger- und Verwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg
58. Grundstücksverwaltungsgesellschaft Hamburg Raboisen Neue Heimat Städtebau GmbH & Co., Hamburg
59. Siedlungs-Fonds Oberland GmbH, München
60. KG Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co., Pappelallee 37, Hamburg
61. Intertrakt Bauträger- und Verwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg
62. Plantrakt Bauträger- und Verwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg
63. Nordtrakt Bauträger- und Verwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg
64. KG Plantrakt Bauträger- und Verwaltungsgesellschaft mbH
65. KG Intertrakt Bauträger- und Verwaltungsgesellschaft mbH & Co., Hamburg
66. KG Westtrakt Bauträger- und Verwaltungsgesellschaft mbH & Co., Hamburg
67. KG Gewerbebauträger GmbH & Co, Hamburg
68. Grundstücksverwaltungsgesellschaft Frankfurt a. M. Bockenheimer Warte mbH, Hamburg
69. KG Grundstücksverwaltungsgesellschaft Frankfurt a. M. Bockenheimer Warte mbH & Co., Hamburg
70. PBC Planbau Contract Gesellschaft für Planungs- und Bauerstellung mbH, Hamburg
71. PCB Planbau Contract Berlin GmbH
72. Grundstücksverwaltungsgesellschaft Bremen mbH, Rembertiring 27, Hamburg
73. Grundstücksverwaltungsgesellschaft München mbH, Albert-Schweitzer-Str. 70, Hamburg
74. Berufsbildungswerk Gemeinnützige Bildungseinrichtung des DGB GmbH (BFW), Düsseldorf
75. Wirtschafts- und Sozialwissenschaftliches Institut des Deutschen Gewerkschaftsbundes GmbH (WSI), Düsseldorf
76. BLG Bauland- und Liegenschaftsgesellschaft mbH, i. L., Frankfurt a. M.
77. Zentralinstitut für Rehabilitation Beratungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH, i. L., Heidelberg
78. Hanse-Centrum Bauträgersgesellschaft mbH, i. L., Hamburg
79. Löwentor Zentrum Gesellschaft für Grundstücksverwertung mbH, Stuttgart
80. Neue Heimat Südwest, Frankfurt a. M.
81. Wohnungsbaugemeinschaft Lüneburg GmbH, — Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen —, Hamburg
82. VHH Vereinigte Hotel-Holding GmbH, Berlin
83. acon Gesellschaft für Werbung und Kommunikation mbH, Köln
84. Gemeinnützige Müllbeseitigungsanlage Bremerhaven GmbH, Bremerhaven
85. Kommanditgesellschaft Grundstücksverwaltungsgesellschaft Frankfurt a. M. Senckenberg-Anlage & Co, Hamburg
86. Hausbesitzbrieffonds 11 Immobiliengesellschaft Dr. Menard (Objekt Stuttgart/Hamburg) KG, Düsseldorf
87. Grundstücksverwaltungsgesellschaft Dr. Werner Pfeifer Gewerbezentren Bremen und Hamburg
88. AG ... Bauträger- u. Verwaltungsgesellschaft mbH & Co., Düsseldorf

89. ... GmbH & Co KG, München
90. AVB
Antennen-Vertriebs- und Betreuungs GmbH
91. Auto-Waschband GmbH
Auto-Waschband-Betriebsgesellschaft mbH
92. Auto-Waschband KG
Auto-Waschband-Betriebs GmbH & Co KG
93. Erdgas KG
Erdgas KG tele-therm Gesellschaft für Fernwärme GmbH & Co
94. Elbe-Bowling GmbH
Elbe-Bowling-Betriebs GmbH
95. Elbe-Bowling GmbH
Elbe-Bowling-Betriebs GmbH KG
96. Fapaco GmbH
Tankstellen-Betriebs- u. Verwaltungsgesellschaft mbH

7 Beschluß vom 2. Juli 1986 (Antrag der Mitglieder der SPD-Fraktion im 3. Untersuchungsausschuß)

Es wird eine amtliche Auskunft bei den Justizministern der Länder darüber eingeholt, ob und gegebenenfalls welche staatsanwaltschaftlichen Ermittlungsverfahren gegen den Konzern „NEUE HEIMAT“, Tochterunternehmen des Konzerns und/oder Verantwortliche des Konzerns oder einzelner Tochterunternehmen geführt werden.

8 Beschluß vom 26. Juni 1986 (Antrag der Mitglieder der SPD-Fraktion im 3. Untersuchungsausschuß)

Beim Bundesrechnungshof werden die dort vorhandenen Unterlagen zu Prüfungsvorgängen im Zusammenhang mit der „Neuen Heimat“ angefordert.

9 Beschluß vom 10. Juni 1986 (Antrag des Mitglieds der Fraktion DIE GRÜNEN im 3. Untersuchungsausschuß)

- I. Bei den für Bürgschaften und Rückbürgschaften zuständigen Stellen des Bundes und der Länder werden durch das Bundesbauministerium Auskünfte angefordert, die aufzeigen:
1. Welchen Umfang die eingegangenen Bürgschaftsverpflichtungen für Sozialwohnungen der Neuen Heimat haben,
 2. ob, und ggfs. welche Bedenken gegen die Übernahme von Bürgschaften bestanden haben oder bestehen,
 3. welche Verluste bei Eintritt des Bürgschaftfalles für die öffentliche Hand entstehen.
- II. Der Auskunftszeitraum ist: 1. Januar 1960 bis 30. Juni 1986.
- III. Die Auskünfte sollen so bald wie möglich erteilt werden.

10 Beschluß vom 10. Juli 1986 (Antrag des Mitglieds der Fraktion DIE GRÜNEN im 3. Untersuchungsausschuß)

Es wird Beweis erhoben zum Untersuchungsauftrag durch Beiziehung

1. aller Kreditverträge, die zwischen den im Beweisbeschluß (Ausschuß-Drucksache 10-5 neu) genannten Firmen abgeschlossen wurden. Die lfd. Nr. 88 und 89 sind ausgenommen. Die Beiziehung erfolgt bei den Kreditnehmern;

2. aller Kreditverträge, die zwischen den lfd. Nr. 1 bis 10 und 12 bis 40 des Beweisbeschlusses (Ausschuß-Drucksache 10-5 neu) genannten Unternehmen und der Bank für Gemeinwirtschaft abgeschlossen worden sind.

Die Angaben sind aufzuschlüsseln nach

- kurzfristigen Verbindlichkeiten
- langfristigen Verbindlichkeiten

bzw. nach Verbindlichkeiten für Wohnungen, Bodenvorratshaltung und sonstige Liegenschaften. Die Beiziehung erfolgt bei den Kreditnehmern;

3. einer von der Neuen Heimat anzufertigenden Aufstellung ihrer Verbindlichkeiten gegenüber

- a) öffentlich-rechtlichen Kreditinstituten,
- b) sonstigen Kreditinstituten (aufgeschlüsselt nach Instituten).

Die Angaben sind aufzuschlüsseln nach kurzfristigen und langfristigen Verbindlichkeiten sowie nach Verbindlichkeiten für Wohnungen, Bodenvorratshaltung und sonstige Liegenschaften.

4. Der Erhebungszeitraum zu Nr. 1 ist: 1. Januar 1975 bis 30. Juni 1986. Der Erhebungszeitraum zu Nr. 2 und Nr. 3 ist: 1. Januar 1960 bis 30. Juni 1986.

5. Für die Vorlage wird eine Frist gesetzt bis zum 13. August 1986.

11 Beschluß vom 10. Juli 1986 (Antrag des Mitglieds der Fraktion DIE GRÜNEN im 3. Untersuchungsausschuß)

- I. Bei den für die öffentliche Wohnungsbauförderung zuständigen Stellen der Länder werden durch das Bundesbauministerium die Auskünfte angefordert, die erklären:

1. in welcher Höhe wurden öffentliche Mittel für Sozialwohnungen der Neuen Heimat (gemeinn.) vergeben,
2. wie wurde die Bonität geprüft,
3. wer hat die Prüfungen ggfs. im Auftrag der zuständigen Stellen geprüft,
4. ob und ggfs. welche Einwände haben bestanden.

- II. Der Auskunftszeitraum ist: 1. Januar 1960 bis 30. Juni 1986.

12 Beschluß vom 17. Juli 1986**(Antrag des Mitglieds der Fraktion DIE GRÜNEN
im 3. Untersuchungsausschuß)**

I. Vom Bundesaufsichtsamt für das Kreditwesen werden folgende Auskünfte eingeholt:

1. Hat es Beanstandungen gegenüber Kreditinstituten im Zusammenhang mit Geschäften gegeben, die mit der Neuen Heimat abgeschlossen wurden?

Wenn ja, bei welchen Instituten? Welche Beanstandungen?

2. Hat es vom Bundesaufsichtsamt gegenüber der Geschäftstätigkeit der Neuen Heimat Beanstandungen gegeben? Wenn ja, welche?

3. Welche Maßnahmen wurden zu I.1. und 2. unternommen und mit welchem Ergebnis?

II. Der Auskunftszeitraum ist: 1. Januar 1960 bis 30. Juni 1986.

III. Die Anschrift lautet:

Bundesaufsichtsamt für das Kreditwesen
Reichpietschufer 72—76, 1000 Berlin 30
F. 0 30/2 63 51, FS 185 558

IV. Schutzwürdige Rechte Dritter sind zu beachten.

13 Beschluß vom 2. Juli 1986**(Antrag der Mitglieder der SPD-Fraktion
im 3. Untersuchungsausschuß)**

In Ergänzung der mit dem Beweisantrag Nr. 1 beigezogenen Unterlagen werden auch das Stenografische Protokoll der Beratungen der Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg über den Bericht und die am Schluß dieser Beratungen gefaßten Beschlüsse und Empfehlungen beigezogen und zum Gegenstand der Beweisaufnahmen gemacht.

14 Beschluß vom 26. Juni 1986**(Antrag der Mitglieder der SPD-Fraktion
im 3. Untersuchungsausschuß)**

I. Zur Vorbereitung der Empfehlung nach Ziff. V des Untersuchungsauftrages werden Sachverständigen-Auskünfte eingeholt. Diese Auskünfte sollen ausgehen von folgenden möglichen Fallgestaltungen:

1. Erhalt des Neue-Heimat-Konzerns in der bisherigen Form;

2. Veräußerung des Wohnungs- und Grundstücksbestandes des Neue-Heimat-Konzerns

a) an Dritterwerber unter Verlust der Gemeinnützigkeitsbindung

b) an Erwerber der öffentlichen Hand unter Erhaltung der Gemeinnützigkeit;

3. Konkurs des Neue-Heimat-Konzerns mit konkursrechtlicher Verwertung des vorhandenen Vermögens.

II. Die Auskünfte werden in Form schriftlicher Stellungnahmen erbeten, und zwar

1. hinsichtlich der Auswirkungen für die öffentlichen Haushalte

a) in Form des Untergangs von Rückzahlungsforderungen

b) in Form von Steuerausfällen

aa) durch Anwendung des Erwerbmodells

bb) durch Geltendmachung von Verlusten aus Vermietung und Verpachtung

vom Bundesminister der Finanzen und den Länderfinanzministern;

2. hinsichtlich der wohnungswirtschaftlichen Folgen vom Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau und den zuständigen Ministern der Bundesländer

3. hinsichtlich der Folgen für die betroffenen Mieter vom Bundesminister der Justiz sowie vom Deutschen Mieterbund

4. hinsichtlich der Folgen für den Wohnungs- und Immobilienmarkt

a) vom Zentralverband der Deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer

b) vom Deutschen Mieterbund

c) vom Ring Deutscher Makler und Verband Deutscher Makler

d) vom Gesamtverband Gemeinnütziger Wohnungsunternehmen

5. hinsichtlich der Folgen für die Bauwirtschaft

a) vom Zentralverband des Deutschen Bauwesens

b) vom Hauptverband der Deutschen Bauindustrie

c) von der Industriegewerkschaft Bau, Steine, Erden

6. hinsichtlich der Auswirkungen für das Kreditgewerbe

a) vom Bundesverband Deutscher Banken e. V.

b) vom Sparkassen- und Giroverband

III. Die schriftlichen Auskünfte werden bis zum

31. Juli 1986

erbeten.

IV. Die Anhörung der verantwortlichen Repräsentanten dieser Behörden und Institutionen als Sachverständige in öffentlicher mündlicher Verhandlung bleibt vorbehalten.

15 Beschluß vom 26. Juni 1986
(Antrag der Mitglieder der CDU/CDU- und der FDP-Fraktion im 3. Untersuchungsausschuß)

Zur Vorbereitung der Beweisaufnahme und Erleichterung der Ausschubarbeit werden informativ angehört:

1. der Ulrich Hartmann, Mitglied der Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg, zu laden über die Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg,
2. der Karl-Heinz-Ehlers, Mitglied der Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg, zu laden über die Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg
zum Umfang und zu den Grenzen des Untersuchungsauftrages der Freien und Hansestadt Hamburg sowie zur Arbeit des Parlamentarischen Untersuchungsausschusses zur Überprüfung der Aufsichtstätigkeit der Behörden gegenüber der Geschäftstätigkeit der Unternehmensgruppe NEUE HEIMAT (Neue Heimat Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH, Neue Heimat Städtebau GmbH, ihre direkten und indirekten Schwester-, Tochter- und Beteiligungsunternehmen) sowie der Geschäftsbeziehungen zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg und der Unternehmensgruppe NEUE HEIMAT.

16 Beschluß vom 10. Juli 1986
(Antrag der Mitglieder der SPD-Fraktion im 3. Untersuchungsausschuß)

I. Es wird Beweis erhoben über folgende Fragen:

1. Welche öffentlichen Mittel werden bei Bauvorhaben gemeinnütziger Wohnungsbauunternehmen eingesetzt?
 - 1.1. Wo und in welcher Form werden diese Mittel etatisiert?
 - 1.2. Wie werden diese Mittel bewilligt und ausgezahlt?
 - 1.3. Wie wird die Verwendung dieser Mittel kontrolliert?
 - 1.4. Wie ist der Rückfluß dieser Mittel gesichert?
2. Welche öffentlichen Mittel — aufgeschlüsselt nach Haushaltsjahren — sind seit 1976 für öffentlich geförderten Wohnungsbau eingesetzt worden?
 - 2.1. Welcher Anteil davon entfiel auf Bauvorhaben gemeinnütziger Wohnungsbauunternehmen?
 - 2.2. Welcher Anteil davon entfiel auf Bauvorhaben der Neuen Heimat?
 - 2.2.1. absolut
 - 2.2.2. prozentual

3. Wie hoch belaufen sich die noch gebundenen Mittel, aufgeteilt nach Bundesländern?
4. Was geschieht mit diesen öffentlichen Mitteln?
 - 4.1. im Fall des Fortbestandes der Neuen Heimat
 - 4.1.1. als Konzern
 - 4.1.2. als selbständige Regionalgesellschaften
 - 4.2. bei Übernahme des Wohnungsbestandes der Regionalgesellschaften durch die Länder
 - 4.3. bei freihändigem Verkauf
 - 4.4. im Fall des Konkurses.

II. Der Beweis soll erhoben werden durch Einholung einer amtlichen Auskunft

1. beim Bundesminister der Finanzen
2. beim Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau
3. bei den zuständigen Ressorts der Länder.

Dabei können Bundesfinanzminister und Bundesbauminister auch eine gemeinsame Auskunft erteilen.

III. Die amtlichen Auskünfte werden erbeten bis zum

15. August 1986.

17 Beschluß vom 17. Juli 1986
(Antrag der Mitglieder der SPD-Fraktion im 3. Untersuchungsausschuß)

- I. Es wird Beweis erhoben zu Ziff. II. 1 und 2 sowie Ziff. V des Untersuchungsauftrages über folgende Fragen:
1. Wie gliedert sich strukturell der Wohnungsbestand gemeinnütziger Wohnungsunternehmen insgesamt und insbesondere bei der Neuen Heimat?
 - 1.1. nach Jahrgängen
 - 1.2. nach Standorten
 2. Wieviele Wohnungen aus dem Bestand gemeinnütziger Wohnungsunternehmen insgesamt und insbesondere der Neuen Heimat sind seit 1980 verkauft worden?
 - 2.1. nach Jahrgängen
 - 2.2. nach Standorten
 3. in wievielen Fällen war Erwerber
 - 3.1. die öffentliche Hand

3.2. ein anderes gemeinnütziges Wohnungsunternehmen

3.3. private Käufer, davon

3.3.1. bisherige Mieter

3.3.2. sonstige Interessenten?

4. Erfolgte der Verkauf unter Bedingungen, wenn ja, unter welchen

4.1. zur Erhaltung der Sozialbindung

4.2. zur Erhaltung des Mieterschutzes?

II. Der Beweis soll erhoben werden

1. durch Einholung einer amtlichen Auskunft des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau

2. durch Einholung einer schriftlichen Auskunft des Gesamtverbandes Gemeinnütziger Wohnungsunternehmen.

III. Die Auskünfte werden bis zum 15. August 1986 erbeten.

18 Beschluß vom 17. Juli 1986
(Antrag der Mitglieder der CDU/CSU- und der F.D.P.-Fraktion im 3. Untersuchungsausschuß)

Es wird Beweis erhoben

durch Vernehmung folgender früherer und gegenwärtiger Aufsichtsräte der NEUEN HEIMAT Hamburg als Zeugen:

1. des Heinz-Oskar Vetter, ehemaliger Vorsitzender des Deutschen Gewerkschaftsbundes,
2. des Heinz Kluncker, ehemaliger Vorsitzender der Gewerkschaft Öffentliche Dienste, Transport und Verkehr,
3. des Eugen Loderer, ehemaliger Vorsitzender der Industriegewerkschaft Metall,
4. des Rudolf Sperner, ehemaliger 1. Vorsitzender der Industriegewerkschaft Bau-Steine-Erden.

19 Beschluß vom 10. Juli 1986
(Antrag der Mitglieder der CDU/CSU- und der F.D.P.-Fraktion im 3. Untersuchungsausschuß)

Es wird Beweis erhoben zum Untersuchungsauftrag, insbesondere zur Frage von Rechtsverstößen der NEUEN HEIMAT (Ziff. II 1, III 1—8 des Untersuchungsauftrags),

durch Vernehmung als Zeugen:

1. der ehemaligen Vorstandsmitglieder der NEUEN HEIMAT Hamburg,
 - a) Dr. Harro Iden,
 - b) Dr. Wolfgang Vormbrock,
 - c) Rolf Dehnkamp,

2. des ehemaligen Generalbevollmächtigten der NEUEN HEIMAT Hamburg, Georg Bamberg.

20 Beschluß vom 10. Juli 1986
(Antrag der Mitglieder der CDU/CSU- und der F.D.P.-Fraktion im 3. Untersuchungsausschuß)

Es wird Beweis erhoben zum Untersuchungsauftrag, insbesondere zur Frage von Rechtsverstößen der NEUEN HEIMAT (Ziff. II 1, 2, III 5, 8, 11 des Untersuchungsauftrages) durch Vernehmung als Zeuge:

des ehemaligen Geschäftsführers und Gesellschafters der Franz A. Pabelick & Co GmbH, Hamburg, Karl-Maximilian Eberhardt.

21 Beschluß vom 10. Juli 1986
(Antrag der Mitglieder der CDU/CSU- und der F.D.P.-Fraktion im 3. Untersuchungsausschuß)

Es wird Beweis erhoben zum Untersuchungsauftrag zur Frage von Rechtsverstößen der NEUEN HEIMAT (Ziff. II. 1, III. 1—8),

I. durch Anhörung als Sachverständiger

des Präsidenten des Rechnungshofes der Freien und Hansestadt Hamburg, Staatsrat Dr. Harald Schulze*)

II. durch Vernehmung als Zeugen:

1. des Senators für Wirtschaft, Verkehr und Landwirtschaft, Volker Lange, Hamburg,
2. des ehemaligen Bausenators Dr. Rolf Bialas, Hamburg,
3. des ehemaligen Bausenators Caesar Meister, Hamburg,
4. des Ltd. RD Dr. Gottfried Scholz, Leiter des Amtes für Wohnungswesen (AGW) in der Baubehörde der Freien und Hansestadt Hamburg,
5. des RD Harald Rentsch, ehem. Mitarbeiter des Amtes für Wohnungswesen in der Baubehörde der Freien und Hansestadt Hamburg.

22 Beschluß vom 10. Juli 1986
(Antrag des Mitglieds der Fraktion DIE GRÜNEN im 3. Untersuchungsausschuß)

Bei der Stadtverwaltung der Landeshauptstadt München (LHM) werden die Akten beigezogen zu

1. den Verkaufsverhandlungen 1985/86 zwischen der Neue Heimat Bayern und der Landeshauptstadt München über den Ankauf von 2 100 Wohnungen.

*) Ergänzung, beschlossen in der 6. Ausschußsitzung am 17. Juli 1986: „des Direktors bei dem Rechnungshof, Dr. Schmidt-Hollburg, des Oberregierungsrates Göttge“.

2. Wertgutachten der verkauften Wohnungsbestände.
3. Kaufverträge incl. Nebenabsprachen, Provisionen u. ä.

**23 Beschluß vom 20. August 1986
(Antrag der Mitglieder der SPD-Fraktion
im 3. Untersuchungsausschuß)**

- I. Es wird Beweis erhoben über die Frage, in welchen tatsächlichen Organisations- bzw. gesellschaftsrechtlichen Formen gemeinnützige Wohnungsunternehmen im Sinne des WGG in der Bundesrepublik betrieben werden, welche Organisationsformen die bestehenden und in den vergangenen fünf Jahren aufgelösten Unternehmen anteilig aufweisen bzw. aufwiesen, wie hoch die satzungsmäßige Kapitalausstattung bei den Unternehmen im Durchschnitt war, ob sie zwischen Unternehmen, die Werkwohnungen, Genossenschaftswohnungen oder Wohnungen in anderen Gesellschaftsformen verwalteten, differierte, wie sich die Geschäftsvolumina der verschiedenen Unternehmenstypen in den vergangenen fünf Jahren entwickelten, durch Einholung einer schriftlichen Auskunft des Gesamtverbandes Gemeinnütziger Wohnungsunternehmen. Diese Auskunft soll in einer Form erfolgen, daß keine schutzwürdigen Rechte und Interessen Dritter verletzt oder gefährdet werden.
- II. Die schriftliche Auskunft wird bis zum 30. August 1986 erbeten.
- III. Die ergänzende Anhörung eines Vertreters des Gesamtverbandes bleibt vorbehalten.

**24 Beschluß vom 17. Juli 1986
(Antrag der Mitglieder der SPD-Fraktion
im 3. Untersuchungsausschuß)**

1. Es werden Auskünfte zu der Frage eingeholt, wie das Prüfungswesen des Gemeinnützigen Wohnungsbaus rechtlich und tatsächlich organisiert und in der gesamten Bundesrepublik Deutschland gehandhabt wird, bei dem Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau sowie bei dem Gesamtverband Gemeinnütziger Wohnungsunternehmen als Spitzenverband nach § 25 WGG.
2. Die schriftlichen Auskünfte werden bis zum 30. August 1986 erbeten.
3. Die ergänzende Anhörung eines Vertreters des Spitzenverbandes als sachverständige Auskunftsperson bleibt vorbehalten.

**25 Beschluß vom 17. Juli 1986
(Antrag der Mitglieder der CDU/CSU- und der
F.D.P.-Fraktion im 3. Untersuchungsausschuß)**

Es soll Beweis erhoben werden zum Untersuchungsauftrag durch Vorlage einer Aufstellung be-

züglich aller seit 1969 an natürliche und juristische Personen geleisteten Spenden und sonstigen Zuwendungen, soweit sie den Wert von 50,— DM übersteigen, der Unternehmen

1. NEUE HEIMAT
Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH, Hamburg,
2. NEUE HEIMAT WOHNSPAR
Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft, Hamburg
3. Wohnungsbaugemeinschaft Lüneburg GmbH
Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft, Hamburg,
4. Nordwestdeutsche Siedlungsgesellschaft mbH
Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen, Hamburg,
5. NEUE HEIMAT NORD
Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH, Hamburg,
6. AGEKA
Gesellschaft für gemeinnützigen Kleinwohnungsbau GmbH, Hamburg,
7. NEUE HEIMAT SCHLESWIG-HOLSTEIN
Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft, Kiel,
8. Gesellschaft für Landsiedlung mbH, Kiel,
9. NEUE HEIMAT BREMEN
Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH, Bremen,
10. NEUE HEIMAT NORDSEE
Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH, Bremerhaven,
11. Hanseatische Wohnungsbau- und Treuhandgesellschaft in Bremen
Gemeinnützige GmbH, Bremen,
12. NEUE HEIMAT NIEDERSACHSEN
Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH, Hannover,
13. NEUE HEIMAT NORDRHEIN-WESTFALEN
Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH, Düsseldorf,
14. NEUE HEIMAT WESTFALEN
Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH, Dortmund,
15. NEUE HEIMAT ESSEN
Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH, Essen,
16. NEUE HEIMAT
Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH, Remscheid,
17. NEUE HEIMAT KÖLN
Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH, Köln,

18. Grundstücksgesellschaft Grafenberg GbR, Düsseldorf,
19. NEUE HEIMAT SÜDWEST
Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH, Frankfurt a. M.,
20. NEUE HEIMAT NORDHESSEN
Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH, Kassel,
21. NEUE HEIMAT BAYERN
Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH, München,
22. GEWOG
Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH, München,
23. NEUE HEIMAT SCHWABEN
Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH, Augsburg,
24. NEUE HEIMAT BADEN-WÜRTTEMBERG
Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH, Stuttgart,
25. GEWAG
Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH, Karlsruhe,
26. Fränkische Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH, Tauberbischofsheim,
27. NEUE HEIMAT BERLIN
Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH, Berlin,
28. Nordwestdeutsche Siedlungsgesellschaft mbH
Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen, Hamburg,
29. Wohnungsbaugemeinschaft Lüneburg
Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen, Lüneburg,
30. NEUE HEIMAT HESSEN
Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH, Frankfurt a. M.,
31. NEUE HEIMAT RHEINLAND-PFALZ
Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH, Mainz,
32. Wohnungsbaugemeinschaft Lüneburg GmbH
Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen, Hamburg,
33. NEUE HEIMAT Wohnungsverwaltung
Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH, Hamburg,

wobei unter Zuwendungen u. a. auch Geschenke, Beiträge, Mitgliederbeiträge und Kostenübernahmen für Reisen und Veranstaltungen zu verstehen sind.

Für die Vorlage der oben genannten Aufstellung wird eine Frist gesetzt bis zum 10. August 1986.

Es bleibt vorbehalten, die entsprechenden Bilanzunterlagen zu einem späteren Zeitpunkt beizuziehen.

**26 Beschluß vom 17. Juli 1986
(Antrag der Mitglieder der CDU/CSU- und der F.D.P.-Fraktion im 3. Untersuchungsausschuß)**

Es wird Beweis erhoben zum Untersuchungsauftrag, insbesondere zur Frage von Rechtsverstößen der NEUEN HEIMAT (Ziff. II 1, III 1 bis 8 des Untersuchungsauftrags),

durch Vernehmung als Zeugen

1. des Präsidenten der Oberfinanzdirektion Düsseldorf*),
2. des Regierungspräsidenten Düsseldorf,
3. des Regierungsvizepräsidenten Düsseldorf,
4. des Abteilungsleiters beim Regierungspräsidenten Düsseldorf, Ltd. RD Bock,
5. des Dezernenten beim Regierungspräsidenten Düsseldorf, RD Wenzler.

**27 Beschluß vom 17. Juli 1986
(Antrag der Mitglieder der CDU/CSU- und der F.D.P.-Fraktion im 3. Untersuchungsausschuß)**

Es soll Beweis erhoben werden zum Untersuchungsauftrag, insbesondere zur Frage Sonderkonditionen bei der Baubetreuung (Ziff. III. 3. des Untersuchungsauftrags),

durch Beiziehung

von Aufstellungen aller Baubetreuungsfälle seit 1965, bei denen Baubetreuungsgebühren von weniger als 7% berechnet wurden,

von den Unternehmen:

1. NEUE HEIMAT
Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH, Hamburg,
2. NEUE HEIMAT WOHNSPAR
Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH, Hamburg,
3. Wohnungsbaugemeinschaft Lüneburg GmbH
Gemeinnütziges Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH, Hamburg,
4. Nordwestdeutsche Siedlungsgesellschaft mbH
Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen, Hamburg,
5. NEUE HEIMAT NORD
Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH, Hamburg,

*) und Herrn Abteilungsdirektor Klaus Beschoten sowie Herrn RD Klaus Tröschel (erweitert durch Ausschlußbeschuß am 12. August 1986).

6. AGEKA
Gesellschaft für gemeinnützigen
Kleinwohnungsbau mbH, Hamburg,
7. NEUE HEIMAT SCHLESWIG-HOLSTEIN
Gemeinnützige Wohnungs- und
Siedlungsgesellschaft mbH, Kiel,
8. Gesellschaft für Landsiedlung mbH, Kiel,
9. NEUE HEIMAT BREMEN
Gemeinnützige Wohnungs- und
Siedlungsgesellschaft mbH, Bremen,
10. NEUE HEIMAT NORDSEE
Gemeinnützige Wohnungs- und
Siedlungsgesellschaft mbH, Bremerhaven,
11. Hanseatische Wohnungsbau- und
Treuhandgesellschaft in Bremen
Gemeinnützige GmbH, Bremen,
12. NEUE HEIMAT NIEDERSACHSEN
Gemeinnützige Wohnungs- und
Siedlungsgesellschaft mbH, Hannover,
13. NEUE HEIMAT NORDRHEIN-WESTFALEN
Gemeinnützige Wohnungs- und
Siedlungsgesellschaft mbH, Düsseldorf,
14. NEUE HEIMAT WESTFALEN
Gemeinnützige Wohnungs- und
Siedlungsgesellschaft mbH, Dortmund,
15. NEUE HEIMAT ESSEN
Gemeinnützige Wohnungs- und
Siedlungsgesellschaft mbH, Essen,
16. NEUE HEIMAT
Gemeinnützige Wohnungs- und
Siedlungsgesellschaft mbH, Remscheid,
17. NEUE HEIMAT KÖLN
Gemeinnützige Wohnungs- und
Siedlungsgesellschaft mbH, Köln,
18. Grundstücksgesellschaft Grafenberg
GbR, Düsseldorf,
19. NEUE HEIMAT SÜDWEST
Gemeinnützige Wohnungs- und
Siedlungsgesellschaft mbH, Frankfurt a. M.,
20. NEUE HEIMAT NORDHESSEN
Gemeinnützige Wohnungs- und
Siedlungsgesellschaft mbH, Kassel,
21. NEUE HEIMAT BAYERN
Gemeinnützige Wohnungs- und
Siedlungsgesellschaft mbH, München,
22. GEWOG
Gemeinnützige Wohnungs- und
Siedlungsgesellschaft mbH, München,
23. NEUE HEIMAT SCHWABEN
Gemeinnützige Wohnungs- und
Siedlungsgesellschaft mbH, Augsburg,
24. NEUE HEIMAT BADEN-WÜRTTEMBERG
Gemeinnützige Wohnungs- und
Siedlungsgesellschaft mbH, Stuttgart,
25. GEWAG
Gemeinnützige Wohnungs- und
Siedlungsgesellschaft mbH, Karlsruhe,
26. Fränkische Gemeinnützige Wohnungs- und
Siedlungsgesellschaft mbH,
Tauberbischofsheim,
27. NEUE HEIMAT BERLIN
Gemeinnützige Wohnungs- und
Siedlungsgesellschaft mbH, Berlin,
28. Nordwestdeutsche Siedlungsgesellschaft mbH
Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen,
Hamburg,
29. Wohnungsbaugemeinschaft Lüneburg
Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen,
Lüneburg,
30. NEUE HEIMAT HESSEN
Gemeinnützige Wohnungs- und
Siedlungsgesellschaft mbH, Frankfurt a. M.,
31. NEUE HEIMAT RHEINLAND-PFALZ
Gemeinnützige Wohnungs- und
Siedlungsgesellschaft mbH, Mainz,
32. Wohnungsbaugemeinschaft Lüneburg GmbH
Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen,
Hamburg,
33. NEUE HEIMAT Wohnungsverwaltung
Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH,
Hamburg.
- Für die Vorlage der Aufstellungen wird eine Frist
gesetzt bis zum 30. August 1986.
- 28 Beschluß vom 17. Juli 1986**
(Antrag der Mitglieder der CDU/CSU- und der
F.D.P.-Fraktion im 3. Untersuchungsausschuß)
- Es soll Beweis erhoben werden zum Untersu-
chungsauftrag, insbesondere zur Höhe des Verwal-
tungsaufwandes (Ziff. III. 8. des Untersuchungsauf-
trags),
- durch Beiziehung
- aller Beraterverträge seit 1965
- von den Unternehmen:
1. NEUE HEIMAT
Gemeinnützige Wohnungs- und
Siedlungsgesellschaft mbH, Hamburg,
 2. NEUE HEIMAT WOHNSPAR
Gemeinnützige Wohnungs- und
Siedlungsgesellschaft mbH, Hamburg,
 3. Wohnungsbaugemeinschaft Lüneburg GmbH
Gemeinnütziges Wohnungs- und
Siedlungsgesellschaft mbH, Hamburg,
 4. Nordwestdeutsche Siedlungsgesellschaft mbH
Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen,
Hamburg,

5. NEUE HEIMAT NORD
Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH,
Hamburg,
 6. AGEKA
Gesellschaft für gemeinnützigen
Kleinwohnungsbau mbH, Hamburg,
 7. NEUE HEIMAT SCHLESWIG-HOLSTEIN
Gemeinnützige Wohnungs- und
Siedlungsgesellschaft mbH, Kiel,
 8. Gesellschaft für Landsiedlung mbH, Kiel,
 9. NEUE HEIMAT BREMEN
Gemeinnützige Wohnungs- und
Siedlungsgesellschaft mbH, Bremen,
 10. NEUE HEIMAT NORDSEE
Gemeinnützige Wohnungs- und
Siedlungsgesellschaft mbH, Bremerhaven,
 11. Hanseatische Wohnungsbau- und
Treuhandgesellschaft in Bremen
Gemeinnützige GmbH, Bremen,
 12. NEUE HEIMAT NIEDERSACHSEN
Gemeinnützige Wohnungs- und
Siedlungsgesellschaft mbH, Hannover,
 13. NEUE HEIMAT NORDRHEIN-WESTFALEN
Gemeinnützige Wohnungs- und
Siedlungsgesellschaft mbH, Düsseldorf,
 14. NEUE HEIMAT WESTFALEN
Gemeinnützige Wohnungs- und
Siedlungsgesellschaft mbH, Dortmund,
 15. NEUE HEIMAT ESSEN
Gemeinnützige Wohnungs- und
Siedlungsgesellschaft mbH, Essen,
 16. NEUE HEIMAT
Gemeinnützige Wohnungs- und
Siedlungsgesellschaft mbH, Remscheid,
 17. NEUE HEIMAT KÖLN
Gemeinnützige Wohnungs- und
Siedlungsgesellschaft mbH, Köln,
 18. Grundstücksgesellschaft Grafenberg
GbR, Düsseldorf,
 19. NEUE HEIMAT SÜDWEST
Gemeinnützige Wohnungs- und
Siedlungsgesellschaft mbH, Frankfurt a. M.,
 20. NEUE HEIMAT NORDHESSEN
Gemeinnützige Wohnungs- und
Siedlungsgesellschaft mbH, Kassel,
 21. NEUE HEIMAT BAYERN
Gemeinnützige Wohnungs- und
Siedlungsgesellschaft mbH, München,
 22. GEWOG
Gemeinnützige Wohnungs- und
Siedlungsgesellschaft mbH, München,
 23. NEUE HEIMAT SCHWABEN
Gemeinnützige Wohnungs- und
Siedlungsgesellschaft mbH, Augsburg,
 24. NEUE HEIMAT BADEN-WÜRTTEMBERG
Gemeinnützige Wohnungs- und
Siedlungsgesellschaft mbH, Stuttgart,
 25. GEWAG
Gemeinnützige Wohnungs- und
Siedlungsgesellschaft mbH, Karlsruhe,
 26. Fränkische Gemeinnützige Wohnungs- und
Siedlungsgesellschaft mbH,
Tauberbischofsheim,
 27. NEUE HEIMAT BERLIN
Gemeinnützige Wohnungs- und
Siedlungsgesellschaft mbH, Berlin,
 28. Nordwestdeutsche Siedlungsgesellschaft mbH
Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen,
Hamburg,
 29. Wohnungsbaugemeinschaft Lüneburg
Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen,
Lüneburg,
 30. NEUE HEIMAT HESSEN
Gemeinnützige Wohnungs- und
Siedlungsgesellschaft mbH, Frankfurt a. M.,
 31. NEUE HEIMAT RHEINLAND-PFALZ
Gemeinnützige Wohnungs- und
Siedlungsgesellschaft mbH, Mainz,
 32. Wohnungsbaugemeinschaft Lüneburg GmbH
Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen,
Hamburg,
 33. NEUE HEIMAT Wohnungsverwaltung
Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH,
Hamburg.
- Für die Vorlage der Verträge wird eine Frist gesetzt
bis zum 10. August 1986.
- 29 Beschluß vom 17. Juli 1986
(Antrag der Mitglieder der CDU/CSU- und der
F.D.P.-Fraktion im 3. Untersuchungsausschuß)**
- Zum Untersuchungsauftrag, insbesondere zu den
Folgen des Neue Heimat-Skandals für die Mie-
ter (Ziff. V. des Untersuchungsauftrages) werden
schriftliche Auskünfte eingeholt
- bei dem Bundesminister für Raumordnung, Bauwe-
sen und Städtebau sowie bei dem
- Bundesminister der Justiz
- zur Frage, welche rechtlichen Möglichkeiten den
Mieter der Neuen Heimat zustehen, Ansprüche
wegen überhöhter Mieten oder Mietnebenkosten
gegen die Neue Heimat geltend zu machen.
- Die schriftlichen Auskünfte werden bis zum 10. Au-
gust 1986 erbeten.

30 Beschluß vom 17. Juli 1986
(Antrag der Mitglieder der CDU/CSU- und der
F.D.P.-Fraktion im 3. Untersuchungsausschuß)

Zum Untersuchungsauftrag, insbesondere zur Frage der Folgen des Neue Heimat-Skandals für die Mieter (Ziff. V. des Untersuchungsauftrags) werden schriftliche Auskünfte eingeholt

- a) des Deutschen Mieterbundes, Köln
- b) der Regionalverbände des Deutschen Mieterbundes

insbesondere zu den Erkenntnissen des Deutschen Mieterbundes und seiner Regionalverbände über Nachteile, die Mietern der Neuen Heimat durch die Geschäftstätigkeit der Neuen Heimat entstanden sind.

Die Vorlage der schriftlichen Auskünfte wird bis zum 30. August 1986 erbeten.

31 Beschluß vom 20. August 1986
(Antrag der Mitglieder der SPD-Fraktion
im 3. Untersuchungsausschuß):

I. Es soll Beweis erhoben werden zu Ziff. II 1, III 10 und V des Untersuchungsauftrages über folgende Fragen:

1. Würde es den Schutz auch der Mieter der Neuen Heimat verbessern, wenn sie in jedem Falle — auch bei nichtgebundenen Wohnungen — bei Umwandlung ihrer Wohnung in Einzeleigentum ein ausdrückliches Vorkaufsrecht und eine ausreichend lange Entscheidungsfrist für die Wahrnehmung des Vorkaufsrechts hätten?

Wenn ja,

- 1.1 ist eine derartige Regelung bereits nach geltendem Recht möglich?
- 1.2 bedarf es dazu einer Änderung des geltenden Rechts?

2. Würde es den Schutz auch der Mieter der Neuen Heimat verbessern, wenn Mieter in jedem Fall nach Umwandlung ihrer Wohnung in Einzeleigentum gegen Verdrängung durch Dritterwerber dadurch gesichert wären, daß der neue Eigentümer Eigenbedarf erst nach 8 Jahren geltend machen kann?

Wenn Ja,

- 2.1 ist eine derartige Regelung bereits nach geltendem Recht möglich?
- 2.2 bedarf es dazu einer Änderung des geltenden Rechts?

3. Würde es den Schutz auch der Mieter der Neuen Heimat verbessern, wenn nach Umwandlung in Einzeleigentum und Verkauf an einen Dritten die zulässige Mieterhöhung für

ihre Wohnungen in Folge von Modernisierungen für die Dauer von 8 Jahren deutlich unter die bisher zulässige Marge gesenkt würde, um so Luxusmodernisierung und Mieterverdrängung zu vermeiden?

Wenn ja,

- 3.1 ist eine derartige Regelung bereits nach geltendem Recht möglich?
- 3.2 bedarf es dazu einer Änderung des geltenden Rechts?

4. Könnte es den Schutz auch der Mieter der Neuen Heimat verbessern, wenn Städte und Gemeinden durch Satzung festlegen könnten, daß aus sozialen oder aus Gründen des Milieuschutzes für bestimmte Wohnbereiche die Umwandlung von bisherigen Mietwohnungen in Einzeleigentum befristet oder auf Dauer untersagt wird?

Wenn ja,

- 4.1 ist eine derartige Regelung bereits nach geltendem Recht möglich?
- 4.2 bedarf es dazu einer Änderung des geltenden Rechts?

5. Würde es den Schutz auch der Mieter der Neuen Heimat verbessern, wenn Belegungs- und Mietpreisbindungen sich durch freiwillige vorzeitige Rückzahlung der Darlehen nur ausnahmsweise und nur dann verkürzen können, wenn die bewilligende Stelle dies auf Antrag ausdrücklich genehmigt?

Wenn ja,

- 5.1 ist eine derartige Regelung bereits nach geltendem Recht möglich?
- 5.2 bedarf es dazu einer Änderung des geltenden Rechts?

6. Würde es den Schutz auch der Mieter der Neuen Heimat verbessern, wenn der Bund und die Länder — wie schon heute von einigen Ländern praktiziert — finanziell dazu beitragen, daß auch bei den Sozialmietwohnungen der 70er Baujahrgänge der ursprüngliche Subventionszweck gesichert bleibt und daß förderungsbedingte Erhöhungen der Kostenmiete nicht zur Mieterverdrängung und zu Leerständen führen?

Wenn ja, ist zur Erreichung dieses Ziels ein finanzielles Engagement des Bundes anzustreben?

7. Würde es den Schutz auch der Mieter der Neuen Heimat verbessern, wenn die höchstzulässige Mieterhöhung im Vergleichsmietenbereich — 30 v. H. in drei Jahren — deutlich gesenkt würde?

Wenn ja,

- 7.1 ist eine derartige Regelung bereits nach geltendem Recht möglich?

7.2 bedarf es dazu einer Änderung des geltenden Rechts?

8. Würde es den Schutz auch der Mieter der Neuen Heimat verbessern, wenn bei einem Eigentümer- oder Vermieterwechsel auch ohne Umwandlung der Wohnung in Einzeleigentum der bisherige Eigentümer oder Vermieter die Mieter vor Inkrafttreten des Wechsels hierüber informieren muß?

Wenn ja,

8.1 ist eine derartige Regelung bereits nach geltendem Recht möglich?

8.2 bedarf es dazu einer Änderung des geltenden Rechts?

II. Der Beweis soll erhoben werden durch Einholung einer gutachtlichen Stellungnahme

1. des Bundesministers der Justiz,
2. des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau,
3. des Deutschen Mieterbundes,
4. des Vorstandes der Neuen Heimat.

III. Die Stellungnahmen werden bis zum 30. August 1986 erbeten.

IV. Eine zusätzliche Anhörung der befragten Institutionen in mündlicher Verhandlung bleibt vorbehalten.

32 nicht besetzt

**33 Beschluß vom 17. Juli 1986
(Antrag der Mitglieder der CDU/CSU- und der F.D.P.-Fraktion im 3. Untersuchungsausschuß)**

Der 3. Untersuchungsausschuß „NEUE HEIMAT“ des Deutschen Bundestages hält es für wünschenswert, die Akten des Parlamentarischen Untersuchungsausschusses zur Überprüfung der Geschäftstätigkeit der Unternehmensgruppe Neue Heimat sowie der Geschäftsbeziehung zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg und der Unternehmensgruppe Neue Heimat sowie die vom Arbeitsstab des PUA angelegte, EDV-gespeicherte Datei, die die Stichwort-, Personen-, Unternehmens-, Untersuchungsgegenstands- und chronologische Kartei umfaßt zu erhalten und beauftragt den Vorsitzenden des 3. Untersuchungsausschusses deswegen, die Verhandlungen mit dem Präsidenten der Bürgererschaft der Freien und Hansestadt Hamburg aufzunehmen. Dabei soll eine die Rechte der Freien und Hansestadt Hamburg wahrende Vorgehensweise eingehalten werden. Sollte die Freie und Hansestadt Hamburg Bedenken gegen die Übermittlungen der Akten oder einzelner Akten geltend machen, so wird erneut über diesen Verhandlungsgegenstand beraten.

**34 Beschluß vom 20. August 1986
(Antrag der Mitglieder der CDU/CSU- und der F.D.P.-Fraktion im 3. Untersuchungsausschuß)**

Es soll Beweis erhoben werden zum Untersuchungsauftrag, insbesondere zu Rechtsverstößen im Sinne von Ziff. II. des Untersuchungsauftrages bei der Vorbereitung, Durchführung und Abwicklung des mit öffentlichen Mitteln geförderten Siedlungsvorhabens der NEUEN HEIMAT in Bremerhaven, Leherheide-Ost, insbesondere zum Nachteil der öffentlichen Hand und der Erwerber durch Beziehung

- a) aller einschlägigen Unterlagen der NEUEN HEIMAT sowie aller Unternehmen, an denen die NEUE HEIMAT unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist oder war;
- b) der einschlägigen Akten des Amtes für Bauförderung der Stadt Bremerhaven.

35 nicht besetzt

**36 Beschluß vom 9. September 1986
(Antrag der Mitglieder der CDU/CSU- und der F.D.P.-Fraktion im 3. Untersuchungsausschuß)**

Es wird Beweis erhoben zum Untersuchungsauftrag, insbesondere zu Rechtsverstößen im Sinne von Ziff. II. des Untersuchungsauftrages bei der Vorbereitung, Durchführung und Abwicklung des mit öffentlichen Mitteln geförderten Siedlungsvorhabens der NEUEN HEIMAT in Bremerhaven, Leherheide-Ost, insbesondere zum Nachteil der öffentlichen Hand und der Erwerber

durch Vernehmung

1. des Rechtsanwalts Dr. Karl Landsberg, Klopstockstraße 21, 2850 Bremerhaven,
2. des Dieter Rebs, Ginsterweg 16, 2850 Bremerhaven,
3. des Rechtsanwalts und Notars Günter Bandisch, Hollerallee 73, 2800 Bremen 1

als Zeugen.

37—41 nicht besetzt

**42 Beschluß vom 20. August 1986,
ergänzt am 17. September 1986
(Antrag der Mitglieder der CDU/CSU- und der F.D.P.-Fraktion im 3. Untersuchungsausschuß)**

Es soll Beweis erhoben werden zum Untersuchungsauftrag, insbesondere zur Frage von Vermögensverschiebungen zwischen gemeinnützigen und nicht gemeinnützigen Unternehmen durch Provisionsvereinbarungen (Ziff. III. 1. des Untersuchungsauftrags),

durch Vernehmung des

1. Vizepräsidenten des Bundeskartellamtes,
Dr. Niederleithinger,
2. Leitenden Regierungsdirektors Harms,
Bundeskartellamt,

als Zeugen.

Die Zeugen

3. Herr Dr. Weichhardt, ehemaliger Vorsitzender der Geschäftsführung der Schindler Aufzügefabrik GmbH, Berlin,
4. Herr Arens, Geschäftsführer der Schindler Aufzügefabrik GmbH, Berlin,
5. Herr Collin, Geschäftsführer der Firma Thyssen Eisen und Stahl GmbH, Berlin,
6. Herr Markus, Prokurist der Firma Thyssen Eisen und Stahl GmbH, Berlin,
7. Herr Helmut, Geschäftsführer der Firma Küchentechnik Leicht GmbH & Co, Berlin,
8. Herr Lorenz, Verkaufsleiter der Firma Küchentechnik Leicht GmbH & Co, Berlin,
9. Herrn Dirks, Leiter des Inlandsverkaufs der Firma Eternit AG, Berlin,
10. Herr Klockgether, Direktor der Firma Friedrich Krupp GmbH, Stahlhandel, Berlin,
11. Herr Peter Kahlmann, Prokurist der Firma Friedrich Krupp GmbH, Stahlhandel, Berlin,
12. Herrn Preuss, Verkauf Inland der Firma Dynamid Nobel, Geschäftsbereich Bauwesen, 5210 Troisdorf,
13. Herrn K. H. Herbert, Verband der Fenster- und Fassadenhersteller e. V., 6000 Frankfurt a. M.,
14. Herrn Karl Borsdorf, ladungsfähige Anschrift: IAO — Karl Borsdorf Aufzüge GmbH & Co. KG, Bollenwaldstr. 105, 8190 Aschaffenburg,

sollen zunächst schriftlich angehört werden.

Die Vernehmung dieser Zeugen in der Sitzung am 25. September 1986 bleibt vorbehalten.

**43 Beschluß vom 20. August 1986
(Antrag der Mitglieder der CDU/CSU- und der F.D.P.-Fraktion im 3. Untersuchungsausschuß):**

Es soll Beweis erhoben werden zum Untersuchungsauftrag, insbesondere zu den Fragen:

- der Vermögensverschiebungen von gemeinnützigen in nicht gemeinnützige Bereiche (Ziff. III. 1. des Untersuchungsauftrags),
- der bei der NEUEN HEIMAT und ihren unmittelbaren und mittelbaren gemeinnützigen Beteiligungen eingetretenen Verluste (Ziff. III. 8. und 9. des Untersuchungsauftrags),

— der Vertragsgestaltung beim Verkauf von Wohnungen (Ziff. III. 10. des Untersuchungsauftrags),

— der Maßnahmen zur Aufklärung und Wiedergutmachung entstandener Schäden (Ziff. II. 3. des Untersuchungsauftrags)

durch Vernehmung des

Dr. Diether Hoffmann, Vorsitzender der Geschäftsführung NEUE HEIMAT, gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH, Jessenstr. 1, 2000 Hamburg 50

als Zeugen.

**44 Beschluß vom 20. August 1986
(Antrag der Mitglieder der CDU/CSU- und der F.D.P.-Fraktion im 3. Untersuchungsausschuß)**

Es soll Beweis erhoben werden zum Untersuchungsauftrag, insbesondere zur Frage von Rechtsverstößen der NEUEN HEIMAT und ihrer unmittelbaren und mittelbaren gemeinnützigen Beteiligungen (Ziff. II. 1., III. 1. bis 8. des Untersuchungsauftrages),

durch Beiziehung

aller Prüfungsakten und Verwaltungsvorgänge, die sich mit den folgenden Unternehmen befassen:

1. NEUE HEIMAT
Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft, mbH, Hamburg,
2. NEUE HEIMAT WOHNSPAR
Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft, mbH, Hamburg,
3. Wohnungsbaugemeinschaft Lüneburg GmbH
Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft, mbH, Hamburg,
4. Nordwestdeutsche Siedlungsgesellschaft mbH
Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen, Hamburg,
5. NEUE HEIMAT NORD
Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH, Hamburg,
6. AGEKA
Gesellschaft für gemeinnützigen Kleinwohnungsbau mbH, Hamburg,
7. NEUE HEIMAT SCHLESWIG-HOLSTEIN
Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH, Kiel,
8. Gesellschaft für Landsiedlung mbH, Kiel,
9. NEUE HEIMAT BREMEN
Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH, Bremen,
10. NEUE HEIMAT NORDSEE
Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH, Bremerhaven,

- | | |
|---|---|
| <p>11. Hanseatische Wohnungsbau- und Treuhandgesellschaft in Bremen
Gemeinnützige GmbH, Bremen,</p> <p>12. NEUE HEIMAT NIEDERSACHSEN
Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH, Hannover,</p> <p>13. NEUE HEIMAT NORDRHEIN-WESTFALEN
Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH, Düsseldorf,</p> <p>14. NEUE HEIMAT WESTFALEN
Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH, Dortmund,</p> <p>15. NEUE HEIMAT ESSEN
Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH, Essen,</p> <p>16. NEUE HEIMAT
Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH, Remscheid,</p> <p>17. NEUE HEIMAT KÖLN
Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH, Köln,</p> <p>18. Grundstücksgesellschaft Grafenberg GbR, Düsseldorf,</p> <p>19. NEUE HEIMAT SÜDWEST
Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH, Frankfurt a. M.,</p> <p>20. NEUE HEIMAT NORDHESSEN
Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH, Kassel,</p> <p>21. NEUE HEIMAT BAYERN
Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH, München,</p> <p>22. GEWOG
Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH, München,</p> <p>23. NEUE HEIMAT SCHWABEN
Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH, Augsburg,</p> <p>24. NEUE HEIMAT BADEN-WÜRTTEMBERG
Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH, Stuttgart,</p> <p>25. GEWAG
Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH, Karlsruhe,</p> <p>26. Fränkische Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH, Tauberbischofsheim,</p> <p>27. NEUE HEIMAT BERLIN
Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH, Berlin,</p> <p>28. Wohnungsbaugemeinschaft Lüneburg
Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen, Lüneburg,</p> | <p>29. NEUE HEIMAT HESSEN
Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH, Frankfurt a. M.,</p> <p>30. NEUE HEIMAT RHEINLAND-PFALZ
Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH, Mainz,</p> <p>31. Wohnungsbaugemeinschaft Lüneburg GmbH
Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen, Hamburg,</p> <p>32. NEUE HEIMAT Wohnungsverwaltung
Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH, Hamburg,</p> <p>von den Oberfinanzdirektionen aller Bundesländer und Stadtstaaten.</p> <p>45 nicht besetzt</p> <p>46 nicht besetzt</p> <p>47 Beschluß vom 10. September 1986
(Antrag der Mitglieder der CDU/CSU- und der F.D.P.-Fraktion im 3. Untersuchungsausschuß)</p> <p>Es soll Beweis erhoben werden zum Untersuchungsauftrag, insbesondere zur Frage der unzulässigen Überhöhung von Kostenmieten und Mietnebenkosten (Ziff. III. 5. des Untersuchungsauftrages am Beispiel Hannover, Flemmingstraße),</p> <p>durch Vernehmung</p> <p>1. der Frau Margret Warnecke, Tresckowstr. 26, 3000 Hannover 91,</p> <p>2. des Herrn Stöver, Mieterverein Hannover e. V., Herrenstr. 14, 3000 Hannover 1,</p> <p>3. des Herrn Paul-Heinz-Böttcher, Flemmingstr. 14, 3000 Hannover 21</p> <p>als Zeugen.</p> <p>Die Zeugin Frau Margret Warnecke wird gebeten, zur Vorbereitung ihrer Vernehmung die Unterlagen der Mietergemeinschaft Flemmingstraße, Hannover, zur Berechnung der Kostenmieten und Mietnebenkosten dem Ausschuß zu übersenden.</p> <p>48 Beschluß vom 20. August 1986
(Antrag der Mitglieder der CDU/CSU- und der F.D.P.-Fraktion im 3. Untersuchungsausschuß)</p> <p>I. Der 3. Untersuchungsausschuß „NEUE HEIMAT“ des Deutschen Bundestages beantragt zur Durchführung seines Beweisbeschlusses 10-6 bei dem zuständigen Amtsgericht</p> <p>1. die Beschlagnahme</p> <p>— je eines Exemplars aller Geschäfts-, Jahres- und Sozialberichte der BGAG Beteili-</p> |
|---|---|

gungsgesellschaft für Gemeinwirtschaft AG, Theaterplatz 2, 6000 Frankfurt a. M., seit deren Gründung im Jahre 1974

und

— der Protokolle der Sitzungen des Aufsichtsrates der BGAG seit deren Gründung im Jahre 1974;

2. die Anordnung der Durchsuchung der Geschäftsräume der BGAG, Theaterplatz 2, 6000 Frankfurt a. M., zum Zwecke der Beschlagnahme der vorbezeichneten Beweismittel.

II. Der Ausschuß ermächtigt den Vorsitzenden,

- den Antrag auf Beschlagnahme,
- erforderliche Anträge zur Durchsetzung der Beschlagnahme nach §§95 Abs. 2, 70 StPO und
- den Antrag auf Durchsuchung der Geschäftsräume

je nach Prozeßlage auch stufenweise bei dem zuständigen Amtsgericht zu stellen.

- ## III. Der Ausschuß nimmt zustimmend zur Kenntnis, daß die Vollstreckung der Beschlagnahme und die Durchführung der Durchsuchung dem Vorsitzenden obliegt, der hierbei die Amtshilfe der zuständigen Vollstreckungsbehörden in Anspruch nehmen wird.

49 Beschluß vom 21. August 1986 (Antrag der Mitglieder der SPD-Fraktion im 3. Untersuchungsausschuß)

- I. Zur Vorbereitung der Empfehlung nach Ziff. V des Untersuchungsauftrages werden zur Erläuterung der bereits zu Beweisbeschluß 10-14 vom 26. Juni 1986 eingegangenen Auskünfte als Sachverständige in öffentlicher Sitzung gehört

1. Bundesbauminister Dr. Oscar Schneider, Bonn
2. Bundesfinanzminister Dr. Gerhard Stoltenberg, Bonn
3. Bundesjustizminister Hans A. Engelhard, Bonn
4. Staatsminister Dr. Christoph Zöpel, Düsseldorf
5. Minister Dr. Dietmar Schlee, Stuttgart
6. Senator Horst Gobrecht, Hamburg
7. Jürgen Steinert, Gesamtverband Gemeinnütziger Wohnungsunternehmen, Köln

- II. Termin zur Anhörung dieser Auskunftspersonen wird noch bestimmt werden.

- III. Die Anhörung weiterer Auskunftspersonen bleibt vorbehalten.

50 Beschluß vom 28. August 1986 (Antrag der Mitglieder der CDU/CSU- und der F.D.P.- Fraktion im 3. Untersuchungsausschuß)

Es wird Beweis erhoben zum Untersuchungsauftrag, insbesondere zur Frage von Rechtsverstößen von Organen der NEUEN HEIMAT sowie der Unternehmen, an denen die NEUE HEIMAT unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist oder war (Ziff. II. 1. b., III. 2., 8., 11. des Untersuchungsauftrags), durch Vernehmung des früheren Aufsichtsrates der NEUEN HEIMAT Hamburg

Cordua

als Zeugen

51 nicht besetzt

52 nicht besetzt

53 Beschluß vom 24. September 1986 (Antrag der Mitglieder der SPD-Fraktion im 3. Untersuchungsausschuß)

- I. Es wird Beweis erhoben zu der Frage, ob die in dem Bericht des Parlamentarischen Untersuchungsausschusses der Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg enthaltenen Sachverhalts-Feststellungen aus wohnungsgemeinnützigkeitsrechtlicher Sicht von den zuständigen Behörden und Institutionen als Rechtsverstöße im Sinne von Ziff. I und III des Untersuchungsauftrages gewertet wurden bzw. werden und insoweit Änderungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes durch den Bundesgesetzgeber im Sinne von Ziff. V des Untersuchungsauftrages nahelegen,

und zwar betreffend

- 1) die Nichterfüllung der Baupflicht im Sinne von § 6 WGG durch Einholung einer Auskunft darüber, ob andere gemeinnützige Wohnungsunternehmen in der Vergangenheit mit oder ohne Ausnahmegenehmigung von der Baupflicht abgewichen sind und wie dies von den Anerkennungsbehörden beurteilt worden ist;
- 2) die Ergebnisabführungsverträge innerhalb des Neue-Heimat-Konzerns durch Einholung einer Auskunft darüber, welche Haltung die einzelnen regionalen Prüfverbände und Anerkennungsbehörden dazu eingenommen haben, welche tatsächlichen Bedingungen diese Haltung bestimmten, und welche Konsequenzen daraus gegenüber der NEUEN HEIMAT und den betreffenden Tochterunternehmen gezogen wurden;
- 3) die Rückabwicklung der Ergebnisabführungsverträge nach der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 10. Mai 1985 durch Einholung einer Auskunft darüber, welche Anerkennungsbehörden daran beteiligt waren, wie die Abwicklung rechnet

risch erfolgte, und ob das Ergebnis von allen Anerkennungsbehörden gebilligt wird;

- 4) den Verkauf von Mietwohnungen durch die Konzernmutter und die Töchter bzw. Enkel durch Einholung einer Auskunft darüber, welche Haltung die einzelnen regionalen Anerkennungsbehörden zum Verkauf von Mietwohnungen durch gemeinnützige Wohnungsunternehmen allgemein einnehmen und welche Konsequenzen bisher daraus gezogen wurden.

II. Die Auskünfte werden erbeten

- 1) zu I 1 bis 4 von den mit diesen Fragen befaßten regionalen Prüfverbänden über den Gesamtverband gemeinnütziger Wohnungsunternehmen als Dachverband
- 2) zu I 1 bis 4 von den mit diesen Fragen befaßten Anerkennungsbehörden über den Vorsitzenden der ARGEBAU
- 3) zu I 3 zusätzlich von dem Vorsitzenden des Baufinanzierungsausschusses der ARGEBAU

III. Die Auskünfte werden bis zum 30. September 1986 erbeten.

IV. Eine Anhörung von Vertretern der Auskunft erteilenden Institutionen in mündlicher Verhandlung bleibt vorbehalten.

54 Beschluß vom 9. September 1986 (Antrag der Mitglieder der CDU/CSU- und der F.D.P.-Fraktion im 3. Untersuchungsausschuß)

Es wird Beweis erhoben zum Untersuchungsauftrag, insbesondere zur Frage von Vermögensverschiebungen zwischen gemeinnützigen und nicht-gemeinnützigen Unternehmen durch Provisionsvereinbarungen für fingierte oder sachlich nicht gerechtfertigte Geschäftsbesorgungen (Ziff. III. 1. des Untersuchungsauftrages),

durch Vernehmung der

1. Herrn von Berlin, Geschäftsführer der Firma Brunata, Köln
2. Herrn Dr. W. Küsters, Geschäftsführer der Firma ISTA, Mannheim
3. Herrn Reinhardt Höborn, Geschäftsführer der Firma Kalorimetra, Hamburg

als Zeugen.

55 Beschluß vom 9. September 1986 (Antrag der Mitglieder der CDU/CSU- und der F.D.P.-Fraktion im 3. Untersuchungsausschuß)

Es soll Beweis erhoben werden zum Untersuchungsauftrag, insbesondere zur Frage der Erhöhung der Kostenmieten durch unzulässige Spenden, Beitragszahlungen und sonstige Zuwendungen in private und politische Bereiche (Ziff. III. 4. des Untersuchungsauftrages),

durch Auskunftsersuchen an die

1. Friedrich-Ebert-Stiftung
2. Friedrich-Naumann-Stiftung
3. Hanns-Seidel-Stiftung
4. Konrad-Adenauer-Stiftung

I. ob und ggf. wann und in welcher Höhe ihnen seit 1965 von einem der u. a. gemeinnützigen Unternehmen Spenden, Beiträge oder sonstige Zuwendungen zugeleitet worden sind;

II. ob und ggf. wann von ihnen für eines der u. a. gemeinnützigen Unternehmen gegen Entgelt Leistungen erbracht worden sind.

Für die Erteilung der Auskunft wird eine Frist gesetzt bis zum 25. September 1986.

1. NEUE HEIMAT
Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft, mbH, Hamburg,
2. NEUE HEIMAT WOHNSPAR
Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH, Hamburg,
3. Wohnungsbaugemeinschaft Lüneburg GmbH
Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH, Hamburg,
4. Nordwestdeutsche Siedlungsgesellschaft mbH
Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen, Hamburg,
5. NEUE HEIMAT NORD
Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH, Hamburg,
6. AGEKA
Gesellschaft für gemeinnützigen Kleinwohnungsbau mbH, Hamburg,
7. NEUE HEIMAT SCHLESWIG-HOLSTEIN
Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH, Kiel,
8. Gesellschaft für Landsiedlung mbH, Kiel,
9. NEUE HEIMAT BREMEN
Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH, Bremen,
10. NEUE HEIMAT NORDSEE
Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH, Bremerhaven,
11. Hanseatische Wohnungsbau- und Treuhandgesellschaft in Bremen
Gemeinnützige GmbH, Bremen,
12. NEUE HEIMAT NIEDERSACHSEN
Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH, Hannover,
13. NEUE HEIMAT NORDRHEIN-WESTFALEN
Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH, Düsseldorf,

14. NEUE HEIMAT WESTFALEN
Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH, Dortmund,
15. NEUE HEIMAT ESSEN
Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH, Essen,
16. NEUE HEIMAT
Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH, Remscheid,
17. NEUE HEIMAT KÖLN
Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH, Köln,
18. Grundstücksgesellschaft Grafenberg GbR, Düsseldorf,
19. NEUE HEIMAT SÜDWEST
Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH, Frankfurt a. M.,
20. NEUE HEIMAT NORDHESSEN
Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH, Kassel,
21. NEUE HEIMAT BAYERN
Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH, München,
22. GEWOG
Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH, München,
23. NEUE HEIMAT SCHWABEN
Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH, Augsburg,
24. NEUE HEIMAT BADEN-WÜRTTEMBERG
Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH, Stuttgart,
25. GEWAG
Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH, Karlsruhe,
26. Fränkische Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH, Tauberbischofsheim,
27. NEUE HEIMAT BERLIN
Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH, Berlin
28. Nordwestdeutsche Siedlungsgesellschaft mbH, Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen, Hamburg,
29. NEUE HEIMAT HESSEN
Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH, Frankfurt a. M.,
30. NEUE HEIMAT RHEINLAND-PFALZ
Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH, Mainz,
31. NEUE HEIMAT Wohnungsverwaltung
Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH, Hamburg.

56 nicht besetzt**57 Beschluß vom 17. September 1986
(Antrag der Mitglieder der SPD-Fraktion
im 3. Untersuchungsausschuß)**

- I. Es wird Beweis erhoben zu Ziff. III 4 des Untersuchungsauftrages, ob die Neue Heimat oder eine ihrer Konzerngesellschaften entgegen gesetzlichen Vorschriften Spenden in private oder politische Bereiche gezahlt haben, zu der Frage,
1. welche Spenden, Beiträge oder sonstige Zuwendungen die „Gesellschaft für Gesundheits- und Sozialpolitik e. V.“ Düsseldorf von der Neuen Heimat und/oder einer ihrer Tochtergesellschaft erhalten hat;
 2. welche Aufgaben bzw. Leistungen für den gemeinnützigen Wohnungsbau im Sinne des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes diese Gesellschaft wahrnimmt bzw. erbringt oder erbracht hat;
 3. welche geschäftlichen Beziehungen zwischen der Neuen Heimat oder einer ihrer Tochtergesellschaften und dieser Gesellschaft bestehen oder bestanden haben,
- durch Einholung einer Auskunft des Geschäftsführers dieser Gesellschaft, Sozialminister a. D. Konrad Grundmann.
- II. Die Auskunft wird in schriftlicher Form erbeten bis zum 25. September 86.
- III. Die Anhörung der Auskunftsperson in mündlicher Verhandlung bleibt vorbehalten.

**58 Beschluß vom 17. September 1986
(Antrag der Mitglieder der CDU/CSU- und der
F.D.P.-Fraktion im 3. Untersuchungsausschuß)**

Es wird Beweis erhoben zum Untersuchungsauftrag, insbesondere zu den Fragen,

- ob und in welcher Höhe bei der Neuen Heimat und ihren unmittelbaren oder mittelbaren Beteiligungen Verluste eingetreten sind durch Vermögensverschiebungen in nichtgemeinnützige Bereiche,
- ob und inwieweit die Neue Heimat und ihre unmittelbaren und mittelbaren Beteiligungen beim Verkauf von Wohnungen durch die Vertragsgestaltung dafür Sorge getragen haben und tragen, daß die Rechtsstellung der Mieter erhalten blieb und bleibt,
- ob die mittelbaren und unmittelbaren Eigentümer der Neuen Heimat und ihrer unmittelbaren oder mittelbaren Beteiligungen in der Lage und bereit sind, die bei der Neuen Heimat einschließlich ihrer unmittelbaren und mittelbaren Beteiligungen entstandenen Probleme auf ihre — der

Eigentümer — Kosten und ohne öffentliche Unterstützung zu lösen bzw. weshalb dies nicht möglich ist oder weshalb die Bereitschaft dazu fehlt,

durch Vernehmung des

1. Horst von Heukelum
zu laden über Vermo, Vermögensverwaltungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Theaterplatz 2, 6000 Frankfurt a. M.,
2. Willi Stumpf,
zu laden über Vermo, Vermögensverwaltungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Theaterplatz 2, 6000 Frankfurt a. M.,
3. Harry Willinsky, Alte Holstenstraße 46, 2050 Hamburg 80,
4. Jörg Thiessen, Waldfrieden 7, 2000 Hamburg 76,

als Zeugen.

59 Beschluß vom 17. September 1986
(Antrag der Mitglieder der CDU/CSU- und der F.D.P.-Fraktion im 3. Untersuchungsausschuß)

Es wird Beweis erhoben zum Untersuchungsauftrag, insbesondere zu Rechtsverstößen der Neuen Heimat und deren Rückabwicklung sowie zu der Frage von Vermögensverschiebungen durch

- Grundstücksan- und -verkäufe zu nicht marktgerechten Preisen,
- Beteiligungsan- und -verkäufe zu nicht marktgerechten Preisen,

sowie zu der Frage, ob und inwieweit die Neue Heimat und ihre unmittelbaren und mittelbaren Beteiligungen beim Verkauf von Wohnungen durch die Vertragsgestaltung dafür Sorge getragen haben und tragen, daß die Rechtsstellung der Mieter erhalten blieb und bleibt,

durch Vernehmung des

Ministers für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen,

Dr. Christoph Zöpel, Düsseldorf,

als Zeugen.

60 Beschluß vom 17. September 1986
(Antrag der Mitglieder der CDU/CSU- und der F.D.P.-Fraktion im 3. Untersuchungsausschuß)

Es wird Beweis erhoben zum Untersuchungsauftrag, insbesondere zu der Frage, ob die mittelbaren und unmittelbaren Eigentümer der Neuen Heimat, Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH, Hamburg, (NEUE HEIMAT), und ihren unmittelbaren oder mittelbaren Beteiligungen in der Lage und bereit sind, die bei der NEUEN HEIMAT einschließlich ihrer unmittelbaren oder mittelbaren Beteiligungen entstandenen Probleme auf ihre — der Eigentümer — Kosten und ohne öffentli-

che Unterstützung zu lösen bzw. weshalb dies nicht möglich ist oder weshalb die Bereitschaft dazu fehlt (Ziff. V. des Untersuchungsauftrags),

durch Vernehmung des

1. Alfons Lappas, Mitglied des Vorstandes der BGAG Beteiligungsgesellschaft für Gemeinwirtschaft AG, Frankfurt am Main,
2. Dr. Ralf-J. Freyberg, Mitglied des Vorstandes der BGAG Beteiligungsgesellschaft für Gemeinwirtschaft AG, Frankfurt am Main,
3. Manfred Wiesmeier, Mitglied des Vorstandes der BGAG Beteiligungsgesellschaft für Gemeinwirtschaft AG, Frankfurt am Main,

als Zeugen.

61 Beschluß vom 17. September 1986
(Antrag der Mitglieder der CDU/CSU- und der F.D.P.-Fraktion im 3. Untersuchungsausschuß)

Es wird Beweis erhoben zum Untersuchungsauftrag, insbesondere zu der Frage, ob und in welcher Höhe bei der Neuen Heimat und ihren unmittelbaren oder mittelbaren Beteiligungen Verluste eingetreten sind durch

- Vermögensverschiebungen in nichtgemeinnützige Bereiche,
- persönliche Bereicherung von Organmitgliedern oder Leitenden Angestellten,
- zu geringe Kapitalausstattung,
- Beteiligungen in nichtgemeinnützigen Bereichen,
- überhöhten Verwaltungsaufwand,
- wirtschaftliche Fehleinschätzung,

(Ziff. III. 8. des Untersuchungsauftrags),

durch Vernehmung des

Ludwig Geigenberger, München,

als Zeugen.

62 nicht besetzt

63 Beschluß vom 24. September 1986
(Antrag der Mitglieder der CDU/CSU- und der F.D.P.-Fraktion im 3. Untersuchungsausschuß)

Es wird Beweis erhoben zum Untersuchungsauftrag, insbesondere zu Rechtsverstößen der Neuen Heimat sowie zu der Frage, ob die mittelbaren und unmittelbaren Eigentümer der Neuen Heimat und ihrer unmittelbaren und mittelbaren Beteiligungen in der Lage und bereit sind, die bei der Neuen Heimat einschließlich ihrer unmittelbaren oder mittelbaren Beteiligungen entstandenen Probleme auf ihre — der Eigentümer — Kosten und ohne öffentli-

che Unterstützung zu lösen bzw. weshalb dies nicht möglich ist oder weshalb die Bereitschaft dazu fehlt,

durch Vernehmung des

Ernst Breit, Düsseldorf,

als Zeugen.

**64 Beschluß vom 24. September 1986
(Antrag der Mitglieder der CDU/CSU- und der
F.D.P.-Fraktion im 3. Untersuchungsausschuß)**

Es wird Beweis erhoben zum Untersuchungsauftrag, insbesondere zur Frage von Rechtsverstößen von Organen der Neuen Heimat sowie der Unternehmen, an denen die NEUE HEIMAT unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist oder war (II. 1. b., III. 2., 8., 11. des Untersuchungsauftrages),

durch Vernehmung des früheren Aufsichtsrates der Neuen Heimat Hamburg

Walter Hesselbach, Frankfurt a. M.,

als Zeugen.

**65 Beschluß vom 24. September 1986
(Antrag der Mitglieder der CDU/CSU- und der
F.D.P.-Fraktion im 3. Untersuchungsausschuß)**

Es wird Beweis erhoben zum Untersuchungsauftrag, insbesondere zur Frage von Rechtsverstößen der Neuen Heimat (III. 8. und 11. des Untersuchungsauftrags)

durch Beiziehung

von der Neue Heimat Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH Hamburg

1. einer Aufstellung aller Mitglieder der Gesellschafterversammlung seit 1965,
2. aller Protokolle der Gesellschafterversammlungen seit 1965,
3. aller Gesellschaftsverträge seit 1965

der NEUE HEIMAT Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH Hamburg.

Für die Vorlage der Unterlagen wird eine Frist gesetzt bis zum 30. September 1986.

**66 Beschluß vom 24. September 1986
(Antrag der Mitglieder der SPD-Fraktion
und des Mitglieds der Fraktion DIE GRÜNEN
im 3. Untersuchungsausschuß)**

- I. Zur Vorbereitung möglicher Vorschläge an den Gesetzgeber gemäß Ziff. V des Untersuchungsauftrages betreffend das Prüfungswesen im gemeinnützigen Wohnungsbau werden in Ausführung von Ziff. III des Beweisbeschlusses 10-24 vom 17. Juli 1986 zur Erläuterung und Ergänzung der mit Schreiben vom 27. August 1986

übersandten schriftlichen Auskünfte des Geschäftsführers und des ehemaligen Geschäftsführers des Gesamtverbandes gemeinnütziger Wohnungsunternehmen e. V.,

Jürgen Steinert und
Helmut Tepper

als Auskunftspersonen zur Anhörung in mündlicher Verhandlung geladen.

Es wird anheimgestellt, weitere mit dem Prüfungswesen befaßte Personen, insbesondere aus regionalen Prüfungsverbänden zu benennen und zu dem Termin mitzubringen.

- II. Termin zu der Anhörung wird bestimmt auf den 24. Oktober 1986.

67 nicht besetzt

**68 Beschluß vom 2. Oktober 1986
(Antrag des Mitglieds der Fraktion DIE GRÜNEN
im 3. Untersuchungsausschuß)**

Es wird Beweis erhoben zum Untersuchungsauftrag

- I. durch Beiziehung einer Aufstellung aller Wohnungen, die von der Veräußerung der Neuen Heimat, gemeinnützigen Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH, Hamburg, an die Neue Gesellschaft für Vermögensbildung mbH, Berlin, erfaßt sind.

- II. Die Aufstellung hat folgende Angaben zu enthalten:

- Name der Stadt, Einwohnerzahl unter bzw. über 200 Tsd., Einstufung als Ballungsrandgebiet ja/nein,
- Anzahl der verkauften Wohnungen,
- Anzahl der Wohnungen je Baujahrgang,
- Anzahl der öffentlich geförderten Sozialwohnungen bzw. Wohnungen mit Preisbindungen nach Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz,
- Anzahl der leerstehenden Wohnungen.

Die Angaben sind jeweils für jede Stadt getrennt auszuweisen.

- III. Die Aufstellung ist bei der BGAG, Frankfurt a. M., sowie bei der NEUE HEIMAT, Hamburg, beizuziehen.

- IV. Die Aufstellung ist bis zum 10. Oktober 1986 vorzulegen.

**69 Beschluß vom 2. Oktober 1986
(Antrag des Mitglieds der Fraktion DIE GRÜNEN
im 3. Untersuchungsausschuß)**

Es wird Beweis erhoben zum Untersuchungsauftrag durch Beiziehung

1. des Kaufvertrages zwischen der Beteiligungsgesellschaft für Gemeinwirtschaft, Frankfurt

a. M. (BGAG) und der „Neuen Gesellschaft für Vermögensbildung“, die als Käufer der NEUEN HEIMAT (gemein.) genannt wird. Der Vertrag ist bei der BGAG unmittelbar beizuziehen.

2. Sonstige Verträge und Nebenabreden, die Kaufpreisnachlässe, Zahlungsfristen, Kapitalnachschüsse, Darlehen des Verkäufers an den Käufer u. a. betreffen,
3. Protokolle und Vermerke der Vorstandssitzungen, die die Verkaufsverhandlungen zum Thema hatten.

Die Unterlagen sind bei der BGAG in Frankfurt a. M. beizuziehen.

70 nicht besetzt

**71 Beschluß vom 26. September 1986
(Antrag des Mitglieds der Fraktion DIE GRÜNEN
im 3. Untersuchungsausschuß)**

Es wird Beweis erhoben zum Untersuchungsauftrag,

insbesondere zur Frage der Schadenseingrenzung (Ziff. V. des Untersuchungsauftrags)

durch Vernehmung des früheren Sanierungsbeauftragten der BGAG

Dr. Manfred Meier-Preschany

als sachverständigen Zeugen.

72 nicht besetzt

**73 Beschluß vom 24. September 1986
(Antrag der Mitglieder der CDU/CSU- und der
F.D.P.-Fraktion im 3. Untersuchungsausschuß)**

Es wird Beweis erhoben zum Untersuchungsauftrag,

insbesondere zur Frage von Vermögensverschiebungen zwischen gemeinnützigen und nichtgemeinnützigen Unternehmen durch Beteiligungsan- und -verkäufe zu nicht marktgerechten Preisen (Ziff. III. 1. des Untersuchungsauftrags),

durch Beiziehung

von der Neuen Heimat, gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH, Hamburg,

von Ablichtungen der Schreiben der Neuen Heimat an das Amt für Wohnungswesen, Hamburg, „Dr. Scholz persönlich“, vom 17. September 1981, 29. September 1981 und 2. Oktober 1981, betreffend die Beteiligung der Neuen Heimat an der Bank für Gemeinwirtschaft.

**74 Beschluß vom 24. September 1986
(Antrag der Mitglieder der CDU/CSU- und der
F.D.P.-Fraktion im 3. Untersuchungsausschuß)**

Es wird Beweis erhoben zum Untersuchungsauftrag,

insbesondere zu der Frage, wie die Folgen des Neuen Heimat-Skandals für alle Betroffenen, insbesondere für die Arbeitnehmer der Neuen Heimat-Gesellschaften möglichst geringgehalten werden können,

durch Vernehmung

der (des) Betriebsratsvorsitzenden und ihrer (seiner) Stellvertreter der Neuen Heimat, Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH, Hamburg.

**75 Beschluß vom 2. Oktober 1986
(Antrag der Mitglieder der SPD-Fraktion
im 3. Untersuchungsausschuß)**

Es wird Beweis erhoben in Ausführung von Ziff. V, erster Absatz, des Untersuchungsauftrages zu der Frage, ob und ggf. welche Maßnahmen ergriffen werden sollten, um die Folgen der Schwierigkeiten der NEUEN HEIMAT, hier des Verkaufs durch den bisherigen Eigentümer, für alle Betroffenen, insbesondere Mieter, Arbeitnehmer der NH-Gesellschaften sowie der öffentlichen Haushalte möglichst gering zu halten,

durch Anhörung des Berliner Bausenators

Georg Wittwer

als Auskunftsperson.

**76 Beschluß vom 9. Oktober 1986
(Antrag der Mitglieder der CDU/CSU- und der
F.D.P.-Fraktion im 3. Untersuchungsausschuß)**

Es wird Beweis erhoben zum Untersuchungsauftrag,

insbesondere zu der Frage, ob und ggf. welche Maßnahmen ergriffen werden sollten, um die Folgen des NEUE HEIMAT-Skandals, hier des Verkaufs durch den bisherigen Eigentümer, für alle Betroffenen, insbesondere Mieter, Arbeitnehmer der NEUEN HEIMAT-Gesellschaften sowie die öffentlichen Haushalte möglichst geringzuhalten (Ziff. V., 1. Absatz des Untersuchungsauftrags),

durch Anhörung

1. des Hamburger Bausenators Wagner,

2. des Hessischen Ministers des Innern, Winterstein,

als Auskunftspersonen.

77 Beschluß vom 9. Oktober 1986
(Antrag der Mitglieder der CDU/CSU- und der
F.D.P.-Fraktion im 3. Untersuchungsausschuß)

Es wird Beweis erhoben zum Untersuchungsauftrag,

insbesondere zu der Frage, ob und ggf. welche Maßnahmen ergriffen werden sollten, um die Folgen des NEUE HEIMAT-Skandals für alle Betroffenen, insbesondere Mieter, Arbeitnehmer der NEUEN HEIMAT-Gesellschaften sowie die öffentlichen Haushalte möglichst geringzuhalten (Ziff. V., 1. Absatz des Untersuchungsauftrags),

durch Vernehmung

des Geschäftsführers des Deutschen Mieterbundes e. V., Helmut Schlich, Hamburg.

78 nicht besetzt

79 Beschluß vom 15. Oktober 1986
(Antrag der Mitglieder der CDU/CSU- und der
F.D.P.-Fraktion im 3. Untersuchungsausschuß)

Es wird Beweis erhoben zum Untersuchungsauftrag,

insbesondere zu der Frage, ob von den im Untersuchungsauftrag unter Ziff. II. 1. genannten Unternehmen und ihren unmittelbaren oder mittelbaren Ei-

gentümern Maßnahmen zur Aufklärung und Wiedergutmachung entstandener Schäden getroffen sind und ob diese Maßnahmen im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten geeignet und ausreichend sind (Ziff. II. 3. des Untersuchungsauftrags),

durch Einholung eines Rechtsgutachtens zu der Frage,

unter welchen tatsächlichen Voraussetzungen und rechtlichen Gesichtspunkten Zahlungs- oder Schadensersatzansprüche der gemeinnützig geschützten NEUE HEIMAT, Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH, Hamburg, gegen ihre unmittelbaren oder mittelbaren früheren Gesellschafter vor dem Verkauf an die Neue Gesellschaft für Vermögensbildung (DNG) aus Verstößen gegen das Gesellschafts- und Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht in Betracht kommen,

von Prof. Dr. Peter Ulmer, Universität Heidelberg, Institut für Gesellschafts-, Wirtschafts- und Sozialrecht, Friedrich-Ebert-Platz 2, 6900 Heidelberg.

Dem Sachverständigen sind die Materialien des Untersuchungsausschusses zur Verfügung zu stellen. Weitere Aktenunterlagen können ihm auf Anforderung zur Verfügung gestellt werden. Der Gutachter ist weiter darauf hinzuweisen, daß er für die Zwecke seiner gutachterlichen Stellungnahme die im Untersuchungsbericht des Untersuchungsausschusses der Freien und Hansestadt Hamburg festgestellten Sachverhalte als so tatsächlich gegeben unterstellen kann.

Anlage 2

Liste der vernommenen Zeugen, Sachverständigen und Auskunftspersonen

a) Zeugen

Lfd. Nr.	Name, Vorname	Amtsbezeichnung, Funktion, Stellung	Nr. und Datum der Sitzung UA
1	Dr. Bialas, Rolf	Bausenator a. D. der Freien und Hansestadt Hamburg	9/14. August 1986
2	Böttcher, Paul-Heinz	Sprecher der Mietergemeinschaft Flemmingstraße in Hannover	24/18. September 1986
3	Breit, Ernst	Vorsitzender des DGB	30/2. Oktober 1986 49/7. November 1986 67 u. 68/16. Dezember 1986
4	Cordua, Klaus-O.	ehemaliges Mitglied des Aufsichtsrates der NH — Städtebau	18/8. September 1986
5	Dehnkamp, Rolf	ehemaliges Vorstandsmitglied der NH Hamburg	15/3. September 1986
6	Dettmann, Günter	stellvertretender Betriebsratsvorsitzender der NH Hamburg	36/10. Oktober 1986
7	Eberhardt, Karl-Maximilian	ehemaliger Geschäftsführer und Gesellschafter der Franz A. Pabelick & Co. GmbH, Hamburg	25/24. September 1986
8	Ehlers, Karl-Heinz	Mitglied der Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg	7/12. August 1986
9	Franz, Manfred	Betriebsratsvorsitzender der NH Hamburg	36/10. Oktober 1986
10	Dr. Freyberg, Ralf-J.	Mitglied des Vorstandes der BGAG Beteiligungsgesellschaft für Gemeinwirtschaft AG, Frankfurt a. M.	57/26. November 1986 63 u. 65/4. Dezember 1986
11	Geigenberger, Ludwig	ehemaliger Geschäftsführer der NH Bayern sowie ehemaliges Mitglied der Geschäftsführung der NH Hamburg	27/25. September 1986
12	Harms, Gerhard	Leitender Regierungsdirektor beim Bundeskartellamt	20/9. September 1986
13	Hartmann, Ulrich	Mitglied der Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg	7/12. August 1986
14	Dr. Hoffmann, Diether	ehemaliger Vorsitzender der Geschäftsführung der NH Hamburg	37/15. Oktober 1986
15	Dr. Iden, Harro	ehemaliges Vorstandsmitglied der NH Hamburg	42/22. Oktober 1986
16	Kluncker, Heinz	ehemaliger Vorsitzender der Gewerkschaft Öffentliche Dienste, Transport und Verkehr	28/26. September 1986
17	Dr. Landsberg, Karl	Rechtsanwalt in Bremerhaven	22/16. September 1986
18	Lange, Volker	Senator für Wirtschaft, Verkehr und Landwirtschaft der Freien und Hansestadt Hamburg	9/14. August 1986
19	Lappas, Alfons	Vorstandsvorsitzender der BGAG Beteiligungsgesellschaft für Gemeinwirtschaft AG, Frankfurt a. M.	39/16. Oktober 1986 51/13. November 1986 53/14. November 1986

Lfd. Nr.	Name, Vorname	Amtsbezeichnung, Funktion, Stellung	Nr. und Datum der Sitzung UA
20	Dr. Meier-Preschany, Manfred (sachverständiger Zeuge)	ehemaliger Sanierungsbeauftragter der BGAG für die NH Hamburg	40/17. Oktober 1986
21	Meister, Caesar	Bausenator a. D. der Freien und Hansestadt Hamburg	9/14. August 1986
22	Dr. Niederleithinger, Ernst	Vizepräsident des Bundeskartellamtes	20/9. September 1986
23	Rebs, Dieter	Wohnungseigentümer	22/16. September 1986
24	Rentsch, Harald	Dezernent beim Landkreis Osterholz, ehemaliger Mitarbeiter des Amtes für Wohnungswesen in der Baubehörde der Freien und Hansestadt Hamburg	8/13. August 1986
25	Dr. Scholz, Gottfried	Leitender Regierungsdirektor, ehemaliger Leiter des Amtes für Wohnungswesen in der Baubehörde der Freien und Hansestadt Hamburg	8/13. August 1986
26	Sperner, Rudolf	ehemaliger erster Vorsitzender der Industriegewerkschaft Bau-Steine-Erden	19/9. September 1986
27	Stöver, Bernd	Vertreter des Mietervereins Hannover e. V.	24/18. September 1986
28	Vetter, Heinz-Oskar	Mitglied des Europäischen Parlaments ehemaliger Vorsitzender des DGB	34/9. Oktober 1986
29	Dr. Vormbrock, Wolfgang	ehemaliges Vorstandsmitglied der NH Hamburg	16/4. September 1986
30	Warnecke, Margret	ehemalige Sprecherin der Mietergemeinschaft Flemmingstraße in Hannover	24/18. September 1986
31	Willinsky, Harry	Geschäftsführer der BG-Immobilien-gesellschaft mbH, Hamburg	55/25. November 1986

b) Sachverständige

Lfd. Nr.	Name, Vorname	Amtsbezeichnung, Funktion, Stellung	Nr. und Datum der Sitzung UA
1	Behrend, Bengt	Regierungsdirektor, Leiter des Arbeitsstabes des PUA der Freien und Hansestadt Hamburg	5/16. Juli 1986
2	Göttge, Werner	Oberregierungsrat beim Rechnungshof der Freien und Hansestadt Hamburg	8/13. August 1986
3	Rösch, Christian	Oberstaatsanwalt	6/17. Juli 1986
4	Schlich, Helmut	Geschäftsführer des Deutschen Mieterbundes in Köln	43/23. Oktober 1986
5	Dr. Schmidt-Hollburg, Walter	Direktor beim Rechnungshof der Freien und Hansestadt Hamburg	8/13. August 1986
6	Dr. Schulze, Harald	Präsident des Rechnungshofes der Freien und Hansestadt Hamburg	8/13. August 1986
7	Tanneberg, Uwe	Leitender Regierungsdirektor beim Rechnungshof der Freien und Hansestadt Hamburg	8/13. August 1986
8	Wagner, Manfred	Staatsanwalt	6/17. Juli 1986

c) Auskunftspersonen

Lfd. Nr.	Name, Vorname	Amtsbezeichnung, Funktion, Stellung	Nr. und Datum der Sitzung UA
1	Bock, Georg	Leitender Regierungsdirektor, Abteilungsleiter beim Regierungspräsident in Düsseldorf	13/21. August 1986
2	Gaertner, Alfred	Regierungsvizepräsident Düsseldorf	13/21. August 1986
3	Hems, Werner	Gesamtverband Gemeinnütziger Wohnungsunternehmen, Köln	45/24. Oktober 1986
4	Hunger, Gerhardt	Verbandsdirektor des Verbandes Bayerischer Wohnungsunternehmen	45/24. Oktober 1986
5	Prof. Dr. Jenkis, Helmut W.	Verbandsdirektor des Verbandes niedersächsisch-bremischer Wohnungsunternehmen	45/24. Oktober 1986
6	Kersken, Heinz	Leitender Regierungsdirektor, Leiter der Großbetriebsprüfungsstelle Düsseldorf	12/20. August 1986
7	Krebs, Hans-Joachim	Regierungsdirektor beim Bundesminister der Finanzen	61/2. Dezember 1986
8	Schareck, Heribert	Präsident der Oberfinanzdirektion Düsseldorf	12/20. August 1986
9	Dr. Schneider, Oscar	Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau	60/27. November 1986
10	Steinert, Jürgen	Geschäftsführer des Gesamtverbandes der Gemeinnützigen Wohnungsunternehmen, Köln	45/24. Oktober 1986
11	Dr. Stoltenberg, Gerhard	Bundesminister der Finanzen	61/2. Dezember 1986
12	Tepper, Helmut	ehemaliger Geschäftsführer des Gesamtverbandes der Gemeinnützigen Wohnungsunternehmen, Köln	45/24. Oktober 1986
13	Tröschel, Klaus	Regierungsdirektor, Körperschaftssteuerreferent bei der Oberfinanzdirektion Düsseldorf	12/20. August 1986
14	Dr. Uelmer, Adalbert	Ministerialdirektor beim Bundesminister der Finanzen	61/2. Dezember 1986
15	Dr. Zöpel, Christoph	Minister für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen	32/3. Oktober 1986

Auf die Vernehmung und Anhörung der übrigen in den Beweisbeschlüssen aufgeführten Zeugen, Sachverständigen und Auskunftspersonen wurde verzichtet.

Beigezogene Akten, Berichte sowie eingeholte Stellungnahmen

Beweisbeschuß	Aktenführende Stelle/Absender	Materialie A	Unterlagen
1 und 2 Ziff. 1	Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg		Bericht des Parlamentarischen Untersuchungsausschusses zur Überprüfung der Aufsichtstätigkeit der Behörden gegenüber der Geschäftstätigkeit der Unternehmensgruppe NH (Neue Heimat Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH, Neue Heimat Städtebau GmbH, ihre direkten und indirekten Schwester-, Tochter- und Teiligungsunternehmen) sowie der Geschäftsbeziehungen zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg und der Unternehmensgruppe NH (Bürgerschafts-Drucksache 11/5900)
2 Ziff. 2 a	Vorsitzender der Geschäftsführung der Neuen Heimat Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH Hamburg (NHH)	31	1 Vorgang — geheftet —
2 Ziff. 2 b	Aufsichtsratsvorsitzender der NHH	26	1 Vorgang — geheftet —
3 Ziff. I	Vorstand der NHH		Unternehmensbeteiligungen der NHH und ihrer Tochter- und Enkelgesellschaften; 66 Auflistungen der Vorstands-, Aufsichtsrats-, Arbeitsausschuß-, Beiratsmitglieder, Mitglieder 4. Organ NH und leitende Angestellte
3 Ziff. II	NH Hamburg und NH Städtebau		Aktenplan
3 Ziff. III und IV	Registergericht Amtsgericht Hamburg, Frankfurt, Kiel, Bremen, Bremerhaven, Hannover, Düsseldorf, Dortmund, Essen, Remscheid, Köln, Kassel, München, Augsburg, Stuttgart, Tauberbischofsheim, Karlsruhe, Berlin-Charlottenburg, Lüneburg, Mainz	120 und 133	20 Vorgänge, 40 Handelsregisterauszüge
4 Ziff. 1	Bayerischer Landtag		Schlußbericht des Untersuchungsausschusses zur Prüfung aller Vorgänge beim Bau der Trabantenstadt Neu-Perlach
4 Ziff. 2	Bremische Bürgerschaft		Bericht des parlamentarischen Untersuchungsausschusses vom 6. August 1970
4 Ziff. 3	Rechnungshof der Freien und Hansestadt Hamburg		Gutachten über die Aufgabewahrnehmung der beteiligten Hamburger Behörden bei der Aufsicht über die NH vom 1. Dezember 1983

Beweis- beschluß	Aktenführende Stelle/Absender	Materialie A	Unterlagen
4 Ziff. 4	BMWi/Bundeskartellamt	74	3 Aktenordner des Bundeskartellamtes
5 Ziff. 1	NH Hamburg und ihre Tochter- und Enkelgesellschaften		1 580 Aktenordner und 64 gestapelte Vorgänge mit ca. 40 580 Kaufverträgen und privatschriftlichen Abnahmeverpflichtungen bezüglich An- und Verkauf von bebauten und unbebauten Grundstücken und Wohnungen
5 Ziff. II	Grundbuchamt Mannheim	110	2 Grundakten
	Amtsgericht Meldorf	111	1 Grundakte
	Amtsgericht Hamburg, Abt. 95	112	1 Grundakte
	Amtsgericht Hamburg, Dez. XI	113 und 113 a	19 Grundakten
	Grundbuchamt Konstanz	116	3 Grundakten
	Amtsgericht Wiesbaden	119	7 Grundakten
	Amtsgericht Hamburg-Altona	128	44 Grundakten
	Amtsgericht Pinneberg	130	6 Grundakten
	Amtsgericht Niebüll	134	4 Grundakten
	Amtsgericht Hamburg-Altona	137	1 Grundakte
5 Ziff. I	Vermittlungsbüro für Versicherungen GmbH, Hamburg	143	1 Stellungnahme
	Amtsgericht Hamburg-Harburg	144	1 Grundakte
5 Ziff. I	Schneider und Jacoby Versicherungs-Vermittlungsgesellschaft mbH, Bremen	149	1 Stellungnahme
5 Ziff. II	Amtsgericht Hamburg-Altona	153	57 Grundakten
	Amtsgericht Frankfurt a. M.	158	10 Grundakten
		158 a	16 Grundakten
5 Ziff. I	NH Südwest	169	1 Stellungnahme
6	NH Hamburg und ihre Tochter- und Enkelgesellschaften		16 Aktenordner mit Geschäftsberichten und 102 Einzelberichte; 77 Aktenordner mit Prüfungsberichten und 237 Einzelberichte, 39 Aktenordner und 2 gestapelte Vorgänge mit Sitzungsprotokollen der Aufsichtsräte, Arbeitsausschüsse und Beiräte; Wirtschaftsgutachten
	Amtsgericht Frankfurt a. M.	89	Kopien der Geschäftsberichte der BGAG von 1974/1975 und der folgenden Jahre bis 1984
	NH Hamburg	129	1 Stellungnahme
7	Ministerium der Justiz Rheinland-Pfalz	9	1 Stellungnahme
	Bayerisches Staatsministerium der Justiz	19	1 Stellungnahme
	Justizministerium des Landes Schleswig-Holstein	33	1 Stellungnahme
	Hessischer Minister der Justiz	55 und 55 a	2 Stellungnahmen
	Senator für Rechtspflege und Strafvollzug Bremen	56	1 Stellungnahme
	Justizminister des Landes Nordrhein-Westfalen	57	1 Stellungnahme
	Justizbehörde Freie und Hansestadt Hamburg	61	1 Stellungnahme

Beweis- beschluß	Aktenführende Stelle/Absender	Materialie A	Unterlagen
	Senator für Justiz und Bundesan- gelegenheiten Berlin	62	1 Stellungnahme
	Justizministerium Baden-Württemberg	63	1 Stellungnahme
	Niedersächsischer Minister der Justiz	64	1 Stellungnahme
	Minister der Justiz des Saarlandes	65	1 Stellungnahme
8	Präsident des Bundesrechnungs- hofes	87	3 geheftete Vorgänge mit Prü- fungsmitteilungen und Schriftver- kehr der Oberfinanzdirektion München und dem BMF
	Präsident des Bundesrechnungs- hofes	142	1 Stellungnahme
	Bundesminister der Finanzen	142 a	1 Vorgang — geheftet —
9	BMBau	91 und 105	2 Vorgänge — geheftet —
	BMBau	164	3 Vorgänge
10 Ziff. 1	Tele-Therm, Gesellschaft für Fernwärme mbH, Hamburg	7 und 78	2 Stellungnahmen
	Urbana, Fernwärme-, Haus- und Medientechnik GmbH, Hamburg	67	1 Stellungnahme
	NH Hamburg	141	1 Stellungnahme
	Vermittlungsbüro für Versiche- rungen GmbH, Hamburg	143	1 Stellungnahme
	NH Nordrhein-Westfalen	148	1 Stellungnahme
	Schneider und Jacoby Versiche- rungs-Vermittlungsgesellschaft mbH, Bremen	149	1 Stellungnahme
	NH Südwest	152	1 Geschäftsbericht
10 Ziff. 1 bis 3	NHH und ihre Tochter- und Enkelgesellschaften		4 Aktenordner und 8 gestapelte Vorgänge mit Kreditverträgen
10 Ziff. 1 i. V. mit Ziff. 4	NH Bremen	154	1 Aktenordner
11	BMBau	91 und 105	2 Vorgänge — geheftet —
	BMBau	164	3 Vorgänge
12	Präsident des Bundesamtes für das Kreditwesen	145	1 Stellungnahme
13	Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg	72	Plenarprotokoll der Sitzung der Bürgerschaft der Freien und Han- sestadt Hamburg am 11. Juni 1986
14 Ziff. II.1	BMF	1	1 Stellungnahme
14 Ziff. II.1	Senator für Finanzen Berlin	2	1 Stellungnahme
14 Ziff. II.2	Finanzminister Schleswig-Holstein	3	1 Stellungnahme
14 Ziff. II.3	BMJ	5	1 Stellungnahme
14 Ziff. II.2	Niedersächsischer Sozialminister	8	1 Stellungnahme
14 Ziff. II.2	Senator für das Bauwesen der Freien und Hansestadt Bremen	10	1 Stellungnahme
14 Ziff. II.2	BMBau	11	1 Stellungnahme

Beweis- beschluß	Aktenführende Stelle/Absender	Materialie A	Unterlagen
14 Ziff. II. 3 u. 4	Deutscher Mieterbund e. V., Köln	12	1 Stellungnahme
14 Ziff. II.2	Hessischer Minister des Innern	13	1 Stellungnahme
14 Ziff. II.2	Innenminister Schleswig-Holstein	17	1 Stellungnahme
14 Ziff. II.1	Senator für Finanzen der Freien und Hansestadt Bremen	18	1 Stellungnahme
14 Ziff. II.1	Finanzministerium Baden-Württemberg	20	1 Stellungnahme
14 Ziff. II. 1 u. 2	Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz	21	1 Stellungnahme
14 Ziff. II.2	Innenministerium Baden-Württemberg	24	1 Stellungnahme
14 Ziff. II.1	Niedersächsischer Finanzminister	25	1 Stellungnahme
14 Ziff. II.1	Minister der Finanzen Saarland	34	1 Stellungnahme
14 Ziff. II.1	Hessischer Minister der Finanzen	35	1 Stellungnahme
14 Ziff. II.1	Finanzminister NRW	36 und 36 a	2 Stellungnahmen und Wortlaut des Wohnungsbauförderungsgesetzes NRW i. d. F. d. B. vom 30. September 1979 (GV NW S. 630) und Geschäftsbericht 1985 der Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes NRW
14 Ziff. II.2	Bayerisches Staatsministerium des Innern	37	1 Stellungnahme
14 Ziff. II.2	Minister für Umwelt Saarland	38	1 Stellungnahme
14 Ziff. II.4	Zentralverband der Deutschen Haus-, Wohnungs- u. Grundeigen- tümer e. V., Düsseldorf	39	1 Stellungnahme
14 Ziff. II.4	Bundesverband Ring Deutscher Makler e. V., Hamburg	40	1 Stellungnahme
14 Ziff. II.4	Verband Deutscher Makler, Königstein	41	1 Stellungnahme
14 Ziff. II.4	Gesamtverband Gemeinnütziger Wohnungsunternehmen e. V., Köln	42	1 Stellungnahme
14 Ziff. II.5	Zentralverband des Deutschen Baugewerbes, Bonn	43	1 Stellungnahme
14 Ziff. II.5	Hauptverband der Deutschen Bauindustrie e. V., Bonn	44	1 Stellungnahme
14 Ziff. II.5	Bundeschvorstand der Industrie- gewerkschaft Bau-Steine-Erden Frankfurt a. M.	45	1 Stellungnahme
14 Ziff. II.6	Bundesverband Deutscher Banken, Köln	46	1 Stellungnahme
14 Ziff. II.6	Deutscher Sparkassen und Giroverband, Bonn	47	1 Stellungnahme
14 Ziff. II.2	Senator für Bau- und Wohnungswesen, Berlin	48	1 Stellungnahme
14 Ziff. II.2	Min. f. Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr NRW	60	1 Stellungnahme
	Synopse 3. UA	81	1 Vorgang — geheftet —
14 Ziff. II.1	Finanzbehörde Freie und Hansestadt Hamburg	94	1 Stellungnahme

Beweis- beschluß	Aktenführende Stelle/Absender	Materialie A	Unterlagen
14	Bayerisches Staatsministerium der Finanzen	122	1 Stellungnahme
	Baubehörde Freie und Hansestadt Hamburg	140	1 Stellungnahme
	Hessischer Minister der Finanzen	162	1 Stellungnahme
16 Ziff. II.3	Senator für Finanzen, Berlin	14	1 Stellungnahme
16 Ziff. II.3	Minister für Finanzen Saarland	22	1 Stellungnahme
16 Ziff. II.3	Minister für Umwelt Saarland	23	1 Stellungnahme
16 Ziff. II.3	Hessischer Minister des Innern	27	1 Stellungnahme
16 Ziff. II.3	Finanzministerium Baden-Württemberg	28	1 Stellungnahme
16 Ziff. II.3	Innenministerium Baden-Württemberg	29	1 Stellungnahme
16 Ziff. II 1 u. 2	BMBau	30	1 Stellungnahme
16 Ziff. II.3	Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz	32	1 Stellungnahme
16 Ziff. II.3	Senator für das Bauwesen und Senator für Finanzen der Freien und Hansestadt Bremen	49	1 Stellungnahme
16 Ziff. II.3	Innenministerium Schleswig-Holstein	50	1 Stellungnahme
16 Ziff. II.3	Bayerisches Staatsministerium des Innern	51	1 Stellungnahme
16 Ziff. II.3	Senator für Bau- und Wohnungswesen Berlin	52	1 Stellungnahme
16 Ziff. II.3	Minister für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr NRW	59	1 Stellungnahme
16 Ziff. II.3	Niedersächsischer Sozialminister	66	1 Stellungnahme
16 Ziff. II.3	Finanzminister Schleswig-Holstein	75	1 Stellungnahme
	Synopse 3. UA	80	1 Vorgang
	Baubehörde Freie und Hansestadt Hamburg	163	1 Stellungnahme
17 Ziff. II.2	Gesamtverband Gemeinnütziger Wohnungsunternehmen e. V., Köln	16	1 Stellungnahme
17 Ziff. II.1	BMBau	54 127 146	1 Vorgang — geheftet — 6 Vorgänge 1 Stellungnahme
	BMBau	164	3 Vorgänge
22	Direktorium der Landeshauptstadt München	124 und 124 a	3 Aktenordner und 7 gestapelte Vorgänge
23	Gesamtverband Gemeinnütziger Wohnungsunternehmen e. V. Köln	68 (neu)	1 Vorgang — geheftet —
24 Ziff. 1	Gesamtverband gemeinnütziger Wohnungsunternehmen e. V. Köln	69	2 Aktenordner mit Stellungnahme über Entwicklung, Grundsätze und Ausgestaltung des Prüfungs- wesen (einschließlich Prüfungs- richtlinien, Satzung und Tätig- keitsbericht 1984/85 des Gesamt-

Beweis- beschluß	Aktenführende Stelle/Absender	Materialie A	Unterlagen
			vorstandes) sowie Stellungnahme der regionalen Prüfungsverbände zur tatsächlichen Ausgestaltung und Handhabung des Prüfungswesens nach einem einheitlichen Gliederungsschema (einschließlich Satzungen und zuletzt veröffentlichter Geschäfts- und Tätigkeitsberichte)
24	BMBau	71 127 146	1 Vorgang — geheftet — 6 Vorgänge 1 Stellungnahme
25	NH Hamburg		1 Aktenordner
	NH Hamburg	165	1 Vorgang — geheftet
27	NH Berlin	58	1 Stellungnahme
	NH Bayern	95	1 Stellungnahme
	NH NRW	96 und 96 a	2 Stellungnahmen
	NH Südwest	97	1 Stellungnahme
	NH Bremen	98	1 Stellungnahme
	NH Nord	99	1 Stellungnahme
	Norddeutsche Siedlungsgesellschaft — NWDS — Hamburg	100	1 Stellungnahme
	NH Baden-Württemberg	101	1 Stellungnahme
	Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft — Gewag — Stuttgart	103	1 Stellungnahme
	NH Niedersachsen	104	1 Stellungnahme
	NH Hamburg	109	1 Stellungnahme
	NH NRW	132 u. 132 a	2 Stellungnahmen
	Zeuge Alfons Lappas	167	1 Vertrag
28	NH-Gesellschaften Synpose 3. UA	115	56 Beraterverträge
29	BMBau und BMJ	15	1 Stellungnahme
30 Buch- stabe b	Deutscher Mieterbund (DMB) — Landesverband e. V., Saarbrücken	4	1 Stellungnahme
	Deutscher Mieterverein e. V., (DMV) Köln	12	1 Stellungnahme
30 Buch- stabe b	DMB-Landesverband Rheinland-Pfalz e. V., Mainz	53	1 Stellungnahme
	DMB-Landesverband Baden-Württemberg, Stuttgart	70	1 Stellungnahme
30 Buch- stabe b	Berliner Mieterverein e. V.	73	1 Stellungnahme
30 Buch- stabe b	Rheinischer Mieterverein e. V. Köln	79	1 Stellungnahme
30 Buch- stabe b	DMB-Landesverband Hessen e. V. Wiesbaden	82	1 Stellungnahme

Beweis- beschluß	Aktenführende Stelle/Absender	Materialie A	Unterlagen	
30 Buch- stabe b	DMB-Landesverband Niedersachsen e. V. Hannover	85	1 Stellungnahme	
	Synopse 3. UA	90	1 Übersicht	
	DMB-Landesverband Schleswig-Holstein e. V., Kiel	117	1 Stellungnahme	
	Landesverband Bayerischer Mietervereine e. V., München	131	1 Stellungnahme	
	Zentralverband der Deutschen Haus- und Grundeigentümer, Düsseldorf	138	1 Stellungnahme	
	DMB-Landesverband Hessen, Wiesbaden	151	1 Stellungnahme	
	DMB-Landesverband der Mietervereine NRW e. V.	160	2 Stellungnahmen	
	Mieterverein zu Hamburg von 1890 R. V.	161	1 Vorgang — geheftet —	
	31	BMJ und BMBau	108	1 Stellungnahme
		DMB e. V. Köln	135	1 Stellungnahme
NH Hamburg		141	1 Stellungnahme	
33	Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg — Parla- ments-Dokumentation —	88 und 102	34 Protokolle der öffentlichen Sitzungen des PUA „NH“, 1 Aktenordner mit Protokollen der nichtöffentlichen Sitzungen, 1 Vernehmungsprotokoll, 58 Aktenordner, 1 Vorgang — geheftet —	
34	Amt für Wohnungsförderung, Bremerhaven		85 Aktenordner	
	NH Bremen		54 Aktenordner	
	Amt für Bauförderung, Bremerhaven	157	1 Vorgang — geheftet —	
	Amt für Bauförderung, Bremerhaven	182	1 Vorgang — geheftet —	
36	Rechtsanwalt Günter Bandisch, Bremen	188	1 Stellungnahme	
	Amt für Bauförderung, Bremerhaven	182	1 Vorgang — geheftet —	
42 (neu) Ziff. 9	Herr Johann Dierks, Nürnberg	77	1 Stellungnahme	
42 (neu) Ziff. 4	Herr Hans Arens, Berlin-Wannsee	83	1 Stellungnahme	
42 (neu) Ziff. 8	Küchentechnik Berlin GmbH, Herr Jochen Lorenz	84	1 Stellungnahme	
42 (neu) Ziff. 3	Dr. Peter Weichhardt, Horw-Luzern	86	1 Stellungnahme	
42 (neu) Ziff. 5	Herr Gert Collin, Vorstandsmitglied Thyssen- Schulte GmbH, Dortmund	92	1 Stellungnahme	
42 (neu) Ziff. 6	Herr Franz Markus, Berlin	93	1 Stellungnahme	

Beweis- beschluß	Aktenführende Stelle/Absender	Materialie A	Unterlagen
42 (neu) Ziff. 7	Herr Franz Helmuth, Berlin-Grünwald	106	1 Stellungnahme
42 (neu) Ziff. 12	Herr Rolf-Peter Preuß c/o Dynamit Nobel AG — Verkauf Fensterprofile, Troisdorf	114	1 Stellungnahme
42 (neu) Ziff. 13	Karl-Heinz Herbert c/o Verband der Fenster- und Fassadenhersteller e. V., Frankfurt/M.	118	1 Stellungnahme
42 (neu) Ziff. 10	Herr Dieter Klockgether, Kirchseelte	155	1 Stellungnahme
42 (neu) Ziff. 11	Herr Peter Kahlmann, Berlin	166	1 Stellungnahme
44	Oberfinanzdirektion Nürnberg	76	1 Stellungnahme
	Hessischer Minister der Finanzen	171	Geheimakten
	Hessischer Minister der Finanzen	172	1 Band Akten
	Oberfinanzdirektion München	173	1 Aktenheft
	Oberfinanzdirektion Kiel	174	1 Aktenheft
	Finanzbehörde Freie und Hansestadt Hamburg	175	8 Ordner
	Oberfinanzdirektion Bremen	184	1 Ordner
	Oberfinanzdirektion Düsseldorf	186	16 Aktenhefte 4 Vorgänge — geheftet —
53	Vorsitzender des Baufinanzierungs- ausschusses der Arbeitsge- meinschaft der für das Bau-, Wohnungs- und Siedlungswesen zuständigen Minister der Länder	159	1 Vorgang
	Gesamtverband Gemeinnütziger Wohnungsunternehmen e. V. Köln	168	10 Stellungnahmen von Regional- verbänden
	Arbeitsgemeinschaft der für das Bau-, Wohnungs- und Siedlungswesen zuständigen Minister der Länder-Geschäftsstelle ARGE- BAU	170	1 Vorgang geheftet
	Niedersächsischer Sozialminister	177	1 Stellungnahme
	Arbeitsgemeinschaft der für das Bau-, Wohnungs- und Siedlungswesen zuständigen Minister der Länder — Geschäftsstelle ARGE- BAU	178	1 Vorgang — geheftet —
	Arbeitsgemeinschaft der für das Bau-, Wohnungs- und Siedlungswesen zuständigen Minister der Länder — Geschäftsstelle ARGE- BAU	180	1 Stellungnahme
	Baubehörde der Freien und Hansestadt Hamburg	185	1 Vorgang — geheftet —
55	Konrad-Adenauer-Stiftung, St. Augustin	121	1 Stellungnahme
	Friedrich-Ebert-Stiftung, Bonn	123	1 Stellungnahme
	Friedrich-Naumann-Stiftung, Königswinter	125	1 Stellungnahme
	Hanns-Seidel-Stiftung, München	126	1 Stellungnahme

Beweis- beschluß	Aktenführende Stelle/Absender	Materialie A	Unterlagen
57	Staatsminister a. D., Konrad Grundmann, Düsseldorf	136 und 150	2 Stellungnahmen
58	BG-Immobilien-gesellschaft Frankfurt a. M.	179	1 Stellungnahme
60	Amtsgericht Frankfurt a. M. Abteilung Höchst	176	1 Protokoll
	Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz	190	1 Stellungnahme
65	NH Hamburg	147	1 Aktenordner
	NH Hamburg	187	1 Vorgang — geheftet —
66	Gesamtverband Gemeinnütziger Wohnungsunternehmen	181	1 Vorgang — geheftet —
68	NH Hamburg	156	1 Vorgang — geheftet —
73	NH Hamburg	139	1 Stellungnahme

Anlage 4

Verzeichnis der Ausschußdrucksachen des 3. Untersuchungsausschusses

Drucksachen- Nummer	Art, Datum und Inhalt
1	Beweisantrag der Mitglieder der SPD-Fraktion im 3. Untersuchungsausschuß vom 18. Juni 1986 betreffend Beiziehung des Berichts des Parlamentarischen Untersuchungsausschusses der Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg
2	Beweisantrag der Mitglieder der CDU/CSU- und der FDP-Fraktion im 3. Untersuchungsausschuß vom 18. Juni 1986 betreffend Beiziehung des Parlamentarischen Untersuchungsausschusses der Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg (Ausschuß-Drucksache 1) und Einholung von schriftlichen Stellungnahmen hierzu von Vorstand und Aufsichtsrat der NH Hamburg und der BGAG
3	<p>Beweisantrag der Mitglieder der CDU/CSU- und der FDP-Fraktion im 3. Untersuchungsausschuß vom 18. Juni 1986 betreffend Fragen der Organisation der im Untersuchungsauftrag aufgeführten Unternehmen durch</p> <ul style="list-style-type: none"> — Einholung einer Auskunft des Vorstandes der NH Hamburg hinsichtlich direkter oder indirekter Unternehmensbeteiligungen und ihrer Höhe sowie der als Vorstands-, Aufsichtsrats-, Arbeitsauschuß-, Beiratsmitglied, als Mitglied Viertes Organ NH und als leitender Angestellter tätigen Personen bei im Untersuchungsauftrag aufgeführten und bei den direkt oder indirekt beteiligten Unternehmen, — Beiziehung der Organisationspläne, Aktenverzeichnisse und Aktenpläne der NH und Handelsregisterauszüge von im Untersuchungsauftrag aufgeführten Unternehmen
4	Beweisantrag der Mitglieder der CDU/CSU- und der FDP-Fraktion im 3. Untersuchungsausschuß vom 18. Juni 1986 betreffend Beiziehung des Schlußberichts des Untersuchungsausschusses des Bayerischen Landtages zur Prüfung aller Vorgänge beim Bau der Trabantenstadt Neu-Perlach, des Berichts des Parlamentarischen Untersuchungsausschusses der Bremischen Bürgerschaft zur Prüfung der in der Öffentlichkeit beanstandeten Grundstücksgeschäfte in Bremen, des Gutachtens des Rechnungshofes der Freien und Hansestadt Hamburg über die Aufgabenwahrnehmung der beteiligten Hamburger Behörden bei der Aufsicht über die NH und der Akten des Bundeskartellamtes hinsichtlich der NH und der Union-Baubedarfs GmbH aus den Jahren 1976/77
5/5 neu	Beweisantrag der Mitglieder der CDU/CSU- und der FDP-Fraktion im 3. Untersuchungsausschuß vom 18. Juni 1986 betreffend Beiziehung aller Kaufverträge und privatschriftlicher Abnahmeverpflichtungen bezüglich des An- und Verkaufs von bebauten und unbebauten Grundstücken und Wohnungen und Verzeichnisse des gesamten unbebauten Grundbesitzes von im Untersuchungsauftrag aufgeführten Unternehmen, Beiziehung der Grundbuchakten bezüglich der Grundstücke und Wohnungen und Einholung einer Auskunft bei den für die Bauleitplanung zuständigen Gebietskörperschaften bezüglich aller unbebauten Grundstücke
6/6 neu	Beweisantrag der Mitglieder der CDU/CSU- und der FDP-Fraktion im 3. Untersuchungsausschuß vom 1., 26. Juni 1986 betreffend Beiziehung aller Geschäfts-, Jahres-, Sozial- und Prüfungsberichte, aller Gutachten zur Wirtschaftslage und aller Protokolle von Sitzungen der Aufsichtsräte, Arbeitsausschüsse, Beiräte und Vierten Organe der NH von im Untersuchungsauftrag aufgeführten Unternehmen
7	Beweisantrag der Mitglieder der SPD-Fraktion im 3. Untersuchungsausschuß vom 20. Juni 1986 betreffend Einholung einer amtlichen Auskunft bei den Justizministern der Länder hinsichtlich staatsanwaltschaftlicher Ermittlungsverfahren gegen den Konzern oder Tochterunternehmen und/oder verantwortliche Vertreter
8	Beweisantrag der Mitglieder der SPD-Fraktion im 3. Untersuchungsausschuß vom 20. Juni 1986 betreffend Anforderung von Prüfungsunterlagen beim Bundesrechnungshof im Zusammenhang mit der NH

Drucksachen- Nummer	Art, Datum und Inhalt
9/9 neu/ 9a/ 9a neu	Beweisantrag des Mitglieds der Fraktion DIE GRÜNEN im 3. Untersuchungsausschuß vom 23., 25. Juni, 4., 10. Juli 1986 betreffend Anforderung von Auskünften durch den BMBau bei den für Bürgschaften und Rückbürgschaften zuständigen Bundes- und Länderbehörden hinsichtlich Umfang der eingegangenen Bürgschaftsverpflichtungen, Bedenken gegen die Bürgschaftsübernahme und Höhe der Verluste bei Eintritt des Bürgschaftsfalles in der Zeit vom 1. Januar 1960 bis 30. Juni 1986
10/10 neu/ 10a/ 10a neu	Beweisantrag des Mitglieds der Fraktion DIE GRÜNEN im 3. Untersuchungsausschuß vom 23., 25. Juni, 4., 10. Juli 1986 betreffend Beiziehung aller Kreditverträge zwischen den im Untersuchungsauftrag aufgeführten Unternehmen, aller zwischen der NH und ihren Tochter- und Enkelgesellschaften und der Bank für Gemeinwirtschaft abgeschlossenen Kreditverträge und Anforderung einer Aufstellung von der NH Hamburg über alle Verbindlichkeiten gegenüber öffentlich-rechtlichen und sonstigen Kreditinstituten nach Laufzeit und Verwendungszweck für den Zeitraum vom 1. Januar 1960/1. Januar 1975 bis 30. Juni 1986
11/11 neu 11a neu	Beweisantrag des Mitglieds der Fraktion DIE GRÜNEN im 3. Untersuchungsausschuß vom 23. Juni, 4. und 10. Juli 1986 betreffend Anforderung von Auskünften durch den BMBau bei den für die öffentliche Wohnungsförderung zuständigen Länderstellen hinsichtlich der Höhe der vergebenen öffentlichen Mittel für Sozialwohnungen der NH Hamburg und der Prüfungsdurchführung
12/12 neu/ 12a neu	Beweisantrag des Mitglieds der Fraktion DIE GRÜNEN im 3. Untersuchungsausschuß vom 23. Juni, 4. und 10. Juli 1986 betreffend Einholung von Auskünften beim Bundesaufsichtsamt für das Kreditwesen über Beanstandungen des Amtes oder der Kreditinstitute und ihre Maßnahmen im Zusammenhang von mit der NH abgeschlossenen Geschäften
13	Beweisantrag der Mitglieder der SPD-Fraktion im 3. Untersuchungsausschuß vom 23. Juni 1986 betreffend Beiziehung des Stenographischen Protokolls der Beratungen der Hamburger Bürgerschaft über den Bericht des Parlamentarischen Untersuchungsausschusses (Ausschuß-Drucksache 1) und über die hierzu gefaßten Beschlüsse und Empfehlungen
14/14 neu	Beweisantrag der Mitglieder der SPD-Fraktion im 3. Untersuchungsausschuß vom 23. Juni 1986 betreffend Einholung von Sachverständigenauskünften zur Fallgestaltung, Erhalt, Konkurs oder Veräußerung des Wohnungs- und Grundstücksbestandes des NH-Konzerns vom BMF und den Länderfinanzministern, vom BMBau und den entsprechenden Länderministern, vom BMJ, vom Deutschen Mieterbund, vom Zentralverband der Deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer, vom Ring und vom Verband Deutscher Makler, vom Gesamtverband Gemeinnütziger Wohnungsunternehmen, vom Zentralverband des Deutschen Baugewerbes, vom Hauptverband der Deutschen Bauindustrie, von der Industriegewerkschaft Bau, Steine, Erden und vom Bundesverband der Banken (Antragsergänzung in der 3. Sitzung am 26. Juni 1986 — siehe Beweisbeschuß 14)
15	Beweisantrag der Mitglieder der CDU/CSU- und der FDP-Fraktion im 3. Untersuchungsausschuß vom 25. Juni 1986 betreffend Anhörung der Herren Ulrich Hartmann und Karl-Heinz Ehlers, MdBü
16	Beweisantrag der Mitglieder der SPD-Fraktion im 3. Untersuchungsausschuß vom 1. Juli 1986 betreffend Einholung einer amtlichen Auskunft des BMF und des BMBau sowie der entsprechenden Länderressorts hinsichtlich Bewilligung, Kontrolle, Einsatz und Höhe (hier seit 1976) öffentlicher Mittel bei Bauvorhaben gemeinnütziger Wohnungsunternehmen und Zukunft dieser Mittel bei Fallgestaltung, Erhalt, Konkurs oder Veräußerung des Wohnungsbestandes der NH
17/17 neu	Beweisantrag der Mitglieder der SPD-Fraktion im 3. Untersuchungsausschuß vom 1., 10. Juli 1986 betreffend Einholung einer amtlichen Auskunft des BMBau und einer schriftlichen Auskunft des Gesamtverbandes Gemeinnütziger Wohnungsunternehmen hinsichtlich der strukturellen Gliederung des Wohnungsbestandes der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen insgesamt und insbesondere bei der NH, des Wohnungsverkaufs aus diesem Bestand seit 1980 und des Käuferkreises sowie der Verkaufsbedingungen
18	Beweisantrag der Mitglieder der CDU/CSU- und der FDP-Fraktion im 3. Untersuchungsausschuß vom 3. Juli 1986 betreffend Vernehmung der Herren Heinz-Oskar Vetter, MdEP, Heinz Kluncker, Eugen Loderer und Rudolf Sperner als Zeugen

Drucksachen- Nummer	Art, Datum und Inhalt
19	Beweisantrag der Mitglieder der CDU/CSU- und der FDP-Fraktion im 3. Untersuchungsausschuß vom 3. Juli 1986 betreffend Vernehmung der Herren Dr. Harro Iden, Dr. Wolfgang Vormbrock, Rolf Dehnkamp und Georg Bamberg als Zeugen
20	Beweisantrag der Mitglieder der CDU/CSU- und der FDP-Fraktion im 3. Untersuchungsausschuß vom 4. Juli 1986 betreffend Vernehmung des Herrn Karl-Maximilian Eberhardt als Zeugen
21	Beweisantrag der Mitglieder der CDU/CSU- und der FDP-Fraktion im 3. Untersuchungsausschuß vom 3. Juli 1986 betreffend Anhörung des Herrn Dr. Harald Schulze als Sachverständigen und der Herren Senator Lange, Dr. Rolf Bialas, Caesar Meister, Dr. Gottfried Scholz und Harald Rentsch als Zeugen (Antragsergänzung in der 6. Sitzung am 17. Juli 1986 — siehe Beweisbeschuß 21)
22	Beweisantrag des Mitglieds DIE GRÜNEN im 3. Untersuchungsausschuß vom 4. Juli 1986 betreffend Beiziehung von Akten der Landeshauptstadt München über den Kauf von 2 100 Wohnungen von der NH Bayern (Antragsergänzung in der 4. Sitzung am 10. Juli 1986 — siehe Beweisbeschuß 22)
23/23 neu	Beweisantrag der Mitglieder der SPD-Fraktion im 3. Untersuchungsausschuß vom 10., 24. Juli 1986 betreffend Einholung einer schriftlichen Auskunft des Gesamtverbandes gemeinnütziger Wohnungsunternehmen über Organisations- bzw. gesellschaftsrechtliche Formen bestehender oder in den letzten fünf Jahren aufgelöster gemeinnütziger Wohnungsunternehmen, ihre Kapitalausstattung und Entwicklung der Geschäftsvolumina in den letzten fünf Jahren
24	Beweisantrag der Mitglieder der SPD-Fraktion im 3. Untersuchungsausschuß vom 10. Juli 1986 betreffend Einholung einer schriftlichen Auskunft des Gesamtverbandes gemeinnütziger Wohnungsunternehmen über Organisation und Handhabung des Prüfungswesens des gemeinnützigen Wohnungsbaus (Antragsergänzung in der 6. Sitzung am 17. Juli 1986 — siehe Beweisbeschuß 24)
25	Beweisantrag der Mitglieder der CDU/CSU- und der FDP-Fraktion im 3. Untersuchungsausschuß vom 10. Juli 1986 betreffend Beiziehung der Bilanzunterlagen von im Untersuchungsauftrag aufgeführten Unternehmen bezüglich aller seit 1969 geleisteten Spenden und sonstigen Zuwendungen (Antragsänderung in der 6. Sitzung am 17. Juli 1986 — siehe Beweisbeschuß 25)
26	Beweisantrag der Mitglieder der CDU/CSU- und der FDP-Fraktion im 3. Untersuchungsausschuß vom 10. Juli 1986 betreffend Vernehmung des Präsidenten der Oberfinanzdirektion, des Regierungspräsidenten, des Regierungsvizepräsidenten in Düsseldorf und der Herren Bock und Wenzler als Zeugen (Antragsergänzung in der 7. Sitzung am 12. August 1986 — siehe Beweisbeschuß 26)
27	Beweisantrag der Mitglieder der CDU/CSU- und der FDP-Fraktion im 3. Untersuchungsausschuß vom 10. Juli 1986 betreffend Beiziehung von Aufstellungen aller Baubetreuungsfälle seit 1965 von im Untersuchungsauftrag aufgeführten Unternehmen, bei denen Baubetreuungsgebühren von weniger als 7% berechnet wurden
28	Beweisantrag der Mitglieder der CDU/CSU- und der FDP-Fraktion im 3. Untersuchungsausschuß vom 10. Juli 1986 betreffend Beiziehung aller Beraterverträge seit 1965 von im Untersuchungsauftrag aufgeführten Unternehmen
29	Beweisantrag der Mitglieder der CDU/CSU- und der FDP-Fraktion im 3. Untersuchungsausschuß vom 10. Juli 1986 betreffend Einholung von schriftlichen Auskünften des BMBau und des BMJ hinsichtlich Anspruchsmöglichkeiten der Mieter der NH wegen überhöhten Mieten und Nebenkosten (Antragsänderung in der 6. Sitzung am 21. Juli 1986 — siehe Beweisbeschuß 29)
30	Beweisantrag der Mitglieder der CDU/CSU- und der FDP-Fraktion im 3. Untersuchungsausschuß vom 10. Juli 1986 betreffend Einholung von schriftlichen Auskünften des Deutschen Mieterbundes und seiner Regionalverbände zu seinen Erkenntnissen über die den Mietern durch die Geschäftstätigkeit der NH entstandenen Nachteile (Antragsänderung in der 6. Sitzung am 21. Juli 1986 — siehe Beweisbeschuß 30)

Drucksachen- Nummer	Art, Datum und Inhalt
31/31 neu	Beweisantrag der Mitglieder der SPD-Fraktion im 3. Untersuchungsausschuß vom 15. Juli 1986 betreffend Einholung von gutachtlichen Stellungnahmen des BMJ, des BMBau, des Deutschen Mieterbundes und des Vorstandes der NH Hamburg hinsichtlich detaillierter Möglichkeiten der Verbesserung des Schutzes der Mieter der NH und gegebenenfalls ihre Realisierung nach geltendem Recht oder aber durch gesetzliche Neuregelung
32	Schreiben des BMBau vom 16. Juni 1986 betreffend Verwendung von Subventionen durch die NH und andere rechtlich vergleichbare Wohnungsunternehmen
33	Beweisantrag der Mitglieder der CDU/CSU- und der FDP-Fraktion im 3. Untersuchungsausschuß vom 17. Juli 1986 betreffend Beiziehung der Akten des Parlamentarischen Untersuchungsausschusses der Hamburger Bürgerschaft zur Überprüfung der Geschäftstätigkeit der NH sowie der Geschäftsbeziehungen zwischen der NH und der Freien und Hansestadt Hamburg und Beiziehung der von dem Arbeitsstab des Parlamentarischen Untersuchungsausschusses gefertigten Dateien
34	Beweisantrag der Mitglieder der CDU/CSU- und der FDP-Fraktion im 3. Untersuchungsausschuß vom 17. Juli 1986 betreffend Beiziehung aller Unterlagen der NH und der Unternehmen, an denen sie unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist oder war sowie der Akten des Amtes für Bauförderung der Stadt Bremerhaven zum Siedlungsvorhaben Bremerhaven-Leherheide-Ost (Antragsänderung in der 11. Sitzung am 19. August 1986 — siehe Beweisbeschluß 34)
35	Schreiben des Vorsitzenden der 4. Kammer des Verwaltungsgerichts Köln vom 18. Juli 1986: Übersendung der Antragsschrift der NH Hamburg auf Erlaß einer einstweiligen Anordnung wegen Betroffenenstellung im Untersuchungsausschuß zur Stellungnahme
36/36 neu	Beweisantrag der Mitglieder der CDU/CSU- und der FDP-Fraktion sowie der Mitglieder der SPD-Fraktion im 3. Untersuchungsausschuß vom 17. Juli, 28. August 1986 betreffend Vernehmung der Herren Dr. Karl Landsberg, Dieter Rebs und Günter Bandisch als Zeugen
37	Schreiben von Professor Dr. Fritz Ossenbühl vom 30. Juli 1986 an das Verfassungsgericht Köln: Antrag des Deutschen Bundestages auf Zurückweisung des Antrages der NH auf Erlaß einer einstweiligen Anordnung wegen Betroffenenstellung im Untersuchungsausschuß (Ausschuß-Drucksache 35)
38	Schreiben der Rechtsanwälte Neumann, Kroke, Beisken und Partner vom 1. August 1986: Mitteilung über die Klageerhebung vor dem Verwaltungsgericht in Köln als Verfahrensbevollmächtigte des Berufsbildungswerkes Gemeinnützige Bildungseinrichtung des DGB GmbH, Erkrath, des Wirtschafts- und Sozialwissenschaftlichen Instituts des DGB GmbH, Düsseldorf, und der ACON Gesellschaft für Werbung und Kommunikation mbH, Köln, gegen die Vorlage der vom 3. Untersuchungsausschuß geforderten Unterlagen (Ausschuß-Drucksache 5/5 neu, 6/6 neu, 10/10 neu/10 a/10 a neu) mit der Bitte um Bestätigung der Anerkennung und Beachtung der mit der Klageerhebung eingetretenen aufschiebenden Wirkung
39	Schreiben der Rechtsanwälte Neumann, Kroke, Beisken und Partner vom 1. August 1986: inhaltlich wie Ausschluß-Drucksache 38, hier jedoch handelnd als Verfahrensbevollmächtigte des Vorstandsvorsitzenden der BGAG, Alfons Lappas, und des Aufsichtsratsvorsitzenden der BGAG, Ernst Breit
40	Beschuß der 4. Kammer des Verwaltungsgerichts Köln vom 5. August 1986 in dem Verfahren der NH Hamburg wegen Anerkennung als Betroffene (Ausschuß-Drucksachen 35 und 37)
41	Schreiben der Rechtsanwälte Dr. Weiland und Partner vom 8. August 1986 zum Untersuchungsverfahren und den Rechten der NH nach der Entscheidung des Verwaltungsgerichts Köln (Ausschuß-Drucksache 40)

Drucksachen- Nummer	Art, Datum und Inhalt
42	Beweisantrag der Mitglieder der CDU/CSU- und der FDP-Fraktion im 3. Untersuchungsausschuß vom 7., 29. August und 19. September 1986 betreffend Vernehmung der Herren Dr. Ernst Niederleithinger, Harms, Dr. Weichhardt, Arens, Collien, Markus, Helmut, Lorenz, Dierks, Klockgether, Kahlmann, Borsdorf sowie der Geschäftsführer der Firma Gienger der Niederlassungen Stuttgart-Bad Cannstatt und München in den Jahren 1975/76, der Geschäftsführer der Firma Ideal Standard in Bonn aus den Jahren 1967 bis 1976, des Vorstandes (Vertrieb) der Firma Kalle AG, Wiesbaden-Biebrich, aus den Jahren 1969 bis 1977, des Vorstandes (Vertrieb) der Firma Keramik AG, Ratingen, aus den Jahren 1970 bis 1977, des Geschäftsführers (Vertrieb) der Firma Müller KG, Düren, in den Jahren 1976/77, des Vorstandes (Vertrieb) der Firma Preussag AG Minimax Urach in den Jahren 1976/77, des Geschäftsführers (Vertrieb) der Firma Plaza-domus und Co-op GmbH, Hamburg, der Jahre 1974 bis 1977, des Geschäftsführers (Vertrieb) der Firma Quay KG, Essen, in den Jahren 1976/77, der zuständigen Abteilungsleiter (Vertrieb) der Firma Schulte AG der Niederlassungen München, Saarbrücken, Düsseldorf, Essen und des Verkaufsleiters der Firma Tielsa GmbH und Co KG, Bad Salzuflen, in den Jahren 1975 bis 1977 als Zeugen (Antragsänderung in der 11. Sitzung am 19. August 1986, in der 21. Sitzung am 9. September 1986 und in der 23. Sitzung am 17. September 1986 — siehe Beweisbeschuß 42 neu)
43	Beweisantrag der Mitglieder der CDU/CSU- und der FDP-Fraktion im 3. Untersuchungsausschuß vom 7. August 1986 betreffend Vernehmung von Herrn Dr. Diether Hoffmann als Zeugen
44	Beweisantrag der Mitglieder der CDU/CSU- und der FDP-Fraktion im 3. Untersuchungsausschuß vom 7. August 1986 betreffend Beiziehung aller Prüfungsakten und Verwaltungsvorgänge bei den Oberfinanzdirektionen der Bundesländer, die sich mit im Untersuchungsauftrag aufgeführten Unternehmen befassen
45	Schreiben des Vorsitzenden der 4. Kammer des Verwaltungsgerichts Köln vom 4. August 1986: Übersendung der Klageschrift des BGAG, des Vorstandsvorsitzenden Lappas und des Aufsichtsratsvorsitzenden Breit wegen Anfechtung von Beweisaneinandersetzungen (Ausschuß-Drucksachen 2, 5/5 neu, 6/6 neu und 10/10 neu, 10 a/10 a neu) zur Stellungnahme
45 a	Schreiben des Vorsitzenden der 4. Kammer des Verwaltungsgerichts Köln vom 4. August 1986: Übersendung der Klageschrift des Berufsbildungswerkes Gemeinnützige Bildungseinrichtung des DGB, des Wirtschafts- und Sozialwissenschaftlichen Instituts des DGB und der ACON Gesellschaft für Werbung und Kommunikation (Ausschuß-Drucksachen 38 und 39) wegen Anfechtung von Beweisaneinandersetzungen (Ausschuß-Drucksachen 5/5 neu, 6/6 neu und 10/10 neu, 10 a/10 a neu) zur Stellungnahme
46	Schreiben der Rechtsanwälte Dr. Weiland und Partner vom 8. August 1986 als Verfahrensbevollmächtigte der NH Hamburg an das Oberverwaltungsgericht in Münster: Begründung der am 7. August 1986 eingelegten Beschwerde gegen den Beschluß des Verwaltungsgerichts Köln vom 5. August 1986 (Ausschuß-Drucksache 40)
46 a	Ergänzendes Schreiben der Rechtsanwälte Dr. Weiland und Partner vom 15. August 1986 (Ausschuß-Drucksache 46)
46 b	Schreiben von Professor Dr. Fritz Ossenbühl vom 25. August 1986 als Verfahrensbevollmächtigter des Deutschen Bundestages: Erwiderung auf die Beschwerdebegründung (Ausschuß-Drucksachen 46 und 46 a)
46 c	Beschluß des 15. Senats des Oberverwaltungsgerichts für das Land Nordrhein-Westfalen vom 2. September 1986 wegen Einräumung der Rechtsstellung eines Betroffenen in einem parlamentarischen Untersuchungsverfahren, hier: Antrag auf Erlaß einer einstweiligen Anordnung
47/47 neu	Beweisantrag der Mitglieder der CDU/CSU- und der FDP-Fraktion sowie der Mitglieder der SPD-Fraktion im 3. Untersuchungsausschuß vom 14., 28. August 1986 betreffend Vernehmung von Frau Margret Warnecke und Herrn Stöver als Zeugen

Drucksachen- Nummer	Art, Datum und Inhalt
48/48 neu	Antrag der Mitglieder der CDU/CSU- und der FDP-Fraktion im 3. Untersuchungsausschuß sowie Beweisanregung des Vorsitzenden des 3. Untersuchungsausschusses vom 15., 21. August 1986 betreffend Beschlagnahme aller Geschäfts-, Jahres- und Sozialberichte sowie Aufsichtsratsprotokolle der BGAG seit 1974 und der Anordnung zur Durchsuchung der Geschäftsräume der BGAG zum Zwecke der Beschlagnahme der Unterlagen (Antragsänderung in der 14. Sitzung am 21. August 1986 — siehe Beweisbeschuß 48)
49	Beweisantrag der Mitglieder der SPD-Fraktion im 3. Untersuchungsausschuß vom 19. August 1986 betreffend Anhörung der Bundesminister Dr. Schneider, Dr. Stoltenberg und Engelhard, Staatsminister Dr. Zöpel (NRW), Minister Dr. Schlee (Baden-Württemberg), Senator Gobrecht (Hamburg) und Herrn Jürgen Steinert als Sachverständige und Auskunftspersonen
50	Beweisantrag der Mitglieder der CDU/CSU- und der FDP-Fraktion im 3. Untersuchungsausschuß vom 21. August 1986 betreffend Vernehmung des Herrn Klaus-O. Cordua als Zeugen
51	Schreiben des Vorsitzenden der 4. Kammer des Verwaltungsgerichts Köln vom 21. August 1986: Übersendung einer Antragsschrift der BGAG auf Erlaß einstweiliger Anordnungen wegen Beachtung der aufschiebenden Wirkung der Anfechtungsklage der BGAG und Unterlassung von Maßnahmen zur Herausgabe, insbesondere zur Beschlagnahme von Unterlagen (Ausschuß-Drucksache 48/48 neu)
51a	Antrag des Direktors beim Deutschen Bundestag vom 22. August 1986 an das Verwaltungsgericht in Köln auf Abweisung der Anträge der BGAG (Ausschuß-Drucksache 51)
51b	Beschuß der 4. Kammer des Verwaltungsgerichts Köln vom 26. August 1986 wegen Parlamentsrecht, hier: Gewährung vorläufigen Rechtsschutzes (Ausschuß-Drucksachen 51 und 51a)
51c	Schreiben des Oberverwaltungsgerichts für das Land Nordrhein-Westfalen vom 1. September 1986: Übersendung der Beschwerdeschrift der BGAG gegen den Beschluß des Verwaltungsgerichts Köln (Ausschuß-Drucksache 51b) zur Stellungnahme
51d	Beschuß des 15. Senats des Oberverwaltungsgerichts für das Land Nordrhein-Westfalen vom 23. September 1986 wegen Aufforderung zur Vorlage von Akten, hier: Antrag auf Gewährung vorläufigen Rechtsschutzes
52	Antrag des Vorsitzenden des 3. Untersuchungsausschusses an das Amtsgericht Frankfurt a. M. vom 25. August 1986 betreffend Anordnung der Beschlagnahme von Unterlagen der BGAG (Ausschuß-Drucksache 48/48 neu)
52a	Schreiben des Amtsgerichts Frankfurt a. M. vom 28. August 1986 betreffend Übersendung der Antragsschrift des 3. Untersuchungsausschusses zum Zwecke der Stellungnahme an die Verfahrensbevollmächtigten der BGAG
52b	Beschuß des Amtsgerichts Frankfurt a. M. vom 29. September 1986 auf Anordnung der Beschlagnahme der Protokolle der Aufsichtsratssitzungen der BGAG seit 1974
52c	Beschuß des Landgerichts Frankfurt a. M. vom 3. Oktober 1986 auf einstweilige Aussetzung der Vollziehung des Beschlusses des Amtsgerichts Frankfurt a. M. (Ausschuß-Drucksache 52b) bis zur Entscheidung über die Beschwerde der BGAG
52d	Beschuß des Landgerichts Frankfurt a. M. vom 2. Oktober 1986 hinsichtlich Gelegenheit zur Akteneinsicht für die Beteiligten und zur Äußerung in der Beschwerdesache
52e	Beschuß des Landgerichts Frankfurt a. M. vom 22. Oktober 1986: Abänderung des Beschlusses des Amtsgerichts Frankfurt a. M. (Ausschuß-Drucksache 52b) und Anordnung der Beschlagnahme der Aufsichtsratsprotokolle der BGAG vom 30. Juni 1977 bis zum 1. Oktober 1986
53/53 neu	Beweisantrag der Mitglieder der SPD-Fraktion im 3. Untersuchungsausschuß vom 1., 11. September 1986 betreffend Einholung von Auskünften des Gesamtverbandes gemeinnütziger Wohnungsunternehmen, des Vorsitzenden der ARGEBAU und des Vorsitzenden des Baufinanzierungsausschusses der ARGEBAU

Drucksachen- Nummer	Art, Datum und Inhalt
54	Beweisantrag der Mitglieder der CDU/CSU- und der FDP-Fraktion im 3. Untersuchungsausschuß vom 3. September 1986 betreffend Vernehmung der Herren von Berlin, Dr. W. Küsters und Reinhard Höhern als Zeugen
55	Beweisantrag der Mitglieder der CDU/CSU- und der FDP-Fraktion im 3. Untersuchungsausschuß vom 3. September 1986 betreffend Auskunftersuchen an die Friedrich-Ebert-, Friedrich-Naumann-, Hanns-Seidel- und Konrad-Adenauer-Stiftung hinsichtlich Zeit und Höhe von geleisteten Spenden, Beiträgen oder Zuwendungen von im Untersuchungsauftrag aufgeführten Unternehmen seit 1965
56	Beweisantrag des Mitglieds der Fraktion DIE GRÜNEN im 3. Untersuchungsausschuß vom 4. September 1986 betreffend Beiziehung von Unterlagen der Terrafinanz hinsichtlich eines honorierten Beratungsverhältnisses mit der Anwaltssozietät des Abgeordneten Linsmeier und Partner sowie Auskunft der Terrafinanz hinsichtlich Versprechen oder Verschaffung vermögenswerter Vorteile für Personen des öffentlichen Lebens
57	Beweisantrag der Mitglieder der SPD-Fraktion im 3. Untersuchungsausschuß vom 5. September 1986 betreffend Einholung einer Auskunft des Geschäftsführers der Gesellschaft für Gesundheits- und Sozialpolitik e. V., Konrad Grundmann, hinsichtlich Zuwendungen der NH und ihrer Tochtergesellschaften, der geschäftlichen Beziehungen sowie der Aufgaben oder Leistungen der Gesellschaft für den gemeinnützigen Wohnungsbau
58	Beweisantrag der Mitglieder der CDU/CSU- und der FDP-Fraktion im 3. Untersuchungsausschuß vom 8. September 1986 betreffend Vernehmung der Herren Horst von Heukelum, Willi Stump, Harry Willinsky und Jörg Thiessen als Zeugen
59	Beweisantrag der Mitglieder der CDU/CSU- und der FDP-Fraktion im 3. Untersuchungsausschuß vom 8. September 1986 betreffend Vernehmung des Ministers Dr. Christoph Zöpel (Nordrhein-Westfalen) als Zeugen
60	Beweisantrag der Mitglieder der CDU/CSU- und der FDP-Fraktion im 3. Untersuchungsausschuß vom 8. September 1986 betreffend Vernehmung der Herren Alfons Lappas, Dr. Ralf-J. Freyberg und Manfred Wiesmeier als Zeugen
61	Beweisantrag der Mitglieder der CDU/CSU- und der FDP-Fraktion im 3. Untersuchungsausschuß vom 8. September 1986 betreffend Vernehmung des Herrn Ludwig Geigenberger als Zeugen
62	Zusammenfassende Darstellung der Sachverhalts-Feststellungen der Parlamentarischen Untersuchungsausschüsse von Hamburg, Bayern und Bremen, des Landesrechnungshofes Hamburg und der Oberfinanzdirektion Düsseldorf
63	Beweisantrag der Mitglieder der CDU/CSU- und der FDP-Fraktion im 3. Untersuchungsausschuß vom 16. September 1986 betreffend Vernehmung des Herrn Ernst Breit als Zeugen
64	Beweisantrag der Mitglieder der CDU/CSU- und der FDP-Fraktion im 3. Untersuchungsausschuß vom 16. September 1986 betreffend Vernehmung des Herrn Walter Hesselbach als Zeugen
65	Beweisantrag der Mitglieder der CDU/CSU- und der FDP-Fraktion im 3. Untersuchungsausschuß vom 16. September 1986 betreffend Beiziehung einer Aufstellung aller Mitglieder der Gesellschafterversammlungen, aller Protokolle dieser Versammlungen und aller Gesellschaftsverträge der NH Hamburg seit 1965
66	Antrag der Mitglieder der SPD-Fraktion und des Mitglieds der Fraktion DIE GRÜNEN im 3. Untersuchungsausschuß vom 15., 25. September 1986 betreffend Anhörung der Herren Steinert und Tepper als Auskunftspersonen
67/67 neu	Vorlage der Mitglieder der SPD-Fraktion im 3. Untersuchungsausschuß vom 17. September 1986 betreffend Vorschlag zur Behandlung des PUA-Berichts der Hamburger Bürgerschaft im Schlußbericht des 3. Untersuchungsausschusses
68/68 neu	Beweisantrag des Mitglieds der Fraktion DIE GRÜNEN im 3. Untersuchungsausschuß vom 22., 26. September 1986 betreffend Beiziehung einer von der BGAG und der NH Hamburg zu fertigenden Aufstellung über alle Wohnungen, die von der Veräußerung der NH Hamburg an die Neue Gesellschaft für Vermögensbildung mbH Berlin erfaßt sind

Drucksachen- Nummer	Art, Datum und Inhalt
69	Beweisantrag des Mitglieds der Fraktion DIE GRÜNEN im 3. Untersuchungsausschuß vom 22. September 1986 betreffend Beiziehung des Kaufvertrages zwischen der BGAG und der Neuen Gesellschaft für Vermögensbildung, sonstiger Verträge und Nebenabreden sowie Protokolle und Vermerke der Vorstandssitzungen der BGAG über die Verkaufsverhandlungen
70	Schreiben des Vorsitzenden der 4. Kammer des Verwaltungsgerichts Köln vom 17. September 1986: Übersendung der Klageschrift der BG Immobiliengesellschaft mbH wegen Anfechtung von Beweisanordnungen (Ausschuß-Drucksachen 5/5 neu, 6/6 neu, 10/10 neu, 10 a/10 a neu)
71	Beweisantrag des Mitglieds der Fraktion DIE GRÜNEN im 3. Untersuchungsausschuß vom 24. September 1986 betreffend Vernehmung des Herrn Dr. Manfred Meier-Preschany als Zeugen (Antragsänderung in der 29. Sitzung am 26. September 1986 — siehe Beweisbeschluß 71)
72	Beweisantrag des Mitglieds der Fraktion DIE GRÜNEN im 3. Untersuchungsausschuß vom 24. September 1986 betreffend Vernehmung des Herrn Horst Schiesser als Zeugen
73	Beweisantrag der Mitglieder der CDU/CSU- und der FDP-Fraktion im 3. Untersuchungsausschuß vom 24. September 1986 betreffend Beiziehung von Ablichtungen von 3 Schreiben der NH an das Amt für Wohnungswesen, Hamburg „Dr. Scholz persönlich“ hinsichtlich der Beteiligung der NH an der Bank für Gemeinwirtschaft
74	Beweisantrag der Mitglieder der CDU/CSU- und der FDP-Fraktion im 3. Untersuchungsausschuß vom 24. September 1986 betreffend Vernehmung des Betriebsratsvorsitzenden der NH Hamburg und seines Stellvertreters als Zeugen
75	Beweisantrag der Mitglieder der SPD-Fraktion im 3. Untersuchungsausschuß vom 24. September 1986 betreffend Anhörung des Senators Georg Wittwer als Auskunftsperson
76	Beweisantrag der Mitglieder der CDU/CSU- und der FDP-Fraktion im 3. Untersuchungsausschuß vom 2. Oktober 1986 betreffend Anhörung des Hamburger Bau-senators Wagner und des Hessischen Innenministers Winterstein als Auskunftspersonen
77	Beweisantrag der Mitglieder der CDU/CSU- und der FDP-Fraktion im 3. Untersuchungsausschuß vom 2. Oktober 1986 betreffend Vernehmung des Herrn Helmut Schlich als Zeugen
78	Beweisantrag der Mitglieder der CDU/CSU- und der FDP-Fraktion im 3. Untersuchungsausschuß vom 2. Oktober 1986 betreffend Beschlagnahme des Kaufvertrages zwischen der BGAG und der Neuen Gesellschaft für Vermögensbildung, aller sonstigen Verträge und Nebenabreden sowie aller Protokolle und Vermerke der Vorstandssitzungen über die Verkaufsverhandlungen (Ausschuß-Drucksache 69) und die Durchsuchungsanordnung der Geschäftsräume der BGAG zum Zwecke der Beschlagnahme der Beweismittel
79	Beweisantrag der Mitglieder der CDU/CSU- und der FDP-Fraktion im 3. Untersuchungsausschuß vom 9. Oktober 1986 betreffend Einholung eines Rechtsgutachtens zur Frage der Zahlungs- oder Schadensersatzansprüche der NH Hamburg gegen ihre unmittelbaren oder mittelbaren früheren Gesellschafter aus Verstößen gegen das Gesellschafts- und Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht (Antragsergänzung in der 38. Sitzung am 15. Oktober 1986 — siehe Beweisbeschluß 79)
80	Beschluß des 3. Untersuchungsausschusses vom 16. Oktober 1986 betreffend der Zeugnisverweigerung von Herrn Lappas (Ausschuß-Drucksache 60) dem Zeugen die Kosten der Verweigerung aufzuerlegen, ein Ordnungsgeld von 1 000 DM gemäß § 70 Abs. 1 StPO festzusetzen und beim zuständigen Amtsrichter des Amtsgerichts Bonn zur Erzwingung der Aussage die Anordnung der Haft zu beantragen
80 a	Antrag des 3. Untersuchungsausschusses vom 16. Oktober 1986 an das Amtsgericht Bonn betreffend der Zeugnisverweigerung des Zeugen Lappas die Haft gemäß § 70 Abs. 2 StPO anzuordnen und zu vollstrecken (Ausschuß-Drucksache 80)
80 b	Beschluß des Amtsgerichts Bonn vom 19. Oktober 1986: Anordnung der Haft gemäß § 70 Abs. 2 StPO gegenüber dem Zeugen Lappas

Drucksachen- Nummer	Art, Datum und Inhalt
80 c	Beschluß der 1. Strafkammer des Landgerichts Bonn vom 21. Oktober 1986 auf die Beschwerde des Zeugen Lappas in der Beugehaftsache (Ausschuß-Drucksache 80 b) wegen Zeugnisverweigerung die Vollziehung des Beschlusses des Amtsgerichts Bonn unter Auflagen bis zur endgültigen Entscheidung über die Beschwerde auszusetzen
80 d	Beschluß der 1. Strafkammer des Landgerichts Bonn vom 27. Oktober 1986 in der Beugehaftsache Lappas wegen Zeugnisverweigerung (Ausschuß-Drucksache 80 c) die Beschwerde zu verwerfen und den Haftbefehl wieder in Vollzug zu setzen (Ausschuß-Drucksache 80 b)
80 e	Beschluß des Amtsgerichts Bonn vom 14. November 1986 betreffend Aufhebung der gegen den Zeugen Alfons Lappas angeordneten Beugehaft (Ausschuß-Drucksache 80 b)
81	Schreiben des Vorsitzenden der 4. Kammer des Verwaltungsgerichts Köln vom 20. Oktober 1986: Übersendung der Klageschrift von Herrn Alfons Lappas wegen Anfechtung von Ordnungsmaßnahmen (Ausschuß-Drucksache 80)
zu 81	Schreiben des Vorsitzenden der 4. Kammer des Verwaltungsgerichts Köln vom 24. Oktober 1986: Übersendung der Klageschrift von Herrn Lappas wegen Anfechtung von Zwangsmaßnahmen (Ausschuß-Drucksache 80)
82	Schreiben des Vorsitzenden des 2. Senats des Bundesverfassungsgerichts vom 23. Oktober 1986: Übersendung der Verfassungsbeschwerden der BGAG, des DGB, der IG Metall und der Treuhandverwaltung IGMET GmbH gegen die Beschlüsse des Amtsgerichts und des Landgerichts Frankfurt a. M. vom 29. September und 22. Oktober 1986 (Ausschuß-Drucksachen 52 b und 52 e) und Anträge auf Erlaß einer einstweiligen Anordnung
82 u. 83	Schreiben des Vorsitzenden des 2. Senats des Bundesverfassungsgerichts vom 31. Oktober 1986: Übersendung der Schriftsätze der Rechtsanwälte der BGAG im Beschwerdeverfahren (Ausschuß-Drucksache 82) zur Kenntnisnahme
82 a u. 83 a	Urteil des 2. Senats des Bundesverfassungsgerichts vom 5. November 1986 im Verfahren über die Verfassungsbeschwerden (Ausschuß-Drucksache 82)
83	Schreiben des Vorsitzenden des 2. Senats des Bundesverfassungsgerichts vom 27. Oktober 1986: Übersendung der Verfassungsbeschwerde der Bank für Gemeinwirtschaft gegen die Beschlüsse des Amtsgerichts und des Landgerichts Frankfurt a. M. vom 29. September und 22. Oktober 1986 (Ausschuß-Drucksachen 52 b und 52 e) und Antrag auf Erlaß einer einstweiligen Anordnung zur Äußerung (Ausschuß-Drucksachen 82 a und 83 a)
84	Schreiben des Vorsitzenden des 2. Senats des Bundesverfassungsgerichts vom 28. Oktober 1986: Übersendung der Verfassungsbeschwerde von Herrn Lappas gegen die Beschlüsse des Amtsgerichts und des Landgerichts Bonn vom 19. und 27. Oktober 1986 (Ausschuß-Drucksachen 80 b und 80 d) und Antrag auf Erlaß einer einstweiligen Anordnung zur Äußerung
84 a	Schreiben des Vorsitzenden des 2. Senats des Bundesverfassungsgerichts vom 31. Oktober 1986: Übersendung der Schriftsätze der Rechtsanwälte von Herrn Lappas (Ausschuß-Drucksache 84) zur Kenntnisnahme
85	Schreiben des Vorsitzenden der 28. Strafkammer des Landgerichts Frankfurt a. M. vom 24. Oktober 1986: Gelegenheit zur Stellungnahme zur Beschwerde der Bank für Gemeinwirtschaft gegen den Beschluß des Amtsgerichts Frankfurt a. M. vom 29. September 1986 (Ausschuß-Drucksache 52 b)
85 u. 86	Beschluß der 28. Strafkammer des Landgerichts Frankfurt a. M. vom 31. Oktober 1986 über die Beschwerde der BGAG, der BfG, des DGB, der IG Metall und der Treuhandverwaltung IGMET gegen den Beschluß des Amtsgerichts Frankfurt a. M. vom 29. September 1986 (Ausschuß-Drucksache 52 b)
86	Schreiben des Vorsitzenden der 28. Strafkammer des Landgerichts Frankfurt a. M. vom 24. Oktober 1986: Gelegenheit der Stellungnahme zur Beschwerde des DGB, der IG Metall und der Treuhandverwaltung IGMET gegen den Beschluß des Amtsgerichts Frankfurt a. M. vom 29. September 1986 (Ausschuß-Drucksache 52 b)
87	Beweisantrag des Mitglieds der Fraktion DIE GRÜNEN im 3. Untersuchungsausschuß vom 30. Oktober 1986 betreffend Vernehmung des Herrn Horst Schiesser als Zeugen

Drucksachen- Nummer	Art, Datum und Inhalt
88	Beweisantrag des Mitglieds der Fraktion DIE GRÜNEN im 3. Untersuchungsausschuß vom 4. November 1986 betreffend Vernehmung des Herrn Bundeskanzlers Dr. Helmut Kohl und der Herren Willy Brandt und Dr. Alfred Dregger, MdBs, als Zeugen
89	Schreiben des Senators für Wirtschaft, Verkehr und Landwirtschaft der Freien und Hansestadt Hamburg vom 30. Oktober 1986
90	Schreiben des Vorsitzenden der 4. Kammer des Verwaltungsgerichts Köln vom 28. Oktober 1986: Übersendung der Klageschrift der BGAG wegen Anfechtung von Beweisordnungen (Ausschuß-Drucksachen 68/68 neu und 69) zur Stellungnahme
91	Schreiben des Vorsitzenden der 4. Kammer des Verwaltungsgerichts Köln vom 28. Oktober 1986: Übersendung der Klageschrift der Interpromotion Internationale Baupromotion GmbH wegen Anfechtung von Beweisordnungen (Ausschuß-Drucksachen 10/10 neu, 10 a/10 a neu) zur Stellungnahme
92	Vertrag über den Verkauf von Geschäftsanteilen an der NH Hamburg und Zusatzvertrag zwischen der BGAG und der Neuen Gesellschaft für Vermögensbildung (DNG) und Protokolle hierzu sowie Vereinbarungen zwischen der BGAG und der DNG mit der VHU Vermögensholding und Unternehmensbeteiligungsgesellschaft mbH
93	Beweisantrag des Mitglieds der Fraktion DIE GRÜNEN im 3. Untersuchungsausschuß vom 20. November 1986 betreffend Vernehmung des Herrn Heinz Sippel
94	Beweisantrag der Mitglieder der CDU/CSU- und der FDP-Fraktion im 3. Untersuchungsausschuß vom 25. November 1986 betreffend Vernehmung von einzelnen im Zeitraum vom 30. Juni 1977 bis zum 1. Oktober 1986 amtierenden Mitgliedern des Aufsichtsrates der BGAG als Zeugen
95	Rechtsgutachten von Prof. Dr. Peter Ulmer vom 24. November 1986 zur Frage von Haftungssanktionen gegenüber den Gesellschaften der NH Hamburg wegen Verstöße gegen das Gesellschafts- und Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht (Ausschuß-Drucksache 79)
96	Schreiben des Ermittlungsrichters Ullrich — Richter am Amtsgericht Frankfurt a. M. — vom 28. November 1986 betreffend Auflistung der übergebenen Aufsichtsratsprotokolle der BGAG gemäß Urteil des Bundesverfassungsgerichts vom 5. November 1986 (Ausschuß-Drucksachen 82 a und 83 a)
96 a	Vermerk des Ermittlungsrichters Ullrich — Richter am Amtsgericht Frankfurt a. M. — vom 27. November 1986 betreffend Nachreichung fehlender Aufsichtsratsprotokolle der BGAG aus dem Jahre 1986
97	Beweisantrag des Mitglieds der Fraktion DIE GRÜNEN im 3. Untersuchungsausschuß vom 10. Dezember 1986 betreffend Vernehmung des Herrn Werner Lenz als Zeugen
zu 97	Stellungnahme von Herrn Senator Werner Lenz vom 30. Dezember 1986 (Ausschuß-Drucksache 97)

Anlage 5

Materialien des 3. Untersuchungsausschusses

Lfd. Nummer	Inhalt
1	<p>1.1 Deutscher Bundestag</p> <p>a) Stenographischer Bericht, 158. Sitzung, Bonn, Mittwoch, den 25. September 1985, Plenarprotokoll 10/158. Aktuelle Stunde betr. Ausverkauf von Sozialmietwohnungen durch gemeinnützige Wohnungsunternehmen, S. 11831 D bis 11845 C.</p> <p>b) Stenographischer Bericht, 192. Sitzung, Bonn, Freitag, den 24. Januar 1986, Plenarprotokoll 10/192. Aktuelle Stunde betr. Finanzierung der Neuen Heimat aus öffentlichen Kassen, S. 14453 B bis 14468 B.</p> <p>c) Stenographischer Bericht, 205. Sitzung, Bonn, Freitag, den 14. März 1986, Plenarprotokoll 10/205. Aktuelle Stunde betr. Möglichkeiten, die Neue Heimat Wohnungsbau und deren Eigentümer daran zu hindern, Sozialwohnungen an Dritte zu verkaufen, ohne die betreffenden Mieter darüber zu unterrichten, S. 15741 B bis 15755 C.</p> <p>d) Antrag der Abgeordneten Werner (Westerland), Dr. Müller (Bremen) und der Fraktion DIE GRÜNEN. Sanierung der Neuen Heimat. 19. März 1986, Bundestags-Drucksache 10/5228.</p> <p>e) 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. „NEUE HEIMAT“. 16. April 1986, Bundestags-Drucksache 10/5326.</p> <p>f) 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. „NEUE HEIMAT“. 9. Mai 1986, Bundestags-Drucksache 10/5452.</p> <p>g) Entschließungsantrag der Fraktion der SPD zur Großen 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. „NEUE HEIMAT“. 14. Mai 1986, Bundestags-Drucksache 10/5479.</p> <p>h) Stenographischer Bericht, 216. Sitzung, Bonn, Donnerstag, den 15. Mai 1986, Plenarprotokoll 10/216. Beratung der Großen 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, Dr. Haussmann, Dr. Feldmann, Dr. Graf Lambsdorff und der Fraktion der FDP. „NEUE HEIMAT“. — Bundestags-Drucksachen 10/5326, 10/5452 — in Verbindung mit Beratung des Antrags der Abgeordneten Werner (Westerland), Dr. Müller (Bremen) und der Fraktion DIE GRÜNEN, Sanierung der Neuen Heimat. — Bundestags-Drucksache 10/5228 —</p> <p>1.2 Bundesregierung</p> <p>Der Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, Bericht über die NEUE HEIMAT gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH, Hamburg vom 22. Oktober 1985</p> <p>Der Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, Ergänzungen zum Bericht des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau vom 22. Oktober 1985, 20. Januar 1986</p>

Lfd. Nummer	Inhalt
	<p>1.3 Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg</p> <p>Bericht des Parlamentarischen Untersuchungsausschusses zur Überprüfung der Aufsichtstätigkeit der Behörden gegenüber der Geschäftsführung der Unternehmergruppe Neue Heimat (Neue Heimat Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH, Neue Heimat Städtebau GmbH, ihre direkten und indirekten Schwester-, Tochter- und Teiligungsunternehmen) sowie der Geschäftsbeziehungen zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg und der Unternehmensgruppe Neue Heimat. 7. Mai 1986. Drucksache 11/5900.</p> <p>1.4 Rechtsprechung</p> <p>Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 10. Mai 1985 — BVerwG 8 C 52.82 —</p> <p>1.5 Sonstige Materialien</p> <p>Der SPIEGEL vom 8. Februar 1982: Gut getarnt im Dickicht der Firmen. Neue Heimat: Die dunklen Geschäfte von Vietor und Genossen.</p> <p>Der SPIEGEL vom 15. Februar 1982: Vietor und die „sogenannten reichen Leute“. Wie die Manager der Neuen Heimat in Berlin Geschäfte machen.</p> <p>Der SPIEGEL vom 15. Februar 1982: „Da müßten längst die Staatsanwälte hin.“</p>
2	<p>a) Antrag der Fraktionen der CDU/CSU und FDP. Einsetzung eines Untersuchungsausschusses. Bundestags-Drucksache 10/5575.</p> <p>b) Deutscher Bundestag — Stenographischer Bericht, 219. Sitzung, Bonn, Donnerstag, den 5. Juni 1986, Plenarprotokoll 10/219. Beratung des Antrages der Fraktionen der CDU/CSU und FDP. Einsetzung eines Untersuchungsausschusses — Bundestags-Drucksache 10/5575 —; Beratung des Antrages der Abgeordneten Werner (Westerland), Dr. Müller (Bremen) und der Fraktion DIE GRÜNEN. Einsetzung eines Untersuchungsausschusses — Bundestags-Drucksache 10/5589 —, S. 16957 bis 16964 D (Einsetzungsbeschluß).</p> <p>c) Die sogenannten „IPA-Regeln“ (Entwurf eines Gesetzes über Einsetzung und Verfahren von Untersuchungsausschüssen des Bundestages, Bundestags-Drucksache V/4209).</p> <p>d) Gesetz über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen — Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz — (WGG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Februar 1940 (RGBl. I S. 438), zuletzt geändert durch Artikel 10 Abs. 1 Nr. 1 und 2 Gesetz zur Durchführung der Vierten, Siebten und Achten Richtlinie des Rates der Europäischen Gemeinschaften zur Koordinierung des Gesellschaftsrechtes (Bilanzrichtliniengesetz — BiRiLiG) vom 19. Dezember 1985 (BGBl. I S. 2355).</p> <p>e) Verzeichnis der Ausschußmitglieder sowie Anschriften des Sekretariats.</p>
3	<p>Zulässigkeit und Grenzen der Untersuchungstätigkeit von Untersuchungsausschüssen</p> <p>a) Deutscher Bundestag — Verwaltung —, Hauptabteilung Wissenschaftliche Dienste, Bibliographie zur Stellung und zum Recht Parlamentarischer Untersuchungsausschüsse, Bonn 1983.</p> <p>b) Deutscher Bundestag, 10. Wahlperiode, 1. Untersuchungsausschuß — Der Sekretär —, Erfahrungsbericht über die Arbeit des 1. Untersuchungsausschusses der 10. Wahlperiode, Bonn, 21. April 1986.</p> <p>c) Urteil des Bundesverfassungsgerichts vom 17. Juli 1984 — 2 BVE 11, 15/83 —, in: Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts (BVerfGE), Band 67, S. 100—146.</p> <p>d) Beschluß des Oberlandesgerichts Köln vom 14. September 1984 — 2 WS 368/84 —, in: Neue Juristische Wochenschrift 1985, S. 336.</p> <p>e) Jekewitz, Jürgen, Neuere Erfahrungen mit dem Recht parlamentarischer Untersuchungsausschüsse, Vortrag gehalten im Rahmen des Walther-Schücking-Kollegs — Institut für Internationales Recht — an der Universität Kiel am 7. März 1986.</p> <p>f) Ders., Vom Nutzen von Dokumentationen über Verfassungsgerichtsentscheidungen, in: Zeitschrift für Rechtspolitik 1986, S. 151.</p>
4	<p>Verordnung zur Durchführung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGGDV)</p>

Lfd. Nummer	Inhalt
5	Verwendung von Subventionen durch die „NEUE HEIMAT“ und andere rechtlich vergleichbare Wohnungsunternehmen — Bericht des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau vom 16. Juni 1986 —
6	<ul style="list-style-type: none"> a) Gesetzestext über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen — Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz — (WGG). b) Aktenplan des Parlamentarischen Untersuchungsausschusses „NEUE HEIMAT“ der Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg. c) Gutachten des Justizministers NRW betr. Neue Heimat Nordrhein-Westfalen, gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH (NH NW). d) Schlußbericht des Untersuchungsausschusses des Bayerischen Landtages zur Prüfung aller Vorgänge beim Bau der Trabantenstadt Neu-Perlach. e) Bericht des parlamentarischen Untersuchungsausschusses der Bremischen Bürgerschaft vom 6. August 1970. f) Analyse des Hamburger Berichtes und Gliederung des Untersuchungsauftrages.
7	<ul style="list-style-type: none"> a) Ausschuß-Drucksache 543 des Haushaltsausschusses betr. Verwendung von Subventionen durch die „Neue Heimat“ und andere rechtlich vergleichbare Wohnungsunternehmen. b) Gutachten des Wissenschaftlichen Dienstes, Fachbereich III, vom 9. Juli 1986, betr. Zuständigkeiten eines Bundestagsuntersuchungsausschusses im Bund-Länder-Verhältnis. c) Erfahrungsbericht zum Einsatz der EDV im Hamburger Parlamentarischen Untersuchungsausschuß.
8	<ul style="list-style-type: none"> a) Drucksache 11/1493 der Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg und das dazugehörige Gutachten des Rechnungshofes der Freien und Hansestadt Hamburg über die Aufgabenwahrnehmung der beteiligten Hamburger Baubehörden bei der Aufsicht über die „Neue Heimat“ vom 1. Dezember 1983. b) Auszug aus dem vorläufigen Plenarprotokoll der Sitzung der Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg am 11. Juni 1986 zum Komplex „Neue Heimat“.
9	<ul style="list-style-type: none"> a) Gutachten des Wissenschaftlichen Dienstes, Fachbereich I, vom 25. Juli 1986, betr. Parlamentarische Praxis zu § 18 IPA-Regeln (Betroffene). b) Gutachten des Wissenschaftlichen Dienstes, Fachbereich IV, vom 23. Juli 1986, betr. Motive für die Ausdehnung des § 7 b EStG und der Grunderwerbssteuerbefreiung auf Altbauten.
10	Gutachten des Wissenschaftlichen Dienstes, Fachbereich VII, vom 22. August 1986, betr. Reformvorschläge zum Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz.
11	Gutachten des Wissenschaftlichen Dienstes, Fachbereich VII, vom 1. Oktober 1986, zum Thema: Rückwirkende Aufhebung von Gewinnabführungsverträgen im GmbH-Recht
12	Schreiben Bundesrechnungshof an den Vorsitzenden des Rechnungsprüfungsausschusses des Deutschen Bundestages vom 6. Oktober 1986 betr. Verwendung von Subventionen durch die „NEUE HEIMAT“ und andere rechtlich vergleichbare Wohnungsunternehmen; hier: Prüfungsrechte des Bundesrechnungshofes.
13	Schreiben des Vorstandsvorsitzenden der BGAG, Alfons Lappas, an die Anteilseigner und Ständigen Gäste im Aufsichtsrat der BGAG, Mitglieder des Geschäftsführenden Bundesvorstandes des DGB und Vorsitzenden der Landesbezirke des DGB vom 29. Oktober 1986.
14	<p>Aufstellungen unter Bezugnahme auf das Kurzprotokoll der 56. Sitzung des 3. Untersuchungsausschusses am 25. November 1986 (TOP 9):</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Mitglieder des Aufsichtsrates der Neuen Heimat Hamburg 1969—1984 b) Mitglieder des Aufsichtsrates der Neuen Heimat Hamburg 1969—1984 (in alphabetischer Reihenfolge) c) Mitglieder des Aufsichtsrates der Beteiligungsgesellschaft für Gemeinwirtschaft AG, Frankfurt am Main, zum 1. Oktober 1986

Lfd. Nummer	Inhalt
15	<p>a) Information der Landesregierung Nordrhein-Westfalen vom 20. November 1986 zu dem Entscheidungsvorschlag des Regierungspräsidenten Düsseldorf im Verfahren zur Aberkennung der Gemeinnützigkeit der Neuen Heimat Nordrhein-Westfalen.</p> <p>b) Positionspapier des Gesamtverbandes Gemeinnütziger Wohnungsunternehmen e.V. zur gemeinnützigen Wohnungswirtschaft.</p> <p>c) Strukturkonzepte 1982 der Neuen Heimat Hamburg und Neue Heimat Städtebau, dem Vorsitzenden übersandt durch Abg. Gerster.</p>

Anlage 6

Zuschriften an den 3. Untersuchungsausschuß

Art der Einsendungen	Anzahl
1. allgemeiner Art zum Untersuchungsauftrag und zur Tätigkeit des 3. Untersuchungsausschusses	49
2. zum Verhalten der Neuen Heimat allgemein	17
3. zum Verhalten der Neuen Heimat mit berücksichtigungsfähigen Anregungen für die Ausschubarbeit	16
3.1 hiervon wurden zwei Einsender durch ersuchte Richter als Zeugen vernommen	
3.2 zu drei Eingaben wurden Stellungnahmen und Sachverhaltsaufklärungen von BMBau, vom BMF, vom Hessischen Finanzminister, vom Sozialminister von Rheinland-Pfalz, von der NH Südwest und der NH Südwest Städtebau erbeten	
4. anonym	11
4.1 hiervon wurde eine Zuschrift den zuständigen Staatsanwaltschaften übermittelt	

Übersicht über die Sitzungen des Aufsichtsrates (AR), des Arbeitsausschusses (AA) und des Aufsichtsratspräsidiums (ARP) sowie der Gesellschaftsversammlungen der NEUEN HEIMAT HAMBURG

Übersichten Januar 1965 bis Oktober 1986 (21^{3/4} Jahre)

1) 94 (93+1) Sitzungen AA, ARP (ab 6. Juli 1978) — NHG

davon:

- 1 × „Schriftabstimmung“ (10. Juni 1974)
- 34 × Sitzungen NHG
- 59 × Sitzungen NHG & NHS (vom 9. November 1970 bis 21. Oktober 1983)

2) 77 (76+1) Sitzungen AR — NHG

davon:

- 1 × „Schriftbeschuß“ (10. Dezember 1984)
 - 51 × Sitzungen NHG
 - 25 Sitzungen NHG & NHS (vom 6. November 1972 bis 1. Juli 1983)
- (zuzüglich — 2 × AR-Sitzungen — NHS: 7. Juli 1978, April bis Mai 1979)

3) 58 „Gesellschafter-Versammlungen“ (GesV-NHG)

a) 43 GesV

- mit persönlicher Anwesenheit der (bevollmächtigten) Gesellschafter (vom 21. Oktober 1965 bis 20. Mai 1985)

b) 9 GesV

- ohne persönliche Anwesenheit der Gesellschafter, dabei sämtlich vertreten durch Dr. Biertz, NHH:

— 8 GesV vor Notar:

- 27. Juni 1968
- 14. November 1969
- 10. September 1974
- 14. Juni 1976
- 3. März 1978
- 14. April 1978
- 4. Juli 1985
- 20. September 1985

— 1 GesV Dr. Biertz/Dehnkamp: 29. Juni 1973

(darunter Bilanz, GuV-R, Gewinn-Vert., Prüfungsbericht, Entlastungen, AR-Wahlen)

c) 6 Gesellschafterbeschlüsse im schriftlichen Verfahren

- | | |
|------------------|------------------|
| 1. Juli 1983 | 25. April 1985 |
| 14. Februar 1985 | 23. Januar 1986 |
| 1./2. April 1985 | 10. Oktober 1986 |

4) Statistik zu 3 a) — „Gesellschafterversammlungen“

	Datum	Zeitdauer laut Protokoll — wirklich	Bemerkungen
1)	22. Januar 1965	! 5 Minuten ! ?	
2)	1. Juli 1965	10 Minuten 10	
3)	14. Januar 1966	10 Minuten 10	
4)	10. Juni 1966	10 Minuten ?	
5)	2. Dezember 1966	15 Minuten 15	
6)	10. Mai 1967	10 Minuten ! ?	
7)	29. September 1967	15 Minuten ! 5	
8)	3. Mai 1968	15 Minuten 15	
9)	29. November 1968	10 Minuten 10	
10)	13. Juni 1969	10 Minuten 10	
11)	29. Oktober 1969	15 Minuten 15	
12)	1. April 1970	10 Minuten 10	
13)	2. Juli 1970	! 5 Minuten 5	
14)	8. April 1971	10 Minuten 10	
15)	18. Juni 1971	15 Minuten ! 5	
16)	4. Juli 1972	10 Minuten 10	
17)	12. Dezember 1972	15 Minuten 15	ohne „Anfragen aus der GesV“, einstimmig
18)	13. Juli 1973	10 Minuten 10	
19)	30. November 1973	10 Minuten 10	
20)	12. Juli 1974	10 Minuten 10	
21)	22. November 1974	10 Minuten 10	
22)	3. Juli 1975	10 Minuten 10	
23)	28. November 1975	10 Minuten 10	
24)	8. Juli 1976	!! 3 Minuten 3	
25)	3. Dezember 1976	! 5 Minuten 5	
26)	8. Juli 1977	10 Minuten 10	
27)	7. Juli 1978	! 7 Minuten 7	
28)	30. November 1978	10 Minuten 10	
29)	6. Juli 1979	10 Minuten ! 5	
30)	19. Dezember 1979	! 5 Minuten 5	
31)	3. Juli 1980	! 7 Minuten ! 2	
32)	13. November 1980	!!! 2 Minuten 2	
13)	3. Juli 1981	10 Minuten ! 5	
34)	3. Dezember 1981	! 9 Minuten ! ?	
	I) ! 13. Februar 1982	20 Minuten:	„nach Aussprache“: Ver- trauensentzug Geschf. Viotor/Iden/Vormbrock (einstimmig)
	II) ! 1. April 1982	3 Std., 20 Minuten:	Vertrauensentzug Dehnkamp/Städter (mehrheitlich) abge- lehnt; Antrag zurück- gezogen, Treuarbeit- Prüfung auf AR zu erweitern
35)	2. Juli 1982	10 Minuten 10	
36)	2. Dezember 1982	! 5 Minuten 5	
37)	25. April 1983	!! 4 Minuten 4	
38)	2. Dezember 1983	10 Minuten 10	„ohne Anfragen“ — einstimmig
39)	23. März 1984	! 10 Minuten ! ?	
40)	12. Juli 1984	5 Minuten ! ?	
41)	20. September 1985	10 Minuten 10	

- 41 GesV — 377 Minuten (à 9 Minuten, 12 Sekunden!) — sämtlich einstimmig ohne Aussprache!
 (6 Std., 17 Minuten in 21³/₄ Jahren!) = p.a.: 17 Minuten, 20 Sekunden.
- ohne GesV vom 13. Februar und 1. April 1982 als ersichtliche Ausnahmen — Krisensitzungen!
- Zeitliche Überschneidungen von Sitzungen des AR NH und der Ges.Vers. NHG;

Datum	„Protokollführer“ NH-AR	„Schriftführer“ NH-Ges.Vers.
22. Januar 1965	Dr. Jürgen Biertz	Dr. Jürgen Biertz
10. Juni 1966	Dr. Jürgen Biertz	Dr. Jürgen Biertz
10. Mai 1967	Dr. Jürgen Biertz	Dr. Jürgen Biertz
29. September 1967	Dr. Jürgen Biertz	Dr. Jürgen Biertz
3. Mai 1968	Dr. Jürgen Biertz	Dr. Jürgen Biertz
18. Juni 1971	Herr Schliestedt	Herr Schliestedt
6. Juli 1979	Dr. Jürgen Biertz	Dr. Jürgen Biertz
3. Juli 1980	Dr. Jürgen Biertz	Dr. Jürgen Biertz
4. Juli 1981	Dr. Jürgen Biertz	Dr. Jürgen Biertz
3. Dezember 1981	Dr. Jürgen Biertz	Dr. Jürgen Biertz
23. März 1984	Dr. Horst Bach	Dr. Horst Raabe
12. Juli 1984	Dr. Horst Bach	Ernst Breit (Leiter d. GesV)

Lfd. Nr.	Datum	Organ	Zeit Beginn—Ende	Ort	Gegenstand	Beirat (Teilnehmerzahl)	Gäste
1	21. Januar 1965	AA	15.10—	Hamburg*)			ja
2	22. Januar 1965	AR	10.10—13.30	Hamburg	Prüfungsbericht 1963, Empfehlungen für GesV	11 Teilnehmer, davon 8 AR, 10 Ges.Sch.	ja
3	22. Januar 1965	GesV!	13.15—13.20 (5)	Hamburg	Kenntnisnahme, Prüfungsbericht, Entlastung, AR und Geschf., Wahlen AR		
4	30. Juni 1965	AA		Hamburg			ja
5	1. Juli 1965	AR	10.00—12.20	Hamburg			ja
6	1. Juli 1965	GesV	12.20—12.30 (10)	Hamburg	Genehmigung Geschäftsbericht 1964, Bilanzfeststellung, GuV-Rechnung, Verteilung Reingewinn, AR-Wahl	12 Teilnehmer, 11 Ges.Sch.	
	1965 (6)	2 AA 2 AR 2 GesV	—15 Minuten		*) „Hamburg“ (ohne Zusatz) = a) vom 22. Januar 1965 bis 18. Februar 1982 = Haus der NH, Lübecker Str. 1 b) ab 31. März 1982 = NH, Rosenstr. 2 c) ab 12. Juli 1984 = wieder Lübecker Str. 1		
7	13. Januar 1966	AA	15.10—	Hamburg	...		
8	14. Januar 1966	AR	10.15—13.20	Hamburg	...		ja
9	14. Januar 1966	GesV	13.20—13.30 (10)	Hamburg	Kenntnisnahme, Prüfungsbericht 64, Entlastung AR + Geschf., Wahlen AR	13 Teilnehmer davon 12 AR, 12 Ges.-Sch.	ja
10	9. Juni 1966	AA	14.45—	Hamburg	...		ja
11	10. Juni 1966	AR	10.10—14.20	Hamburg	...		nein
12	10. Juni 1966	GesV!	14.10—14.20 (10)	Hamburg	Genehmigung Geschäftsbericht, Bilanz, GuV-Rechnung, Reingewinn-Verteilung	11 Teilnehmer 10 Ges.-Sch.	
13	1. Dezember 1966	AA	17.00—	Hamburg	...		
14	2. Dezember 1966	AR	10.00—11.45	Hamburg	...		VNW
15	2. Dezember 1966	GesV*	10.30—10.45 (15)	Hamburg	Kenntnisnahme Prüfungsbericht, Entlastungen, !?, AR-Wahlen	13 Teilnehmer davon 12 AR, 12 Ges.-Sch.	
	1966 (9)	3 AA 3 AR 3 GesV	* AR-Prot. S. 5 —35 Minuten	„Unterbrechung“			
16	10. Mai 1967	AR	15.45—18.15	München, Continental	...		VNW

Lfd. Nr.	Datum	Organ	Zeit Beginn—Ende	Ort	Gegenstand	Beirat (Teilnehmerzahl)	Gäste
17	10. Mai 1967	GesV ^x	16.30—16.40 (10)	München, Continen-tal	Geschäftsbericht, Bilanz, GuV-Rechnung, Reingewinn, Geschäftsordnung, Arbeitsaus-schuß	12 Teilnehmer, 11 Ges.-Sch.	
18	28. September 1967	AA	15.05	Hamburg	...		ja
19	29. September 1967	AR*	11.05—12.25 14.15—17.10	Hamburg	...		ja
20	29. September 1967	GesV!	12.15—12.30 (15)	Hamburg	Prüfungsbericht, Entlastungen, AR-Wahl	13 Teilnehmer, 12 AR, 12 Ges.-Sch.	
	1967	1 AA 2 AR 3 GesV	* kein Protokollvermerk über Unterbrechung * „Unterbrechung“, Prot. S. 6 —25 Minuten				
21	2. Februar 1968	AR	10.30—	Hamburg	...		ja
22	2. Mai 1968	AA	15.00—	Hamburg	...		
23	3. Mai 1968	AR	10.40—12.45	Hamburg	...		ja
24	3. Mai 1968	GesV	13.45—14.00* (15)	Hamburg	Geschäftsbericht, Bilanz, GuV-Rechnung, Reingewinn, AR-Wahlen, Entschädigung, AR-Mitglieder	15 Teilnehmer, 14 Ges.-Sch.	
25	27. Juni 1968	GesV	— (?)	Notariat Dr. Harm, Hamburg	Änderung Ges. Vertrag, (§§ 12 VI, 21 Buchst. n). (AR nicht ehrenamtlich!)	sämtliche Ges.-Sch. vertreten durch Dr. Biertz	
26	29. November 1968	AR	9.10—11.00	Hamburg	...		ja
27	29. November 1968	GesV	11.05—11.15 (10)	Hamburg	Prüfungsbericht, Entlastungen, AR-Wahlen	—	
	1968 (7)	1 AA 3 AR 3 GesV (2+1)	* im Protokoll: „13.45—13.00“ —25 Minuten				
28	12. Juni 1969	AA	14.40—	Hamburg	...		ja
29	13. Juni 1969	AR	9.30—12.35	Hamburg	...		ja
30	13. Juni 1969	GesV	12.35—12.45 (10)	Hamburg	Geschäftsbericht, Bilanz, GuV-Rechnung, Reingewinn, AR-Wahlen	12 Teilnehmer, 11 Ges.-Sch.	
31	28. Oktober 1969	AA	18.00—	Hamburg	...		ja
32	29. Oktober 1969	AR	10.05—11.45	Hamburg	...		ja
33	29. Oktober 1969!	GesV	11.45—12.00 (15)	Hamburg	Prüfungsbericht, Entlastungen, Abwahl gesamter AR, Neuwahl gesamter AR (21) (Einführung BEIRAT)	14 Teilnehmer davon 10 AR, 10 Ges.-Sch. (Lappas Bev. HBV, BSE, DGB)	
34	29. Oktober 1969!	AR	12.05—	Hamburg			ja
35	14. November 1969	GesV	— (?)	Notariat Dr. Harm, Hamburg	Änderung Gesellschaftsvertrag, („Beirat“, Beschlüßfassung — AA)	sämtliche Ges. vertreten durch Dr. Biertz	

Lfd. Nr.	Datum	Organ	Zeit Beginn—Ende	Ort	Gegenstand	Beirat (Teilnehmerzahl)	Gäste
	1969 (8)	2 AA 3 AR 3 GesV (2+1)	—25 Minuten				
36	31. März 1970	AA	14.15	Hamburg	Geschäftsbericht, Bilanz, GuV-Rechnung, Reingewinn	ja („Beirat“) 13 Teilnehmer 12 Ges.-Sch.	ja
37	1. April 1970	AR	9.30—13.10	Hamburg			
38	1. April 1970	GesV	13.10—13.20 (10)	Hamburg			
39	1. Juli 1970	AA	9.00—11.40	Hamburg	Prüfungsbericht, Entlastungen	ja 14 Teilnehmer 13 Ges.-Sch. (davon 11 AR)	ja
40	2. Juli 1970	AR		Hamburg			
41	2. Juli 1970	GesV		11.45—11.50 (5)			
42	9. November 1970	(NHG + NHS) AA & *)	17.30	Hamburg			ja
43	10. November 1970	AR	9.00	Hamburg		ja	ja
	1970 (8)	3 AA 3 AR 2 GesV	—15 Minuten		*) ab 9. November 1970 bis 21. Oktober 1983: gemeinsame Sitzungen: (NHG + NHS) = &; ohne Zusatz = NHG		
44	23. März 1971	AA &	9.30	Hamburg	...	ja	ja
45	7. April 1971	AA &	15.00	Hamburg	...		ja
46	8. April 1971	AR	9.30—12.00	Hamburg	...		ja
47	8. April 1971	GesV	12.05—12.15 (10)	Hamburg	Geschäftsbericht, Bilanz, GuV-Rechnung, Reingewinn, Vergütung des Beirats wie die des AR!		
48	17. Juni 1971	AA &	16.05—	Hamburg	Stammkapitalerhöhung	ja	ja
49	18. Juni 1971	AR	10.10—13.10	Hamburg	...		ja
50	18. Juni 1971	GesV!	13.00—13.15 (15)	Hamburg	Prüfungsbericht, Entlastungen, Vergütungen AR und Beirat		12 Teilnehmer 11 Ges.-Sch. 11 AR
51	5. Oktober 1971	AA &	15.30	Wiesbaden, Nassauer Hof	...		ja
52	25. November 1971	AA &	15.00	Hamburg	...	ja	ja
53	26. November 1971	AR	10.10	Hamburg	...		ja
	1971 (10)	5 AA 3 AR 2 GesV	—25 Minuten				
54	9. März 1972	AA &	15.10	Hamburg	...	ja	ja
55	3. Juli 1972	AA &	16.10	Hamburg	...		ja
56	4. Juli 1972	AR	10.10—12.10	Hamburg	...		ja
57	4. Juli 1972	GesV	12.15—12.25 (10)	Hamburg	Geschäftsbericht, Bilanz, GuV-R, Bilanzgewinn, AR-Wahlen		12 Teilnehmer, 11 Ges.-Sch.
58	29. September 1972	AA &	9.00—	Hamburg	...		

Lfd. Nr.	Datum	Organ	Zeit Beginn—Ende	Ort	Gegenstand	Beirat (Teilnehmerzahl)	Gäste
59	6. November 1972	AA &	16.15—	Düsseldorf, Hans-Böckler-Str. 39	...		ja
60	6. November 1972	AR &	17.10—	Düsseldorf, Hans-Böckler-Str. 39	Geschäftsführungsfragen		ja
61	11. Dezember 1972	AA &	17.00—	Hamburg	...		ja
62	12. Dezember 1972	AR	10.10—12.40	Hamburg	...	ja	ja
63	12. Dezember 1972	GesV*	12.15—12.30 (15)	Hamburg	Prüfungsbericht, Entlastungen, Abwahl + Neuwahl AR, (21)	14 Teilnehmer 10 AR (Lappas Bevollm. DGB, HBV, BSE)	
	1972 (10)	5 AA 3 AR 2 GesV	* „Die Sitzung wurde unterbrochen zwecks Durchführung einer GesV“				
64	23. März 1973	AA &	8.30—	Bonn-Bad Godesberg	(Handelsrechtliche Vollmachten)		ja
65	17. Mai 1973	AA &	10.30—	Hamburg	(Handlungsvollmachten)		ja
66	29. Juni 1973	GesV!	— (?)	(Hamburg — NH)	Bilanzfeststellung, GuV-Rechnung, Gewinnverteilung	2 Personen (Dehnpkamp, Dr. Biertz — handelnd für 14 Ges.-Sch.)	
67	13. Juli 1973	AA &	8.35—	Hamburg, Loews Plaza	...		ja
68	13. Juli 1973	AR	9.30—12.30	Hamburg, Plaza	...	ja	ja
69	13. Juli 1973	GesV	12.30—12.40 (10)	Hamburg, Plaza	Geschäftsbericht 1972	13 Teilnehmer (12 Ges.-Sch.)	
70	27. September 1973	AA &	15.15—	Hamburg	...		ja
71	29. November 1973	AA &	16.15	Hamburg	...		ja
72	30. November 1973	AR	9.30—13.00	Hamburg, Plaza	...	ja	ja
73	30. November 1973	GesV	13.00—13.10 (10)	Hamburg, Plaza	Prüfungsbericht, Entlastungen (für 1972)	13 Teilnehmer (12 AR)	
	1973 (10)	5 AA 2 AR 3 GesV (2+1)	—22 Minuten				
74	14. Februar 1974	AA &	15.10—	Hamburg			ja
75	15. Februar 1974	AR &	9.40—	Hamburg, Loews Plaza		ja	ja
76	18. April 1974	AA &	15.05—	Hamburg			ja

Lfd. Nr.	Datum	Organ	Zeit Beginn—Ende	Ort	Gegenstand	Beirat (Teilnehmerzahl)	Gäste
77	10. Juni 1974	AA	— (0)	(Hamburg)	„Schriftabstimmung“ Zuweisung zu freien Rücklagen	(8 AA-Mitglied.)	
78	11. Juli 1974	AA &	15.15—	Hamburg		ja	ja
79	12. Juli 1974	AR	9.30—13.30	Hamburg		ja	ja
80	12. Juli 1974	GesV	13.35—13.45 (10)	Hamburg	Geschäftsbericht, Bilanz, GuV-R, Gewinnverteilung	14 Teilnehmer (13 Ges.-Sch.)	
81	10. September 1974	GesV	— (?)	Notariat Dr. Sieveking, Hamburg	Neufassung Gesellschaftsvertrag	Dr. Biertz, handelnd für 14 Ges.-Sch.	
82	27. September 1974	AA &	15.30—	Hamburg			ja
83	21. November 1974	AA &	15.05—	Hamburg			ja
84	22. November 1974	AR &	9.40—13.35	Hamburg, Loews Plaza		ja	ja
85	22. November 1974	GesV	13.40—13.50 (10)	Hamburg, Plaza	Prüfungsbericht, Entlastung	11 Teilnehmer 10 AR, 10 Ges.-Sch.	
	1974 (12)	6 AA 3 AR 3 GesV (2+1)	—20 Minuten				
86	26. Februar 1975	AA &	15.10—	Hamburg			ja
87	27. Februar 1975	AR &	9.50—	Hamburg, Loews Plaza	(Befugnisse AA)	ja	ja
88	23. April 1975	AA &	15.10—	Hamburg			ja
89	3. Juli 1975	AA &	9.30—	Frankfurt, Geschäftsräume d. BfG, Mainzer Landstr. 16—24			
90	3. Juli 1975	AR &	15.10—18.45	Frankfurt BfG		ja	ja
91	3. Juli 1975	GesV	18.50—19.00 (10)	Frankfurt BfG	Geschäftsbericht 74, Bilanz, GuV-R, Gewinnverteilung	13 Teilnehmer (12 Ges.-Sch.)	
92	8. Oktober 1975	AA &	13.40—	Hamburg	(Bewobau)		ja
93	27. November 1975	AA &	14.45—	Hamburg	(Teilnahme Kollege Kaltenborn als Gast an allen AR-Sitzungen)		ja
94	28. November 1975	AR &	9.45—13.15	Hamburg, CP Hotels Plaza		ja	ja
95	28. November 1975	GesV	13.15—13.20 (10)	Hamburg, Plaza	Prüfungsbericht, Entlastungen, Abwahl + Neuwahl AR	11 Teilnehmer (10 AR, Ges.-Sch. Lappas als Bev. DGB + HBV + BSE)	
96	28. November 1975	AR &	13.30—13.45	Hamburg, Plaza		ja	ja

Lfd. Nr.	Datum	Organ	Zeit Beginn—Ende	Ort	Gegenstand	Beirat (Teilnehmerzahl)	Gäste
	1975 (11)	5 AA 4 AR 2 GesV	—(20 Minuten)				
97	12. Februar 1976	AA &	15.00—	Hamburg			ja
98	13. Februar 1976	AR &	11.15—	Congress-Centrum Hbg.		ja	ja
99	28. April 1976	AA &	15.10—	Hamburg			ja
100	14. Juni 1976	GesV	—(?)	Notariat Dr. Harm, Hbg.	Stammkapitalerhöhung von 40 Mio. auf 60 Mio. DM, Änderung Gesellschaftsvertrag (Neuneintritt von GEW)	Dr. Biertz handelnd für 14 Ges.-Sch. (danach 15 Ges.-Sch.)	
101	7. Juli 1976	AA &	15.00—	Hamburg	(S. 15, 2. Absatz: „verdeckte Beteiligung“)		ja
102	8. Juli 1976	AR	14.30—16.35	Hamburg		ja	ja
103	8. Juli 1976	GesV!	16.35—16.38 (3)	Hamburg	Geschäftsbericht, Bilanz, GuV-R, Gewinnverteilung		ja
104	14. Oktober 1976	AA &	14.30—	Hamburg			ja
105	2. Dezember 1976	AA &	14.10—	Hamburg			ja
106	3. Dezember 1976	AR &	9.40—11.50	Hamburg, CP	Prüfungsbericht, Entlastungen	ja	ja
107	3. Dezember 1976	GesV	11.50—11.55 (5)	Hotel Plaza Hbg., Plaza	Prüfungsbericht, Entlastungen	(ohne Angabe d. Stimmverhältn.)	
	1976 (11)	5 AA 3 AR 3 GesV (2+1)	—8 Minuten!				
108	25. Januar 1977	AA &	13.40—	Hamburg			ja
109	27. April 1977	AA &	14.45—	Hamburg			ja
110	28. April 1977	AR	10.15—	Hamburg		„die Gesellsch. Vertreter aus d. Beirat“	
111	17. Mai 1977	AA &	10.10—	Frankfurt, Hotel Hess. Hof	(Bremer Treuhand)		ja
112	7. Juli 1977	AA &	15.10—	Hamburg			ja
113	8. Juli 1977	AR	14.40—16.35	Hamburg		„Ges. Vertreter“	
114	8. Juli 1977	GesV	16.40—16.50 (10)	Hamburg	Geschäftsbericht, Bilanz, GuV-R, Gewinnverteilung, AR-Wahl	ohne Teilnehmerangabe	
115	13. Oktober 1977	AA &	14.45—	Hamburg			ja
116	1. Dezember 1977	AA &	14.40—	Hamburg			ja
117	2. Dezember 1977	AR &	—	Hamburg, CP Hotels Plaza		ja	ja
	1977 (10)	6 AA 3 AR 1 GesV	—10 Minuten				

Lfd. Nr.	Datum	Organ	Zeit Beginn—Ende	Ort	Gegenstand	Beirat (Teilnehmerzahl)	Gäste
118	16. Februar 1978	AA &	14.30—	Hamburg	Allg. geschäftspolit. Lage		ja
119	3. März 1978	GesV	—(?)	Notariat Dr. Harm, Hamburg	Neufassung Gesellsch.-Vertrag, Prüf.-Bericht 76, Entlastung f. Gesch.-Jahr 76	Vietor + Dr. Biertz (letzt. handelnd f. 15 Ges.-Sch.)	
120	14. April 1978	GesV	—(?)	Notariat Dr. Harm, Hamburg	Neuwahl AR (Bestellung Anteilseignervertreter 10)	Vietor + Biertz, (letzt. handelnd f. 15 Gesellsch.)	
121	28. April 1978	AR	10.05—	Hamburg	Besetzung ARP, Geschäftsordnung AR, ARP, Verlängerung Vorstandssverträge	ja („Gesellsch.-Vertreter“)	ja
122	6. Juli 1978	ARP/ AA &	14.30—	Berlin, Hotel Hilton	Konstituierung ARP		ja
123	7. Juli 1978	* (AR NHS)	9.30—11.40	Berlin, Hotel Hilton		ja	ja
124	7. Juli 1978	AR NHG	13.40—15.05	Berlin, Hotel Hilton		ja („Ges. Vertret.“)	ja
125	7. Juli 1978	GesV	15.08—15.15 (7)	Berlin, Hilt.	Geschäftsbericht, Bilanz, GuV-R, Gewinnverteilung	(ohne Angabe d. Teiln.-Zahl)	
126	11. Oktober 1978	ARP &	14.35—	Hamburg			ja
127	30. November 1978	ARP &	9.40—	Hamburg, Hotel Atlantic			ja
128	30. November 1978	AR &	15.00—17.45	Hamburg, Atlantic		ja	ja
129	30. November 1978	GesV	17.45—17.55 (10)	Hamburg, Atlantic	Prüfungsbericht, Entlastungen	(ohne Angabe d. Teiln.-Zahl)	
130	7. Dezember 1978	ARP &	16.10—	Hamburg, Volksfürsorge	BEGEBAU (außerordentl. Sitzung)		ja
	1978 (13)	5 AA/ ARP 4 AR 4 GesV (2 + 2)	—17 Minuten				
131	19. Februar 1979	ARP &	17.25—	Frankfurt, Haus d. BGAG	Neukonzeption NHS-Konzern	—	ja
132	4. Mai 1979	*(AR- NHS)	10.00—	Hamburg		„Ges.-Vertreter“	ja
133	4. Mai 1979	AR- NHG	14.00—	Hamburg	Allg. Geschäftslage	„Ges.-Vertreter“	ja
134	5. Juli 1979	ARP &	9.40!	Hamburg			ja
135	6. Juli 1979	AR	9.40—11.30	Hamburg			
136	6. Juli 1979	GesV!	11.25—11.35 (10)	Hamburg	Geschäftsbericht, Bilanz, GuV-R., Gewinnverteilung, AR-Wahl, Jahresvergütung AR, BR	ohne Angabe d. Teiln.-Zahl	

Lfd. Nr.	Datum	Organ	Zeit Beginn—Ende	Ort	Gegenstand	Beirat (Teilnehmer- zahl)	Gäste
137	10. Oktober 1979	ARP &	9.40—	Düssel- dorf, Inter- conti			ja
138	19. Dezember 1979	ARP &	9.40	Hamburg, Hotel Atlantic			ja
139	19. Dezember 1979	AR &	15.00—18.20	Hamburg, Hotel Atlantic		ja	
140	19. Dezember 1979	GesV	18.20—18.25 (5)	Hamburg, Hotel Atlantic	Prüfungsbericht, Ent- lastungen	ohne Angabe d. Teiln.-Zahl	
	1979 (10)	4 ARP 4 AR 2 GesV	—15 Minuten				
141	21. Februar 1980	ARP	9.30	Hamburg	...		ja
142	23. April 1980	ARP	12.05—	Hamburg	...	(erstmalig N. Hüwe)	ja
143	23. April 1980	AR	15.05—	Hamburg	...	Ges.-Vertreter	ja
144	2. Juli 1980	ARP	16.30—	Hamburg	...	(Hüwe, Kaltenb.)	ja
145	3. Juli 1980	AR	10.00—13.10	Hamburg	...	Ges.-Vertreter	ja
146	3. Juli 1980	GesV!	13.05—13.12 (7)	Hamburg	Gesch. Bericht, Bilanz, GuVR, Gewinnver- teilung		
147	24. Oktober 1980	ARP	9.45	Hamburg	...		ja
148	13. November 1980	ARP	11.15	Hamburg, Hotel Plaza	...		ja
149	13. November 1980	AR & x	15.00—17.40 —18.00	Hamburg, Hotel Plaza	...	ja	ja
150	13. November 1980	GesV!	17.53—17.55 (2)	Hamburg, Hotel Plaza	Kenntnisnahme Prüfungsbericht Entlastungen	8 Aufsichtsräte — Enthaltungen	
	1980 (10)	5 ARP 3 AR 2 GesV	x „Nach Abhal- tung GesV Kon- stituierung neuer AR“, Prot. S. 14 —9 Minuten!				
151	19. Februar 1981	ARP	9.30	Hamburg	(Vorstandsgehälter ver- tagt)		ja
152	8. April 1981	ARP &	11.35	Hamburg	(Beschluß Vorstandsge- hälter)		ja
153	8. April 1981	ARP	14.35	Hamburg	...		ja
154	9. April 1981	AR		Hamburg	(Mc-Kinsey !)	ja (Ges.-Vertr.)	ja
155	3. Juli 1981	ARP	9.30	Hamburg	(Beteiligung BfG)		ja
156	3. Juli 1981	AR	14.45—16.50	Hamburg	...	ja (Ges.-Vertr.)	ja
157	3. Juli 1981	GesV!	16.45—16.55 (10)	Hamburg	Bilanz, GuVR, Gewinn- verteilung		
158	14. Oktober 1981	ARP	14.00	Hamburg	(Neuorganisation)		ja
159	3. Dezember 1981	ARx	11.25—13.15	Hamburg		ja (Ges.-Vertr.)	ja

Lfd. Nr.	Datum	Organ	Zeit Beginn—Ende	Ort	Gegenstand	Beirat (Teilnehmerzahl)	Gäste
160	3. Dezember 1981	GesV	13.05—13.14 (9)	Hamburg	Prüfungsbericht, Entlastungen, AR-Wahl	(6 AR-Enthaltg.)	
161	4. Dezember 1981	AR &	9.40	Hamburg, Hotel Atlantic	(Allg. gesch.polit. Lage)	ja	ja
	1981 (11)	5 ARP 4 AR 2 GesV	x Lt. Prot. keine Unterbrechung —19 Minuten				
162	10. Februar 1982	ARP &	17.35	Hamburg	SPIEGEL v. 8. Februar 1982! Aufforderung DGB-BV		ja
163	13. Februar 1982	AR &	18.30—20.10	Frankfurt, Haus der BfG, Theaterplatz 2	(Beschlüsse!)		ja
164	13. Februar 1982	GesV	18.00—18.20 (20)	Frankfurt, BfG	Entziehung Vertrauen Vietor, Iden, Vormbrock (NHS übt Stimmrecht nicht aus!)		
165	18. Februar 1982	ARP &	11.05	Hamburg			ja
166	26. Februar 1982	AR &	12.10	Bonn, Haus der BfG, Berliner Freiheit	Kündigung Dienstverträge Vorst. (ohne Beirat?)		ja
167	31. März 1982	ARP &	12.00	Hamburg, Rosenstraße 2	Treuarbeit, Best. Dr. Hofmann		ja
168	1. April 1982	GesV	8.10—11.30 (3 Std., 20 Min.)	Hamburg	Einziger Punkt TO: Vorstandsfragen (Treuarbeit) Antrag Kluncker (Vertrauensentzug) mit 250 300 : 50 300 abgelehnt (ohne Teilnahme von NHS an Abstimmung), Antrag Kluncker, Treuarbeitsauftrag auf Mitglieder AR zu erweitern, zurückgezogen, Wahl eines AR-Mitglieds	(§ 7 II 1 GV: AR beruft Geschf. ab! § 12 III b) GV: aO Ges.-Vers. wenn Bestellung Gf widerrufen werden soll. (ohne Arbeitnehmer Vertr.!)	
169	1. April 1982	AR &	12.00—13.00	Hamburg	Geschäftsführgs. angel., Best. Dr. H.	ja (Ges.-Vertr.)	ja
170	1. April 1982	AR &	15.00—17.15	Hamburg	Bericht über Ges.-Vert.	ja	ja
171	4. Mai 1982	AR &	18.55	Düsseldorf	...	ja (Ges.-Vertr.)	ja
172	30. Juni/1. Juli 1982	ARP &	13.45	Hamburg	Personalfragen, wirtsch. Situation		ja
173	2. Juli 1982	AR	9.40—13.40	Hamburg	(Vetter)	ja (Ges.-Vertr.)	ja
174	2. Juli 1982	GesV	13.40—13.50 (10)	Hamburg	Ergänzung AR (E. Breit als Anteilseigner V)		
175	2. Juli 1982	AR	13.50—14.00	Hamburg			
176	14. September 1982	ARP &		Frankfurt, BfG			ja
177	22. September 1982	AR &		Hamburg		ja (Ges.-Vertr.)	ja

Lfd. Nr.	Datum	Organ	Zeit Beginn—Ende	Ort	Gegenstand	Beirat (Teilnehmerzahl)	Gäste
178	14. Oktober 1982	ARP &	9.40	Hamburg	Treuarbeit, SchEA, Kompetenzen		
179	18. November 1982	ARP &	9.35	Hamburg			ja
180	2. Dezember 1982	AR &	10.15—19.30	Hamburg		ja (Ges.-Vertr.)	ja
181	2. Dezember 1982	GesV	19.30—19.35 (5)	Hamburg	Jahresabschluß 81 (0,— DM) Genehmigung GeschBer., Entlastungen und Kenntnissn. Prüfungsbericht zurückgestellt, AR-Wahl, AR-Verzütungen 50% — Kürzung!		
182	2. Dezember 1982	AR &	19.45—19.50	Hamburg	Wahlen	ja (Ges.-Vertr.)	ja
	1982 (21)	7 ARP 10 AR 4 GesV	— 3 Stunden, 55 Minuten (davon 3 Std. 40 Min. Vertrauensentzug Vorstand?)				
183	9. Februar 1983	ARP &	9.40	Frankfurt, BfG Mainzer-Landstr.	Treuarbeit, RA Dr. Schmude		ja
184	26. Februar 1983	AR &	9.35	Düsseldorf, Hans-Böckler-Str. 39	Treuarbeit, Dr. Schmude, Dr. Rabe (Protokoll nur an AR-Vorsitz. im übrigen: „Beschlüßprotokoll)	ja (Ges.-Vertr.)	ja
185	11. März 1983	ARP &	9.35	Hamburg	TO 1(—12)		ja
186	25. März 1983	AR &	9.35—17.10	Hamburg	(PUA S. 750, GVG — Vermo-Provisions-sammelstelle)	ja (Ges.-Vertr.)	ja
187	25. März 1983	GesV	17.10—17.14 (4)	Hamburg	(Prüfungsbericht 81! Entlastung 81 AR (mit Erkenntnisvorbehalt!) Entlastung Gesch.F. (nur Frister), AR-Wahl		
188	22. Juni 1983	ARP &	17.05	Hamburg	TOP 1(—14)		ja
189	1. Juli 1983	AR &	9.40—18.15	Hamburg	TOP 1(—14)		
190	1. Juli 1983	GesV (27. Mai bis 3. Juni)	— (0)	(Hamburg)	„Schriftbeschlüß“ (Prozeß Vieter)		
191	20. Juli 1983	ARP &	15.15	Frankfurt, BfG (Theaterplatz 2)			ja
192	9. September 1983	ARP &	9.05	Hamburg, Rosenstr. 2	Gäste-Teilnahme-Frage?		ja
193	21. Oktober 1983	ARP-&	10.05—	Düsseldorf, Haus des DGB	... (PUA), Eigenkapital		ja
194	28. Oktober 1983	AR	9.05—	Hamburg	... (PUA)	ja (Ges.-Vertr.)	ja

Lfd. Nr.	Datum	Organ	Zeit Beginn—Ende	Ort	Gegenstand	Beirat (Teilnehmerzahl)	Gäste
195	25. November 1983	ARP	9.40—	Frankfurt, IGM Wilhelm-Leuschner-Str. 79	(Ablauf gemeinsamer NHG [NHS] Sitzungen!)		ja
196	2. Dezember 1983	AR	9.15—16.15	Hamburg	(Konstit. Sitzung)	ja (Ges.-Vertr.)	ja
196	2. Dezember 1983	GesV	16.15—16.20	Hamburg	Geschäfts-Prüfungsbericht 82, Entlastungen AR u. tw. Gf 82		
197	2. Dezember 1983	AR	16.25—16.40	Hamburg		ja (Ges.-Vertr.)	ja
198	22. Dezember 1983	AR		Frankfurt, Haus der BfG	(sämtliche Reserven der Mutter verbraucht, EAV-rückabwicklung!)	ja (Ges.-Vertr.)	ja
	1983 (16)	7 ARP 7 AR 3 GesV (2+1)	—Minuten				
	(30. Januar 1984)	(NH-Vorstand)	Vermerk	—	Kostenverrechnung NHG/NHS	—	
199	9. März 1984	ARP	9.35	Hamburg	AR-Mitglied Pradel Mitglied BV-BSE, Anteilseigner hätten beschlossen, Pradel als ARP-Mitglied zu benennen		ja
200	23. März 1984	AR	9.30—13.25 *	Frankfurt, BfG-Haus, Mainzer-Landstraße		ja (Ges.-Vertr.) ↑ (Identität!) ↓	ja
201	23. März 1984	GesV	13.10—13.20 (10)	Frankfurt, BfG-Haus Notar Raabe	Neufassung Ges.Vertrag	Breit, Hoffmann, u. a.	
202	26. Juni 1984	ARP	9.35	BGAG, Frankfurt, Theaterplatz	(PUA)		ja
203	12. Juli 1984	AR	9.30—10.00	Hamburg, NH-Nord, Lübecker-Str. 1		ja (Ges.-Vertr.)	ja
204	12. Juli 1984	GesV	16.55—17.00 (5)	Hamburg	Prüfungsbericht, Entlastungen für 83, Jahresabschluß		
205	7. September 1984	ARP	9.35	Hamburg			ja
206	21. September 1984	AR	9.35	BfG-Frankfurt, Mainzer-Landstraße		ja (Ges.-Vertr.)	ja
207	23. November 1984	ARP	9.30	Hamburg			ja

* „der Vorsitzende schloß um 13.25 die Sitzung.“

Lfd. Nr.	Datum	Organ	Zeit Beginn—Ende	Ort	Gegenstand	Beirat (Teilnehmerzahl)	Gäste
208	30. November 1984	AR	9.30	Hamburg, Hotel Plaza	...	ja (Ges.-Vertr.)	ja
209	10. Dezember 1984	AR	(0)	(Hamburg)	Schriftbeschluß (Dienstverträge)		
	1984 (11)	4 ARP 5 (4 + 1) AR 2 GesV	—15 Minuten				
210	14. Februar 1985	GesV	(0)	Frankfurt/Düsseldorf	Schriftbeschluß (AR-Wahl)	BGAG-DGB	
211	28. Februar 1985	ARP		Hamburg	...		ja
212	22. März 1985	ARP	8.35	Frankfurt, BfG	Geschäftsführung		ja
213	22. März 1985	AR	9.30	Frankfurt, BfG		(Ges.-Vertr.)	ja
214	1./2. April 1985	GesV	(0)	Frankfurt/Düsseldorf	Schriftbeschluß, AR-Wahl		
215	25. April 1985	GesV	(0)	Frankfurt/Düsseldorf	Schriftbeschluß (Geigenberger)		
216	20. Juni 1985	ARP	9.30	Hamburg	(EAV, BGI)		ja
217	4. Juli 1985	GesV	(?)	Hamburg, Notariat Dr. Harm	Verschmelzung NH-NH-Wohnspar (Dr. Biertz Bev.)		
218	19. Juli 1985	ARP	9.05	Frankfurt, BfG	Personal (Bezüge)		ja
219	19. Juli 1985	AR	9.30	Frankfurt, BfG	...	ja (Ges.-Vertr.)	ja
220	5. September 1985	ARP		Düsseldorf, Ramanda Renaissance-Hotel	...		ja
221	20. September 1985	AR	9.35—13.00	Hamburg	...	ja (Ges.-Vertr.)	ja
222	20. September 1985	GesV	—(?)	Hamburg, Notariat Voscheran	Änderung Gesellsch.-Vertrag	(Dr. Biertz Ber.)	
223	20. September 1985	GesV	13.05—13.15 (10)	Hamburg	Jahresbericht, Entlastungen	(Wiesmeier, Teitzel)	
224	7. November 1985	ARP		Hamburg, NHH, Jessenstr. 1	...		ja
225	29. November 1985	AR	9.35	Hamburg	...	ja (Ges.-Vertr.)	ja
	1985 (16)	6 ARP 4 AR 6 (1 + 1 + 4) GesV	— Schriftbeschlüsse 2 vor Notar (Biertz) 1 × 10 Minuten				
226	23. Januar 1986	GesV	(0)		Schriftbeschluß (Prozeß gegen Witwe Plott)		

Lfd. Nr.	Datum	Organ	Zeit Beginn—Ende	Ort	Gegenstand	Beirat (Teilnehmerzahl)	Gäste
227	13. März 1986	ARP		Hamburg, Jes-senstr. 1	...		ja
228	25. März 1986	ARP		Neuss, Rhein-park-Plaza	...		ja
229	25. März 1986	AR	10.15	Neuss, Plaza	Unterkapitalisierung „Nord“, NRW (50% Stammkapital verloren)	ja (Ges.-Vertr.)	ja
230	10. Oktober 1986	GesV (VHU-Frankfurt DNG-Schies-ser)	(0)	Berlin/ Frankfurt	Schriftl. Verfahren (Neuwahl AR-Mitglieder [10])		
	<i>bis Oktober 1986 (5)</i>	2 ARP 1 AR 2 GesV	— Schrift-beschlüsse				

PROF. DR. PETER ULMER

Rechtsgutachten

zur Frage von Haftungssanktionen gegenüber den Gesellschaftern der NEUE HEIMAT gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH, Hamburg, wegen Verstößen gegen das Gesellschafts- und Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht,

erstattet im Auftrag des

3. Untersuchungsausschusses „NEUE HEIMAT“ des Deutschen Bundestags

im November 1986

Inhaltsübersicht	Seite
A. Untersuchungsgrundlagen	410
I. Fragestellung	410
1. Untersuchungsauftrag	410
2. Auftragsunterlagen	410
3. Sachverhalt	410
a) Beteiligungsverhältnisse an der NEUE HEIMAT	410
b) Vom PUA Hamburg beanstandete Geschäftsvorfälle	411
aa) Verdeckte Gewinnausschüttungen an Gesellschafter oder verbundene Unternehmen (§ 9 WGG)	411
1) Erwerb und Weiterverkauf von BfG-Anteilen	411
2) Veräußerung und Rückkauf des Bürogebäudes Bozenhardweg	411
3) Übernahmeverpflichtungen der NH gegenüber der Bewobau	411
4) Verkauf der UBB-Anteile	412
bb) Überschreitung des zulässigen Geschäftskreises (§ 6 WGG, §§ 6—11 WGGDV)	412
1) Erwerb der BfG-Anteile	412
2) Grundstücksquerverkäufe	412
3) Verkauf von Gebrauchtwohnungen	412
cc) Verstöße gegen § 12 WGG durch Sondervergünstigungen für Organmitglieder und überhöhten Personalaufwand	412
1) Baubetreuung für Geschäftsführer zu ungewöhnlich günstigen Betreuungsgebühren	412
2) Grundstückskäufe unter Einschaltung der Terrafinanz	413
3) Überhöhter Personalaufwand	413
c) Zur Rolle der Gesellschafterversammlung und des Aufsichtsrats der NEUE HEIMAT	413

	Seite
II. Eingrenzung der Fragestellung	413
III. Themenbegrenzung	414
B. Rechtliche Beurteilung	414
I. Vorbemerkung zum Aufbau der Untersuchung	414
II. Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht	415
1. Rechtsgrundlagen	415
2. Die Bedeutung der Anerkennung als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen für Ausrichtung und Struktur der Gesellschaft	415
3. Der Antrag auf Anerkennung als Widmung des Wohnungsunternehmens für die gemeinnützigen Interessen	416
4. Die Sanktionen des Wohnungsgemeinnützigkeitsrechts bei Verstößen gegen die Gemeinnützigkeitserfordernisse	417
a) Der dreistufige Sanktionskatalog	417
b) Das Fehlen unmittelbarer Sanktionen gegenüber den Gesellschaftern	417
5. Zivilrechtliche Folgen von Verstößen gegen das WGG	418
a) Die Nichtigkeitssanktion des § 134 BGB	418
b) Die Rechtsprechung zu §§ 7, 12 WGG	418
c) Besonderheiten bei Verstößen gegen § 9 WGG	418
d) Folgerungen	419
III. Gesellschaftsrecht	420
1. Die DGB-Unternehmen als verbundene Unternehmen	420
a) Bedeutung der Fragestellung	420
b) Voraussetzungen der Unternehmensverbindung	420
aa) Grundlagen	420
bb) Die gemeinsame Beherrschung der NH durch ihre Gesellschafter bis Ende 1984	420
cc) Die Unternehmensqualität der Gewerkschaften	421
c) Folgerungen	422
2. Haftungstatbestände nach allgemeinem GmbH-Recht	422
a) Erstattung verbotener Kapitalrückzahlungen (§§ 30, 31 GmbHG)	422
aa) Anspruchsvoraussetzungen	422
bb) Folgerungen	422
b) Erstattung zurückgezahlter eigenkapitalersetzender Gesellschafterdarlehen	423
aa) Anspruchsvoraussetzungen	423
bb) Folgerungen	424
c) Haftung wegen Unterkapitalisierung	424
d) Haftung wegen Konkursverschleppung	425
3. Haftung im GmbH-Konzern	426
a) Qualifizierter faktischer GmbH-Konzern	426
b) Faktische Abhängigkeit (Konzern)	427

	Seite
4. Durchgriffshaftung	427
a) Zum Diskussionsstand	427
b) Folgerungen	428
5. Zwischenbilanz	428
IV. Ausstrahlungen des WGG auf die Rechtsverhältnisse zwischen einer als wohnungsgemeinnützig anerkannten GmbH und ihren Gesellschaftern	429
1. Zur Fragestellung	429
2. Grundlagen	429
a) Satzungsrechtliche Bindungen an das Wohnungsgemeinnüt- zigkeitsrecht	429
b) Zwingende Respektierung der WGG-Schranken durch die Gesellschafter?	430
aa) Bedeutung und Dauer solcher Auswirkungen des WGG auf das GmbH-Recht	430
bb) Meinungsstand	430
cc) Stellungnahme	431
c) Folgerungen	431
3. Zur Zurechnung der Aufsichtsratsstätigkeit gegenüber den „ent- sendenden“ Gesellschaftern	432
a) Bedeutung der Fragestellung	432
b) Die grundsätzliche Ablehnung einer Zurechnung durch den BGH	432
c) Die für den Aufsichtsrat der NH geltenden Besonderheiten	432
d) Folgerungen	433
4. Gesellschafterhaftung bei Verstößen gegen § 9 WGG	433
a) Erstattungspflicht analog § 31 GmbHG	433
b) Schadensersatzpflicht wegen Verstoßes gegen § 9 WGG	434
5. Gesellschafterhaftung für Verstöße gegen §§ 6, 12 WGG	434
a) Haftung für aktive Mitwirkung bei Verstößen	434
b) Haftung wegen Nichtverhinderung von Verstößen?	435
6. Besondere Finanzierungsverantwortung der Gesellschafter einer als wohnungsgemeinnützig anerkannten GmbH?	435
C. Zusammenfassung der Ergebnisse	436
I. Zu den Rechtsgrundlagen für das Verhältnis zwischen der NEUE HEIMAT und den Gewerkschaften als Gesellschaftern	436
II. Zur Haftung der bisherigen Gesellschafter gegenüber der NEUE HEIMAT	436
III. Zur Lückenhaftigkeit des Wohnungsgemeinnützigkeitsrechts im Hinblick auf die Einwirkungsmöglichkeiten der Mitglieder eines gemeinnützigen Wohnungsunternehmens	437

A. Untersuchungsgrundlagen

I. Fragestellung

1. Untersuchungsauftrag

Der 3. Untersuchungsausschuß „NEUE HEIMAT“ des Deutschen Bundestags hat in seiner Sitzung vom 5. Oktober 1986 beschlossen, zu den unter II. 1 und 3 des Untersuchungsauftrags genannten Fragen, ob von den Unternehmen der „NEUE HEIMAT“ und ihren unmittelbaren oder mittelbaren Eigentümern Maßnahmen zur Aufklärung und Wiedergutmachung entstandener Schäden getroffen sind und ob diese Maßnahmen im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten geeignet und ausreichend sind, ein Rechtsgutachten zu der Frage einzuholen,

unter welchen tatsächlichen Voraussetzungen und rechtlichen Gesichtspunkten Zahlungs- oder Schadensersatzansprüche der gemeinnützig geschützten NEUE HEIMAT gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH, Hamburg, gegen ihre unmittelbaren oder mittelbaren früheren Gesellschafter vor dem Verkauf an die Neue Gesellschaft für Vermögensbildung (DNG) aus Verstößen gegen das Gesellschafts- und Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht in Betracht kommen.

Der Auftrag zur Erstellung des Rechtsgutachtens ist mir erteilt worden.

2. Auftragsunterlagen

An Materialien zur Durchführung des Auftrags wurden mir zur Verfügung gestellt:

- Bericht des Parlamentarischen Untersuchungsausschusses der Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg zur Überprüfung der Aufsichtstätigkeit der Behörden gegenüber der Geschäftstätigkeit der Unternehmensgruppe NEUE HEIMAT, Drucksache 11/5900 (zitiert als PUA)
- Protokolle der Gesellschafterversammlungen und Schriftbeschlüsse der Gesellschafter der NEUE HEIMAT von 1965 bis zum 10. Oktober 1986
- Gesellschaftsverträge der NEUE HEIMAT seit 1965
- Geschäftsberichte der NEUE HEIMAT für die Jahre 1966—1984
- Aufsichtsratsprotokolle der NEUE HEIMAT für die Jahre 1965—1986
- Notarielle Kaufverträge über Wohnungsverkäufe zwischen Tochtergesellschaften der NEUE HEIMAT und der Beteiligungsgesellschaft für Immobilien mbH Frankfurt bzw. der VHU Vermögensholding und Vermögensbeteiligungsgesellschaft mbH
- Eine Aufstellung über die Entwicklung des Stammkapitals und der Gesellschafterverhältnisse der NEUE HEIMAT ab 1964/1965
- Kreditverträge der NEUE HEIMAT bzw. ihrer Tochtergesellschaften mit der Bank für Gemeinwirtschaft
- Protokolle des 3. Untersuchungsausschusses „NEUE HEIMAT“ des Deutschen Bundestags über die Sitzungen vom 9. September, 26. September, 2. Oktober und 15. Oktober 1986 betr. die Vernehmung der Herren Breit, Dr. Hoffmann, Kluncker und Sperner als Zeugen.

3. Sachverhalt

Den mir überlassenen Materialien habe ich die folgenden Feststellungen zu dem für die Untersuchung relevanten Sachverhalt entnommen.

a) Beteiligungsverhältnisse an der NEUE HEIMAT

Am Stammkapital der NEUE HEIMAT in Höhe von seinerzeit 40 Mio. DM waren 1964/1965 der DGB und 12 Einzelgewerkschaften (IG Bau-Steine-Erden; IG Metall; IG Bergbau und Energie; ÖTV; Gew. d. Eisenbahner Deutschlands; Gew. Holz und Kunststoff; IG Chemie-Papier-Keramik; Gew. Nahrung, Genuß, Gaststätten; IG Druck und Papier; Gew. Textil-Bekleidung; Deutsche Postgewerkschaft; Gew. Handel, Banken und Versicherungen) jeweils über ihre Vermögensverwaltungs- und Treuhandgesellschaften mbH beteiligt; dabei lagen die größten Anteile beim DGB (33,375%), bei der IG Bau-Steine-Erden (25%) und bei der IG Metall (18,175%). Im Jahre 1966 trat die Gew. Leder durch Erwerb eines Teilanteils von der Gew. Textil-Bekleidung in den Gesellschafterkreis ein; dieser erhöhte sich dadurch auf 14 Gewerkschaften. Die Kapitalerhöhung von 40 auf 60 Mio. DM im Jahr 1976 brachte keine Veränderungen im Gesellschafterkreis; eine geringfügige Verschiebung ergab sich erst seit 1979 dadurch, daß die Gewerkschaft Erziehung und Wissenschaft und die Gewerkschaft der Polizei von anderen Gesellschaftern kleine Teile erwarben.

Größere Veränderungen traten sodann ab 1981 ein. Am 4. Dezember 1981 erwarb die NEUE HEIMAT Städtebau GmbH (nachfolgend NHS genannt) Anteile in Höhe von 49,9% des Stammkapitals von den drei größten Gesellschaftern DGB, IG Bau-Steine-Erden und IG Metall. Sie übertrug diese Anteile

zum 31. Dezember 1982/1. Januar 1983 weiter an die Beteiligungsgesellschaft für Gemeinwirtschaft AG (nachfolgend BGAG genannt). Weitere 48,1% des Stammkapitals erwarb die BGAG von den bisherigen Gesellschaftern zum 1. Januar 1985 mit der Folge, daß neben der BGAG (mit 98%) nur noch der DGB über seine Vermögensverwaltungs- und Treuhandgesellschaft mbH mit 2% beteiligt blieb. Zum 1. Januar/22. September 1986 wurden von der BGAG zunächst 48,1% und sodann die restlichen 49,9% an die VHU Vermögensholding und Vermögensbeteiligungsgesellschaft mbH, eine Tochtergesellschaft der BGAG, übertragen. Zum 10. Oktober 1986 schließlich erfolgte die Weiterübertragung der 98% Stammanteile der NH von der VHU an die DNG „Die Neue Gesellschaft“ mbH für Vermögensbildung, Berlin.

Zusammenfassend lassen sich somit drei Perioden des Beteiligungsbesitzes an der NH unterscheiden. In der ersten Periode (bis zum 4. Dezember 1981) waren Anteilseigner der DGB sowie zunächst 12 und schließlich 15 Einzelgewerkschaften des DGB. In der Zeit vom 4. Dezember 1981 bis zum 31. Dezember 1984 lagen 49,9% der Anteile bei der NHS und sodann (ab 1. Januar 1983) bei der BGAG, beides Gesellschaften, die ebenso wie die NH im Anteilsbesitz des DGB und einer Reihe von Einzelgewerkschaften stehen. Zum 1. Januar 1985 schließlich erwarb die BGAG weitere 48,1% der Anteile und wurde dadurch (mit insgesamt 98%) de facto Alleingesellschafter der NH.

b) Vom PUA Hamburg beanstandete Geschäftsvorfälle

Entsprechend der eingeschränkten Fragestellung des Gutachtens sind auch im Sachverhalt nicht sämtliche vom PUA aufgezeigten Verstöße der NH gegen die Bindungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsrechts darzustellen. Es genügt, zur Illustration für das Vorliegen solcher Verstöße (nach den Feststellungen und Wertungen des PUA) die folgenden Beispiele zu erwähnen.

aa) Verdeckte Gewinnausschüttungen an Gesellschafter oder verbundene Unternehmen (§ 9 WGG)

1) Erwerb und Weiterverkauf von BfG-Anteilen

Nach Darstellung des PUA (S. 620) erwarb die NH Ende 1970 von einer Frankfurter Treuhandgesellschaft (IFT), die zum Einflußbereich der Bank für Gemeinwirtschaft (nachfolgend kurz BfG genannt) gehört haben soll, Aktien der BfG im Nennwert von 50 Mio. DM zum Kaufpreis von 90 Mio. DM (Kurs 180%). Die Aktien stammten wohl von der Gewerkschaft Bau-Steine-Erden, die kurz zuvor Aktien der BfG in demselben Umfang für nur 60 Mio. DM (Kurs 120%) von den Treuhandgesellschaften des DGB und der IG Metall erworben hatte. Der von der IFT bei dem Verkauf an die NH erzielte Erlös von 30 Mio. DM (Kursdifferenz 60%) wurde aufgrund einer zwischen ihr und der Gewerkschaft Bau-Steine-Er-

den getroffenen Vereinbarung an einen nicht bekannten Empfänger überwiesen; nach den Feststellungen der Betriebsprüfung bei der NH soll dieser Betrag zur Sanierung der zum DGB-Bereich gehörenden Boswau & Knauer AG eingesetzt worden sein (PUA S. 623). Mit Hilfe einer Kapitalerhöhung der BfG zum Kurs von 120% erwarben der DGB und die IG Metall sodann erneut Beteiligungen an der BfG in ihrem bisherigen Umfang. Die Transaktion soll also dazu gedient haben, 30 Mio. DM aus dem gemeinnützigen in den „freien“ Bereich der gemeinwirtschaftlichen Unternehmen des DGB zu verlagern (PUA S. 626).

Im Jahre 1977 veräußerte die NH ihre durch Kapitalerhöhungen auf 92,9 Mio. DM gestiegene Beteiligung an der BfG für 160 Mio. DM (Kurs 172%) an die NHS. Diese gab das Aktienpaket 1 1/2 Jahre später an die BGAG für einen Kaufpreis von ca. 232,3 Mio. DM (Kurs 250%) weiter. Aus dieser Kaufpreiserhöhung nach nur 18 Monaten (im Vergleich zu einem Kursrückgang zwischen dem Erwerb durch die NH im Jahr 1970 und der Weiterveräußerung im Jahr 1977 von 180 auf 172%) sowie aus der Tatsache, daß die BfG ihr Kapital in den Jahren 1975, 1977, 1979 und 1980 jeweils zum Kurs von 250% erhöht hat, folgte der PUA in Übereinstimmung mit der Betriebsprüfung bei der NH das Entstehen eines Vermögensnachteils der NH zugunsten der NHS in Höhe von rd. 90 Mio. DM (vgl. PUA S. 623 und 627).

2) Veräußerung und Rückkauf des Bürogebäudes Bozenhardweg

Im November 1980 verkauften die NH und ihre Tochtergesellschaft NHN das mit einem Bürogebäude bebaute Grundstück in Hamburg, Bozenhardweg 3/Lübeckerstr. 1, für insgesamt 44,4 Mio. DM an die zu diesem Zweck gegründete Grundstücksverwaltungsgesellschaft Hamburg (GVGH), eine Tochtergesellschaft der NHS. Die Erlöse aus der Veräußerung lagen über den Buchwerten; über ihre Angemessenheit ist nichts bekannt. Drei Jahre später kaufte die NHN den Gesamtkomplex für 53 Mio. DM von der GVGH zurück; es wurde also trotz inzwischen stagnierender und teilweise rückläufiger Grundstückspreise ein Mehrpreis von 8,6 Mio. DM zu Lasten des NH-Konzerns erzielt, der dem nichtgemeinnützigen Unternehmensbereich des DGB (NHS, BGAG und Treuhandgesellschaft des DGB) zugute kam (vgl. die Darstellung des PUA, S. 719f.).

3) Übernahmeverpflichtung der NH gegenüber der Bewobau

Die Betreuungs- und Wohnungsbaugesellschaft mbH (nachfolgend Bewobau genannt) gehörte seit 1969 zum NHS-Konzern; der Schwerpunkt ihrer Tätigkeit lag im Ankauf und in der Bebauung von Grundstücken. Im Zuge umfangreicher Grundstückskäufe, die durch entsprechende Kredite finanziert wurden, kam die Bewobau Anfang der 70er Jahre in finanzielle Schwierigkeiten; sie wurde ab 1971 durch Verlustübernah-

men seitens der NHS gestützt. Ab etwa 1974 gingen verschiedene Regionalgesellschaften der NH Abnahmeverpflichtungen hinsichtlich der Grundstücke der Bewobau ein und übernahmen diese später, wodurch die Bewobau und mittelbar zugleich die NHS finanziell entlastet wurden. Die Berechnung der Kaufpreise richtete sich jeweils nach den Kosten der Bewobau, ohne Berücksichtigung der Verwertbarkeit der Grundstücke. Hierdurch sollen dem NH-Bereich Vermögensnachteile in einer Höhe entstanden sein, die von den Finanzbehörden auf 100 Mio. DM beziffert worden ist. Für diese Annahme spricht auch, daß die Bewobau beim Verkauf von Grundstücken an Dritte regelmäßig nicht in der Lage war, kostendeckende Preise zu erzielen (vgl. die Darstellung des PUA, S. 720f, 726). Die Vermögensverlagerungen zugunsten des NHS-Bereichs sollen mit voller Kenntnis und Billigung des NH-Aufsichtsrats erfolgt sein (PUA S. 726).

4) Verkauf der UBB-Anteile

An der Union Baubedarfs-gesellschaft mbH (UBB), einer 1954 gegründeten, auf Provisionsbasis in den Erwerb von Baustoffen und sonstigen Materialien durch die NH-Unternehmen eingeschalteten Vermittlungsgesellschaft, waren von 1961—1966 acht NH-Regionalgesellschaften beteiligt. 1966 verkauften sie ihre Anteile an eine Tochtergesellschaft der Boswau & Knauer AG für 1 Mio. DM (Kurs 100%). Die Erwerberin verkaufte die Anteile zum 1. Januar 1973 weiter an insgesamt zehn Gesellschaften des NHS-Konzerns, wobei sie einen Kurs von 600% und damit einen Gewinn von 5 Mio. DM im Vergleich zum Einstandspreis erzielte. Nach den Feststellungen der Betriebsprüfung von 1982 sei der Kurs von 600% bereits im Jahre 1966 gerechtfertigt gewesen; aus dem gemeinnützigen Bereich sei durch den Verkauf zu 100% ein entsprechender verdeckter Gewinn zugunsten der Sanierung von Boswau & Knauer abgezweigt worden (PUA, S. 737ff.).

bb) Überschreitung des zulässigen Geschäftskreises (§ 6 WGG, §§ 6-11 WGGDV)

1) Erwerb der BfG-Anteile

Nach § 9 Abs. 1 lit. f WGGDV ist der Erwerb einer Beteiligung an einem Kreditunternehmen nur zulässig, soweit er zur Kreditbeschaffung für das Wohnungsunternehmen ausnahmsweise erforderlich ist. Nach den Feststellungen des PUA (S. 719ff.) sollen diese besonderen Voraussetzungen beim Erwerb der BfG-Anteile in den Jahren seit 1970 nicht vorgelegen haben. Die Begründung der NH für den Beteiligungserwerb, Kredite nur noch von der BfG und nur unter der Voraussetzung des Beteiligungserwerbs erhalten zu können, habe sich im Hinblick auf die Stellung der BfG als DGB-Unternehmen sowie im Hinblick darauf, daß die NH den Beteiligungserwerb in vollem Umfang durch Inanspruchnahme von Betriebsmittelkrediten seitens dritter Banken finanziert habe, als nicht stichhaltig erwiesen.

2) Grundstücksquerverkäufe

Seit 1974 kam es innerhalb des NH-Konzerns in großem Umfang zu Grundstücksquerverkäufen. Die Transaktionen dienten der Realisierung stiller Reserven, wobei jedoch regelmäßig anstelle der Zahlung eines entsprechenden Kaufpreises eine Verrechnung mit Gegenforderungen des Erwerbers aus entsprechenden Grundstücksverkäufen an den Veräußerer stattfand. Die Geschäfte ermöglichten es den NH-Tochtergesellschaften, entsprechende aus der Auflösung stiller Reserven resultierende Gewinne auszuweisen, die aufgrund der Ergebnisabführungsverträge an die NH abgeführt wurden. Maßnahmen ordnungsmäßiger Wohnungswirtschaft (§ 9 Abs. 1 lit. a WGGDV) sind nach Ansicht des PUA in diesen Grundstücksquerverkäufen nicht zu sehen (vgl. PUA S. 293ff., 298f., 305).

3) Verkauf von Gebrauchtwohnungen

Ab 1976 und verstärkt ab 1982 kam es zum planmäßigen Verkauf von Gebrauchtwohnungen durch die Unternehmen des NH-Konzerns. Die Erträge aus Wohnungsverkäufen stiegen von 20 Mio. DM im Jahre 1978 auf 473 Mio. DM im Jahre 1985; bis zum 22. August 1985 seien ca. 19,4% des Gesamtwohnungsbestands des NH-Konzerns auf diese Weise veräußert worden. Der Umfang dieser Verkäufe und der damit verbundene Zweck, daraus eine planmäßige Einnahmequelle unter entsprechender Verlagerung des Schwerpunkts der Geschäftstätigkeit der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen (nachfolgend gemWU genannt) zu machen, sind nach Ansicht der OFD und des PUA mit § 6 WGG nicht zu vereinbaren (vgl. PUA S. 279ff., 284, 286).

cc) Verstöße gegen § 12 WGG durch Sondervergünstigungen für Organmitglieder und überhöhten Personalaufwand

1) Baubetreuung für Geschäftsführer zu ungewöhnlich günstigen Betreuungsgebühren

Die von Unternehmen des NH-Konzerns berechneten Betreuungsgebühren beliefen sich üblicherweise, je nach Art des Objekts und Umfang der Betreuungsleistung, auf einen Betrag zwischen 7 und 12% der ansatzfähigen Baukosten. Abweichend hiervon berechneten die NH-Unternehmen bei der Betreuung von Baumaßnahmen für ihre Mitarbeiter einschließlich der Geschäftsführer und sonstigen Organmitglieder ein Honorar von nur 3%. Nach den im Jahr 1982 angestellten Untersuchungen der Treuarbeit sollen allein bei 19 Bauvorhaben von drei Geschäftsführern der NH auf diesem Wege Vergünstigungen von über 390 000 DM unter Verstoß gegen § 12 WGG erzielt worden sein (vgl. PUA S. 351ff., 354).

Ähnliche Vergünstigungen erzielten vier Geschäftsführer der NH bzw. der NHN durch ihre Beteiligung über die Wölbern-Hausbau-Gesellschaft als Treuhänder an insgesamt fünf Baumaßnahmen in den Jahren 1968—1972. Insoweit soll die Festsetzung einer Betreuungsgebühr von nur 3% zu einer Mindereinnahme zwischen 621 000 DM (so Treuarbeit) und 781 000 DM (so

PUA) für die NH-Unternehmen geführt haben (vgl. PUA S. 355f.).

2) Grundstückskäufe unter Einschaltung der Terrafinanz

Die Terrafinanz KG und ihre Komplementärin, die Terrafinanz GmbH, befaßten sich mit dem Ankauf von Grundstücken im Raum München. Die Grundstücke wurden nach Umwandlung in Bauland z. T. an die NH-Bayern weiterverkauft. An den beiden Terrafinanz-Gesellschaften waren verschiedene Geschäftsführer von NH-Unternehmen unter Einschaltung von Treuhändern beteiligt. Durch die Zwischenschaltung der Terrafinanz sollen der NH-Bayern Mehrkosten zwischen 58,89 Mio. DM (so Treuarbeit) und 81,6 Mio. DM (so die eigenen Berechnungen der NH) entstanden sein (vgl. PUA S. 697f. 727f.). Die Erträge aus der Einschaltung der Terrafinanz in den Grundstückserwerb für die NH-Bayern sollen bei den Gesellschaftern der Terrafinanz verblieben sein.

Abweichend hiervon wurde der „Keferloh-Komplex“ behandelt, bei dem die von der Terrafinanz erworbenen Grundstücke nicht zu den erwarteten Wertsteigerungen, sondern zu finanziellen Nachteilen führten. In diesem Fall wurden die Verluste durch unmittelbare bzw. mittelbare Übernahme der Grundstücke in den NH-Bereich von der Terrafinanz auf die NH-Unternehmen abgewälzt. Diese sollen zwischen 30,42 Mio. DM (so Treuarbeit) und 33,44 Mio. DM (so Betriebsprüfung) Mehrpreis gegenüber dem Verkehrswert für die Grundstücke gezahlt haben (PUA S. 732).

3) Überhöhter Personalaufwand

Nach den Feststellungen des PUA (S. 195f., 755), die sich teils auf eigene Aussagen der NH-Geschäftsführung und teils auf die Ergebnisse einer im Auftrag der NH durchgeführten Prüfung der Unternehmensberatungsfirma McKinsey stützen, war der Personalaufwand der NH im Vergleich zu demjenigen anderer Wohnungsunternehmen deutlich überhöht. So soll der Personalbestand wegen unterlassener Anpassungsmaßnahmen an die seit Anfang der 70er Jahre gesunkene Bautätigkeit um bis zu 1000 Mitarbeitern übersetzt gewesen sein (S. 755). Die von der NH gezahlten Löhne und Gehälter lagen schon im tariflichen Bereich um 15—20% (so die NH-Geschäftsführung) bzw. um 27% (so McKinsey) über dem Niveau der Branche (S. 195). Die Ruhegeldregelung führte nach eigener Aussage der NH-Geschäftsführung zu einer „Überversorgung“ der Mitarbeiter; nach den Feststellungen von McKinsey soll sie um 16% über dem Niveau der Konkurrenz gelegen haben (S. 755).

c) Zur Rolle der Gesellschafterversammlung und des Aufsichtsrats der NEUE HEIMAT

Der Gesellschafterversammlung der NH kam ausweislich der mir überlassenen Protokolle in aller Regel eine nur formale, untergeordnete Rolle zu.

Die durchschnittliche Sitzungsdauer der Gesellschafterversammlung betrug in den Jahren 1965 bis 1981 etwa 10 Minuten; viele Gesellschafterversammlungen dauerten sogar nur etwa 3—5 Minuten. Lediglich im Jahr 1982 kam es — im Zusammenhang mit der Ablösung der bisherigen Geschäftsführung und der Beschlußfassung über die Erteilung eines Prüfungsauftrags hinsichtlich der Geschäftsführertätigkeit an die Treuarbeit — zu zwei länger dauernden, teilweise kontrovers verlaufenden Gesellschafterversammlungen. Hiervon abgesehen wurden offenbar alle wesentlichen Beschlüsse im Aufsichtsrat der NH gefaßt, während sich die Gesellschafterversammlung darauf beschränkte, im Rahmen der ihr nach dem Gesellschaftsvertrag zustehenden Kompetenzen die Ergebnisse der Aufsichtsrats-Diskussionen zu vollziehen. Dem entsprach auch die jeweilige Vertretung der Gesellschafter in den Gesellschafterversammlungen. Die Gesellschafter ließen sich entweder durch „ihre“ Aufsichtsratsmitglieder oder (so in der überwiegenden Zahl der Fälle) durch den Justitiar der NEUE HEIMAT, Herrn Dr. Biertz, vertreten.

Demgegenüber wurden die wesentlichen Geschäftsvorfälle, die die Geschäftsführung der NH nicht alleine verantworten wollte oder durfte, im Aufsichtsrat der NH behandelt. Er setzte sich seit Anfang der 70er Jahre in „vorweggenommener“ paritätischer Mitbestimmung aus 21 Mitgliedern, davon 10 Arbeitnehmervertretern, seit 1978 nach dem MitbestG 1976 aus 20 Mitgliedern, davon 10 Arbeitnehmervertretern, zusammen. Dabei kamen nicht nur die 10 Anteilseignervertreter (und bis 1978 der 11. Mann) aus den Reihen der Gesellschafter, sondern auch 3 der Arbeitnehmervertreter; es handelte sich jeweils um den 1. Vorsitzenden oder um ein Mitglied des geschäftsführenden Hauptvorstands der betreffenden Gewerkschaft. Da trotz Einbeziehung der drei von den Gewerkschaften vorzuschlagenden Arbeitnehmervertreter nicht sämtliche beteiligten Gewerkschaften im Aufsichtsrat berücksichtigt werden konnten, wurde ab 1969/70 durch Einrichtung eines Beirats, der gewöhnlich zusammen mit dem Aufsichtsrat tagte, sichergestellt, daß auch diejenigen (kleinen) Gewerkschaften, die nicht selbst im Aufsichtsrat vertreten waren, an dessen Beratungen teilnehmen konnten. Der Zusammenhang zwischen der jeweiligen hauptberuflichen Stellung in den betreffenden Gewerkschaften und dem Aufsichtsratsmandat bei der NH wurde auch dadurch deutlich, daß sich mit dem Verlust der hauptberuflichen Stellung stets auch ein entsprechender Wechsel im Aufsichtsrat der NH verband, und zwar unabhängig von der noch verbliebenen regulären Amtszeit des betreffenden Aufsichtsratsmitglieds.

II. Eingrenzung der Fragestellung

Die Frage nach relevanten Haftungstatbeständen für die unmittelbaren oder mittelbaren Gesellschafter der NEUE HEIMAT aufgrund von Verstößen gegen Wohnungsgemeinnützigkeits- oder Gesellschaftsrecht zielt nicht darauf ab, Voraussetzungen

und Umfang einer derartigen Haftung in allen Einzelheiten zu ermitteln. Das folgt schon aus dem Untersuchungsauftrag des Ausschusses, dem es im Rahmen der vom Bundestag beschlossenen Fragestellung zu II.3 auch und vor allem darum gehen soll, welche Forderungen der Bundesgesetzgeber aus den Vorgängen um die NEUE HEIMAT im Hinblick auf eine Reform des Wohnungsgemeinnützigkeitsrechts ziehen sollte. Auch sieht sich der Gutachter aufgrund der ihm vom Ausschuß zur Verfügung gestellten, begrenzten Informationen und ohne genauere Kenntnis des Standpunkts der betroffenen Unternehmen und Gewerkschaften nicht in der Lage, die einzelnen in Betracht kommenden Haftungskomplexe abschließend zu beurteilen.

Vorrangiges Ziel des Gutachtens soll es daher sein, im Hinblick auf eine etwaige WGG-Reform die nach geltendem Recht bestehenden Anspruchsgrundlagen aufzuzeigen, die zum Schutz eines gemeinnützigen Wohnungsunternehmens und seiner Gläubiger gegen nachteilige Einflußnahmen der Gesellschafter oder verbundener Unternehmen in Betracht kommen;

vgl. auch BVerfG NJW 1984, 2276 f., wonach die Arbeiten eines parlamentarischen Untersuchungsausschusses nicht ausschließlich oder überwiegend dem Zweck dienen dürfen, dem Fiskus Beweismittel zur Durchsetzung etwaiger zivilrechtlicher Ansprüche zu verschaffen, sondern sich auf Fragen in der Kompetenz des den Ausschuß einsetzenden Parlaments zu beziehen haben.

Dabei wird der Standpunkt der Untersuchung einerseits beim Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht und andererseits beim GmbH-Recht liegen. Gegen diese Eingrenzung könnte zwar sprechen, daß gemeinnützige Wohnungsunternehmen auch in anderer Rechtsform, insbesondere in derjenigen der Genossenschaft sowie teilweise auch in derjenigen einer Aktiengesellschaft, organisiert sind.

Von den per 31. Dezember 1984 bestehenden 1 808 gemWU war die Mehrzahl (1 188 = 66%) in der Rechtsform der Genossenschaft organisiert, 532 (29%) in der Rechtsform der GmbH und 59 (3%) in der Rechtsform der AG. Allerdings entfiel auf gemWU in der Rechtsform der GmbH der größte Teil der von gemWU gehaltenen Mietwohnungen (1,441 Mio. gegenüber 0,774 Mio. bei den Genossenschaften und 0,511 Mio. bei den Aktiengesellschaften). Auch die

Zahl der hauptamtlichen Mitarbeiter war bei den Gesellschaften mbH (mit 18 766) deutlich größer als bei den Genossenschaften (11 968) und Aktiengesellschaften (7 048). Vgl. Wohnungswirtschaftliches Jahrbuch 1983/84, S. 114, 128 ff.

Schon wegen des beschränkten Untersuchungszeitraums ist es aber nicht möglich, die Untersuchung auf alle in Betracht kommenden Rechtsformen zu erstrecken. Sollte sich ergeben, daß das Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht selbst Haftungslücken aufweist und auch das GmbH-Recht insoweit keinen vollständigen Schutz bereitstellt, so dürfte schon aus diesem Grunde ein Reformbedürfnis für das WGG zu bejahen sein.

III. Themenbegrenzung

Aus dem Abstellen des Auftrags auf Zahlungs- oder Schadensersatzansprüche der NEUE HEIMAT gegen ihre unmittelbaren oder mittelbaren früheren Gesellschafter vor dem Verkauf an die DNG ergibt sich eine Themenbegrenzung in dreifacher Hinsicht:

1. Die Rechtsverhältnisse innerhalb des Konzerns der NEUE HEIMAT (gemeinnützig), d. h. die Ausgestaltung der Beziehungen der NEUE HEIMAT gegenüber ihren Tochter- und Enkelgesellschaften im gemeinnützigen Bereich und deren Vereinbarkeit mit dem WGG, können außer Betracht bleiben.
2. Nicht gefragt ist nach der Verantwortlichkeit der Mitglieder der Geschäftsführung und des Aufsichtsrats der NEUE HEIMAT für die Verstöße gegen Wohnungsgemeinnützigkeits- und Gesellschaftsrecht sowie nach den Haftungskonsequenzen, die mit diesen Verstößen für den betreffenden Personenkreis verbunden sein können. Soweit in der folgenden Untersuchung auf das Verhalten des Aufsichtsrats abgestellt wird, interessiert dieses nur im Hinblick auf die Zurechnung gegenüber den Gesellschaftern.
3. Nicht gefragt ist schließlich nach etwaigen Haftungstatbeständen, die sich aus dem oder im Zusammenhang mit dem Verkauf der NEUE HEIMAT an die DNG ergeben können.

B. Rechtliche Beurteilung

I. Vorbemerkung zum Aufbau der Untersuchung

Die rechtliche Beurteilung der Haftungsfragen im Zusammenhang mit dem NH-Komplex gliedert sich in drei Teile. Der erste Teil ist der Untersuchung der Frage gewidmet, ob und welche Haftungstatbestände sich aus dem Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht in Verbindung mit dem allgemeinen Zivilrecht ergeben (vgl. unter II). Dem schließt sich die

Prüfung gesellschaftsrechtlicher Haftungstatbestände an; sie stellt auf die Art der gesellschaftsrechtlichen Beziehungen zwischen der NEUE HEIMAT und ihren Gesellschaftern ab, d. h. auf das Bestehen einer Unternehmensverbindung zwischen ihnen, geht jedoch noch nicht auf die Besonderheiten ein, die sich aus dem Charakter der NH als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen (gemWU) ergeben können (vgl. unter III). Diese Besonderhei-

ten werden erst im dritten Teil der Untersuchung (unter IV) erörtert: er ist der bisher noch nicht näher behandelten Frage gewidmet, ob und welche Ausstrahlungen dem Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht auf das Gesellschaftsrecht zukommen, soweit es um die Rechtsverhältnisse eines gemWU und seiner Gesellschafter geht.

II. Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht

1. Rechtsgrundlagen

Das für gemeinnützige Wohnungsunternehmen maßgebende Recht findet sich im Gesetz über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen — Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz — (WGG) vom 29. Februar 1940 (RGBl. I 437), zuletzt geändert durch das Wohnungsmodernisierungsgesetz vom 23. August 1976 (BGBl. I 2429), sowie in der Verordnung zur Durchführung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGGDV) vom 24. November 1969 (BGBl. I 2141), zuletzt geändert durch die Zuständigkeitslockerungsverordnung vom 18. April 1975 (BGBl. I 967). Hinzukommen im wesentlichen einheitliche Länder-Erlasse zur Auslegung und Anwendung des WGG und der WGGDV; dem Gutachten werden insoweit die Verwaltungsvorschriften der Baubehörde der Freien und Hansestadt Hamburg vom 9. Dezember 1980 zugrundegelegt.

In der Vergangenheit war das Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht nur sporadisch Gegenstand rechtlicher Erörterungen. Eine neuere, umfassende Kommentierung des WGG und der WGGDV liegt nicht vor;

die umfassendste Kommentierung stammt aus dem Jahr 1941 (Werner-Meier/Draeger, Die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen, 2. Aufl. 1941). Daneben finden sich knappe Erläuterungen des WGG bei Bodien, Das Gesetz über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen, 1952, und Schwender in: Das Deutsche Bundesrecht (Loseblattausgabe, Stand Juni 1986), Teil VH 18.

In der Rechtsprechung haben sich die Verwaltungsgerichte vor allem mit der Zulässigkeit von Auflagen bei Erteilung von Ausnahmegenehmigungen nach § 6 Abs. 4 WGG

vgl. BVerwGE 31, 35, 42ff und OVG Münster NJW 1983, 468

sowie mit der Frage befaßt, ob Kapitalerhöhungen von gemWU aus Gesellschaftsmitteln und Ergebnisabführungsverträge, die gemWU zur Gewinnabführung an ihre — ebenfalls gemeinnützigen — Gesellschafter verpflichten, mit der Vermögensbindung der §§ 9, 11 WGG zugunsten gemeinnütziger Zwecke und mit der Begrenzung der Gewinnausschüttung auf 4% der Einlagen vereinbar sind;

vgl. BVerwGE 57, 158, 164ff und 71, 279, 282ff; OVG Münster NJW 1983, 468, 469f

Zivil- und Verwaltungsgerichte haben in einer Reihe von Entscheidungen die Frage verneint, ob den Vorschriften der §§ 7, 12 WGG über die Festsetzung angemessener Mietpreise und über die Be-

grenzung der Kosten der Geschäftsführung Auswirkungen auf den Inhalt der von gemWU unter Verstoß hiergegen geschlossenen privatrechtlichen Verträge mit Dritten (Mietern oder Geschäftsführern) zukommt;

vgl. BGH DB 1954, 496 = GWW 1955, 27; BVerwGE 5, 231, 235f (bestätigt durch BVerwG GWW 1958, 93 und 1959, 27f); OLG Hamm NJW 1981, 2262 = GWW 1981, 610; OLG Frankfurt GWW 1982, 666.

In neuerer Zeit ist schließlich ein Urteil des BGH zur Berücksichtigung der Steuergutschrift zugunsten körperschaftsteuer-anrechnungsberechtigter Aktionäre für die Bemessung des nach § 9 WGG zulässigen Höchstbetrags der Dividende einer AG ergangen;

BGHZ 84, 303 = NJW 1983, 282.

Andere Äußerungen in Rechtsprechung oder Literatur zu den Auswirkungen des WGG auf das Gesellschaftsrecht sind nicht bekannt.

2. Die Bedeutung der Anerkennung als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen für Ausrichtung und Struktur der Gesellschaft

Das WGG regelt in den §§ 1, 16ff ein besonderes Verfahren für die Anerkennung als gemWU und deren Entziehung. Beide Maßnahmen erfolgen durch Verwaltungsakt der Anerkennungsbehörde. Er hat weitreichende, über die Gewährung oder den Entzug der mit dem Gemeinnützigkeits-Status verbundenen Vergünstigungen (vor allem Steuer- und Gebührevorteile) weit hinausgehende Folgen. Insbesondere verändert er grundlegend die Rechtsverhältnisse der als gemeinnützig anerkannten juristischen Personen und ihrer Beziehungen zu ihren Mitgliedern.

Diese Veränderungen kommen namentlich in den folgenden Vorschriften des WGG und der WGGDV zum Ausdruck:

- nach § 3 WGG gelten besondere, gegenüber dem allgemeinen Organisationsrecht verschärfte Anforderungen an die Kapitalgrundlage eines gemWU.
- in §§ 4, 5 WGG finden sich Vorschriften über die Begrenzung des Mitgliederkreises eines gemWU in Bezug auf Personen, die Angehörige des Baugewerbes sind, und über die Unzulässigkeit der Reservierung des Wohnungsangebots eines gemWU für einen bestimmten Personenkreis.
- § 6 WGG schränkt in Verbindung mit §§ 6—11 WGGDV den zulässigen Geschäftskreis eines gemWU stark ein auf Geschäfte, die dem Bau oder der Baubetreuung und der Verwaltung von Kleinwohnungen dienen oder in engem Zusammenhang mit diesen Geschäften stehen, und läßt Ausnahmen hiervon nur in engen, durch § 10 Abs. 1 S. 2 WGGDV näher konkretisierten Grenzen zu.
- §§ 7, 12, 13 WGG enthalten Bestimmungen über die Gestaltung der Preise und Bedingungen von

Miet- und Nutzungsverträgen, die gemWU schließen, sowie über die von ihnen einzuhaltende Wirtschaftlichkeit des Geschäftsbetriebs.

- nach §§ 9, 11 WGG dürfen die Mitglieder oder Gesellschafter eines gemWU von dessen Reingewinn jährlich höchstens 4% der eingezahlten Kapitaleinlagen und keine sonstigen Vermögensvorteile erhalten; auch bei Auflösung der Gesellschaft dürfen ihnen nicht mehr als die eingezahlten Einlagen zurückgewährt werden.
- nach §§ 14, 26 WGG müssen gemWU einem Prüfungsverband angehören und sich regelmäßig dessen Prüfung unterwerfen, wobei sich die Prüfung nicht nur auf den Jahresabschluß, sondern auch auf die Einhaltung der Gemeinnützigkeitsvorschriften der §§ 2 bis 15 WGG zu beziehen hat.
- in §§ 19, 26 Abs. 6 WGG ist daneben auch der Anerkennungsbehörde ein eigenes Prüfungsrecht gegenüber gemWU eingeräumt.
- nach § 19 Abs. 5 WGG kann die Anerkennungsbehörde im Einvernehmen mit dem zuständigen OFD-Präsidenten dem gemWU bei Entziehung der Anerkennung wegen Verstoßes gegen das WGG bestimmte Zahlungsverpflichtungen zur Abgeltung der durch die Anerkennung erlangten Vorteile auferlegen. Die Bemessung dieser Zahlungsverpflichtungen ist in § 21 Abs. 4 WGGDV und in Ziff. 27 der Länder-Erlasse näher konkretisiert.
- schließlich kann das gemWU nach § 19 Abs. 1 S. 2 WGG nicht einseitig auf die Anerkennung verzichten und sich dadurch den Bindungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsrechts entziehen. Es hat nach § 17 Abs. 1, 2 WGG vielmehr nur die Möglichkeit die Entziehung der Anerkennung nach Maßgabe von § 19 zu beantragen.

3. Der Antrag auf Anerkennung als Widmung des Wohnungsunternehmens für die gemeinnützigen Interessen

Die vorstehend (unter 2) aufgelisteten grundlegenden Veränderungen, die die Anerkennung nach dem WGG für die Rechtsverhältnisse des gemWU bzw. seines Rechtsträgers (GmbH, AG, Genossenschaft u. a.) zur Folge hat, machen deutlich, daß sich mit der Anerkennung eine tiefgreifende Umgestaltung für die Geschäftstätigkeit des Unternehmens und für die Verwaltungs- und Vermögensrechte der Mitglieder verbindet. Auch wenn man die Frage nach den unmittelbaren gesellschaftsrechtlichen Auswirkungen des WGG zunächst offenläßt (vgl. dazu unter IV, S. 62ff), steht doch fest, daß die Mitglieder aufgrund der von ihnen beantragten Anerkennung ihre Gesellschaft und das von ihr betriebene Unternehmen den Bindungen des WGG unterwerfen und daß sie sich gegenteiliger Einflußnahmen zu enthalten haben, wenn sie nicht die Anerkennung gefährden und die mit einer Entziehung verbundenen Nachteile in Kauf nehmen wollen. Auch in der Ausgestaltung der Satzung müssen die Mitglieder auf die Erfordernisse des WGG (§§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 2, 6 Abs. 1, 9, 12) Rücksicht nehmen.

Schließlich machen auch die strikte Beschränkung des Gewinnbezugsrechts auf höchstens 4% der eingezahlten Einlagen und das Verbot, den Mitgliedern bei Auflösung des gemWU mehr als ihre Einlagen zurückzuerstatten, deutlich, daß die Gründung eines als gemeinnützig gewollten WU oder dessen nachträgliche Überführung in die Gemeinnützigkeit einschneidende Folgen für die Gesellschaft und ihre Mitglieder hat. Sie verträgt sich daher nicht mit dem von Gesellschaftern einer GmbH oder AG im Regelfall verfolgten Erwerbsstreben, das im Interesse an angemessenen Erträgen und an der Steigerung des Vermögenswerts ihrer Beteiligung seinen Ausdruck findet. Diese Umgestaltung entspricht dem Grundgedanken des Wohnungsgemeinnützigkeitsrechts: er geht dahin, gemeinnützige, dem Gemeinwohl dienende Aufgaben nicht in staatlicher Regie, sondern in Selbstverwaltung privatwirtschaftlicher Kräfte durchzuführen und mit Hilfe der öffentlichen Förderung dieser Tätigkeit die notwendigen Anreize für die Erlangung der Anerkennung zur Verfügung zu stellen;

vgl. Bodien aaO Einführung S. XIII; ähnlich auch Werner-Meier/Draeger aaO WGG § 19 Anm.1, Leisner, Wohnungsgemeinnützigkeit und Verfassungsrecht, 1986, S. 51.

Auf diesem Hintergrund sind die Ausrichtung der Gesellschaft hinsichtlich ihrer Satzung, ihres Mitgliederkreises, ihres Geschäftsgegenstands und ihrer Geschäftstätigkeit an den Erfordernissen des WGG sowie der Antrag auf Verleihung der Gemeinnützigkeit als bewußte, einem Stiftungsgeschäft nahe kommende Akte der — nicht einseitig widerruflichen (§ 19 Abs. 1 S. 2 WGG) — Widmung des Gesellschaftsvermögens durch die Gesellschafter für gemeinnützige Zwecke anzusehen. Dem steht nicht entgegen, daß die Antragstellung formell nicht Sache der Mitglieder ist, sondern durch das WU selbst, d. h. durch seinen Vorstand oder seine Geschäftsführung, zu erfolgen hat (§§ 17 Abs. 2, 20 WGG), soweit nicht der Sonderfall des § 18 Abs. 1 WGG eingreift. Denn materiell liegt die Entscheidung über die Antragstellung schon deshalb notwendig bei den Mitgliedern, weil sie die satzungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür schaffen und mit dem für die Anerkennung geforderten weitgehenden Verzicht auf die Erwerbchancen aus der Unternehmenstätigkeit einverstanden sein müssen. Die Entscheidung zugunsten der Ausrichtung der Gesellschaft an den Erfordernissen des WGG betrifft somit den Gesellschaftszweck in seinem Kern, indem sie an die Stelle erwerbswirtschaftlicher Zielsetzung die gemeinnützige Ausrichtung der Gesellschaft setzt. Dementsprechend kann sie von den Mitgliedern nur einstimmig getroffen und später geändert werden,

zur Notwendigkeit der Zustimmung sämtlicher Gesellschafter bei Änderung der Grundausrichtung oder des Zwecks der GmbH vgl. Hachenburg/Ulmer, GmbHG, 7. Aufl. 1983, § 53 Rdn. 95, Scholz/Priester, GmbHG, 6. Aufl. 1982, § 53 Rdn. 140, Zöllner in Baumbach/Hueck, GmbHG, 14. Aufl. 1985, § 53 Rdn. 14 (einhM).

und ist als Grundlagenentscheidung auch für die übrigen Gesellschaftsorgane (Vorstand/Geschäfts-

führung und Aufsichtsrat) bindend. Auf die gesellschaftsrechtlichen Folgen dieser durch das Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht bedingten Umgestaltung ist unter IV zurückzukommen.

4. Die Sanktionen des Wohnungsgemeinnützigkeitsrechts bei Verstößen gegen die Gemeinnützigkeitserfordernisse

a) Der dreistufige Sanktionskatalog

Mit den Rechtsfolgen von Verstößen gegen die materiell-rechtlichen Erfordernisse des WGG (§§ 2 bis 15) beschäftigen sich § 19 Abs. 2 bis 5 WGG und §§ 21, 23 WGGDV. Danach ist für den Regelfall ein dreistufiges Verfahren der Kontrollorgane vorgesehen, wobei der Entzug der Anerkennung als schwerste Sanktion nicht am Anfang, sondern am Ende des Verfahrens steht.

— Die erste Stufe bildet im Fall von Beanstandungen des Prüfungsverbands seine Aufforderung an das gemWU, der Beanstandung binnen einer bestimmten Frist „nachzukommen“ (§ 23 Abs. 5 S. 2 WGGDV), sowie seine Mitteilung an die Anerkennungsbehörde, wenn der Aufforderung nicht fristgemäß vom gemWU entsprochen wird.

— Als zweite Stufe sieht § 23 Abs. 6 WGGDV die Möglichkeit der Anerkennungsbehörde vor, im Falle der ihr mitgeteilten, vom gemWU nicht behobenen Beanstandungen oder bei eigener Feststellung solcher Verstöße vom gemWU deren Behebung und den Ausgleich der bereits eingetretenen wirtschaftlichen Folgen durch bestimmte, in der WGGDV nicht näher umschriebene Maßnahmen zu verlangen. Dabei ist die Anerkennungsbehörde in der Auswahl der in Betracht kommenden Maßnahmen gegenüber dem gemWU nur insoweit beschränkt, als die Maßnahmen zur Behebung der Beanstandung und zum Ausgleich der eingetretenen wirtschaftlichen Folgen geeignet und erforderlich sein müssen. Sie kann in diesem Rahmen auch verlangen, daß Vermögensverlagerungen, die das gemWU zugunsten seiner Mitglieder als verdeckte Gewinnausschüttungen vorgenommen hat, rückgängig gemacht werden. Ein solches Verlangen der Anerkennungsbehörde kann allerdings nicht mit Zwangsmitteln durchgesetzt werden;

vgl. BVerwGE 31, 35, 42 ff; OVG Münster NJW 1983, 468.

Als Sanktion dafür, daß das gemWU dem Verlangen nicht innerhalb der ihm gesetzten Frist nachkommt, sieht § 23 Abs. 6 S. 3 WGGDV vielmehr nur die Einleitung des Entziehungsverfahrens (dritte Stufe) vor.

— Die dritte Stufe der Sanktionen bildet schließlich, als eine nur in Fällen gewichtiger, dauerhafter Verstöße eingreifende ultima ratio,

so namentlich OVG Lüneburg ZMR 1980, 120 ff; vgl. auch BVerwGE 71, 271, 289 f

die Entziehung der Anerkennung aus einem der in § 19 Abs. 2 WGG genannten Gründe; sie kann nach Maßgabe von § 19 Abs. 5 WGG mit der Auflegung von Geldleistungen des gemWU zur Abgeltung der durch die Anerkennung erlangten Vorteile verbunden werden. Zweck dieser Auflagen ist es, einem gemWU, das nachhaltig gegen die WGG-Bindungen verstößt, die Vorteile der Anerkennung mit wirtschaftlicher Rückwirkung zu entziehen und es dadurch so zu stellen; als wäre es nie in den Kreis der gemWU eingetreten;

vgl. Werner-Meier/Draeger aaO WGG § 19 Anm. 9e. Näheres über die Berechnung der abzugeltenden Vorteile vgl. in Ziff. 27 des gemeinsamen Ländererlasses zur Durchführung des WGG.

b) Das Fehlen unmittelbarer Sanktionen gegenüber den Gesellschaftern

Überprüft man den unter a) aufgezeigten Sanktionskatalog auf dem Hintergrund der Vorgänge bei der NH, so zeigt sich eine deutliche Lücke in denjenigen Fällen, in denen das gemWU selbst nicht (mehr) finanziell leistungsfähig ist und die Auferlegung von Ausgleichszahlungen nach § 19 Abs. 5 WGG aus diesem Grunde ins Leere geht, während der Anerkennungsbehörde gegenüber den Gesellschaftern selbst nach dem WGG keine durchsetzbaren Sanktionsmöglichkeiten zu Gebote stehen. Daran ändert auch nichts das nach § 23 Abs. 6 WGGDV zulässige, ggf. auch auf Leistungen der Gesellschafter persönlich zu richtende Ausgleichsverlangen der Behörde, da es nur eine — nicht selbst mit Zwangsmitteln durchsetzbare — Vorstufe des Entziehungsverfahrens bildet (vgl. S. 22).

Die vorstehend aufgezeigte Lücke ist vor allem in den Fällen unverkennbar, in denen die Gesellschafter gegen die Vermögensbindung zugunsten des gemeinnützigen Zwecks verstoßen und sich über die 4%ige Verzinsung der Einlagen aus dem Reingewinn hinaus Vermögensvorteile vom gemWU haben gewähren lassen mit der Folge einer finanziellen Krise oder sogar des Zusammenbruchs des gemWU. Denn selbst in derartigen Fällen ist die Anerkennungsbehörde nicht in der Lage, den Verstoß der Gesellschafter gegen § 9 WGG zu ahnden und die Rückführung der Vermögensverlagerungen in den gemeinnützigen Bereich zu erzwingen. Wie das Beispiel der NH lehrt, fällt diese Lücke um so schwerer ins Gewicht, je länger und umfangreicher es in der Vergangenheit mangels effizienter Kontrolle durch Prüfungsverband und Anerkennungsbehörde zu derartigen Transaktionen gekommen ist. Vorbehaltlich etwaiger Schranken aus allgemeinem Zivilrecht (vgl. dazu unter 5) sowie aus Gesellschaftsrecht (vgl. unter III und IV) sind die Gesellschafter danach sogar in der Lage, das Verbot der Auskehrung eines über die Einlagen hinausgehenden Liquidationserlöses dadurch zu umgehen, daß sie sich im Rahmen einer stillen Liquidation des gemWU von diesem wesentlichen Vermögenswerte übertragen lassen. Die deswegen drohende Sanktion der Entziehung der Anerkennung des gemWU wird sie um so weniger schrecken, je geringer die Lebensfä-

higkeit des de facto aufgelösten gemWU ohnedies ist.

Die Lückenhaftigkeit der Sanktions-Regelung im WGG ist aber nicht nur für den Fall von Vermögensverlagerungen unter Verstoß gegen § 9 WGG zu konstatieren. Sie zeigt sich vielmehr auch bei Verstößen gegen die Begrenzung der Geschäftstätigkeit (§ 6) oder gegen das Gebot eines wirtschaftlichen Geschäftsbetriebs (§ 12), soweit sie auf Veranlassung der Gesellschafter oder mit ihrer Zustimmung erfolgt sind und zu entsprechenden Vermögensnachteilen des gemWU geführt haben. Auch in solchen Fällen wird das den gemeinnützigen Zwecken gewidmete Vermögen des gemWU geschädigt und der behördlichen Entscheidung zugunsten der Anerkennung nachträglich die Grundlage entzogen, ohne daß vom notleidenden gemWU ein Ausgleich für die Vorteile der Anerkennung erlangt werden kann. Auch hier stellt sich daher die Frage nach der Verantwortlichkeit der maßgebenden Gesellschafter aus der Sicht des Wohnungsgemeinnützigkeitsrechts. Eine Antwort hierauf kann dem WGG nicht entnommen werden.

5. Zivilrechtliche Folgen von Verstößen gegen das WGG

a) Die Nichtigkeitssanktion des § 134 BGB

Zivilrechtliche Sanktionen für Rechtsgeschäfte, die mit den Bindungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsrechts unvereinbar sind, sind im WGG nicht enthalten. Das steht einem Rückgriff auf allgemeine zivilrechtliche Nichtigkeitssanktionen wie insbesondere § 134 BGB zwar nicht grundsätzlich entgegen; Voraussetzung hierfür ist jedoch, daß den entsprechenden Vorschriften des WGG der Charakter eines Verbotsgesetzes im Hinblick auf abweichende privatrechtliche Vereinbarungen des gemWU mit Gesellschaftern oder Dritten zukommt, d. h. daß sie Vereinbarungen mit einem nach dem WGG unzulässigen Inhalt verhindern und hierzu über das öffentlichrechtliche Anerkennungsverhältnis zwischen gemWU und Anerkennungsbehörde hinaus rechtliche Wirkungen entfalten sollen;

Zur Bestimmung des Charakters als Verbotsgesetz nach Inhalt und Zweck der fraglichen Vorschrift vgl. etwa MünchKomm-Mayer-Maly, BGB, 2. Aufl. 1984, § 134 Rdn. 38, Soergel-Hefermehl, BGB, 11. Aufl. 1978, § 134 Rdn. 1, 4, 16, Staudinger-Dilcher, BGB, 12. Aufl. 1979, § 134 Rdn. 2, 4.

b) Die Rechtsprechung zu §§ 7, 12 WGG

Mit dem Eingreifen von § 134 BGB wegen Verstoßes gegen WGG-Vorschriften haben sich, wenn auch nicht bezogen auf das Verhältnis des gemWU zu seinen Gesellschaftern, Zivil- und Verwaltungsgerichte in den letzten Jahrzehnten wiederholt beschäftigt. So entschied der Bundesgerichtshof im Jahre 1954, die Vereinbarung zwischen einem gemWU in der Rechtsform der Genossenschaft und ihrem Vorstand über dessen Bezüge sei nicht schon

deshalb nichtig, weil die Höhe der Bezüge gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot des § 12 WGG verstoße;

BGH DB 1954, 496 = GWW 1955, 27.

Unter Berufung hierauf, hat es sodann das Bundesverwaltungsgericht in ständ. Rspr. abgelehnt, Verstößen des gemWU gegen § 7 WGG Auswirkungen auf die Wirksamkeit der von ihm mit Dritten geschlossenen Mietverträge beizumessen;

BVerwGE 5, 231, 235 f; BVerwG GWW 1958, 93 und 1959, 27 f

und die Zivilgerichte sind ihm darin gefolgt;

OLG Hamm NJW 1981, 2262; OLG Frankfurt GWW 1982, 666.

Zur Begründung wurde jeweils darauf verwiesen, daß das WGG nur das Verhältnis zwischen gemWU und Anerkennungsbehörde regelt und daß die für Verstöße gegen §§ 7, 12 WGG vorgesehene Sanktion nach § 19 WGG allein darin bestehe, dem gemWU die Anerkennung zu entziehen, ggf. verbunden mit den Abgeltungsfolgen des § 19 Abs. 5 WGG.

Dieser Rechtsprechung ist im Ergebnis jedenfalls insoweit zuzustimmen, als es um Verstöße gegen § 7 WGG bei Festsetzung der Mieten oder sonstigen Vertragsbedingungen zwischen dem gemWU und den Mietern geht. In derartigen Fällen stünde der etwaigen Vertragsnichtigkeit schon der Umstand entgegen, daß die Mieter durch § 7 WGG zwar begünstigt, nicht aber Normadressaten dieser Vorschrift sind, auch wenn sie zum gemWU in vertragliche Beziehungen treten. Da die Nichtigkeitsfolge des § 134 BGB im Zweifel nur eingreift, wenn beide Vertragspartner gegen das Verbotsgesetz verstoßen;

vgl. zu dieser auch heute noch herrschenden Auslegungsregel und ihren Grenzen Soergel-Hefermehl aaO § 134 Rdn. 21, Staudinger-Dilcher aaO § 134 Rdn. 4; einschr. MünchKomm-Mayer-Maly aaO § 134 Rdn. 45

ist für eine Anwendung des § 134 BGB mangels abweichender Anhaltspunkte in § 7 WGG schon aus diesem Grunde kein Raum. Entsprechendes mag — was hier offenbleiben kann — für Anstellungsverträge von Vorstandsmitgliedern eines gemWU gelten, deren Bezüge sich nicht in den Grenzen des § 12 WGG halten, auch wenn nicht zu verkennen ist, daß Vorstandsmitglieder dem gemWU wesentlich näherstehen als Mieter. Von ihnen könnte daher mit guten Gründen die Respektierung der aus § 12 WGG folgenden Grenzen auch insoweit verlangt werden, als ihre eigenen Bezüge in Frage stehen; dies umso mehr dann, wenn man berücksichtigt, daß schuldhaftige Verstöße gegen § 12 WGG die betreffenden Mitglieder des Vorstands oder der Geschäftsführung des gemWU diesem gegenüber auch zum Schadensersatz nach §§ 93 AktG, 43 GmbHG, 34 GenG verpflichten.

c) Besonderheiten bei Verstößen gegen § 9 WGG

Während jedenfalls für Mieter, ggf. auch für Organmitglieder von gemWU in ihrer Eigenschaft als Ver-

tragspartner des gemWU, mit der bisherigen Rechtsprechung die Einbeziehung in den Kreis der Normadressaten des WGG zu verneinen ist, weshalb die Anwendbarkeit des § 134 BGB im Zweifel schon hieran scheitert, gilt anderes für die Mitglieder (Gesellschafter, Genossen) von gemWU. Sie sind im Unterschied zu den Vertragspartnern eines gemWU nach dem Wortlaut des § 9 WGG denn auch ausdrücklich im Gesetz erwähnt, wenn es dort heißt, die Mitglieder oder Gesellschafter des WU dürften satzungsmäßig und tatsächlich bei der Gewinnverteilung und bei Auflösung des WU nicht mehr als die dort zugelassenen Beträge erhalten. Auch haben schon die bisherigen Untersuchungen gezeigt, daß die Ausrichtung der Satzung der Gesellschaft oder Genossenschaft am WGG in die Kompetenz ihrer Mitglieder fällt und daß es ihre Aufgabe ist, über die Stellung des Antrags auf Anerkennung als gemWU zu entscheiden. Sie sind daher jedenfalls im Innenverhältnis des gemWU notwendige Beteiligte des Anerkennungsverfahrens. Das legt die Ausdehnung der Rechtswirkungen des WGG auf sie zumindest nahe, wenn es sie nicht sogar gebietet.

Auch das durch das WGG gesicherte öffentliche Interesse an der Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus unter Indienstnahme der hierzu von den Mitgliedern gewidmeten, von der Behörde anerkannten gemWU geht im Hinblick auf Verstöße gegen das WGG nicht etwa dahin, diese mit der Sanktion der Entziehung der Anerkennung zu ahnden, sondern im Gegenteil die Entziehung nach Möglichkeit zu vermeiden und das gewidmete Vermögen den gemeinnützigen Zwecken zu erhalten. Daher entspricht es nicht nur dem Wortlaut des § 9 WGG, sondern auch dessen teleologischer, am Normzweck orientierter Auslegung, über das gemWU hinaus auch seine Mitglieder in den Normadressatenkreis einzubeziehen und sie auf diesem Wege auch selbst der mit § 9 WGG bezweckten Vermögensbindung zugunsten des gemeinnützigen Zwecks zu unterwerfen.

Schließlich steht auch die Gesetzessystematik, insbesondere der Zusammenhang der §§ 9, 19 WGG, der Einbeziehung der Mitglieder in den Normadressatenkreis mit der Nichtigkeitsfolge der gegen § 9 WGG verstoßenden Rechtsgeschäfte nicht etwa entgegen. Die hiervon abweichende, auf §§ 7, 12 WGG bezogene Argumentation von BGH und BVerwG, aus § 19 WGG folge als einzige Sanktion für Verstöße gegen das WGG die Entziehung der Anerkennung, ist zwar für öffentlichrechtliche Sanktionen der Anerkennungsbehörde zutreffend. Im Hinblick auf Verstöße gegen § 9 WGG und deren zivilrechtliche Wirkungen vermag sie jedoch nicht zu überzeugen. Darauf, daß den Zielen des WGG besser durch die Verhinderung derartiger Verstöße und durch Rückgängigmachen ihrer Folgen gedient ist als durch Entziehung der Anerkennung, wurde schon hingewiesen. Im übrigen schließen sich die beiden Sanktionen auch nicht etwa gegenseitig aus. Vielmehr kann die Entziehung der Anerkennung als ultima ratio ungeachtet der Nichtigkeit der gegen § 9 WGG verstoßenden Rechtsgeschäfte dann veranlaßt sein, wenn die Mitglieder durch wiederholte

oder andauernde Verstöße dokumentiert haben, daß sie zur Respektierung der WGG-Schranken nicht bereit sind, und/oder wenn das gemWU als Folge dieser Verstöße seine wirtschaftliche Leistungsfähigkeit auf Dauer eingebüßt hat.

d) Folgerungen

Wendet man aus den unter c) genannten Gründen § 134 BGB auf solche Rechtsgeschäfte des gemWU an, die gegen § 9 WGG verstoßen und zu einer Schmälerung des dem gemeinnützigen Wohnungsbau gewidmeten Vermögens führen, so erfaßt die Nichtigkeit nicht nur das der verdeckten Gewinnausschüttung zugrundeliegende obligatorische Geschäft (den für das gemWU ungünstigen Kauf- oder Werkvertrag, die Schenkung u. a.), sondern auch das entsprechende Erfüllungsgeschäft (die Zahlung des Entgelts, die Übertragung von Aktiva des gemWU u. a.);

zur Erstreckung der Nichtigkeit auf Erfüllungsgeschäfte, wenn die Vermögensverschiebung als solche durch das Verbotsgesetz unterbunden werden soll, vgl. BGHZ 11, 59, 62 = NJW 1954, 549, MünchKommMayer-Maly aaO § 134 Rdn. 8, Soergel-Hefermehl aaO § 134 Rdn. 22, Staudinger-Dilcher aaO § 134 Rdn. 6 (einhM).

Entsprechend den für verdeckte Gewinnausschüttungen im Gesellschaftsrecht anerkannten Grundsätzen ist auch nicht entscheidend, daß die betreffenden Rechtsgeschäfte mit den Mitgliedern selbst abgeschlossen sind. Vielmehr genügen beim Bestehen von Unternehmensverbindungen wie im Verhältnis zwischen NH und den anderen DGB-Unternehmen auch solche Vermögensverlagerungen aus dem gemeinnützigen in den nicht den WGG-Bindungen unterliegenden „gemeinwirtschaftlichen“ Bereich, die mittelbar zu Vermögensvorteilen der Mitglieder des gemWU führen;

vgl. zu §§ 30, 31 GmbHG Scholz/H. P. Westermann GmbHG, 6. Aufl. 1983, § 30 Rdn. 23 ff, 28 ff, Hueck in Baumbach/Hueck aaO § 30 Rdn. 17

auch sie unterfallen den durch § 9 WGG gesetzten Schranken.

Die Rechtsfolge der Nichtigkeit der entsprechenden, gegen § 9 WGG verstoßenden Rechtsgeschäfte besteht — abgesehen von etwaigen dinglichen Herausgabeansprüchen (§ 985 BGB u. a.) des gemWU gegen den jeweiligen Besitzer hinsichtlich nicht wirksam übertragener Vermögensgegenstände — in Bereicherungsansprüchen nach §§ 812, 818 BGB. Sie richten sich freilich nicht auch gegen die bloß mittelbar begünstigten Gesellschafter,

vgl. etwa MünchKomm-Lieb, BGB, 2. Aufl. 1986, § 812 Rdn. 322, 329; zur abweichenden Rechtslage bei § 31 Abs. 1 GmbHG vgl. unten S. 38, 76

sondern nur gegen die jeweiligen Leistungsempfänger, im Fall der NH also gegen verbundene Unternehmen wie NHS, Bewobau u. a., und dürften sich schon aus diesem Grund überwiegend als nicht realisierbar erweisen. Einen wirksamen, umfassenden

Schutz gegen mittelbare Vermögensverlagerungen zu Lasten des gemWU stellt daher auch die Erstreckung der Nichtigkeitsfolge des § 134 BGB auf die entsprechenden Rechtsgeschäfte zwischen dem gemWU und den mit ihm verbundenen Unternehmen nicht dar. Sie kann unmittelbare, aus einer Reform des WGG und/oder aus Gesellschaftsrecht folgende Rückgewähransprüche des gemWU gegen seine Mitglieder oder entsprechende Befugnisse der Anerkennungsbehörde nicht ersetzen.

III. Gesellschaftsrecht

1. Die DGB-Unternehmen als verbundene Unternehmen

a) Bedeutung der Fragestellung

Schwerpunkte der gesellschaftsrechtlichen Beurteilung der Rechtsverhältnisse der NH und der unmittelbar oder mittelbar zum Gesellschafterkreis gehörenden DGB-Unternehmen (NHS, BGAG, BfG u. a.) bilden die Fragen nach verdeckten Gewinnausschüttungen und ihren Folgen (§§ 30, 31 GmbHG), nach der Gewährung und Rückforderung kapitaleretzender Gesellschafterdarlehen (§ 32a GmbHG und BGH-Rechtsprechung) sowie nach Haftungsverhältnissen im GmbH-Konzern. Für alle diese Fragen ist von Bedeutung, ob und inwieweit zwischen der NH, ihren Gesellschaftern und den sonstigen DGB-Unternehmen ein Verhältnis der Unternehmensverbindung (§ 15 AktG) besteht. Dabei werden im Folgenden die Definitionen der §§ 16—18 AktG und die hierzu ergangene Rechtsprechung zugrunde gelegt. Das ist trotz der Rechtsform der NH als GmbH deshalb unproblematisch, weil die im Aktiengesetz geregelten allgemeinen Vorschriften über verbundene Unternehmen (§§ 15—19 AktG) einen nicht auf das Aktienrecht beschränkten, bewußt allgemein gehaltenen Regelungskomplex bilden, der auch für sonstige Handelsgesellschaften wie die GmbH Gültigkeit hat;

vgl. statt aller Rowedder/Koppensteiner, GmbHG, 1985, Anh. § 52 Rdn. 6 m. Nachw.

b) Voraussetzungen der Unternehmensverbindung

aa) Grundlagen

Die Beteiligungsverhältnisse an der NH in den Jahren 1970—1985 sind oben wiedergegeben. Sie lassen erkennen, daß bis 1981 sämtliche Anteile der NH bei den Vermögensverwaltungsgesellschaften von DGB und bis zu 15 Einzelgewerkschaften lagen, wobei keiner der Gesellschafter über die Anteilsmehrheit verfügte. Im Dezember 1981 gingen 49,9% der Anteile auf die NHS über, die die Anteile per Ende 1982 auf die BGAG weiterübertrug. Zum 1. Januar 1985 erwarb die BGAG weitere 48,1% der Anteile und wurde dadurch aufgrund ihres Anteilsbesitzes

von insgesamt 98% Mehrheitsgesellschafter mit der Konzernvermutung der §§ 17 Abs. 2, 18 Abs. 1 S. 3 AktG. Jedenfalls von diesem Zeitpunkt an bestand somit eine Unternehmensverbindung zwischen der NH, der BGAG und den von dieser als Holdinggesellschaft der DGB-Unternehmen beherrschten Gesellschaften; daran änderte sich auch nichts durch die spätere Zwischenschaltung der VHU als Tochtergesellschaft der BGAG. Erst durch die Veräußerung der NH-Anteile an die DNG zum 1. Oktober 1986 wurde — die Ernsthaftigkeit der Veräußerung unterstellt — die Unternehmensverbindung zwischen NH und BGAG vorübergehend beendet.

Für die Zeit vor dem 1. Januar 1985 hängt die Bejahung einer Unternehmensverbindung zwischen der NH und den sonstigen DGB-Unternehmen demgegenüber von einer doppelten Voraussetzung ab. Einerseits müssen die maximal 16 Gewerkschaften als Gesellschafter der NH (bzw. ihre treuhänderisch eingeschalteten Vermögensgesellschaften) oder diejenigen von ihnen, die zusammen die Anteilsmehrheit vertreten, als Unternehmen i.S. der §§ 15ff AktG anzusehen gewesen sein. Und andererseits müssen diese Gesellschafter aufgrund der zwischen ihnen bestehenden rechtlichen oder tatsächlichen Beziehungen die Voraussetzungen gemeinsamer Beherrschung der NH erfüllt haben. Zwischen diesen beiden Merkmalen besteht deshalb ein enger Zusammenhang, weil nach dem heute herrschenden teleologischen Unternehmensbegriff die Unternehmensqualität eines Gesellschafters von der unternehmerischen, d. h. maßgeblichen und nicht auf die Geldanlage beschränkten Beteiligung an mehr als einer Gesellschaft abhängt (vgl. unter cc). Daher wird im Folgenden, abweichend von der systematischen Prüfungsfolge, vorab auf die Frage gemeinsamer Beherrschung eingegangen (vgl. unter bb), ehe die Unternehmensqualität der Gesellschafter geprüft wird (unter cc).

bb) Die gemeinsame Beherrschung der NH durch ihre Gesellschafter bis Ende 1984

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs können zwei oder mehr Gesellschafter als Unternehmen auch gemeinsam die Voraussetzungen der Beherrschung iS von § 17 Abs. 1 AktG erfüllen;

BGHZ 62, 193, 196 f, 199 = NJW 1974, 855; 74, 359, 363 ff = NJW 1979, 2401; 80, 69, 72 = NJW 1981, 1512. Vgl. dazu auch Fleck WM 1986, 1206.

Das ist dann der Fall, wenn aus der Sicht der abhängigen Gesellschaft (hier: der NH) eine ausreichend sichere Grundlage für die Ausübung gemeinsamer Herrschaft durch die mehreren Gesellschafter besteht. Darauf, ob diese Erwartung auch von den Gesellschaftern selbst geteilt wird, kommt es nicht an.

Als derart ausreichend sichere Grundlage für die gemeinsame Herrschaft kommen nach dieser Rechtsprechung einerseits vertragliche oder organisatorische Bindungen zwischen den Gesellschaftern in Betracht. Es genügen aber auch rechtliche

oder tatsächliche Umstände sonstiger Art, die den Schluß auf die künftige Ausübung gemeinsamer Herrschaft gestatten.

Im Verhältnis zwischen der NH und den an ihr beteiligten Gewerkschaften waren die Voraussetzungen mehrfacher Abhängigkeit für die Zeit bis Dezember 1981 allem Anschein nach erfüllt. Zwar ist mir nicht bekannt, ob zwischen den Gewerkschaften vertragliche Bindungen nach Art von Stimmrechtspools u. a. bezüglich der gemeinsamen Leitung der NH bestanden. Unverkennbar ist aber das Bestehen organisatorischer Bindungen zwischen ihnen. Es kommt vor allem in der Zusammenfassung der beteiligten Einzelgewerkschaften im DGB als Dachverband und Mitgesellschafter sowie darin zum Ausdruck, daß sämtliche an der NH beteiligten Einzelgewerkschaften im DGB-Bundesvorstand Sitz und Stimme hatten und daß in diesem Gremium Beschlüsse nicht nur hinsichtlich der Arbeitnehmerinteressen und ihrer Förderung, sondern auch hinsichtlich der Organisation und Ausrichtung der gemeinwirtschaftlichen DGB-Unternehmen gefaßt wurden;

vgl. die Beschlüsse des DGB-Bundesvorstands über die Grundsätze der Führung gemeinwirtschaftlicher Unternehmen vom 24. Mai 1972 und 6. Dezember 1978, abgedruckt bei von Loesch, Die gemeinwirtschaftlichen Unternehmen der deutschen Gewerkschaften, 1979, S. 383 ff, 388 ff.

Schon diese Beziehung dürfte angesichts ihrer Intensität zur Bejahung der gemeinsamen Beherrschung der NH durch ihre Gesellschafter ausgereicht haben. Sie wurde jedoch weiter verstärkt durch eine Reihe von Umständen rechtlicher oder tatsächlicher Art, die ebenfalls die Gewähr für eine dauernde Interessenübereinstimmung der Gesellschafter in NH bei Ausübung der Beteiligungsrechte boten. Hervorzuheben sind vor allem das regelmäßig einheitliche Auftreten der Gesellschafter in den Organen der NH, das sich in den von ihnen meist einheitlich gefaßten Beschlüssen dokumentierte, ferner die abgestimmte Politik der Aufsichtsratsbesetzung, die über Jahrzehnte sicherstellte, daß die meisten beteiligten Gewerkschaften, wenn auch teilweise als „Arbeitnehmervertreter“, Sitz und Stimme im Aufsichtsrat hatten und daß der Aufsichtsratsvorsitz jeweils dem DGB-Vorsitzenden übertragen wurde, sowie die Sicherung von Mitspracherechten für die (wenigen) nicht selbst im Aufsichtsrat „vertretenen“ Gewerkschaften über die Einrichtung eines gemeinsam mit dem Aufsichtsrat tagenden Beirats. Erwähnung verdient insoweit schließlich die übereinstimmende gemeinwirtschaftliche Zielsetzung der im DGB zusammengeschlossenen Gewerkschaften und ihre Festlegung auf die vom DGB-Bundesvorstand beschlossenen „Ziele und Funktionen der gemeinwirtschaftlichen Unternehmen“;

abgedruckt bei von Loesch aaO S. 383 ff.

Zu Recht hat daher auch die Monopolkommission in ihrem Hauptgutachten 1980/81 eine gemeinsame Steuerung der Gewerkschaftsunternehmen durch ihre Anteilseigner

bejaht und ist zur Annahme einheitlicher, die Konzernvoraussetzungen erfüllender Leitung nicht nur hinsichtlich der von der BGAG mehrheitlich beherrschten Unternehmen einschließlich der NHS, sondern auch hinsichtlich der NH gekommen;

vgl. Monopolkommission, Fortschritte bei der Konzentrationserfassung (Hauptgutachten 1980/81), 1982, Tz. 826 ff (insbes. 827, 887—889).

An dieser gemeinsamen Beherrschung hat sich schließlich auch durch Zwischenschaltung zunächst der NHS und sodann unmittelbar der BGAG als Holding für 49,9% der Anteile in der Zeit von 1981 bis 1984 nichts geändert. Da die als Anteilseigner der NH beteiligten Gewerkschaften auch die BGAG und über diese die NHS kontrollierten, wurden die Machtverhältnisse innerhalb der NH durch die Teilübertragung von NH-Anteilen nicht berührt. Im Gegenteil diente die damit verbundene organisatorische Einbeziehung der BGAG der stärkeren Zusammenfassung des gewerkschaftlichen Anteilsbesitzes auch im Hinblick auf die NH; sie war die Vorstufe für den zum 1. Januar 1985 erreichten Übergang von 98% des NH-Kapitals an die BGAG. Die gemeinsame Beherrschung der NH durch die Gewerkschaften als ihre Anteilseigner ist nach allem für jedes der drei Stadien in der Zeit zwischen 1970 und 1986 zu bejahen.

cc) Die Unternehmensqualität der Gewerkschaften

Aus den unter bb aufgezeigten, zur gemeinsamen Beherrschung der NH durch die Gewerkschaften führenden Umständen folgt schließlich auch die Unternehmensqualität der Gewerkschaften, ohne daß es auf die Frage ankommt, ob die als Treuhänder eingeschalteten Vermögensverwaltungsgesellschaften diese Qualität nicht schon aufgrund ihrer Rechtsform als Gesellschaften mbH besitzen. Denn nach dem vom BGH in ständ. Rspr. vertretenen teleologischen Unternehmensbegriff ist die Unternehmenseigenschaft eines Gesellschafters unabhängig von seiner sonstigen Tätigkeit schon dann zu bejahen, wenn er auch außerhalb der Gesellschaft wirtschaftliche Interessen verfolgt, da daraus die Besorgnis erwächst, der Gesellschafter könne um dieser Interessen willen seinen Einfluß zum Nachteil der Gesellschaft geltend machen;

vgl. BGHZ 69, 334, 337 = NJW 1978, 104; 80, 69, 72 = NJW 1981, 1512. Dazu auch Fleck WM 1986, 1206.

Eine derartige Interessenbindung kann sich namentlich auch aus der unternehmerischen Beteiligung an einer oder mehreren anderen Gesellschaften ergeben. Diese Voraussetzung liegt in Bezug auf die einzelnen Gewerkschaften als unmittelbare oder mittelbare Anteilseigner der verschiedenen DGB-Unternehmen unabhängig von der jeweiligen Höhe ihres Anteilsbesitzes jedenfalls dann vor, wenn man die gemeinsame Beherrschung berücksichtigt, die sie aus den unter bb genannten Gründen nicht nur gegenüber der NH, sondern auch gegenüber der BGAG und gegenüber den unter deren Dach vereinigten sonstigen gemeinwirtschaftlichen DGB-Unternehmen ausüben.

c) Folgerungen

Aus der Unternehmensqualität der an der NH und an weiteren DGB-Unternehmen unmittelbar oder mittelbar beteiligten Gewerkschaften und ihrer gemeinsamen Beherrschung dieser Unternehmen ergibt sich, daß zwischen der NH und ihnen eine Unternehmensverbindung besteht. Das entspricht offenbar auch dem Selbstverständnis der Beteiligten, wie die folgenden Ausführungen im Geschäftsbericht der NH für 1981 zu den Anfang 1982 gegen die bisherige Geschäftsführung der NH erhobenen Vorwürfen und zu ihrer personellen Neubesetzung erkennen lassen:

Mit den gewerkschaftspolitischen und gemeinwirtschaftlichen Folgerungen befaßte sich insbesondere der 12. Ordentliche Bundeskongreß des Deutschen Gewerkschaftsbundes im Mai 1982. Dort wurde persönliches Fehlverhalten verurteilt, aber auch festgestellt, daß der DGB und die in ihm zusammengeschlossenen Gewerkschaften zur Unternehmensgruppe Neue Heimat als ihrem gemeinwirtschaftlichen Instrument des Wohnungs- und Städtebaus stehen. Unnachsichtige Untersuchung der Vorwürfe und Offenlegung der Untersuchungsergebnisse wurden gefordert, aber auch kein Zweifel daran gelassen, daß die Unternehmensgruppe zur Erfüllung der ihr von den Gewerkschaften gesetzten Ziele befähigt werden muß. (Hervorhebungen hinzugefügt).

Die Unternehmensverbindung erstreckt sich über das (je vertikale) Verhältnis der NH zu den Gewerkschaften und der BGAG als Anteilseignern hinaus auch auf die (horizontale) Beziehung zwischen der NH und den verschiedenen über die BGAG und/oder die Gewerkschaften mit der NH verbundenen DGB-Unternehmen;

zu den — in § 312 Abs. 1 AktG ausdrücklich genannten — Fällen mittelbar Unternehmensverbindung vgl. etwa Geßler in Geßler/Hefermehr/Eckardt/Kropff, AktG, 1973 ff, § 15 Rdn. 67, § 312 Rdn. 55 ff.

Als verbundene Unternehmen sind daher neben der BGAG auch die BfG und die sonstigen Tochtergesellschaften der BGAG anzusehen; entsprechendes gilt für die NHS, bei der überdies während der langjährigen Personenidentität der Leitungsorgane von NH und NHS noch der Sondertatbestand eines Gleichordnungskonzerns (§ 18 Abs. 2 AktG) vorlag.

2. Haftungstatbestände nach allgemeinem GmbH-Recht**a) Erstattung verbotener Kapitalrückzahlungen (§§ 30, 31 GmbHG)**

Nach dem der Untersuchung zugrunde gelegten Sachverhalt ist davon auszugehen, daß die NH — neben der bis einschließlich 1981 (für das Geschäftsjahr 1980) gezahlten Dividende von 4 % an ihre Gesellschafter — insbesondere in den 70er Jahren in nicht unerheblichem Umfang Vermögensverlagerungen zugunsten verbundener DGB-Unternehmen (NHS, Bewobau, Boswau & Knauer u. a.) vorgenommen hat. Insoweit könnten sich nach §§ 30, 31 GmbHG Erstattungsansprüche der NH ergeben, für die nicht nur die verbundenen Unterneh-

men als unmittelbare Empfänger, sondern auch die hierdurch mittelbar begünstigten Empfänger haften;

vgl. nur Hachenburg/Goerdeler/Müller, GmbHG, 7. Aufl. 1977, § 31 Rdn. 8 f, und Scholz/H. P. Westermann aaO § 31 Rdn. 9 f m. Nachw. (h. M.)

Die rechtliche Beurteilung weicht insoweit ab von derjenigen bei Bereicherungsansprüchen wegen nach § 9 WGG nichtiger Rechtsgeschäfte, die sich nur gegen den unmittelbaren Empfänger der Leistung richten.

aa) Anspruchsvoraussetzungen

Voraussetzung für Erstattungsansprüche nach §§ 30, 31 GmbHG ist neben dem Vorliegen einer Leistung *causa societatis* an die oder zugunsten der Gesellschafter, daß die Leistung aus „haftendem Kapital“ erfolgt, d. h. daß sie angesichts der Vermögenslage der GmbH und wegen fehlender oder unzureichender Gegenleistung des Empfängers zum Entstehen oder zur Vergrößerung einer Unterbilanz der GmbH führt und dadurch gegen das Verbot der Kapitalrückgewähr verstößt;

vgl. näher Hachenburg/Goerdeler/Müller aaO § 30 Rdn. 14 ff, Scholz/H. P. Westermann aaO § 30 Rdn. 12 ff.

Über diese Fälle hinausgehend hat die Rechtsprechung auch diejenigen verdeckten Gewinnausschüttungen analog §§ 30, 31 GmbHG beurteilt, die eine Überschuldung der GmbH herbeiführen oder eine bereits bestehende Überschuldung vergrößern und daher schon nicht mehr aus „haftendem Kapital“ geleistet werden;

BGHZ 60, 324, 331 = NJW 1973, 1036; zust. Hachenburg/Goerdeler/Müller aaO § 30 Rdn. 19; weitergehend (für direkte Anwendung der §§ 30, 31 GmbHG in diesen Fällen) Scholz/H. P. Westermann aaO § 30 Rdn. 15, Hueck in Baumbach/Hueck a a O § 30 Rdn. 9.

Für die Beurteilung bedeutsam ist schließlich, daß die Ansprüche aus §§ 30, 31 GmbHG nach § 31 Abs. 5 S. 1 grundsätzlich innerhalb von fünf Jahren verjähren, beginnend mit dem Zeitpunkt der Auszahlung. Eine Ausnahme von der fünfjährigen Frist gilt nach § 31 Abs. 5 S. 2 GmbHG nur für diejenigen Fälle, in denen dem erstattungspflichtigen Gesellschafter eine „böbliche Handlungsweise“ zur Last fällt. Das erfordert nach h. M. über die Kenntnis von der Unvereinbarkeit der Leistung mit §§ 30, 31 GmbHG hinaus das Bewußtsein des Erstattungspflichtigen, daß durch die Leistung die Gesellschaft oder ihre Gläubiger geschädigt werden.

vgl. näher Hachenburg/Goerdeler/Müller § 31 Rdn. 32, Scholz/H. P. Westermann aaO § 31 Rdn. 31

und nähert die Haftung dadurch derjenigen aus § 826 BGB an.

bb) Folgerungen

Soweit es um die bis 1981 erfolgenden jährlichen offenen Gewinnausschüttungen der NH geht, dürf-

ten durchsetzbare Erstattungsansprüche gegen die Empfänger nach den mir bekannten Umständen ausscheiden. Denn die Ausschüttungen wurden jeweils aus den Gewinnen der NH — bzw. im ertragslosen Jahr 1976 aus der Auflösung offener Rücklagen — geleistet; sie haben das zur Deckung des Stammkapitals erforderliche Vermögen der NH ausweislich der vom Prüfungsverband bestätigten und von den Gesellschaftsorganen festgestellten Jahresbilanzen nicht berührt. Sollte eine Nachprüfung ergeben, daß die fraglichen Jahresbilanzen der NH unter Verstoß gegen die Grundsätze ordnungsmäßiger Bilanzierung erstellt worden waren, sei es wegen unzulässiger Auflösung stiller Reserven, wegen unzureichender Wertberichtigung von Aktiva oder wegen der Nichtberücksichtigung bestehender Verpflichtungen oder drohender Risiken auf der Passivseite, so würde sich an der Verneinung durchsetzbarer Ansprüche doch nichts ändern, da die Erstattungsansprüche hinsichtlich dieser sämtlich vor November 1981 geleisteten Zahlungen verjährt wären. Anhaltspunkte für eine dreißigjährige Verjährungsfrist, sei es aufgrund „böslcher Handlungsweise“ der Erstattungspflichtigen i. S. v. § 31 Abs. 5 S. 2 GmbHG oder aufgrund eines zumindest fahrlässigen Verstoßes der über die Gewinnverteilung beschließenden Gesellschafter gegen die Kapitalerhaltungsregeln des § 30 GmbHG,

zur Schadensersatzhaftung der Gesellschafter gegenüber ihrer GmbH bei schuldhaftem Verstoß gegen § 30 Abs. 1 GmbHG vgl. BGHZ 93, 146, 149 f. = NJW 1985, 1030, dazu Ulmer ZGR 1985, 598; zur 30jährigen Verjährung in derartigen Fällen vgl. IV. 4 b

sind mir nicht bekannt.

Entsprechendes gilt aber auch für die verdeckten Gewinnausschüttungen der NH durch Vermögensverlagerungen ohne vollwertige Gegenleistung zugunsten verbundener Unternehmen in der Zeit vor November 1981. Von den Besonderheiten des Wohnungsgemeinnützigkeitsrechts abgesehen (vgl. dazu unter IV 4), sind sie einer GmbH im Unterschied zur Aktiengesellschaft (§ 58 Abs. 5 AktG) nicht verwehrt, sofern sie — wovon hier nach Lage der Dinge auszugehen ist — mit Kenntnis und Zustimmung aller Gesellschafter erfolgt sind.

h. M., vgl. BGH NJW 1984, 1037, M. Winter ZHR 148 (1984), 579, 591, Schulze-Osterloh in Festschr. Stimpel, 1985, S. 487, 491 m. weit. Nachw. Einschr. — auf das Erfordernis eines Gesellschafterbeschlusses abstellend — Hueck in Baumbach/Hueck aaO § 29 Rdn. 29, Scholz/Emmerich, GmbHG, 6. Aufl. 1983, § 29 Rdn. 105 ff, 109

und sofern dadurch nicht das zur Erhaltung des Stammkapitals erforderliche Vermögen der NH beeinträchtigt wurde. Nur wenn und soweit mit den verdeckten Gewinnausschüttungen Verstöße gegen § 30 GmbHG verbunden waren, kommen Erstattungsansprüche nach § 31 GmbHG gegen die mittelbar begünstigten Gesellschafter in Betracht. Auch insoweit greift dann die grundsätzlich fünfjährige Verjährungsfrist des § 31 Abs. 5 GmbHG ein mit der Folge, daß etwaige Erstattungsansprüche hinsichtlich der vor November 1981 liegenden Vermögensverlagerungen im Zweifel verjährt sind. Anderes

gilt für etwaige verdeckte Gewinnausschüttungen der NH zugunsten verbundener Unternehmen aus der Zeit nach Oktober 1981. Falls sich solche feststellen lassen und falls dadurch die Kapitalerhaltungsvorschriften des § 30 GmbHG verletzt wurden, sind Erstattungsansprüche nach § 31 GmbHG gegen die damaligen Anteilseigner noch relevant;

für Fortbestand des Anspruchs aus § 31 Abs. 1 GmbHG gegen den bisherigen Gesellschafter trotz Anteilsveräußerung und gegen eine Mithaftung des Anteilserwerbers die einhM, vgl. Hachenburg/Goerdeler/Müller a a O § 31 Rdn. 11, Scholz/H. P. Westermann a a O § 31 Rdn. 9, 13, Hueck in Baumbach/Hueck § 31 Rdn. 9.

Die Prüfung der Frage, ob und in welchen konkreten Fällen das zu bejahen sein könnte (BGI-Geschäfte 1985 und 1986?), übersteigt Auftrag und Informationsmöglichkeiten des Gutachters.

b) Erstattung zurückgezahlter eigenkapitalersetzender Gesellschafterdarlehen

Soweit in den letzten Jahren Teile der der NH oder ihren Tochtergesellschaften von der BfG gewährten, nicht der Objekt-, sondern der Unternehmensfinanzierung dienenden Darlehen an die BfG zurückgezahlt worden sind, stellt sich die Frage, ob und inwieweit die NH bzw. ihre Tochtergesellschaften die Erstattung dieser Rückzahlungen nach geschriebenem oder ungeschriebenem GmbH-Recht von der BfG verlangen können.

aa) Anspruchsvoraussetzungen

Das Recht der eigenkapitalersetzenden Gesellschafterdarlehen ist seit der GmbH-Novelle 1980 in §§ 32a, 32b GmbHG, 32a KO, 3b AnfG geregelt. Erfaßt werden dadurch die einer GmbH von ihren Gesellschaftern oder von diesen nahestehenden Personen, (einschließlich verbundener Unternehmen) gewährten Darlehen, sofern sie bei der Gewährung oder Belassung

zur Problematik der Umqualifizierung eines ursprünglich „neutralen“ in ein eigenkapitalersetzendes Gesellschafterdarlehen durch Stehenlassen vgl. näher Hachenburg/Ulmer, GmbHG, 7.^{II} Aufl. 1985 (Erg. Bd.), §§ 32a, 32b Rdn. 22 ff, 27 ff m. Nachw.

eigenkapitalersetzenden Charakter hatten, d. h. sofern die Gesellschafter als ordentliche Kaufleute der GmbH im Zeitpunkt der Gewährung oder Belassung Eigenkapital zugeführt hätten (§ 32a Abs. 1 S. 1, Abs. 3 GmbHG). Als Kriterium zur Beurteilung des eigenkapitalersetzenden Charakters hat sich in Rechtsprechung und Literatur der Maßstab durchgesetzt, ob die GmbH im relevanten Zeitpunkt auch von nicht beteiligten Dritten ein Darlehen zu vergleichbaren Bedingungen erhalten hätte;

vgl. BGHZ 76, 326, 330 = NJW 1980, 1524; 81, 252 (255, 264) = NJW 1981, 2570; dazu auch Hachenburg/Ulmer aaO §§ 32a, 32b Rdn. 43 ff m. Nachw.

Liegen diese Voraussetzungen vor, so kann im Konkurs der GmbH der Konkursverwalter, außerhalb

eines Konkurses auch ein über einen vollstreckbaren Schuldtitel verfügender Gläubiger der GmbH, der von ihr keine vollständige Befriedigung erlangen kann, im Wege der Anfechtung die Rückgewähr derjenigen Darlehensbeträge verlangen, die die GmbH innerhalb des letzten Jahres vor der Konkurseröffnung oder der Gläubigeranfechtung an den Darlehensgeber zurückgezahlt hat (§§ 32 a KO, 3 b AnfG).

Die Voraussetzungen eines gesetzlichen Erstattungsanspruchs sind durch das Anfechtungserfordernis und durch die Beschränkung des Rückgewähranspruchs auf Rückzahlungen innerhalb des letzten Jahres vor Konkurseröffnung oder Gläubigeranfechtung recht eng geregelt. Die höchstrichterliche Rechtsprechung wendet deshalb mit ganz überw. Zustimmung der Literatur neben den Neuregelungen von 1980 nach wie vor auch die ungeschriebenen Rechtsprechungsgrundsätze zur Behandlung eigenkapitalersetzender Gesellschafterdarlehen ergänzend an;

BGHZ 90, 370, 376 ff = NJW 1984, 1891; so auch Hachenburg/Ulmer aaO §§ 32 a, 32 b Rdn. 141 ff, Hueck in Baumbach/Hueck aaO § 32 a Rdn. 72 ff, jew.m.weit. Nachw.

Sie unterscheiden sich vom geschriebenen Recht zwar nicht hinsichtlich der Voraussetzungen (Gesellschafterdarlehen mit eigenkapitalersetzendem Charakter), wohl aber hinsichtlich der Rechtsfolgen. Ein Erstattungsanspruch der GmbH besteht danach in Analogie zu §§ 30, 31 GmbHG zwar nur hinsichtlich derjenigen an den Darlehensgeber zurückgezahlten eigenkapitalersetzenden Gesellschafterdarlehen, die aus „haftendem Kapital“ bzw. zu einem Zeitpunkt geleistet wurden, in dem bei der GmbH eine Unterbilanz oder Überschuldung entweder schon bestand oder infolge der Rückzahlung begründet wurde;

vgl. BGHZ 76, 326, 332 f = NJW 1980, 1524, Hachenburg/Ulmer aaO §§ 32 a, 32 b Rdn. 148 (str.).

Im Unterschied zum geschriebenen Recht gelten jedoch nicht die engen sachlichen und zeitlichen Schranken für die Geltendmachung des Anspruchs. Dieser besteht unabhängig von der Konkurseröffnung bei der GmbH oder von der Gläubigeranfechtung; in zeitlicher Hinsicht tritt an die Stelle der Jahresfrist die grundsätzlich fünfjährige Verjährung der Erstattungsansprüche in Analogie zu § 31 Abs. 5 GmbHG.

bb) Folgerungen

Die personellen Voraussetzungen eines Gesellschafterdarlehens liegen bei den der NH oder ihren Tochtergesellschaften von der BfG gewährten Krediten vor, da die BfG als ein mit dem NH-Konzern verbundenes Unternehmen zum Gesellschafterkreis der NH zu rechnen ist;

zur Einbeziehung von Darlehen eines Kreditgebers, der mit einem Gesellschafter in einer Unternehmensverbindung iS von § 15 AktG steht, vgl. Hachenburg/Ulmer aaO §§ 32 a, 32 b Rdn. 109 m.Nachw.

Ob die zurückgezahlten Darlehen Eigenkapitalcharakter hatten, ist nach den wirtschaftlichen Verhältnissen der NH und ihrer Tochtergesellschaften im Zeitpunkt der Gewährung oder Belassung der Darlehen (Verlängerung, Stundung) zu beurteilen. Kriterien für den eigenkapitalersetzenden Charakter bilden die Zweckbestimmung der Darlehen nicht zur Objekt-, sondern zur Unternehmensfinanzierung, ihre unzureichende Besicherung mit Aktiva der NH und ihrer Tochtergesellschaften, eine geringe, im Hinblick auf Ertragskraft Branchendurchschnitt und erreichtes Geschäftsvolumen unzureichende Eigenkapitalquote der NH und ihrer Tochtergesellschaften sowie die wiederholte Bekundung der NH-Geschäftsführung gegenüber der Anerkennungsbehörde im Zusammenhang mit Ausnahmeanträgen betreffend die Zeichnung von BfG-Kapital, die Beteiligung an der BfG sei für die Kreditversorgung der NH unerlässlich. Als Argumente gegen den eigenkapitalersetzenden Charakter der betreffenden Darlehen könnten die finanziell gesunde Verfassung der NH (bzw. ihrer Tochtergesellschaften als Kreditnehmer) bei Gewährung der Darlehen, der Nachweis der Verfügbarkeit vergleichbarer Darlehen von dritter Seite im relevanten Zeitpunkt und das Fehlen von (zur nachträglichen Umqualifizierung führenden) Stundungs- oder Verlängerungsabreden in der Krise angeführt werden. Auf etwaige Besonderheiten des WGG, die abweichend vom allgemeinen GmbH-Recht zu anderen Maßstäben für den eigenkapitalersetzenden Charakter von Gesellschafterdarlehen an gemWU Anlaß geben könnten, ist erst unter IV 6 einzugehen.

Sollte nach den vorstehenden Grundsätzen der Eigenkapitalcharakter der zurückgezahlten BfG-Darlehen ganz oder teilweise zu bejahen sein, so käme ein Anspruch auf Rückgewähr nach geschriebenem Recht nur im Falle der Konkurseröffnung bei der NH bzw. ihren Tochtergesellschaften oder aufgrund einer Gläubigeranfechtung in Betracht;

der Anspruch würde sich auf die innerhalb des letzten Jahres vor diesem Zeitpunkt zurückgezahlten Beträge beschränken. Demgegenüber stünde der NH nach ungeschriebenem Recht ein Erstattungsanspruch hinsichtlich der zu Lasten des haftenden Kapitals an die BfG zurückgezahlter Darlehensbeträge mit jeweils fünfjähriger Verjährungsfrist zu, ohne daß es auf Konkurseröffnung oder Gläubigeranfechtung ankäme.

c) Haftung wegen Unterkapitalisierung

Die Ausstattung der NH und ihrer Tochtergesellschaften mit haftendem Eigenkapital war, wie insbesondere die negative Entwicklung der letzten Jahre zeigt, angesichts des Umfangs des Geschäftsvolumens und der Anhäufung von unproduktivem Anlagevermögen unzureichend. Stammkapital und Rücklagen beliefen sich ausweislich der NH-Konzernbilanz im Jahr 1972 auf 7,53% der Bilanzsumme, im Jahr 1976 auf 6,3% und im Jahr 1980 auf 6,14%; ab 1982 lagen sie unter 3,5% und dürften damit den Branchendurchschnitt deutlich unterschritten haben;

nach einer Äußerung von Bundesminister Dr. Schneider soll sich die übliche Eigenkapitalausstattung in der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft auf rd. 15% belaufen („Report“ vom 23. September 1986). Aus dem Wohnungswirtschaftlichen Jahrbuch 1983/84 ist nicht das Eigenkapital, sondern nur das — regelmäßig wesentlich geringere — nominelle Stammkapital der gemWU und ihre Bilanzsumme zu entnehmen. Danach betrug zum 31. Dezember 1983 das Stammkapital aller gemWU in der Rechtsform der GmbH 3,917 Mio. DM bei einer Bilanzsumme von 75,513 Mio. DM; das entspricht einem — nicht ohne weiteres vergleichbaren — Anteil von 5,2% (vgl. Jahrbuch 1983/84 S. 76f, 118f, 158).

Ob das Betreiben eines gemWU mit derart unzulänglichem Eigenkapital mit dem Wohnungsge-
meinnützigkeitsrecht vereinbar ist oder ob es einen Grund zur Entziehung der Anerkennung bildet, bleibt dabei zunächst dahingestellt.

Über die Frage, ob und welche Haftungsfolgen sich für die Gesellschafter mit dem Betrieb einer eindeutig unterkapitalisierten GmbH verbinden, gehen die Ansichten in Rechtsprechung und Literatur auseinander. Während nicht unerhebliche Teile der Literatur in derartigen Fällen mit im einzelnen unterschiedlicher Begründung eine „Durchgriffshaftung“ der maßgebenden Gesellschafter für die Verbindlichkeiten der unterkapitalisierten GmbH bejahen;

vgl. die Übersicht über den Meinungsstand bei Hachenburg/Ulmer, GmbHG, 7. Aufl. 1977, Anh. § 30 Rdn. 35ff, und Hueck in Baumbach/Hueck aaO § 5 Rdn. 6

hat der Bundesgerichtshof sich, anders als einige sonstige Gerichte, zu einem solchen Schritt bisher nicht entschließen können;

abl. namentlich BGHZ 68, 312, 319 = NJW 1977, 1449 (VIII. Zivilsenat); offenlassend BGH NJW 1977, 1683, 1686, und BB 1981, 750, 751 (II. Zivilsenat); anders nur OLG Hamburg BB 1973, 1231 (obiter).

Er hat sich vielmehr darauf beschränkt, den geschädigten GmbH-Gläubigern mit Ansprüchen gegen die Gesellschafter aus § 826 BGB zu helfen, wenn die Umstände des Falles die Schlußfolgerung aufdrängen, daß die Gesellschafter durch Fortsetzung der Geschäftstätigkeit der eindeutig unterkapitalisierten GmbH die Schädigung der Gläubiger bewußt in Kauf nahmen, d. h. zumindest bedingt vorsätzlich handelten;

vgl. etwa BGH NJW 1979, 2104, OLG Karlsruhe WM 1978, 962.

Fehlt es an derartigen besonderen, auf einen Schädigungsvorsatz der Gesellschafter hindeutenden Umständen, so ist nach geltendem Recht, vorbehaltlich einer Rechtsfortbildung durch das zuständige oberste Zivilgericht, für die Bejahung einer Durchgriffshaftung der Gesellschafter trotz der hierfür in der Literatur vorgebrachten guten Gründe noch kein Raum.

Aus diesen Gründen kann die Frage dahinstehen, ob und ggf. von welchem Zeitpunkt an die NH als eindeutig unterkapitalisiert anzusehen war und daher ohne Zufuhr neuen Kapitals, sei es in der Form

von Einlagen oder Gesellschafterdarlehen, nicht als werbende Gesellschaft hätte weitergeführt werden dürfen. Vorbehaltlich der Haftung wegen Konkursverschleppung (vgl. unter d) oder der allgemeinen Durchgriffshaftung (vgl. dazu unter 4) läßt sich eine Haftung wegen Unterkapitalisierung aus dem GmbH-Gesetz oder aus der zu seiner Fortbildung ergangenen höchstrichterlichen Rechtsprechung nicht ableiten. Ob vorliegend eine Haftung der maßgeblichen NH-Gesellschafter gegenüber den NH-Gläubigern wegen bewußter Gläubigerschädigung nach § 826 BGB in Betracht käme, erscheint nach den mir bekanntgewordenen Umständen zweifelhaft. Da die Frage nur für die letzten Jahre, in der Zeit vom Aufdecken des Ausmaßes der Krise bis zum Verkauf der NH an die DNG relevant werden könnte, liegt es näher, insoweit in erster Linie eine Haftung wegen Konkursverschleppung zu prüfen.

d) Haftung wegen Konkursverschleppung

Die GmbH ist nach § 64 Abs. 1 GmbHG außer im Fall der Zahlungsunfähigkeit auch dann konkursreif, wenn sie überschuldet ist, d. h. wenn das Vermögen nicht mehr die Schulden deckt. Zur Stellung des Konkursantrags verpflichtet sind die Geschäftsführer; ob hierzu das objektive Vorliegen der Überschuldung ausreicht oder ob sich dieser Umstand aus einer Jahres- oder Zwischenbilanz der GmbH ergeben muß, ist ebenso umstritten wie die Frage der zutreffenden Bilanzansätze in der Überschuldenbilanz;

vgl. näher Hachenburg/Ulmer aaO § 63 Rdn. 23ff, § 64 Rdn. 17f, Scholz/K. Schmidt, GmbHG, 6. Aufl. 1979, § 63 Rdn. 7ff, § 64 Rdn. 11ff.

Haftungsrechtlich führt die schuldhaft, d. h. zumindest fahrlässige Konkursverschleppung

h.M., vgl. BGHZ 75, 96, 111 = NJW 1979, 1823, Hachenburg/Ulmer aaO § 64 Rdn. 48, Scholz/K. Schmidt aaO § 64 Rdn. 26; a. A. (für Vorsatz als Verschuldensmaßstab) Schulze-Osterloh in AG 1984, 141, 143f und in Baumbach/Hueck aaO § 64 Rdn. 27

zu Schadensersatzansprüchen der dadurch geschädigten Gläubiger; daneben besteht unter den besonderen Voraussetzungen des § 64 Abs. 2 GmbHG ein Ersatzanspruch der Gesellschaft. Die Haftung folgt aus § 823 Abs. 2 BGB in Verbindung mit der als Schutzgesetz zugunsten der Gläubiger zu wertenden Vorschrift des § 64 Abs. 1 GmbHG;

ständ. Rspr., vgl. BGHZ 29, 100, 104 = NJW 1959, 623; 75, 96, 106 = NJW 1979, 1823; dazu auch Hachenburg/Ulmer aaO § 64 Rdn. 44.

Sie trifft in erster Linie die antragspflichtigen Geschäftsführer der konkursreifen GmbH. Nach deliktischen Teilnahmegesichtspunkten (§§ 830 Abs. 2, 840 Abs. 1 BGB) kommt aber auch eine gesamt-schuldnerische Haftung der Gesellschafter in Betracht, wenn sie die Geschäftsführer von der Antragstellung abgehalten haben; jedoch setzt diese Haftung nach allgemeinen Deliktsgrundsätzen eine vorsätzliche Haupttat voraus, da nur eine solche sich für die deliktsrechtlich relevante Teilnahme Dritter eignet;

vgl. BGHZ 75, 96, 107 = NJW 1979, 1823, Hachenburg/Ulmer aaO § 64 Rdn. 71, Schulze-Osterloh in Baumbach/Hueck aaO § 64 Rdn. 36, und allg. zu § 830 BGB MünchKomm-Mertens, BGB, 2. Aufl. 1986, § 830 Rdn. 14 m.Nachw.; a. A. Scholz/K. Schmidt aaO § 64 Rdn. 35.

Höhenmäßig beschränkt sich die Haftung von Geschäftsführern und Gesellschaftern im Regelfall auf den „Quotenschaden“ der Gläubiger, d. h. auf die Differenz zwischen derjenigen Konkursquote, die sie bei rechtzeitiger Antragstellung erhalten hätten, und der infolge verspäteter Konkurseröffnung tatsächlich erzielten Quote.

Im Fall der NH war nach den mir vorliegenden Informationen eine Überschuldung aus einer der Jahres- oder Zwischenbilanzen bisher nicht ersichtlich. Ob die Erstellung einer Überschuldungsbilanz unter Auflösung der vorhandenen stillen Reserven und unter Berücksichtigung der aus einem Konkursverfahren drohenden Risiken zum Ausweis einer Überschuldung führen würde, entzieht sich meiner Kenntnis, ist freilich angesichts der eher negativen Fortbestehensprognose der NH nicht unwahrscheinlich;

zur Bedeutung der Fortbestehensprognose für die Feststellung der Überschuldung vgl. Scholz/K. Schmidt aaO § 63 Rdn. 13, Hachenburg/Ulmer aaO § 63 Rdn. 29 ff, Schulze-Osterloh in Baumbach/Hueck aaO § 63 Rdn. 8, 11.

Hinsichtlich der Haftung der Geschäftsführer wegen Konkursverschleppung könnte daher, vom Zeitpunkt des Eintritts der Konkursreife abgesehen, die Frage Bedeutung gewinnen, ob für die Konkursantragspflicht am Erfordernis der Ersichtlichkeit der Überschuldung aus einer Jahres- oder Zwischenbilanz festzuhalten ist. Verneint man die Frage mit der vorherrschenden neueren Ansicht, so bleibt für eine etwaige Gesellschafterhaftung doch weiter zu fragen, ob die NH-Geschäftsführer die Konkursanmeldung vorsätzlich unterlassen haben und ob sie hierzu von den während der Konkursreife beteiligten Gesellschaftern veranlaßt wurden. Nur wenn diese weiteren Voraussetzungen nachgewiesen werden können, ist nach § 64 Abs. 1 GmbHG i. V. m. §§ 823 Abs. 2, 830 Abs. 2, 840 Abs. 1 BGB für eine Gesellschafterhaftung wegen Konkursverschleppung in Höhe des den NH-Gläubigern entstandenen Quotenschadens Raum.

3. Haftung im GmbH-Konzern

Das GmbH-Gesetz enthält im Unterschied zum Aktiengesetz kein geschriebenes Konzernrecht. Entsprechende Regelungsvorschläge fanden sich zwar im — gescheiterten — RegE GmbHG 1971/73; sie sind im Zuge der bewußt „klein“ gehaltenen, auf die Regelung der dringlichsten Reformanliegen beschränkten GmbH-Novelle 1980 jedoch nicht aufgegriffen worden. Zu Recht hat die höchstrichterliche Rechtsprechung diese Zurückhaltung des Gesetzgebers allerdings nicht als Verbot der Rechtsfortbildung gewertet, sondern ist in zwei vielbeachteten Grundsatzurteilen

BGHZ 65, 15 = NJW 1976, 191 — ITT; 95, 330 = NJW 1986, 188 — Autokran

zur Entwicklung eines eigenständigen GmbH-Konzernrechts gekommen. Im einzelnen ist dabei zu unterscheiden zwischen den Fällen eines qualifizierten (zentral geleiteten) faktischen Konzerns (vgl. unter a) und denjenigen einer bloßen Mehrheits Herrschaft bis hin zum dezentralen faktischen Konzern (vgl. unter b).

a) Qualifizierter faktischer GmbH-Konzern

Im qualifizierten faktischen GmbH-Konzern besteht nach den Grundsätzen des „Autokran“-Urteils (BGHZ 95, 330) eine Pflicht des herrschenden Unternehmens, für die Verbindlichkeiten der Tochtergesellschaft deren Gläubigern bei Beendigung des Konzernverhältnisses analog § 303 AktG Sicherheit zu leisten. Die Pflicht zur Sicherheitsleistung wandelt sich in eine Zahlungspflicht um, wenn die Beendigung des Konzerns auf dem finanziellen Zusammenbruch der beherrschten GmbH beruht und die Gläubiger von ihr keine Befriedigung mehr erwarten können;

BGHZ 95, 330, 347; vgl. auch Ulmer NJW 1986, 1582f; a. A. Lutter ZIP 1985, 1431 und K. Schmidt BB 1985, 2079.

Während der Dauer des Konzernverhältnisses besteht im übrigen eine Pflicht des herrschenden Unternehmens zur Übernahme der bei der beherrschten GmbH anfallenden, zur Schmälerung des haftenden Vermögens führenden Verluste analog § 302 AktG i. V. mit § 30 GmbHG;

BGHZ 95, 330, 345; vgl. auch Assmann JZ 1986, 937 und Stimpel AG 1986, 123.

Nach zutreffender, wenn auch vom BGH offengelassener Ansicht greift diese Pflicht auch dann ein, wenn die einheitliche Leitung durch einen Alleingesellschafter oder durch die unter sich übereinstimmende Gesellschaftergesamtheit ausgeübt wird;

vgl. dazu näher Ulmer AG 1986, 124 ff, 126 unter Hinweis auf Mestmäcker, Verwaltung, Konzerngewalt und Rechte der Aktionäre, 1958, S. 325 ff, 335.

Die Frage nach den Voraussetzungen dieser Haftung analog §§ 302, 303 AktG, d. h. nach dem Vorliegen eines „qualifizierten“ Konzerntatbestands, ist noch nicht als abschließend geklärt anzusehen. Zumeist begnügt man sich mit dem Hinweis, die beherrschte GmbH müsse vom herrschenden Unternehmen „nach Art einer Betriebsabteilung“, unter Vernachlässigung ihres Eigeninteresses, geleitet werden;

vgl. BGHZ 95, 330, 344, Zöllner in Baumbach/Hueck aaO Schlußanhang I Rdn. 29 f, sowie grundlegend schon Arbeitskreis GmbH-Reform, Bd. 2, 1972, S. 49 ff, 59 f, 67.

Fest steht jedenfalls einerseits, daß es für die Haftung im GmbH-Konzern abweichend von §§ 302, 303 AktG auf den Abschluß eines Beherrschungsvertrags nicht ankommen soll. Ebenso ist andererseits

anerkannt, daß eine dezentral ausgeübte einheitliche Leitung, die sich auf allgemeine Vorgaben, deren Umsetzung sie der Geschäftsführung der beherrschten GmbH überläßt, oder auf bestimmte Einzeleingriffe beschränkt, zur Haftungsbegründung nicht ausreicht.

Für das Verhältnis zwischen der NH und ihren Gesellschaftern fehlt es zwar nach den getroffenen Feststellungen nicht an einem Beherrschungs-/Abhängigkeitsverhältnis; bis zum Mehrheitserwerb durch die BGAG zum 1. Januar 1985 lag der Fall mehrfacher Abhängigkeit gegenüber der Gesamtheit der Anteilseigner vor. Anhaltspunkte dafür, daß diese Beherrschung von den Anteilseignern oder der BGAG im Sinne zentraler einheitlicher Konzernleitung ausgeübt wurde, d. h. daß die NH als bloße Betriebsabteilung einer wirtschaftlich als Einheit auftretenden DGB-Unternehmensgruppe geführt wurde, sind mir jedoch nicht bekannt. Für die Annahme einer Haftung der bisherigen NH-Gesellschafter analog §§ 302, 303 AktG ist daher im Zweifel kein Raum.

b) Faktische Abhängigkeit (Konzern)

Für Abhängigkeits- oder Konzernverhältnisse einer GmbH unterhalb des qualifizierten faktischen GmbH-Konzerns hat der BGH im ITT-Urteil (BGHZ 65, 15) eine Schadensersatzpflicht des Mehrheitsgesellschafters wegen Treupflichtverletzung anerkannt, wenn dieser der GmbH aufgrund seines Einflusses Nachteile zugefügt hat. Der Ersatzanspruch steht nach zutreffender Ansicht nicht dem oder den geschädigten Minderheitsgesellschaftern persönlich zu, sondern unmittelbar der GmbH;

vgl. nur Zöllner in Baumbach/Hueck aaO Schlußanh. I Rdn. 33.

Er setzt nach — umstrittener — Ansicht des BGH jedoch voraus, daß es derartige Minderheitsgesellschaftler gibt, da nur dann ein vom Mehrheitsinteresse abweichendes, von der Mehrheit im Rahmen der Treupflicht zu respektierendes Gesellschaftsinteresse anzuerkennen sei;

vgl. BGHZ 95, 330, 345 f., so auch Zöllner in Baumbach/Hueck aaO Schlußanh. I Rdn. 34, Lutter ZIP 1985, 1428, Rehbinder AG 1986, 90; a. A. Assmann JZ 1986, 931, Fleck ZHR 149 (1985), 394 ff., K. Schmidt ZIP 1986, 148 f., Ulmer ZHR 148 (1984), 416 ff.

Sind sich die Gesellschafter demgegenüber einig hinsichtlich ihres Einflusses auf die Gesellschaft, so sollen sie mit Rücksicht auf das ihnen zustehende Weisungsrecht nach dieser Ansicht sogar berechtigt sein, schädigend auf die Gesellschaft einzuwirken, solange nur die Grenze des § 30 respektiert, d. h. das zur Deckung des Stammkapitals erforderliche Gesellschaftsvermögen nicht an die Gesellschafter verteilt wird.

Bezogen auf die Rechtsverhältnisse der NH und ihrer Gesellschafter wäre nach diesen Grundsätzen für Schadensersatzansprüche der NH gegen ihre Gesellschafter wegen schädigender Einflußnahme nach allgemeinen GmbH-Konzernrecht kein Raum,

wenn die Gesellschafter sich hinsichtlich der Einwirkung einig waren und wenn die Einwirkung nicht auf eine verdeckte Gewinnausschüttung unter Verstoß gegen §§ 30, 31 abzielte. Die Lücke, die sich mit dieser Beurteilung für den Gläubigerschutz im faktischen, nicht qualifizierten GmbH-Konzern verbindet, ist offensichtlich;

vgl. dazu näher Ulmer ZHR 148 (1984), 396 ff., 401 f

eine allseits anerkannte Lösung jedoch noch nicht in Sicht. Die Möglichkeit analoger Anwendung der §§ 311, 317 AktG in Fällen dieser Art wird nicht nur vom BGH, sondern auch von der ganz überwiegenden Literaturansicht im Ergebnis übereinstimmend, wenn auch mit z. T. unterschiedlicher Begründung abgelehnt;

vgl. BGHZ 65, 15, 17 und 95, 330, 340, 342; so auch Hachenburg/Barz, GmbHG, 7. Aufl. 1975, § 13 Anh. II Rdn. 45 f., Ulmer ZHR 148 (1984), 412, Zöllner in Baumbach/Hueck aaO Schlußanh. I Rdn. 37 m Nachw. (ganz h. M.).

Für eine eingehende Auseinandersetzung mit dieser für den Gläubigerschutz im GmbH-Konzern unbefriedigenden BGH-Rechtsprechung ist hier nicht der Raum; insoweit kann auf Vorarbeiten an anderer Stelle verwiesen werden;

Ulmer ZHR 148 (1984), 391, 404 ff., 416 ff.

Ihrer bedarf es jedoch auch deshalb nicht, weil jedenfalls die Besonderheiten des WGG dazu Anlaß geben, bei nachteiligen Einwirkungen des oder der Gesellschafter gegenüber einem gemWU in der Rechtsform der GmbH zu einem abweichenden Ergebnis zu gelangen (vgl. näher unter IV 2 b und c).

4. Durchgriffshaftung

a) Zum Diskussionsstand

Einen in Teilen des Schrifttums nach wie vor beliebten, wenn auch hinsichtlich seiner Voraussetzung stark umstritten außerordentlichen Haftungsgrund zu Lasten von Gesellschaftern einer Juristischen Person bildet der „Durchgriff“ der Gläubiger der Juristischen Person auf die hinter ihr stehenden Gesellschafter, d. h. das Beseitenschieben der Juristischen Person oder die Überwindung des Trennungsprinzips;

vgl. näher Hachenburg/Mertens, GmbHG, 7. Aufl. 1975, § 13 Anh. I Rdn. 37 ff., K. Schmidt Gesellschaftsrecht, 1986, § 9 S. 170 ff.

Darüber, daß es ein Durchgriffsproblem in denjenigen Fällen gibt, in denen die Rechtsform der Juristischen Person in einer vom Gesetzgeber nicht gewollten Weise zu Lasten Dritter verwendet wird, herrscht weitgehende Einigkeit. Umstritten ist aber, ob und inwieweit der Durchgriffsgedanke sich auch dazu eignet, eine einheitliche Anspruchsgrundlage für die verschiedenen denkbaren Mißbrauchsfälle bereitzustellen, oder ob es nicht vielmehr um die bloße Umschreibung eines Durchgriffsphänomens aufgrund je besonderer Haftungsgründe geht.

Gegen eine allgemeine, notwendig konturenlose Mißbrauchshaftung der Gesellschafter gegenüber den Gläubigern einer GmbH oder AG unter Durchgriffsgesichtspunkten hat sich namentlich der Bundesgerichtshof in ständ. Rechtsprechung ausgesprochen;

vgl. zuletzt BGH NJW 1985, 740 und BGHZ 95, 330, 333f; weitergehend BSG NJW 1984, 2117, 2119f.

An ihrer Stelle hat er spezielle Haftungstatbestände für eine Reihe von „Durchgriffslagen“ entwickelt

vgl. dazu oben III 2 b (Gesellschafterdarlehen), 2 c (Unterkapitalisierung und § 826 BGB), 2 d (Haftung wegen Konkursverschleppung), 3 a (Haftung im qualifizierten faktischen GmbH-Konzern)

und in Verbindung damit den Rückgriff auf eine allgemeine Durchgriffshaftung entsprechend eingengt. Für sie ist nach der BGH-Rechtsprechung nur im Fall untrennbarer Vermischung des Vermögens von Gesellschaft und Gesellschaftern, also dann Raum, wenn die Gesellschafter selbst dazu beigetragen haben, daß durch undurchsichtige Buchführung oder aufgrund anderer Verschleierungsmethoden das Trennungsprinzip zwischen Gesellschaft und Gesellschaftern durchgehend mißachtet wurde;

BGH NJW 1985, 740; BGHZ 95, 330, 333f.

b) Folgerungen

Von dieser gegenüber einer umfassenden Durchgriffshaftung stark restriktiven Linie des zuständigen höchsten Zivilgerichts ist auch für die Beurteilung der Haftungsverhältnisse in der NH auszugehen. Danach käme eine Haftung der NH-Gesellschafter unter Durchgriffsgesichtspunkten nur in Betracht, wenn es in der Vergangenheit zu einer untrennbaren Vermögensvermischung zwischen der NH, ihren Gesellschaftern oder den anderen DGB-Unternehmen als verbundenen Unternehmen gekommen sein sollte. Diese Voraussetzungen lassen sich aufgrund der mir vorliegenden Unterlagen nicht dartun. Auch wenn man davon ausgeht, daß auf längere Zeit in nicht unerheblichem Umfang verdeckte Gewinnausschüttungen der NH gegenüber verbundenen Unternehmen erfolgt sind, hatten diese doch keine untrennbare Vermögensmischung der beteiligten Unternehmen zur Folge. Da die fraglichen Geschäftsvorfälle im Regelfall ordnungsgemäß verbucht worden sein dürften, dürfte es grundsätzlich auch nachträglich möglich sein, verdeckte Gewinnausschüttungen festzustellen und die hiermit ggf. verbundenen Haftungsfolgen zu ziehen. Für eine allgemeine Durchgriffshaftung der NH-Gesellschafter ist somit unter Zugrundelegung der BGH-Kriterien im Zweifel kein Raum.

Soweit es um das Eingreifen sonstiger im Schrifttum als „Durchgriffs“-Fälle erörterter, spezieller Haftungstatbestände geht, darunter die Pflicht zur Rückgewähr zurückgezahlter Eigenkapitalersatzender Gesellschafterdarlehen, die Haftung der Gesellschafter wegen eindeutiger Unterkapitalisierung oder die Verlustübernahmepflicht und Ausfallhaf-

tung des oder der herrschenden Unternehmen im qualifizierten faktischen GmbH-Konzern, wurde hierauf schon in der bisherigen Untersuchung eingegangen (S. 42 ff, 52 f). Entsprechendes gilt für die Frage einer deliktischen Haftung der GmbH-Gesellschafter wegen vorsätzlich sittenwidriger Gläubigerschädigung (§ 826 BGB) oder wegen deliktischer Teilnahme an vorsätzlicher Konkursverschleppung seitens der GmbH-Geschäftsführer (§ 830 S. 2 BGB). Hierauf kann verwiesen werden; eine erneute Erörterung unter „Durchgriffs“-Gesichtspunkten erscheint nicht veranlaßt.

Nach geltendem Recht nicht begründbar ist schließlich ein Haftungsdurchgriff gegenüber dem Gesellschafter einer Einmann-GmbH für Verbindlichkeiten ihrer GmbH. Sie steht in eindeutigen Widerspruch zur Zulässigkeit der Einmann-GmbH und zu dem in § 13 Abs. 2 GmbHG verankerten Trennungsprinzip;

EinhM, vgl. nur Hachenburg/Mertens aaO § 13 Anh. I Rdn. 10, 37, Hueck in Baumbach/Hueck aaO § 1 Rdn. 55, § 13 Rdn. 10ff, Schanze, Einmanngesellschaft und Durchgriffshaftung, 1975, insbes. S. 34 ff, K. Schmidt aaO § 40 III 3 S. 927 ff

Hieran ist auch unter Konzerngesichtspunkten festzuhalten. Insoweit kommt eine verschuldens-unabhängige Konzernhaftung des oder der herrschenden Unternehmen gegenüber den Gläubigern der abhängigen GmbH in Anlehnung an § 303 AktG nur unter den engen Voraussetzungen des qualifizierten faktischen GmbH-Konzerns in Betracht. Liegen diese besonderen Voraussetzungen nicht vor, so ist nach der oben erwähnten, vom BGH beim Fehlen von Minderheitsgesellschaftern bisher nicht übernommenen Literaturansicht eine Haftung des oder der herrschenden Unternehmen nur aus Gründen schuldhafter Treupflichtverletzung gegenüber der beherrschten GmbH begründbar.

Zusammenfassend lassen sich Ansätze für eine allgemeine Durchgriffshaftung der NH-Gesellschafter gegenüber den NH-Gläubigern wegen untrennbarer Vermögensvermischung nach den mir vorliegenden Informationen nicht feststellen. Soweit es um besondere Haftungsgründe geht wie Rückgewähr von Gesellschafterdarlehen, eindeutige Unterkapitalisierung, deliktische Gläubigerschädigung oder Ausfallhaftung im qualifizierten faktischen GmbH-Konzern, wird auf die Darstellung oben unter Ziff. 2 und 3 verwiesen.

5. Zwischenbilanz

Das Ergebnis der Untersuchungen zu Ziff. 2—4 geht dahin, daß bei Beschränkung auf GmbH-rechtliche Gesichtspunkte, unter Ausklammerung der Besonderheiten des Wohnungsgemeinnützigkeitsrechts, eine Gesellschafterhaftung gegenüber der NH zwar dann in Betracht kommt, wenn in den letzten fünf Jahren aus haftendem Kapital der NH oder bei schon eingetretener Überschuldung Vermögensverlagerungen zugunsten der Gesellschafter oder der mit ihnen verbundenen Unternehmen vorgenom-

men wurde. Entsprechendes gilt für die Haftung von Gesellschaftern oder verbundenen Unternehmen auf Rückgewähr von eigenkapitalersetzenden Gesellschafterdarlehen, wenn diese unter Verstoß gegen die insoweit geltenden geschriebenen ungeschriebenen Grundsätze von der NH an den Darlehensgeber zurückgezahlt wurden. Demgegenüber haben sich klare Anhaltspunkte für eine weitergehende Haftung der Gesellschafter, sei es gegenüber der NH oder unmittelbar gegenüber den NH-Gläubigern, nicht ergeben, jedenfalls wenn man die bisherige BGH-Rechtsprechung auf diesem Gebiet zugrundelegt und davon ausgeht, daß der Nachweis vorsätzlicher Gläubigerschädigung seitens der NH-Gesellschafter oder derjenige ihrer Mitwirkung an vorsätzlicher Konkursverschleppung nicht geführt werden kann. Auch für eine allgemeine Durchgriffshaftung der NH-Gesellschafter geben die mir vorliegenden Informationen nichts her; zu einer vom BGH insoweit geforderten untrennbaren Vermögensvermischung zwischen der NH und ihren Gesellschaftern ist es wohl nicht gekommen.

Die Untersuchung hat aber auch die Probleme deutlich gemacht, die sich mit dem Fehlen einer gesetzlichen Regelung des GmbH-Konzernrechts verbinden. Die insoweit bestehende Regelungslücke ist vom BGH durch Rechtsfortbildung zwar für den Bereich des qualifizierten faktischen GmbH-Konzerns geschlossen worden. Es fehlt jedoch an vergleichbaren Vorkehrungen für den Gläubigerschutz im „einfachen“ GmbH-Konzern. Der insoweit anerkannte Minderheitenschutz unter Rückgriff auf die Treupflicht des Mehrheitsgesellschafters kommt den Gläubigern nach der BGH-Rechtsprechung nur reflexartig und insoweit zugute, als eine zur Verteidigung des Eigeninteresses der GmbH bereite Minderheit vorhanden ist. Hat die beherrschte GmbH als herrschendes Unternehmen nur einen Gesellschafter oder sind sich alle Gesellschafter über die Art und Weise der Herrschaftsausübung einig, so fehlt es nach bisheriger BGH-Rechtsprechung an einer der Voraussetzungen für die Schadensersatzsanktion der Gesellschafter; der durch §§ 30, 31 GmbHG bewirkte Gläubigerschutz ist angesichts der von der Unternehmensverbindung ausgehenden erhöhten Gefährdung des GmbH-Vermögens offensichtlich unzureichend. Für derartige, im Aktienrecht — wenn auch unvollkommen — durch §§ 311 bis 318 AktG geregelte Gefährdungslagen ist eine Lücke des Gläubigerschutzes im GmbH-Konzern unverkennbar und ein Eingreifen des Gesetzgebers oder ersatzweise eine Rechtsfortbildung durch die Gerichte dringend erwünscht.

IV. Ausstrahlungen des WGG auf die Rechtsverhältnisse zwischen einer als wohnungsgemeinnützig anerkannten GmbH und ihren Gesellschaftern

1. Zur Fragestellung

Die Frage nach Ausstrahlungen des WGG auf die Rechtsbeziehungen zwischen einem gemWU in der Rechtsform einer GmbH und seinen Mitgliedern

kann an die oben (unter II 5) angestellte Untersuchung über die zivilrechtlichen Auswirkungen von Verstößen gegen das WGG, insbes. über das Eingreifen von § 134 BGB im Falle beiderseitiger WGG-Verstöße, anknüpfen. Über die dort behandelte Frage hinaus soll im Folgenden für die spezifisch gesellschaftsrechtlichen Ansprüche untersucht werden, ob und inwieweit sie als Folge der Anerkennung der GmbH als gemWU Modifikationen gegenüber den Feststellungen unter III erfahren.

Davon zu unterscheiden und nicht Gegenstand der folgenden Erörterungen ist die — nach geltendem Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht wohl zu verneinende — Frage, ob auch der Anerkennungsbehörde selbst rechtliche Befugnisse gegenüber den Mitgliedern eines gemWU zustehen. Im WGG und in der WGGDV sind solche Befugnisse bisher trotz ausdrücklicher Erwähnung der Mitglieder oder Gesellschafter in § 9 nicht enthalten; das auf der Anerkennung beruhende öffentlichrechtliche Gewaltverhältnis beschränkt sich daher im Zweifel auf das Verhältnis zwischen der Anerkennungsbehörde und dem gemWU. Das schließt es freilich nicht aus, daß den durch das WGG modifizierten gesellschaftsrechtlichen Beziehungen zwischen dem gemWU und seinen Mitgliedern mittelbare Rückwirkungen auf das Anerkennungsverhältnis zukommen. So wird die Anerkennungsbehörde etwa im Hinblick auf die nach § 19 Abs. 5 WGG festzusetzenden Abgeltungsleistungen des gemWU im Rahmen der Entziehung der Anerkennung auch zu prüfen haben, ob und welche gesellschaftsrechtlichen Ansprüche dem gemWU aus der Verletzung der WGG-Vorschriften gegen seine Mitglieder zustehen und ob diese Ansprüche das gemWU zur Erbringung der festgesetzten Leistungen in die Lage versetzen. Die Durchsetzung derartiger Ansprüche gegen die Gesellschafter, auch soweit sie inhaltlich vom WGG beeinflußt sind, ist allerdings nicht Sache der Anerkennungsbehörde, sondern der Organe des gemWU, an deren Stelle bei Insolvenz des gemWU der Konkursverwalter tritt.

2. Grundlagen

a) Satzungsrechtliche Bindungen an das Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht

Ausstrahlungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsrechts auf die Rechtsbeziehungen zwischen der GmbH und ihren Gesellschaftern ergeben sich regelmäßig schon daraus, daß die Satzung eines gemWU als Anerkennungsvoraussetzung den im WGG aufgestellten Erfordernissen genügen muß; das führt zur mittelbaren Bindung der Gesellschafter an die Maßstäbe des WGG. Dementsprechend enthält auch die Satzung der NH in ihrer Fassung vom 19. November 1985 — und inhaltlich ähnlich in den früheren Fassungen — eine Reihe von Begrenzungen für die NH mit Rücksicht auf das WGG, darunter die Eingrenzung des Gegenstands der Gesellschaft und der zulässigen Arten von Geschäften (§ 2 Abs. 2 und 3), den begrenzten Erwerb von Geschäftsanteilen durch Angehörige des Baugewerbes

und den Ausschluß ihres bestimmenden Einflusses auf die Geschäftsführung (§§ 4 Abs. 1, 6 Abs. 4), das Gebot der Wirtschaftlichkeit des Geschäftsbetriebs (§ 6 Abs. 1 und 2), die Beschränkung der Gewinnausschüttung an die Gesellschafter entsprechend § 9 lit. a WGG und den Ausschluß sonstiger Vermögensvorteile für die Gesellschafter (§ 16 Abs. 4 und 5) sowie die Unterstellung der Gesellschaft unter die Prüfung durch einen Prüfungsverband (§ 19). Diese Regelungen sind — als Satzungsrecht — für die Gesellschafter schon nach § 45 Abs. 1 GmbH verbindlich, unabhängig von etwaigen direkten Ausstrahlungen des WGG auf das GmbH-Recht.

Würden sich die Wirkungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsrechts auf solche mittelbaren, über die GmbH-Satzung umzusetzenden Wirkungen beschränken, so wäre damit freilich ein umfassend wirksamer Schutz des gemWU und seines dem gemeinnützigen Wohnungsbau gewidmeten Vermögens nicht schon erreicht. Denn die Gesellschafter wären gesellschaftsrechtlich nicht gehindert, durch einstimmige Beschlußfassung die fraglichen Satzungsbestimmungen aufzuheben oder zu ändern. Die Unvereinbarkeit der Änderungen mit dem WGG würde, wenn diesem eine nur mittelbare Ausstrahlung auf dem Weg über die Satzung zukäme, die Wirksamkeit der Satzungsänderungen nicht tangieren, sondern nur die Grundlage für die Anerkennung der GmbH als gemWU entfallen lassen und dadurch nach § 19 Abs. 2 a WGG einen Entziehungsgrund schaffen; auf diese Weise hätten es die Gesellschafter sogar in der Hand, de facto das Verbandsverbot des § 19 Abs. 1 S. 2 WGG zu umgehen und die Anerkennungsbehörde vor vollendete Tatsachen zu stellen. Aber selbst wenn die Gesellschafter trotz unverändert beibehaltener Satzung hiervon in Einzelfällen mit allseitiger Zustimmung abwichen, wären die entsprechenden Beschlüsse und die zu ihrer Durchführung getroffenen Geschäfte nach der Lehre von der Satzungsdurchbrechung

vgl. dazu Hachenburg/Ulmer aaO § 53 Rdn. 32 ff, Zöllner in Baumbach/Hueck aaO § 53 Rdn. 23

doch regelmäßig nicht nichtig oder unwirksam, sondern lediglich anfechtbar. Die grundsätzliche Bindungswirkung der den WGG-Erfordernissen entsprechenden Satzung einer GmbH gegenüber ihren Gesellschaftern reicht daher — für sich betrachtet — nicht aus, um die Durchsetzung der WGG-Bindungen des gemWU gegen den übereinstimmenden Willen der Gesellschafter zu gewährleisten.

b) Zwingende Respektierung der WGG-Schranken durch die Gesellschafter?

aa) Bedeutung und Dauer solcher Auswirkungen des WGG auf das GmbH-Recht

Mit Rücksicht auf die den Gesellschaftern einer GmbH zustehende, grundsätzlich unentziehbare Satzungsautonomie ist die Frage nach zwingenden Auswirkungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsrechts auf das Gesellschaftsrecht somit dahin zu stellen, ob die Gesellschafter die WGG-Bindungen

des gemWU unabhängig von der jeweiligen Satzungsregelung bzw. selbst dann respektieren müssen, wenn sich alle Gesellschafter in dem Wunsch nach Abweichungen einig sind. Zu fragen ist also, ob den Regelungen des WGG und der WGGDV im Verhältnis zwischen der als gemeinnützig anerkannten GmbH und ihren Gesellschaftern dieselbe Bindungswirkung zukommt wie den wenigen zwingenden Vorschriften des GmbHG, darunter den §§ 30 bis 32 b, 51 a und 64.

Keiner besonderen Hervorhebung bedarf, daß eine solche Bindungswirkung nicht für eine über die Anerkennung als gemWU hinausgehende Zeit bejaht werden könnte; die Gesellschafter könnten sich davon also befreien, wenn dem WU die Anerkennung entzogen würde. Allerdings können sie auf die Anerkennung nicht einseitig verzichten (§ 19 Abs. 1 S. 2 WGG) und haben wohl auch keinen Anspruch gegen die Behörde auf Entziehung der Anerkennung nach § 19 Abs. 2 WGG. Der mit dem Betreiben der Anerkennung verbundene Akt der Widmung des Gesellschaftsvermögens für gemeinnützige Wohnungszwecke läßt sich somit nicht ohne Mitwirkung der Anerkennungsbehörde aufheben oder rückgängig machen. Sind zwingende Wirkungen des WGG auf das Gesellschaftsrecht anzuerkennen, so entfallen sie nicht einseitig durch einen auf „Entwidmung“ zielenden Gesellschafterbeschuß. Selbst ein — den Gesellschaftern unbenommen bleibender — Beschluß zur Auflösung der GmbH läßt die Widmung des gemeinnützigen Gesellschaftsvermögens nach § 11 WGG grundsätzlich fortbestehen; den Gesellschaftern ist es in diesem Fall nach § 9 lit. b WGG nur gestattet, die von ihnen geleisteten Einlagen zurückzuerhalten.

bb) Meinungsstand

Im Schrifttum zum Gesellschaftsrecht ist die Frage unmittelbarer Wirkungen des WGG für das Rechtsverhältnis eines gemWU und seiner Mitglieder bisher, soweit ersichtlich, nicht behandelt worden. Entsprechendes gilt für das — spärliche — Schrifttum zum Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht; dort steht das öffentlichrechtliche Verhältnis zwischen dem gemWU und der Anerkennungsbehörde eindeutig im Vordergrund. Aus der Rechtsprechung sind die oben referierten Urteile darüber, daß den Vorschriften der §§ 7, 12 WGG keine unmittelbaren Wirkungen im Verhältnis zwischen dem gemWU und Dritten (Mieter, ggf. auch Geschäftsführer) als Vertragspartnern zukommen, aus den schon genannten Gründen nicht einschlägig, soweit es um das Innenverhältnis zwischen dem gemWU und seinen Gesellschaftern geht. Anderes gilt für die Urteile der Verwaltungsgerichte zur Unvereinbarkeit von Kapitalerhöhungen aus Gesellschaftsmitteln und Ergebnisabführungsverträgen mit dem WGG sowie für das BGH-Urteil zur Höchstgrenze der Gewinnausschüttung im Hinblick auf die Körperschaftsteuererstattung.

Analysiert man diese Urteile im Hinblick auf die hier erörterte Frage nach unmittelbaren Ausstrahlungen des WGG auf das Gesellschaftsrecht genauer, so lassen sie eine — von den beteiligten Gerich-

ten selbst offenbar nicht bemerkte — Diskrepanz erkennen. Denn im Urteil BVerwGE 57, 158 (165f) vom 6. Dezember 1978 erhebt das BVerwG offenbar keine Bedenken gegen die aktienrechtliche Wirksamkeit der unter Verstoß gegen § 9 WGG beschlossenen Kapitalerhöhung einer wohnungsgemeinnützigen AG aus Gesellschaftsmitteln; es sieht darin nur einen Entziehungsgrund nach § 19 Abs. 2 WGG. Abweichend hiervon stellt der BGH im Urteil BGHZ 84, 303 (305) vom 28. Juni 1982 fest, die Hauptversammlung als Organ der beklagten AG habe nicht nur die Vorschrift des § 254 Abs. 1 AktG über die Ausschüttung einer Mindestdividende von 4% aus dem Bilanzgewinn zu beachten, sondern ebenso diejenigen des § 9 WGG über die Einhaltung der Höchstgrenze zulässiger Gewinnausschüttung. Im ähnlichen Sinn heißt es sodann auf S. 309, eine Satzungsbestimmung, die einen über die nach § 9 WGG zulässige Grenze hinausgehenden Gewinnanspruch vorsieht, sei entgegen ihrem Wortlaut nur mit einer entsprechenden Einschränkung anwendbar; auch würde die gesellschaftsrechtliche Treupflicht es dem Aktionär ggf. gebieten, einer für ihn mit keinem wirtschaftlichen Nachteil verbundenen Änderung der Satzung zur Erreichung des Gesellschaftszwecks zuzustimmen. Beide Passagen lassen darauf schließen, daß der BGH von unmittelbaren Auswirkungen des WGG für das Innenverhältnis der Gesellschaft ausgeht, auch wenn er die darin liegende Abweichung von BVerwGE 57, 158 nicht erwähnt. Wiederum anders entscheidet sodann das BVerwG, das im Urteil BVerwGE 71, 279 vom 10. Mai 1985 erneut mit der Frage befaßt ist, ob gesellschaftsrechtliche Maßnahmen (hier: der Abschluß eines Ergebnisabführungsvertrags) zwischen dem gemWU und seinen Mitgliedern mit § 9 lit. a WGG vereinbar sind. Trotz Bejahung eines Gesetzesverstoßes hat es gegen die Wirksamkeit des gegen § 9 WGG verstößenden Ergebnisabführungsvertrages offenbar keine Bedenken (vgl. S. 289 zum Verlangen nach rückwirkender Aufhebung). Damit nicht ohne weiteres vereinbar ist freilich die Feststellung des BVerwG auf S. 282f, § 9 lit. a WGG sei auf das Verhältnis der klagenden GmbH (einer NH-Tochter) zur NH als beigeladenem Gesellschafter anwendbar.

cc) Stellungnahme

Die Positionen der beiden oberen Bundesgerichte markieren die Alternativen, zwischen denen bei der Frage nach Ausstrahlungen des WGG auf das Gesellschaftsrecht zu wählen ist. Dabei dürfte sich die unterschiedliche Position beider Gerichte aus ihrer unterschiedlichen Zuständigkeit erklären: sie entspricht der bei ihnen jeweils im Vordergrund stehenden Fragestellung. So hatte das BVerwG jeweils über die „Gemeinnützigkeitsschädlichkeit“ bestimmter Gesellschafterbeschlüsse zu entscheiden. Im Vordergrund stand dementsprechend nicht die gesellschaftsrechtliche Wirksamkeit dieser Beschlüsse, sondern ihre Vereinbarkeit mit dem Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht im Hinblick auf eine etwaige Entziehung der Anerkennung; es ging maW um das öffentlichrechtliche Verhältnis zwischen Anerkennungsbehörde und gemWU. Demgegenüber war Gegenstand des Zivilrechtsstreits vor dem

BGH die auf § 254 Abs. 1 AktG gestützte Anfechtungsklage eines nicht zum Körperschaftsteuerabzug berechtigten Aktionärs gegen einen Gewinnverwendungsbeschluß der Hauptversammlung eines gemWU in der Rechtsform einer AG; zu entscheiden war also über die — auch für die hier unternommene Untersuchung relevante — Frage, welche Auswirkungen das WGG auf das gesellschaftsrechtliche Innenverhältnis des gemWU und seine Beziehungen zu den Gesellschaftern hat.

Schon im Hinblick auf die unterschiedliche Zuständigkeit der beiden Gerichte und auf die größere Sachnähe des BGH als oberster Gerichtsinstanz für die Entscheidung über gesellschaftsrechtliche Fragen liegt es für die hier unternommene Untersuchung nahe, der Ansicht des BGH zu folgen und den Vorschriften des WGG unmittelbare Wirkung für das Verhältnis des gemWU in der Rechtsform einer GmbH oder AG zu seinen Gesellschaftern zuzuerkennen. Für diese Lösung sprechen vor allem auch eine Reihe von Sachgesichtspunkten, wie sie teilweise schon oben erörtert wurden, darunter die Zuständigkeit der Gesellschafter für die Grundausrichtung ihrer Gesellschaft als nicht erwerbswirtschaftlich, sondern gemeinnützig tätiges Unternehmen, ihre Satzungsverantwortung im Hinblick auf die Anerkennungserfordernisse, die mit der Anerkennung verbundene Widmung des Gesellschaftsvermögens für gemeinnützige Zwecke unter weitgehender Beschränkung von Geschäftskreis, Geschäftsinhalt und Gewinnverwendung des gemWU sowie die Unvereinbarkeit einer grundsätzlich unbeschränkt fortbestehenden Autonomie der Gesellschafter mit den auf ihre Veranlassung durch den Widmungsakt herbeigeführten WGG-Beschränkungen. Zu erwähnen ist weiter der gesetzliche Abschluß des einseitigen Verzichts auf die Anerkennung, der den Widmungscharakter der Anerkennung und die damit verbundene, bis zur Entziehung irreversible Bindung des gemWU an das Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht unterstreicht; wollte man abweichend hiervon die Bindungen des WGG auf das Anerkennungsverhältnis zwischen Behörde und gemWU beschränken, so würde man den Gesellschaftern ohne ersichtlichen Grund und nur schwer vereinbar mit dem Normzweck des WGG die Möglichkeit verschaffen, sich mit ihren eigenen Einlassungen in Widerspruch zu setzen, die Bindungen des WGG zu unterlaufen und durch „Inkaufnahme“ der Entziehung als (einzige) materiellrechtliche Sanktion für die WGG-Verstöße letztlich doch einseitig auf den Status der Anerkennung als gemWU zu verzichten. Schließlich ist auch auf die ausdrückliche Erwähnung der „Mitglieder oder Gesellschafter“ eines gemWU im WGG zu verweisen; sie beschränkt sich allerdings auf § 9 WGG und könnte daher — isoliert betrachtet — einen Umkehrschluß hinsichtlich der sonstigen WGG-Vorschriften (namentlich §§ 6, 11 und 12) nahelegen, was sachlich nicht zu überzeugen vermag (vgl. dazu auch unter Ziff. 5a).

c) Folgerungen

Aus den vorstehend (unter bcc) genannten Gründen ist die unmittelbare Bindungswirkung der hierfür

sachlich geeigneten Vorschriften des WGG für das Verhältnis zwischen dem gemWU und seinen Mitgliedern (Gesellschaftern) zu bejahen. Sie beschränkt sich nicht etwa auf die Unwirksamkeitsfolge für Gesellschafterbeschlüsse, die gegen zwingendes Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht verstoßen. Bedeutung kommt ihr für das GmbH-Recht vielmehr auch und vor allem insoweit zu, als es um die Bejahung eines eigenständigen, von demjenigen der Gesellschafter zu unterscheidenden Interesses der als gemeinnützig anerkannten GmbH geht. Für die oben erwähnte Zurückhaltung des BGH und von Teilen der Literatur gegenüber Ansichten, die den Bestand der GmbH auch gegen den Willen ihres Alleingeschafters oder der übereinstimmenden Gesellschaftergesamtheit schützen wollen, ist danach bei einer als gemeinnützig anerkannten GmbH kein Raum. Mit der unstreitigen Widmung des Vermögens des gemWU für gemeinnützige Zwecke, wie sie sich als Folge der von den Gesellschaftern veranlaßten Anerkennung nach § 19 WGG ergibt.

vgl. zum Widmungs- oder Stiftungscharakter der Unterstellung einer GmbH unter das WGG B II. 3, ferner Leisner aaO S. 47, 123, von Loesch aaO S. 332, aber auch Vietor/Iden im „Handelsblatt“ vom 25. März 1977; zu den mit der Anerkennung verbundenen, unabdingbaren gesetzlichen Verpflichtungen gegenüber der Allgemeinheit Werner-Meier/Draeger aaO WGG § 1 Rdn. 2a, § 19 Rdn. 1, und Ipsen, in: Hamburger Jahrbuch für Wirtschafts- und Gesellschaftspolitik 1978, S. 121, 128,

wäre es unvereinbar, den Gesellschaftern des gemWU im Innenverhältnis nach wie vor das Recht zur grundsätzlich beliebigen Disposition über Gesellschaftsvermögen und Gesellschaftszweck zuzugestehen, solange die Widmung nicht durch actus contrarius der Anerkennungsbehörde beseitigt ist. Die Gesellschafter haben daher unabhängig davon, ob sie sich einig sind oder ob es eine übergangene Minderheit gibt, die Ausrichtung „ihrer“ GmbH an den Zielen der Wohnungsgemeinnützigkeit zu respektieren, solange ihr nicht die Anerkennung entzogen ist. Von den Gesellschaftern schuldhaft veranlaßte oder gebilligte Verstöße hiergegen führen zu Schadensersatzansprüchen der GmbH gegen sie aus Gründen der Treupflichtverletzung.

3. Zur Zurechnung der Aufsichtsrats Tätigkeit gegenüber den „entsendenden“ Gesellschaftern

a) Bedeutung der Fragestellung

Vor dem Eingehen auf die einzelnen vom PUA gerügten Verstöße der NH gegen Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht und auf deren Bedeutung für die Beziehungen der NH zu ihren Gesellschaftern (vgl. dazu unter Ziff. 4 und 5) bedarf es als Zwischenschritt noch der Prüfung der Frage, ob und unter welchen Voraussetzungen den Gesellschaftern eine Mitwirkung des Aufsichtsrats an diesen Verstößen zugerechnet werden kann. Denn die Gesellschafterversammlung der NH hat sich entsprechend ihrer im wesentlichen formalen Stellung mit diesen Vor-

gängen offenbar nicht befaßt. Auch über Veranlassungen oder Weisungen einzelner Gesellschafter oder Gesellschaftsgruppen gegenüber der NH-Geschäftsführung hinsichtlich der WGG-Verstöße ist nichts bekannt; freilich könnten namentlich in denjenigen Fällen, in denen es zu verdeckten Gewinnausschüttungen zum Nachteil der NH kam und diese nicht unmittelbar oder mittelbar der Sanierung der NHS dienten, angesichts der abweichenden Interessen der NH- (und NHS-) Geschäftsführer von denjenigen der Gesellschafter gute Gründe für das Vorhandensein einer solchen Veranlassung sprechen.

b) Die grundsätzliche Ablehnung einer Zurechnung durch den BGH

Die Zurechnung des Verhaltens einzelner Aufsichtsratsmitglieder gegenüber den sie entsendenden oder benennenden (zur Wahl vorschlagenden) Personen oder Körperschaften wird vom BGH in ständ. Rspr., aber auch von der im Schrifttum h. M. grundsätzlich abgelehnt;

BGHZ 36, 296, 309 ff = NJW 1962, 864; 90, 381, 398 = NJW 1984, 1893; so auch Mertens in Kölner Komm.z.AktG, 1970, § 76 Rdn. 31, Schilling in Großkomm.AktG, 3. Aufl. 1971, § 93 Rdn. 7; zur abw. Beurteilung im Hinblick auf die Haftung des herrschenden Unternehmens nach § 317 AktG für schädigende Veranlassungen, die von einem ihrer Organmitglieder im Aufsichtsrat der abhängigen Gesellschaft ausgingen, vgl. die Nachw. bei Ulmer in Festschr. Stimpel, 1985, S. 713 Fn. 35 (h. M.).

Gegen diese Ansicht und gegen ihre normative Begründung mit der höchstpersönlichen, nicht an Weisungen gebundenen Amtsführung der Aufsichtsratsmitglieder läßt sich zwar im Hinblick auf die entsandten oder auf Vorschlag eines Gesellschafters gewählten, zu seiner Disposition stehenden Mitglieder einwenden, daß sie den Realitäten des Rechts- und Wirtschaftslebens nicht entspricht und daß sie daher zum Schutz der betroffenen Gesellschaften vor schädigenden, dem jeweiligen Hauptamt dienenden Einwirkungen der Aufsichtsratsmitglieder aufgeben werden sollte;

vgl. näher Ulmer in Festschr. Stimpel, 1985, S. 705 (708 ff, 717 ff); so im Hinblick auf das Verhalten von nach § 101 Abs. 2 AktG entsandten Aufsichtsratsmitgliedern auch schon Mestmäcker aaO S. 258 ff, 261 ff.

Für die Zwecke dieser Untersuchung soll jedoch von der noch immer vorherrschenden Ansicht ausgegangen werden, die eine Zurechnung grundsätzlich ausschließt.

c) Die für den Aufsichtsrat der NH geltenden Besonderheiten

Für die Beziehungen der NH zu ihren Gesellschaftern spitzt sich die Frage somit darauf zu, ob die insoweit im Hinblick auf den NH-Aufsichtsrat bestehenden Besonderheiten nicht eine Abweichung von diesem Grundsatz erfordern. Denn wie oben dargelegt wurde, setzte sich der NH-Aufsichtsrat in

den 70er und der ersten Hälfte der 80er Jahre stets so zusammen, daß darin möglichst sämtliche an der NH unmittelbar oder mittelbar als Anteilseigner beteiligte Gewerkschaften vertreten waren. Um dieses Ziel zu erreichen, wurden neben den zehn „Anteilseignervertretern“ (und dem bis 1978 amtierenden 11. Mann) regelmäßig auch drei der „Arbeitnehmervertreter“ aus dem Kreis der hauptamtlichen Organmitglieder der zu den Anteilseignern gehörenden Gewerkschaften ausgewählt; soweit die einzelnen Gewerkschaften wegen der begrenzten Zahl der Sitze bei der Aufsichtsratsbesetzung keine Berücksichtigung fanden, wurde ihnen seit 1969/70 ein Mitspracherecht durch Einrichtung eines den Aufsichtsrat ergänzenden Beirats eingeräumt;

so waren Ende 1981 nicht im Aufsichtsrat, aber im Beirat der NH vertreten die Gewerkschaften Kunst, Druck und Papier, Erziehung und Wissenschaft, Textil-Bekleidung, Leder, Polizei. Vgl. auch das diese Praxis bestätigende Schreiben von Dr. Hoffmann vom 18. März 1983 an das Amt für Wohnungswesen der Baubehörde Hamburg (PUA S. 185), wonach nicht alle 18 Gesellschafter der NH einen Vertreter in den Aufsichtsrat entsenden könnten. Damit gewinne der Beirat, in dem auch die nicht im Aufsichtsrat vertretenen Gesellschafter präsent seien — zur Zeit seien 13 von 20 Beiratsmitgliedern Anteilseignervertreter —, eine besondere geschäftspolitische Bedeutung. Vor allem durch die regelmäßigen gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Beirat werde der zur Abstimmung der Geschäftspolitik und zur Vorbereitung der von den Gesellschaftern zu treffenden Entscheidungen notwendige enge Kontakt zwischen Aufsichtsrat, Geschäftsführung und Gesellschaftern sichergestellt.

Auf diese Weise wurde der um den Beirat erweiterte NH-Aufsichtsrat de facto zu einer Gesellschafterversammlung unter Einschluß der unternehmensangehörigen Arbeitnehmervertreter, die regelmäßig unter dem Vorsitz des DGB-Vorsitzenden als Repräsentant der Gewerkschaftsspitze tagte;

dementsprechend wurden die von den Gesellschaften nominierten Beiratsmitglieder ab April 1977 in den Aufsichtsratsprotokollen als „Gesellschaftsvertreter aus dem Beirat“ bezeichnet.

Sie nahm neben den dem Aufsichtsrat nach Gesetz und Satzung zustehenden Geschäftsführungs- und Kontrollrechten auch die Mitspracherechte der GmbH-Gesellschafter wahr, ohne daß bei den Beratungen nach der Art der Beratungsgegenstände differenziert wurde. Die insoweit zu beobachtende Vermischung von Aufsichtsrats-, Beirats- und Gesellschafterkompetenzen wurde auch dadurch begünstigt, daß das den Aufsichtsrat einer dem MitbestG unterliegenden Kapitalgesellschaft prägende Spannungsverhältnis zwischen Anteilseigner- und Arbeitnehmervertretern in den gemeinwirtschaftlichen DGB-Unternehmen dem Vernehmen nach nicht in gleicher Weise anzutreffen ist, beide Gruppen von Vertretern sich vielmehr im gemeinsamen Dienst der gemeinwirtschaftlichen Ziele fühlen;

vgl. in diesem Sinne insbes. den Beschluß des DGB-Bundesausschusses vom 6. Dezember 1978 „Auftrag und Aufgaben gemeinwirtschaftlicher Unternehmen des DGB und seiner Gewerkschaften“, abgedr. bei von Loesch aaO S. 388 ff.

Dementsprechend hat auch die Gesellschafterversammlung der NH mit Ausnahme der Vorfälle im Frühjahr 1982 die Beschlüsse oder die Willensbildung des NH-Aufsichtsrats stets diskussionslos nachvollzogen.

d) Folgerungen

Geht man von diesem faktischen Zusammenfallen von Aufsichtsrats- und Gesellschaftertätigkeit aus, so entfallen die Bedenken, die von der bisher h. M. gegen die Zurechnung des Verhaltens entsandter Aufsichtsratsmitglieder gegenüber den sie entsendenden oder benennenden Gesellschaftern geltend gemacht werden. Es liegt ein Sonderfall vor, der auch dadurch gekennzeichnet ist, daß im Aufsichtsrat der NH (abgesehen von den sieben unternehmensangehörigen Arbeitnehmervertretern) durchweg Organmitglieder der Gewerkschaften als Anteilseigner Sitz und Stimme haben. Für derartige, auf ein faktisches Zusammenfallen von Aufsichtsrat und Gesellschafterversammlung hindeutende Fälle hat der BGH aber schon im Jahre 1962 (BGHZ 36, 296, 311) einen Vorbehalt hinsichtlich der Nichtzurechnung des Aufsichtsratsverhaltens gegenüber den Gesellschaftern gemacht und ausdrücklich die Frage offengelassen, ob hier nicht anders zu entscheiden sei. Mit Blick auf die Verhältnisse im Aufsichtsrat der NH ist die Frage wegen der unter c) genannten Besonderheiten eindeutig im bejahenden Sinn zu beantworten.

4. Gesellschafterhaftung bei Verstößen gegen § 9 WGG

Soweit es um die Haftung der NH-Gesellschafter wegen Verstoßes gegen die Höchstgrenzen für Gesellschafterzuwendungen in § 9 WGG (4 % Gewinnausschüttung) durch verdeckte Vermögensverlagerungen vom gemeinnützigen in den sonstigen gemeinwirtschaftlichen Bereich der DGB-Unternehmen geht, führt die unmittelbare Geltung des § 9 WGG im Verhältnis zwischen der NH und ihren Gesellschaftern zu entsprechenden Rechtsfolgen, wie sie im GmbH-Recht für Verstöße gegen die in § 30 Abs. 1 GmbHG geregelte Vermögensbindung in Höhe des Stammkapitals vorgesehen sind. Zu unterscheiden ist danach zwischen der objektiven Haftung der durch die Zuwendung Begünstigten auf Erstattung analog § 31 GmbHG (vgl. unter a) und der Schadensersatzhaftung wegen schuldhaften Verstoßes gegen die Schranken des § 9 WGG (vgl. unter b).

a) Erstattungspflicht analog § 31 GmbHG

Die Anwendung des § 9 WGG auf das Verhältnis der als gemeinnützig anerkannten GmbH zu ihren Mitgliedern führt zur umfassenden, nur durch § 9 lit. a WGG und die danach zulässige Gewinnausschüttung gelockerten Bindung des Gesellschaftsvermögens zugunsten der GmbH und ihrer gemeinnützigen Zwecke. An Stelle des Stammkapitals als Ausschüttungssperre in der Normal-GmbH umfaßt

die Vermögensbindung einer als gemWU anerkannten GmbH grundsätzlich das gesamte diesem Zweck gewidmete Gesellschaftsvermögen; selbst im Fall der Auflösung darf es den Gesellschaftern nur in den Grenzen des § 9 lit. b WGG zurückerstattet werden. Dementsprechend trifft den unmittelbaren oder mittelbaren Empfänger verdeckter Gewinnausschüttungen oder Vermögensverlagerungen analog § 31 Abs. 1 GmbHG die objektive, verschuldensunabhängige Haftung gegenüber der GmbH in Höhe der zu seinen Gunsten von ihr geleisteten Zuwendungen; Zuwendungen an verbundene Unternehmen führen zur gesamtschuldnerischen Haftung des Leistungsempfängers und des oder der mittelbar begünstigten Gesellschafter;

vgl. Hachenburg/Goerdeler/Müller aaO § 31 Rdn. 9, Scholz/H.P. Westermann aaO § 31 Rdn. 10, Hueck in Baumbach/Hueck aaO § 31 Rdn. 9, 12.

Zweifelhaft ist, ob die Analogie zu § 31 Abs. 1 auch auf die gesamtschuldnerische Ausfallhaftung der Mitgesellschafter nach § 31 Abs. 3 GmbHG zu erstrecken ist. Dagegen spricht das schwer abschätzbare Risiko, das eine solche Ausweitung für die nicht selbst an der Vermögensverlagerung beteiligten Mitgesellschafter zur Folge hätte, wenn die in § 31 Abs. 3 GmbHG vorgesehene Begrenzung der Haftung auf die Höhe des Stammkapitals entfiel. Aus diesem Grunde hatte schon der BGH eine analoge Anwendung des § 31 Abs. 3 GmbHG abgelehnt, als er die Haftungsgrenzen des § 31 Abs. 1 im Analogiewege auf die von einer überschuldeten GmbH an ihren Gesellschafter erbrachten Leistungen erweiterte;

BGHZ 60, 324, 331 = NJW 1973, 1036.

Dem ist auch für solche Leistungen der GmbH zugunsten der Gesellschafter unter Verstoß gegen § 9 WGG zu folgen, die nicht gleichzeitig die Stammkapitalbindungen nach § 30 Abs. 1 GmbHG verletzen.

Eine weitere Einschränkung der objektiven Haftung analog § 31 Abs. 1 GmbHG ergibt sich aus der grundsätzlich auf fünf Jahre begrenzten Verjährung derartiger Ansprüche nach § 31 Abs. 5 S. 1 GmbHG. Mangels gegenteiliger Anhaltspunkte aus dem WGG liegt es nahe, sie entsprechend auf Ansprüche analog § 31 Abs. 1 GmbHG wegen Verstoßes gegen § 9 WGG anzuwenden. Danach scheidet eine objektive Haftung der NH-Gesellschafter für Vermögensverlagerungen zu ihren Gunsten aus der Zeit vor November 1981 aus, soweit nicht ausnahmsweise die Voraussetzungen 30jähriger Verjährung entsprechend § 31 Abs. 5 S. 2 GmbHG vorliegen.

b) Schadensersatzpflicht wegen Verstoßes gegen § 9 WGG

Im Hinblick auf die Vermögensbindung des § 30 Abs. 1 GmbHG hat der BGH entschieden, daß Mitgesellschafter, die durch Beschlußfassung in der Gesellschafterversammlung oder auf sonstige Weise schuldhaft an einem Verstoß hiergegen mitwirken, der GmbH über § 31 Abs. 1 und 3 GmbHG

hinaus in vollem Umfang für den ihr daraus entstandenen Schaden haften;

BGHZ 93, 146, 149 f = NJW 1985, 1030 m. zust. Anm. Ulmer ZGR 1985, 598 ff.

Eigenständige Bedeutung kommt dieser Haftung nicht nur wegen ihres von der Stammkapitalziffer unabhängigen Umfangs, sondern auch deshalb zu, weil für sie nicht die kurze (fünfjährige) Verjährung des § 31 Abs. 5 GmbHG gilt, sondern die allgemeine dreißigjährige Verjährungsfrist des § 195 BGB;

so für die schuldhafte Verletzung der Pflichten eines GmbH-Gesellschafter zutr. BGH WM 1978, 1205, 1207. Ebenso für Schadenersatzansprüche gegen einen Kommanditisten: BGH NJW 1982, 2869 f m. krit. Anm. von H. P. Westermann.

Bezogen auf die Haftung der NH-Gesellschafter setzen derartige Schadensersatzansprüche der NH voraus, daß entweder die Gesellschafter selbst den Verstoß gegen § 9 WGG in Kenntnis oder fahrlässiger Unkenntnis von der durch diese Vorschrift bewirkten Bindungswirkung veranlaßt haben oder daß der Aufsichtsrat einer solchen gegen § 9 WGG verstoßenden Transaktion zugestimmt und dadurch den Schaden der NH mitverursacht hat. Im letzteren Fall richtet sich die Zurechnung des Handelns der Aufsichtsratsmitglieder gegenüber den sie entsendenden oder benennenden Gesellschaftern nach den oben (unter Ziff. 3 c) aufgeführten Grundsätzen. Handelten die Aufsichtsratsmitglieder auch als Organmitglieder der von ihnen vertretenen Gesellschafter und übten sie de facto Gesellschafterrechte aus, so haben die vertretenen Gesellschafter hierfür analog § 31 BGB einzustehen; sie haften der NH auf Schadensersatz, wenn sich das Handeln ihrer Vertreter als schuldhafter Verstoß gegen § 9 WGG darstellt. Der Nachweis der Anspruchsvoraussetzungen einschließlich der Zurechnungsmöglichkeit analog § 31 BGB gegenüber den betroffenen NH-Gesellschaftern ist freilich Sache der Geschäftsführung der NH bzw. — im Fall der Konkursöffnung — des Konkursverwalters.

5. Gesellschafterhaftung für Verstöße gegen §§ 6, 12 WGG

a) Haftung für aktive Mitwirkung bei Verstößen

Soweit es um Verstöße der NH-Geschäftsführung gegen die Schranken aus §§ 6, 12 WGG geht, kommt eine gesamtschuldnerische Haftung der Gesellschafter für einen der NH hierdurch entstandenen Schaden aus den gleichen Gründen und unter entsprechenden Voraussetzungen wie unter Ziff. 4 b in Betracht. Im Unterschied zu § 9 WGG richten sich die Vorschriften der §§ 6, 12 WGG zwar nicht ausdrücklich (auch) an die Gesellschafter persönlich. Die für die Ausstrahlung des WGG auf das Gesellschaftsrecht sprechenden, unter Ziff. 2 b und c im einzelnen aufgeführten Gründe greifen jedoch auch im Hinblick auf sie ein. Mit der Eigenständigkeit der als wohnungsgemeinnützig anerkannten GmbH gegenüber ihren Gesellschaftern und der Widmung ihres Vermögens für gemeinnützige Zwecke wäre

es schwer vereinbar, wenn die Gesellschafter trotz erfolgter Anerkennung befugt wären, durch Weisung oder auf sonstige Weise aktiv an Verstößen gegen §§ 6, 12 WGG mitzuwirken und dem „Widmungsvermögen“ dadurch nachhaltige, auf der Nichtbeachtung der Bindungen aus dem WGG beruhende Schäden zuzufügen.

Nach den unter Ziff. 4b getroffenen Feststellungen ist für die Schadensersatzhaftung auch hier ein schuldhaftes, gegen §§ 6, 12 WGG verstoßendes Verhalten der Organmitglieder der NH-Gesellschafter erforderlich, das diesen analog § 31 BGB zuzurechnen ist. Es kann auch in Beschlüssen liegen, durch die der Aufsichtsrat der NH entsprechenden Vorschlägen der Geschäftsführung zugestimmt hat, sofern die hierfür nach Ziff. 3c zu fordernden Zurechnungsvoraussetzungen gegenüber den Gesellschaftern, d. h. ein Handeln der Aufsichtsratsmitglieder auch als Vertreter der Gesellschafter, vorliegen. Die Beweislast hierfür liegt auch in derartigen Fällen bei der NH.

b) Haftung wegen Nichtverhinderung von Verstößen?

Man könnte schließlich fragen, ob die Gesellschafter auch für solche der NH aus Verstößen gegen §§ 6, 12 WGG entstandene Schäden haftbar sind, an denen ihre Vertreter im Aufsichtsrat der NH zwar nicht aktiv mitgewirkt, die sie aber auch nicht verhindert haben. Soweit es um die Haftung der Aufsichtsratsmitglieder persönlich nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 MitbestG i V mit §§ 116, 93 AktG geht, liegt es nahe, die Frage zu bejahen, sofern die jeweiligen Aufsichtsratsmitglieder nicht den Entlastungsbeweis nach §§ 116, 93 Abs. 2 AktG gegenüber dem Vorwurf unsorgfältiger Ausübung ihrer Kontrollfunktionen führen können. Dagegen dürfte die Zurechnung eines derartigen, auf die typischen Aufsichtsratsfunktionen bezogenen Fehlverhaltens der Organmitglieder der NH-Gesellschafter diesen gegenüber ausscheiden. Denn als GmbH-Gesellschafter trifft sie keine eigenständige, mit derjenigen des Aufsichtsrats konkurrierende Kontrollpflicht gegenüber den Geschäftsführern. Es stehen ihnen zwar nach § 51 a GmbHG nahezu unbegrenzte Kontrollrechte zu; sie sind jedoch nicht verpflichtet, hiervon zum Schutz der Gesellschaft vor schädigenden Handlungen der Geschäftsführer Gebrauch zu machen. Auch aus den Ausstrahlungen des WGG auf das GmbH-Recht wird man eine derartige Kontrollpflicht der Gesellschafter nicht ableiten können. Und die Zurechnung des Aufsichtsratshandelns gegenüber den Gesellschaftern nach Maßgabe von Ziff. 3c setzt voraus, daß das schädigende Verhalten der Aufsichtsratsmitglieder ihnen auch als Gesellschafter(-vertreter) zum Vorwurf gemacht werden könnte.

6. Besondere Finanzierungsverantwortungen der Gesellschafter einer als wohnungsgemeinnützig anerkannten GmbH?

Eine letzte, die Ausstrahlungen des WGG auf das Gesellschaftsrecht betreffende Frage geht dahin, ob

sich mit der Anerkennung einer GmbH als gemWU auch eine besondere Verantwortung der Gesellschafter zur Ausstattung ihrer Gesellschaft mit angemessenem Eigenkapital verbindet. Sollte das der Fall sein, so könnte es Rückwirkung sowohl auf die Qualifizierung von Gesellschafterdarlehen als Eigenkapitalersatz (vgl. dazu oben III 2b) als auch auf eine etwaige Gesellschafterhaftung wegen Unterkapitalisierung (vgl. oben III 2c) haben.

Die Bejahung der gestellten Frage würde allerdings voraussetzen, daß das Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht über das allgemeine Gesellschaftsrecht hinausgehende Vorschriften für eine ausreichende Kapitalausstattung von gemWU als Anerkennungsanfordernis enthält. Das ist in § 3 WGG indessen in nur sehr rudimentärer Weise der Fall. Zwar steht nach § 3 Abs. 2 WGG i V mit § 2 WGGDV der Anerkennungsbehörde bei WU in der Rechtsform einer Genossenschaft das Recht zu, die Mindestzahl der Genossen zu bestimmen; auch kann sie auf die erforderliche Höhe der einzelnen Geschäftsanteile und der Einzahlungen hierauf Einfluß nehmen und dadurch für eine ausreichende Kapitalausstattung der Genossenschaft Sorge tragen. Anderes gilt jedoch für Kapitalgesellschaften (AG, KGaA und GmbH) als Rechtsträger eines gemWU: insoweit begnügt sich § 3 Abs. 1 WGG mit dem seit 1940 unverändert geltenden Erfordernis einer Mindesteinzahlung von 50 000 DM auf das Grund- oder Stammkapital. Für die GmbH als Rechtsträger eines gemWU bedeutet das zwar eine Verdoppelung der in § 7 Abs. 2 S. 2 GmbHG vorgesehenen Mindesteinzahlung; dagegen werden an das (Mindest-)Stammkapital des § 5 Abs. 1 GmbHG, das im Jahr 1980 auf 50 000 DM erhöht wurde, durch § 3 Abs. 1 WGG keine weitergehenden Anforderungen gestellt. Die Anerkennungsbehörde kann die Anerkennung oder deren Nichtentziehung nach geltendem WGG auch nicht vom Nachweis eines über § 3 Abs. 1 WGG hinausgehenden, dem angestrebten oder erreichten Geschäftsumfang angemessenen Eigenkapitals der GmbH abhängig machen;

nach geltendem Recht zu weitgehend daher Werner-Maier/Draeger aaO WGG § 3 Rdn. 1, die den Zweck des § 3 darin sehen, sicherzustellen, daß nur solche Wohnungsunternehmen anerkannt werden, die wegen ihrer ausreichenden Kapitalgrundlage den von der Allgemeinheit zu stellenden Anforderungen gewachsen sind. Auch die Aussage in der Begründung des von der Freien Hansestadt Bremen im Bundesrat eingebrachten Entwurfs eines Gesetzes zur Sicherung des Wohnens vom 8. Oktober 1986 (BR-Drucks. 447/86, S. 4), es gehöre zu den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Geschäftsführung, jedes Wohnungsunternehmen so durch die Kapitaleigner mit Eigenkapital auszustatten, daß dem Sicherheitsbedürfnis der Gläubiger Rechnung getragen wird, läßt sich jedenfalls nicht auf § 3 Abs. 1 WGG stützen.

Angesichts dieser nach geltendem Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht ebenso wie nach GmbH-Recht unbefriedigenden Rechtslage bedarf die Frage, ob den auf die Kapitalgrundlage eines gemWU bezogenen Regelungen des WGG Ausstrahlungen auf das GmbH-Recht zukommen, keiner näheren Erörterung, da hiervon eine Verschärfung der nach GmbH-Recht geltenden Maßstäbe nicht zu erwar-

ten ist. Insoweit bleibt es daher bei den unter III erzielten Ergebnissen. Die ungenügende Kapitalausstattung der NH gestattet als solche nicht ohne

weiteres einen Rückschluß auf die persönliche Haftung der Gesellschafter gegenüber der NH oder ihren Gläubigern.

C. Zusammenfassung der Ergebnisse

I. Zu den Rechtsgrundlagen für das Verhältnis zwischen der NEUE HEIMAT und den Gewerkschaften als Gesellschaftern

1. Zwischen der NH und den an ihr beteiligten Gewerkschaften bestand bis Ende 1984 ein Abhängigkeits-/Herrschaftsverhältnis, wobei die Beherrschung von den beteiligten Gewerkschaften gemeinsam (ab 1982 unter Einschluß der BGAG) ausgeübt wurde. Ab Anfang 1985 ging die Beherrschung infolge des Mehrheitserwerbs der BGAG auf diese über. An dem Bestehen einer Unternehmensverbindung zwischen der NH und den sonstigen DGB-Unternehmen änderte sich hierdurch nichts (S. 31, 35).
2. Die Gesellschafterversammlung der NH war nahezu durchgehend auf eine formale Rolle beschränkt. Die wesentlichen Entscheidungen der Gesellschafter wurden in dem — um einen Beirat erweiterten — Aufsichtsrat der NH getroffen, da die an der NH beteiligten Gewerkschaften ganz überwiegend im Aufsichtsrat selbst, im übrigen aber im Beirat der NH Sitz und Stimme hatten. Daher ist das Verhalten der betreffenden Aufsichtsrats- und Beiratsmitglieder der NH den sie nominierenden Gewerkschaften zuzurechnen.
3. Die Rechtsverhältnisse zwischen der NH und ihren Gesellschaftern bestimmen sich nicht nur nach GmbH-Recht. Mit Rücksicht auf die Anerkennung der NH als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen unterliegen die Gesellschafter vielmehr auch den Bindungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsrechts. Für vorsätzliche oder fahrlässige Verstöße hiergegen haften sie der NH wegen des ihr daraus entstandenen Schadens. Auch ohne Verschulden sind sie zur Rückstattung solcher Vermögensvorteile verpflichtet, die ihnen über die in § 9 lit. a WGG bestimmten Grenzen zulässiger Gewinnausschüttung hinaus unmittelbar oder mittelbar aus dem Vermögen der NH zugewendet wurden.

II. Zur Haftung der bisherigen Gesellschafter gegenüber der NEUE HEIMAT

Eindeutige Schlußfolgerungen hinsichtlich der Art und insbes. des Umfangs einer Haftung der unmittelbaren und mittelbaren Gesellschafter der NH vor dem Anteilsverkauf an die DNG sind dem Gutachter aufgrund der ihm vorliegenden, unvollständigen Informationen nicht möglich. Sie sind auch nicht Hauptziel des Gutachtens. Unter diesen Vorbehal-

ten lassen sich die folgenden Ergebnisse des Gutachtens zu den Haftungsfragen festhalten:

1. Für eine Haftung der NH-Gesellschafter wegen qualifizierter faktischer Konzernierung der NH oder unter Durchgriffsgesichtspunkten sind Anhaltspunkte nicht ersichtlich.
2. Eine Haftung der NH-Gesellschafter wegen Kapitalrückzahlung unter Verstoß gegen § 30 Abs. 1 GmbHG oder wegen Rückzahlung eigenkapitalersetzender Gesellschafterdarlehen ist dann zu bejahen, wenn sich solche Leistungen der NH zugunsten der Gesellschafter innerhalb der letzten fünf Jahre, vor Ablauf der Verjährungsfrist des § 31 Abs. 5 GmbHG, feststellen lassen. Eine eindeutige Stellungnahme hierzu ist ohne zusätzliche Informationen nicht möglich.
3. Unter dem Gesichtspunkt der Konkursverschleppung oder der eindeutigen Unterkapitalisierung der NH kommt eine Haftung ihrer Gesellschafter nur bei Schädigungsvorsatz in Betracht; sie greift in diesem Fall unmittelbar gegenüber den NH-Gläubigern ein.
4. Nach dem Sachverhalt naheliegend ist eine Haftung der NH-Gesellschafter wegen Verstoßes gegen §§ 6, 9 und 12 WGG. Dabei ist wie folgt zu differenzieren:
 - Eine Schadensersatzhaftung der NH-Gesellschafter wegen des der NH aus dem Verstoß gegen die genannten WGG-Vorschriften entstandenen Schadens setzt die schuldhafte (vorsätzliche oder fahrlässige) Mitwirkung der Gesellschafter oder ihrer Repräsentanten an derartigen Verstößen voraus. Beschlüsse ihrer Repräsentanten im Aufsichts- oder Beirat der NH sind ihnen zuzurechnen. Die Verjährungsfrist beträgt 30 Jahre.
 - Eine Haftung der NH-Gesellschafter analog § 31 Abs. 1 GmbHG auf Erstattung von Zuwendungen, die ihnen unmittelbar oder mittelbar von der NH unter Verstoß gegen die in § 9 WGG zugunsten des gemeinnützigen Zwecks vorgesehene Bindung des NH-Vermögens geleistet wurden, greift auch ohne Verschulden ihrerseits, allein aufgrund des Vermögenszuflusses ein. Derartige Erstattungsansprüche der NH dürften jedoch derselben fünfjährigen Verjährung unterliegen wie die Ansprüche aus § 31 Abs. 1 GmbHG. Sie sind daher nur für Zuwendungen aus der Zeit nach Oktober 1981 durchsetzbar, wenn die Gesellschafter sich auf die Verjährungseinrede berufen.

III. Zur Lückenhaftigkeit des Wohnungsgemeinnützigkeitsrechts Im Hinblick auf die Einwirkungsmöglichkeiten der Mitglieder eines gemeinnützigen Wohnungsunternehmens

1. WGG und WGGDV gewähren der Anerkennungsbehörde nur Befugnisse gegenüber dem gemeinnützigen Wohnungsunternehmen, nicht aber gegenüber den daran beteiligten Mitgliedern oder Gesellschaftern. Bei einer Reform des WGG sollte daher erwogen werden, der Anerkennungsbehörde eigene Rechte gegenüber den Mitgliedern oder Gesellschaftern eines gemeinnützigen Wohnungsunternehmens einzuräumen, um sie in die Lage zu versetzen, Verstöße dieser Personen gegen das WGG auch selbst zu unterbinden und die ihnen daraus zugeflossenen Vorteile zugunsten der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft einzuziehen.
2. Als einseitig durchsetzbare Sanktion kann die Anerkennungsbehörde nur die Entziehung der

Anerkennung des gemWU verfügen. Sie erweist sich zumal in denjenigen Fällen als stumpfes Schwert, in denen die Gesellschafter sich erhebliche Vermögensvorteile zu Lasten des gemeinnützigen Wohnungsunternehmens verschafft und dadurch dessen Bestand unabhängig von der Entziehung der Anerkennung ernsthaft gefährdet haben (S. 23f).

3. Die Beschränkung der öffentlichrechtlichen Sanktionen nach dem WGG auf die Entziehung der Anerkennung steht der Bejahung unmittelbarer zivil- und gesellschaftsrechtlicher Auswirkungen des WGG auf die Rechtsbeziehungen einer als wohnungsgemeinnützig anerkannten GmbH zu ihren Gesellschaftern und diesen nahestehenden Personen nicht entgegen. Schon im Interesse der Rechtsklarheit wäre es freilich wünschenswert, die Ausstrahlung des Wohnungsgemeinnützigkeitsrechts auf das Innenverhältnis zwischen dem gemWU und seinen Mitgliedern auch im WGG selbst zum Ausdruck zu bringen.

Heidelberg, den 24. November 1986

Prof. Dr. Peter Ulmer

Anlage 9

Memorandum

über die Vorgänge und Hintergründe der durch den Parlamentarischen Untersuchungsausschuß NEUE HEIMAT der Hamburger Bürgerschaft erhobenen Vorwürfe der Begünstigung gegen den früheren CDU-Bundestagsabgeordneten und ehemaligen Neue-Heimat-Angestellten Gerhard Orgaß beim Bau seines Hauses und deren Widerlegung

Vorgelegt von Gerhard Orgaß

Hamburg, den 1. Oktober 1986

	Seite
Inhaltsübersicht	
A. Zweck des Memorandums	440
B. Vorwürfe des PUA-NH gegen Orgaß „Begünstigung in drei Punkten ..	441
1. beim Kauf des Grundstücks (Lentersweg 6, 2000 Hamburg 63)	441
2. bei der Baubetreuungsgebühr	441
3. bei verbilligten Kreditmitteln zu Lasten der NH“	441
C. Die Verbreitung der Vorwürfe durch die Medien	441
D. Beschwerde beim Präsidenten der Hamburger Bürgerschaft	442
E. Einschaltung der Rechtsanwaltssozietät REDEKER SCHÖN DAHS & SELLNER, Bonn	442
1. Forderung Protokolleinsichtnahme von Vernehmungsprotokollen ..	442
2. Ablehnungsmitteilung durch die Bürgerschaftskanzlei	442
F. Einschaltung des CDU-Bürgerschaftsabgeordneten Dr. Löffler	442
G. Reaktion von CDU-Fraktionsvorsitzendem Hartmut Perschau	443
I. Anruf von Hartmut Perschau	443
II. Vorwürfe des PUA-NH von Perschau übermittelt	443
III. Antwort an Perschau mit Gegenbeweisen	443
IV. Kopien an Präsidenten der Bürgerschaft und die Fraktionen der SPD und GAL	444
V. Anruf des persönlichen Referenten von Perschau	444
H. Landeszentralbank widerlegt PUA-NH-Vorwürfe der „ungewöhnlichen Kreditkonditionen“	444
I. Weitere Beweislieferung mit Kritik an PUA-NH Kopie an Präsident und Fraktionen der SPD, CDU, GAL	445
J. Anruf von PUA-NH-Mitglied Frau Fera (CDU)	446
K. Antrag der Anwälte	446
I. An den PUA-NH: Ordnungsgemäße Entscheidung	446
II. An den Präsidenten: Bitte um Unterstützung	446
III. Antwort des Präsidenten: „Keine Einflußmöglichkeit“	446
IV. Antwort des Ausschußvorsitzenden: „kein berechtigtes Interesse“ ..	446
L. DIE ZEIT: „Um die Ehre gebracht ...“	446

	Seite
M. Einschaltung von Echternach (CDU-Landesvorsitzender)	447
N. Klage auf Protokolleinsicht vor dem Verwaltungsgericht	447
I. PUA-NH beschließt Protokolleinsicht für Orgaß	447
II. Zustandekommen dieses Beschlusses	447
O. Begleitumstände der Protokolleinsicht	448
P. Auswertung der Vernehmungsprotokolle	
Der Zeuge Jaenecke bestreitet Vorteilsvergabe an Orgaß	448
1. beim Kauf des Grundstücks	448
2. bei den Betreuungsgebühren (Orgaß NH-Angestellter?)	448
3. verbilligten Hypothekenkrediten zu Lasten der NH	449
Q. Abartige Logik	450
R. Beschwerde der NH: PUA-NH verletzt Menschenwürde	450
S. Klage auf Unterlassung der Verbreitung bzw. Entfernung der Vorwürfe aus dem PUA-Abschlußbericht	454
T. Beschwerde beim Oberverwaltungsgericht	454
U. Appell an Präsidenten vor Parlamentsdebatte	454
V. PUA-NH manipuliert NH-Mitarbeiterstatus in seinem Abschlußbe- richt	461
W. Eigene Recherchen beim Gutachterausschuß für Grundstückswerte ...	461
X. Debatte über den Abschlußbericht des PUA-NH in der Hamburger Bür- gerschaft am 11. Juni 1986	466
I. Ulrich Hartmann, SPD	467
II. Karl-Heinz Ehlers, CDU	468
III. Hans-Jürgen P. Groth, SPD	469
IV. Dr. Henning Voscherau, SPD	469
Y. Fazit der NH-Bürgerschaftsdebatte	474
I. Ehlers belügt das Parlament	474
II. Hartmann belügt das Parlament	474
III. Frau Pein rückt zurecht	475
Z. Die CDU schweigt	475
FAZIT	476
Ein Wort danach	476
Quellennachweis	477
Anhang	479

A. Zweck des Memorandums

Diese Darstellung erfolgt auf Anraten des Vorsitzenden des parlamentarischen Untersuchungsausschusses des Deutschen Bundestages, Herrn Abgeordneten Dr. Heinz Günther Hüsich.

Sie stellt die Vorgänge und Hintergründe der Vorwürfe dar, die im Zuge der Verhandlungen des Parlamentarischen Untersuchungsausschusses Neue Heimat der Hamburger Bürgerschaft (PUA-NH) gegen mich, den ehemaligen CDU-Bundestagsabgeordneten und früheren NEUE-HEIMAT-Mitarbeiter Gerhard Orgas, erhoben wurden.

Das Anraten von Herrn Dr. Hüsich (*1) erfolgte, nachdem ihm über den Leiter des CDU/CSU-Fraktionsbüros meine Unterlagen zur Prüfung zugeleitet worden waren, die ich zuvor der CDU/CSU-Bundestagsfraktion vollständig unterbreitet hatte (Stand: Ende Juni 1986).

In einem weiteren Schreiben teilte Herr Dr. Hüsich mir mit, daß auch der Präsident des Deutschen Bundestages, dem ich die Unterlagen ebenfalls zugestellt hatte, ihm diese zur Kenntnisnahme überlassen hätte. Dabei schrieb er (*2):

„Ich habe Verständnis für Ihre Bewertung der Ihre Person betreffenden Feststellungen des Hamburger Parlamentarischen Untersuchungsausschusses.“

Zuvor schon hatte Hans Schueler in der Wochenzeitung DIE ZEIT vom 28. März 1986 unter der Überschrift „Um die Ehre gebracht / Ein CDU-Abgeordneter wurde zu Unrecht in die Neue-Heimat Affäre hineingezogen und muß nun um seinen Ruf kämpfen“ und daraus folgernd die Frage aufgeworfen:

*„Verkommen unsere Parlamentarischen Untersuchungsausschüsse bei dem Versuch, politische Skandale aufzuklären zu ‚Wohlfahrtsausschüssen‘ nach dem Muster der französischen Revolution, denen es nicht um Schuld oder Unschuld, sondern nurmehr um die Vernichtung des politischen Gegners geht?“ ... „Der Umgang des Hamburger Untersuchungsausschusses mit dem ehemaligen Bundestagsabgeordneten Gerhard Orgas ... zeugt jedenfalls von Jakobinertum.“ (*3)*

In die SOZIALE ORDNUNG, dem Organ der CDU-Sozialausschüsse der Christlich-Demokratischen Arbeitnehmerschaft (CDA) vom August 1986 schrieben der Schatzmeister der CDA, Heinz Soenius (MdL) und der Hauptgeschäftsführer der CDA, Adolf Hörsken gemeinsam in einem ganzseitigen Artikel unter der Überschrift

*„Um Ruf und Ehre gebracht“ (*4):*

Der Hamburger Untersuchungsausschuß „Neue Heimat“ hat seinen Bericht durch eigenes Verschulden in erheblicher Weise entwertet. Er hat den früheren CDU-Bundestagsabgeordneten und

stellvertretenden CDA-Bundesvorsitzenden trotz vorliegender eindeutiger Gegenbeweise beschuldigt, beim Bau seines Eigenheims ungerechtfertigte Vorteile von der „Neue Heimat“ erhalten zu haben.“

Es ist höchst bemerkenswert, wenn die mehr als drei Jahre gelaufene und mit außerordentlichem journalistischem Aufwand begleitete parlamentarische Untersuchung über den größten Wohnungsbaukonzern Europas, die einen Untersuchungsbericht von rund 1000 Seiten Kleingedrucktem hervorgebracht hat, in eine abschließende Parlamentsdebatte mündet, bei der das Familieneigenheim des ehemaligen CDU-Bundestagsabgeordneten und NH-Mitarbeiters Gerhard Orgas zu einem nicht unerheblichen Teil Gegenstand der Betrachtung und der Bewertung der Handlungsweisen der Neue Heimat wurde.

Nachdem nun das Wortprotokoll der Bürgerschaftsdebatte über den Abschlußbericht des PUA-NH vom 11. Juni 1986 vorliegt (Mitte August 1986), wird diese Dokumentation belegen, daß der PUA-NH seine Vorwürfe völlig zu Unrecht erhoben hat und es wird darüberhinaus belegt, daß die Ausschußleitung, der Vorsitzende Ulrich Hartmann (SPD) und sein Stellvertreter, der Schriftführer Karl-Heinz Ehlers (CDU), in Zusammenarbeit mit dem Arbeitsstab des PUA-NH wider besseren Wissens diese Vorwürfe konstruiert, Gegenbeweise dem Ausschuß gegenüber unterdrückt und schließlich, zwecks Aufrechterhaltung dieser Vorwürfe das Parlament und die Öffentlichkeit bewußt hintergangen und arglistig getäuscht haben.

Diese Darstellung soll darüberhinaus erreichen, daß die Feststellungen im PUA-NH-Abschlußbericht nicht ungeprüft als Wahrheit hingenommen werden und damit möglicherweise weiteres Unheil angerichtet wird.

Zudem bietet dieses Memorandum konkretes Anschauungsmaterial über die Notwendigkeit der Schaffung gesetzlicher Regelungen für die Aufträge künftiger parlamentarischer Untersuchungsausschüsse, damit nicht auch weiterhin verantwortungslose Abgeordnete im Schutze parlamentarischer Immunität¹⁾ und Indemnität²⁾ die durch das Grundgesetz geschützte Würde unbescholtener Bürger verletzen können, ohne daß diese sich dagegen wehren können.

Nachdem der CDU-Bürgerschaftsabgeordnete und frühere Schriftführer des PUA-NH, Karl-Heinz Ehlers, nach Abschluß der Ausschußarbeit aufgrund der im Bericht getroffenen Feststellungen staatsanwaltschaftliche Ermittlungen gefordert und deren bisherige Verschleppung wiederholt in der Öffentlichkeit gerügt hat, wird diese Ausarbeitung eben-

1) Persönlichkeitsschutz der Abgeordneten

2) Freiheit vor gerichtlicher oder dienstlicher Verfolgung wegen Äußerungen im Parlament

falls der Staatsanwaltschaft als Ermittlungsmaterial zugänglich gemacht.

B. Die Vorwürfe des PUA-NH gegen Orgaß

Im Zuge der Verhandlungen des Parlamentarischen Untersuchungsausschusses NEUE HEIMAT (PUA-NH) der Hamburger Bürgerschaft bin ich, Gerhard Orgaß, ehemaliger CDU-Bundestagsabgeordneter und Mitarbeiter der Unternehmensgruppe NEUE HEIMAT, in den Strudel haltloser Verdächtigungen gezogen worden.

In seinem Abschlußbericht (Drs. 11/5900) (*5) wirft mir der PUA-NH vor, als eine „sonstige Person des öffentlichen Lebens“ (Seite 360) dem „Beziehungsgeflecht“ (Seite 231) der NH angehört und deshalb „bei der Baubetreuung Vergünstigungen erhalten (zu) haben, die mit Nachteilen für die NH-Unternehmen verbunden waren.“ (Seite 360).

Die Vorwürfe der Begünstigung beim Kauf meines Grundstücks Lentersweg 6, 2000 Hamburg 63 und Bau meines Hauses in den Jahren 1970/71 enthalten drei gravierende Punkte.

Ich hätte

1. einen „erheblichen Preisnachlaß“ in Höhe von DM 34 608 beim Kauf des Grundstücks zu Lanten der NH (Seite 360/370)
2. „bei der Baubetreuung Vergünstigungen . . . die mit Nachteilen für die NH-Unternehmen verbunden waren.“ (Seite 360); (Differenz der ermäßigten zur angemessenen Gebühr) von „DM 17 200“ (Seite 367);
3. „DM 120 000 aus Kontingenten der NHN bei der Depfa zu ungewöhnlichen Konditionen“ (Seite 362/367) erhalten.

Zu diesen Vorwürfen siehe auch:

Ulrich Hartmann (SPD), Plenarprotokoll 11/99 vom 11. Juni 1986 (Seite 5942) (*6)

Im Abschlußbericht wird mir außerdem vorgehalten:

„Überhöhte Kostenangaben gegenüber WK. Antrag wird jedoch später zurückgezogen.“

„Sonstige Vorteile: Baubetreuung, obwohl die Grenzen des Kleinwohnungsbaus überschritten worden sind. Manipulation der Zeichnungen zur Erlangung der Steuerbefreiung. Arbeitgeberdarlehen von 30 TDM. Stundung von 27 000 TDM Eingangsgeld.“ (Seite 367)

C. Verbreitung der Vorwürfe

Die gegen mich anlässlich der Zeugenvernehmung des Geschäftsführers der NHN in öffentlicher Sitzung von den Vorsitzenden im Ausschuß erhobenen und von der Presse in besonderer Aufmachung aufgegriffenen Vorwürfe haben mich zutiefst verletzt

und meinem Ansehen in der Öffentlichkeit bundesweit schwersten Schaden zugefügt.

Insbesondere wurde ich aufgrund eines zynischen Artikels in DER SPIEGEL (*7) wiederholt angegriffen, in dem über eine öffentliche Sitzung des PUA-NH vom 4. Juli 1985 berichtet wurde. U. a. hieß es:

„Jaenecke funktionierte bedenkenlos über ein Vierteljahrhundert lang, fast schon naiv. Es hat sich längst in seinem Kopf festgesetzt, daß er der Gemeinnützigkeit dient, wenn er den Eigennutz einiger weniger fördert; Kritik an diesen Praktiken erreicht ihn nicht mehr.

Da geht es beispielsweise um den früheren Neue-Heimat-Mitarbeiter und damaligen CDU-Bundestagsabgeordneten Gerhard Orgaß. Dem kam die Gewerkschaftsfirma nach Ermittlung des Untersuchungsausschusses nicht nur bei den Betreuungsgebühren entgegen, sie half auch bei der Finanzierung. Disagio und Hypothekenzinsen wurden reduziert. Orgaß brauchte nur die Hälfte zu zahlen. . . . Orgaß sparte nach Berechnungen des Untersuchungsausschusses rund 120 000 Mark ein.“

Unter anderem diskriminierte mich auch ein anderer Artikel im HAMBURGER ABENDBLATT (*8) in besonderer Weise, der unter der Überschrift

„Preiswerte Neue Heimat für etliche Politiker“

begann:

„Wer prominent war, wurde von der Neuen Heimat preiswert bedient. . . . Jaenecke sah daran nichts Anstößiges. Er sah auch nichts Böses darin, daß der frühere Hamburger CDU-Bundestagsabgeordnete Gerhard Orgaß 1971 ein 824 Quadratmeter großes und erschlossenes Grundstück für nur 68 Mark per Quadratmeter bekam, obwohl der Gutachterausschuß der Baubehörde den Verkehrswert auf 110 Mark ansetzte.“

Aus Süddeutschland wurde mir von einem Abgeordneten des Europäischen Parlaments das Presseorgan der Aktionsgemeinschaft Wirtschaft und Politik — Gemeinnützige Forschungsgesellschaft zur Förderung politischen Staatsbürger-Engagements e.V.: PERSÖNLICHE INFORMATIONEN FÜR ABGEORDNETE, JOURNALISTEN UND MITGLIEDER (*9) zugesandt, in dem der o. g. SPIEGEL-Artikel unter der Balkenüberschrift

„Die neue Klasse“

abgedruckt war.

Mit der Veröffentlichung des PUA-Abschlußberichtes und bereits im Vorfeld dessen, erschienen eine Reihe weiterer, mich schwer belastender Veröffentlichungen in Presseorganen, im Hörfunk und im Fernsehen.

Ein Nebenprodukt dieser öffentlichen Verunglimpfungen war die von anonymen Tätern veranlaßten Zusendungen von unterschiedlichen Waren bzw. Rechnungen darüber. Ich sah mich genötigt Strafanzeige gegen Unbekannt zu stellen. (*10)

D. Beschwerde beim Präsidenten der Hamburger Bürgerschaft

Beschwerdeführend und um Hilfe suchend wandte ich mich am 24. Oktober 1985 per Einschreiben (*11) an den Präsidenten der Hamburger Bürgerschaft, Herrn Peter Schulz. Auf sieben Seiten wies ich ihm nach, daß alle von PUA-NH aufgestellten und in der Öffentlichkeit stehenden Vorwürfe in keiner Weise den Tatsachen entsprechen. Sie entbehren in allen Punkten jeglicher Grundlage und sind ehrverletzend. Ich lieferte hiermit einwandfreies Beweismaterial und bot an, mit allen erforderlichen Unterlagen ihm sowie auch dem PUA-NH Rede und Antwort zu stehen. Hierauf wurde leider nie reagiert.

Z. B. lieferte ich schon zu diesem Zeitpunkt den zweifellosen Nachweis, daß ich beim Kauf meines Grundstücks keinen Vorteil durch die NH genossen habe, daß vielmehr zwei meiner unmittelbaren Nachbarn, die zur NH in keinerlei Beziehung standen, ein Jahr nach mir, ihre Grundstücke aufgrund einer Zeitungsanzeige (*12) der NHN erwarben. Diese enthielt die Preisangaben, die exakt denen entsprachen, die ich ein Jahr zuvor gezahlt hatte (wie alle 14 Grundstückseigentümer auf diesem Areal).

Ich legte in diesem Schreiben auch die gesamte Finanzierung meines Hauses offen und wies damit nach, daß

„selbst eine nur überschlägige Analyse der Kosten meines Bauobjektes und dessen Finanzierung ... bei jedem unvoreingenommenen ‚Ermittler‘ sofort die Erkenntnis (hätte) bringen müssen, daß die dennoch im Ausschuß behauptete und damit — siehe SPIEGEL — in die Welt hineingesetzte angebliche ‚Ersparnis‘ durch die Neue Heimat in Höhe von DM 120 000 beim besten — oder auch beim schlechtesten — Willen überhaupt gar nicht möglich sein kann.“

Ich habe auch mit Unterlagen belegt, daß ich trotz rechtlicher Möglichkeit auf die Inanspruchnahme öffentlicher Mittel ausdrücklich verzichtet hatte.

Mit allem Nachdruck beschwerte ich mich über das rechtsverletzende Vorgehen der Ausschußführung und wies darauf hin, daß auch meine Würde vom Grundgesetz geschützt sei und ich diese Ehrabschneidung nicht widerstandslos hinnehmen würde.

Ich bat den Präsidenten dafür Sorge zu tragen, daß die schon entstandene und nicht wieder gutzumachende Schädigung meines Ansehens nicht noch weiter wuchert; andererseits ließ ich den Präsidenten auch nicht im Unklaren, daß, wenn keine volle Rehabilitierung erfolgen würde, ich gezwungen wäre, alle rechtlichen Möglichkeiten auszunutzen.

Eine Kopie dieses Schreibens ging — wie dort auch vermerkt — an den PUA-NH sowie die Bürgerchaftsfraktionen der SPD und CDU.

(Wegen seines dokumentarischen Charakters ist dieses Einschreiben vom 24. Oktober 1985 im Anhang im vollen Wortlaut beigefügt.)

E. Einschaltung der Rechtsanwaltssozietät REDEKER SCHÖN DAHS & SELLNER, BONN

Das o. g. Schreiben an den Präsidenten der Hamburger Bürgerschaft blieb ohne Reaktion. Deshalb beauftragte ich eine namhafte Anwaltssozietät für Verwaltungsrecht in Bonn mit der Wahrnehmung meiner Interessen.

1. Forderung auf Protokolleinsichtnahme

Die Anwälte, vertreten durch die Rechtsanwältin Frau Ulrike Börger, zeigten mit Schreiben vom 11. Dezember 1985 (*13) dem Präsidenten die Übernahme meiner Mandantschaft an und baten, zwecks Überprüfung der „rechtlichen Möglichkeiten der Durchsetzung seines (Orgaß-) Persönlichkeitsschutzes“, um die Überlassung der Ausschußprotokolle jener öffentlichen Sitzungen, aus denen zu entnehmen ist, in welcher Weise sich der PUA-NH mit meinen angeblich erhaltenen Vergünstigungen befaßt hat.

2. Ablehnungsmittlung durch die Bürgerschaftskanzlei

Am 7. Februar 1986 schrieb die Bürgerschaftskanzlei meinen Anwälten u. a. (*14)

„Der Vorsitzende des Untersuchungsausschusses hat hierher am 20. Januar 1986 abschließend geschrieben, daß der Wunsch Ihres Mandanten nicht positiv beantwortet werden kann. Der Untersuchungsausschuß habe nämlich seine Beweisaufnahme noch nicht abgeschlossen.“

„Ein berechtigtes Interesse habe Ihr Mandant bisher nicht nachgewiesen.“

„Der Sache nach gehe es um Vorgänge, die in der Sitzung des Untersuchungsausschusses aus Akten der Neuen Heimat dem vernommenen Zeugen vorgehalten worden seien. Die das Haus Ihres Mandanten betreffenden Umstände könne Ihr Mandant daher aus den Akten der Neuen Heimat ersehen.“

F. Einschaltung des CDU-Bürgerchaftsabgeordneten Dr. Löffler

Im Januar 1986 sprach ich meinen CDU-Ortsvorsitzenden, Dr. Gerd Löffler auf meinen Fall an. Er zeigte sich tief betroffen und versprach mir, sich darum zu kümmern. Dieses Versprechen hat er in der Folgezeit eingelöst. Aufgrund seiner Recherchen ergibt sich zweifelsfrei, daß der Vorsitzende des PUA-NH Ulrich Hartmann (SPD) und sein Stellvertreter, der Schriftführer Karl-Heinz Ehlers (CDU) mein o. g. Schreiben vom 24. Oktober 1985 dem PUA-NH gegenüber unterschlagen haben. Am 5. Februar 1986 schrieb er an den CDU-Fraktionsvorsitzenden Hartmut Perschau (*15), dem er mein o. g. Schreiben am 22. Februar 1986 nochmals zur Kenntnis gegeben hatte:

„Es stellt sich nun heraus, daß den Abgeordneten des Ausschusses — bis auf den Vorsitzenden und den Schriftführer — das o. g. Schreiben, mit dem Herr Orgaß Entlastungsargumente vorträgt, vom Inhalt her unbekannt geblieben ist und damit in die Entscheidungsfindung der Abgeordneten bisher nicht einfließen konnte.

... daß mit Wissen und Billigung des Schriftführers, unseres CDU-Abgeordneten Herrn Ehlers Unterlagen den Abgeordneten vorenthalten wurden.

Lieber Hartmut, ich bin betroffen, weil diese Verfahrensweise allen rechtstaatlichen Prinzipien widerspricht. Ich bin erschrocken, daß in unseren Reihen die Solidarität noch nicht einmal so weit entwickelt ist, daß wir gegenüber einem Parteifreund und langjährigen Bundestagsabgeordneten die Verpflichtung empfinden, ihm alle Möglichkeiten der Gegendarstellung einzuräumen.

Nach meinen Informationen ist dem Präsidenten der Bürgerschaft der Sachverhalt seit einigen Tagen bekannt. Ich will Dich auch davon in Kenntnis setzen, da eine beabsichtigte oder unbeabsichtigte Aktenunterschlagung zu einer Fehlverurteilung von Herrn Orgaß führen kann und wir uns dann nicht aus der Verantwortung stehlen können.

... Ich fürchte, daß sich diese Angelegenheit zu einem öffentlichen Skandal ausweiten wird, wenn nicht unsererseits gehandelt wird.“

G. Reaktion von CDU-Fraktionsvorsitzendem Hartmut Perschau

I. Anruf von Hartmut Perschau

Tage darauf rief mich der CDU-Bürgerschaftsfraktionsvorsitzende Hartmut Perschau an, ganz offensichtlich in der Absicht, mich ruhig zu stellen. In diesem Telefonat, daß mich zunehmend erregte, machte ich ihm harte Vorwürfe, wie die CDU und vor allem der Ehlers mit mir umgingen.

Ich machte ihm unmißverständlich klar, daß ich mir meine Ehre von niemandem abschneiden ließe und verlangte meine volle Rehabilitierung. Anderenfalls hätte er sich die Folgen selber zuzuschreiben. Ich riet ihm dringend, den Ehlers schnellstmöglich aus dem Verkehr zu ziehen.

Er suchte mich zu beruhigen:

„... das ist doch alles Quatsch. Das muß man nicht so ernst nehmen. ... das alles kommt nur daher, weil sich der Hartmann und der Ehlers ja wie eine Sau im Walde benehmen.“

Er sagte mir auch,

daß man schon mit dem Präsidenten wegen einer Ablösung von Hartmann gesprochen habe, aber dann käme ein anderer, der alles bei der Neuen Heimat zudecken würde „und daran können wir kein taktisches Interesse haben“.

Auf meine empörte Frage:

„Und deshalb wollt Ihr mich schlachten?“

antwortete er:

„Ach, Du weißt doch wie das geht. Als Politiker muß man das doch aushalten. Du warst doch selbst lange genug dabei.“

II. Vorwürfe des PUA-NH von Perschau übermittelt

Am 11. Februar 1986 schickte mir Herr Perschau nebst einem kurzen Begleitschreiben, indem er mir mitteilte:

„Der Ausschuß selbst hat die Zeugenvernehmung schon vor längerer Zeit abgeschlossen und erarbeitet gerade den Abschlußbericht.“ (*16)

eine Zusammenstellung der

„Vorwürfe des PUA-Neue-Heimat gegen den ehemaligen CDU-Bundestagsabgeordneten Gerhard Orgaß“ (*17)

und bat um Stellungnahme.

Diese Litanei enthielt wiederum in vollem Umfang die schon in meinem o. g. Schreiben vom 24. Oktober 1985 widerlegten haltlosen Vorwürfe. Neu darin war nun allerdings der Vorwurf, ich sei zum Zeitpunkt des Hausbaus kein Mitarbeiter der NH gewesen,

„da er zu dieser Zeit schon Bundestagsabgeordneter war.“

Darauf gründeten sich alle Vorwürfe.

III. Antwort an Perschau mit Gegenbeweisen

Mit Schreiben vom 18. Februar 1986 an Herrn Perschau (*18) habe ich alle Vorwürfe nochmals ausführlich durch ergänzende Darstellungen widerlegt und diesen Ablichtungen meiner Tätigkeitsangaben im Handbuch des Deutschen Bundestages und meiner Arbeitsverträge mit der NH sowie Gehaltsabrechnungen und Steuerbescheinigungen aus dieser Zeit beigelegt. Ich schrieb ihm dazu:

„Bei der Prüfung meines Vertrages bitte ich auch darauf zu achten, daß ich meinerseits aus freien Stücken mit der NH vereinbart habe, von meinem Gehalt einen monatlichen Beitrag von DM 833 = DM 9 996 pro Jahr an den Sozialfond des Unternehmens zu entrichten, für den ich zuvor bereits Steuern und Sozialversicherungsbeiträge geleistet habe. Anhand von vorliegenden Bescheinigungen (die für das Jahr 1968 findest Du beispielsweise in der Anlage 2) kann ich einen solcherart freiwilligen Gehaltsverzicht in Höhe von rund DM 40 000 heute noch belegen.

Laß es mich an dieser Stelle einfügen, was mich dazu bewogen hat: Erstens wollte ich durch die Aufrechterhaltung meines Arbeitsverhältnisses unabhängig von der Politik bleiben, zweitens wollte ich als verantwortlicher Familienvater

meine Alterssicherung, so gut ich konnte, aufrechterhalten und drittens wollte ich mir dadurch auch die Unabhängigkeit gegenüber meinem Arbeitgeber bewahren.

Aus ähnlichen Motiven habe ich auch auf die Inanspruchnahme öffentlicher Mittel beim Bau meines Hauses ausdrücklich verzichtet, obwohl sie mir seinerzeit rechtlich zugestanden hätten.“

Aus beigefügter Gehaltsabrechnung geht hervor, daß mir von meinem Gehalt DM 362,01 monatlich ausgezahlt wurden.

In meinem Schreiben an Perschau führte ich auch aus:

„Genauso unsinnig ist die Behauptung, daß die ‚Gewährung von Arbeitgeberdarlehen von Nicht-NH-Angehörigen sowie die jahrelange Stundung von Eigengeld‘ zur Abdeckung einer Finanzierungslücke (in Höhe von DM 27 000) einen gesetzlichen Verstoß darstellt. Der Sachverhalt wird durch Überprüfung des Schreibens der NH-Nord an mich vom 22. Juni 1972 über die Abwicklung der Finanzierung des Gesamtbetreuungsgeschäftes klar. (Anlage 3)

Nach dem bis dato erkennbaren Sachverhalt ergab sich — durch Mehrkosten verursacht — eine sich abzeichnende Finanzierungslücke in Höhe von DM 27 000. Gemäß der im Schreiben aufgeführten Variante a) habe ich mich verpflichtet, zur Sicherung dieser Restforderung einen Bausparvertrag in Höhe von DM 40 000 mit entsprechend hohen Pflichtbeiträgen beim BHW abzuschließen. Daneben habe ich — schneller als im Schreiben verlangt — die vereinbarten Raten bezahlt und die noch ausstehende Restforderung marktgerecht verzinst. Was soll daran unkorrekt sein?

Auch die Behauptung der Manipulation an den Bauzeichnungen weise ich als Unterstellung zurück. Davon ist mir beim besten Willen nichts bekannt. Es sind im Verlauf der Planung selbstverständlich verschiedene Entwürfe und Bauzeichnungen entstanden, die jeweils auch unterschiedliche Größenordnungen und Gestaltung der Räume aufwiesen. Darunter entsprachen auch Pläne und Flächenberechnungen in etwa der im Vermerk behaupteten Größenordnungen. Aus Kostengründen aber haben wir die Vorschläge reduziert. Es mutet geradezu lächerlich an, aber ich habe jetzt anhand der gültigen Bauzeichnung eine Reihe von Kontrollmessungen vorgenommen und beim besten Willen keine Manipulationen feststellen können.“

IV. Kopien an Präsidenten der Bürgerschaft und die Fraktionen der SPD und GAL

Eine Kopie mit allen Anlagen ging mit gleicher Post an den Präsidenten der Hamburger Bürgerschaft.

Nachdem im HAMBURGER ABENDBLATT vom 22./23. Februar 1986 zu lesen war, daß das Begehren meiner Anwälte auf Protokolleinsicht in der kom-

menden Woche auf der Tagesordnung stünde und eine Protokolleinsicht von der Ausschußleitung offenbar verhindert werden sollte:

*„Orgaß bekommt die Protokolle nicht. Er könne ja die Zeitungen verklagen, die über ihn berichtet haben.“ (*19)*

schickte ich die gleichen Unterlagen auch den Fraktionen der SPD und GAL.

V. Anruf des persönlichen Referenten von Perschau

Am Morgen des 27. Februar 1986 rief Herr Stille-Munkes an und stellte sich als der persönliche Referent des Herrn Perschau vor, in dessen Auftrag er fragen wolle, an wen ich o. g. Schreiben versandt hätte und ob dabei auch die Zusammenstellung von Herrn Perschau gewesen wäre.

Ich nannte ihm die Empfänger und bejahte die zweite Frage. Mit Entsetzen hielt er mir vor, daß ich damit Herrn Perschau in größte Schwierigkeiten gebracht habe, die für ihn strafrechtliche Konsequenzen haben könnten. Ich hätte mir nun selbst „die helfende Hand abgehackt“, die Herr Perschau mir seit Monaten ausgestreckt habe.

Ich habe ihm klar gemacht, daß davon wohl keine Rede sein könne, denn Herr Perschau selbst habe mir gegenüber in einem Telefonat wenige Tage zuvor noch behauptet, er hätte gar kein Schreiben zu Gesicht bekommen.

Ich verdeutlichte ihm, daß ich durch die Schuld von Ehlers und der CDU gezwungen sei, in jeder Weise um die Wiederherstellung meiner Ehre zu kämpfen, worauf er entgeistert fragte:

„Ist Ihre Ehre denn mehr Wert als das Ansehen des Bürgermeisterkandidaten?“

H. Landeszentralbank widerlegt PUA-NH-Vorwürfe der „ungewöhnlichen Kreditkonditionen“

Ende Februar 1986 hatte ich mich an die *Landeszentralbank in der Freien und Hansestadt Hamburg* gewandt und diese als neutrale und kompetente Instanz gebeten, zu der Behauptung des PUA-NH Stellung zu beziehen, nach der wir „zum Zeitpunkt der Bewilligung“ meiner Hypothekendarlehen „eine Hochzinsphase mit 13 bzw. 14 %“ hatten.

Diese Behauptung ist eine der entscheidenden Argumentationskonstruktionen, um mir den Vorwurf der Begünstigung zu Lasten der NH in Höhe von DM 120 000 anzuhängen.

Die LZB sandte mir zum Beleg des seinerzeitigen Zinsniveaus ein Exemplar der „*Monatsberichte der Deutschen Bundesbank*“ vom April 1972 und schrieb dazu u. a.: (*20)

„Wie den Angaben im statistischen Teil auf Seite 48 zu entnehmen ist, betrug der Durchschnittszinssatz für Hypothekarkredite auf Wohngrund-

stücken im Mai 1971 8,34% bei einer Streubreite von 7,86% bis 8,85%. Aufgrund Ihrer Angaben zu den Kreditkonditionen haben wir in der ebenfalls beigefügten Berechnung für Ihren Kredit bei 10jähriger Festschreibung der Konditionen eine Effektivverzinsung von 8,33% und bei 20jähriger Laufzeit von 7,78% errechnet.

Der Ihnen vorgehaltene Zinssatz von 13% (bzw. 14%) wird — laut Angaben in der selben Tabelle des Monatsberichts — nicht einmal von den stets teureren Kontokorrentkrediten erreicht.“

Damit ist bewiesen worden, daß die mir von der Depfa gewährten Hypotheken in Höhe von DM 120 000 zwar günstig waren, aber die Erwekung des Eindrucks, „Disagio und Hypothekenzinsen wurden reduziert. Orgaß brauchte nur die Hälfte zu zahlen“ (SPIEGEL), entbehrt jeglicher Grundlage.

Wie ich im o. g. Schreiben vom 24. Oktober 1985 bereits geschrieben hatte, „habe ich (diese Hypotheken) übrigens im Jahr 1978 nach Zuteilung eines Bausparvertrages vorzeitig abgelöst“. Nachträglich ergibt sich dadurch sogar eine noch höhere Effektivverzinsung als der von der LZB genannte obere Wert.

I. Weitere Beweislieferung mit Kritik an PUA-NH Kopie an Präsident und Fraktionen der SPD, CDU, GAL

Mit Schreiben vom 5. März 1986 (*21) schickte ich das Beweismaterial der LZB an die Vorsitzenden des PUA-NH mit der ausdrücklichen Bitte um Vorlage an alle Mitglieder des PUA-NH. Um einer Unterdrückung dieses Materials vorzubeugen, erhielten der Präsident und die Bürgerschaftsfraktionen der SPD, CDU und GAL Kopien.

In meinem Schreiben führte ich zu den Behauptungen der Finanzierungsbegünstigung unter Bezug auf die Beweise der LZB u. a. aus:

„Wenn also mit Hilfe solcher Manipulationen mir eine ungerechtfertigte Bereicherung unterschoben wird, liegt dem ein klassischer Fall von arglistiger Täuschung zugrunde, für die der Ausschußvorsitzende Herr Ulrich Hartmann (SPD) und sein Stellvertreter, Herr Karl-Heinz Ehlers die volle Verantwortung tragen. Dieses dient doch nur dem Zweck, Voreingenommenheit gegen mich zu erwecken, um die schon in der Öffentlichkeit erfolgte Vorverurteilung nachträglich zu rechtfertigen.“

Die angebliche Begünstigung beim Kauf meines Grundstücks wies ich nun bereits zum dritten Mal zurück und machte auf die Ungesetzlichkeit der angeblichen „Ermittlung des Verkehrswertes“ erneut aufmerksam. Dazu die folgenden Passagen:

„Das Verhalten der beiden Ausschußvorsitzenden wiegt umso schwerer, als sie auch im Falle meines Grundstückskaufes falsches Zeugnis gegen mich erhoben haben um mir eine Summe von

fast DM 35 000 Begünstigung durch die NH zu unterstellen. Ich habe bereits seit Oktober 1985 dem Ausschuß den Nachweis erbracht, daß meine Nachbarin, die nichts mit der NH zu tun hat, aufgrund einer Zeitungsannonce der Neuen Heimat vom 4. August 1971 zum gleichen Preis pro Quadratmeter wie ich das Nachbargrundstück gekauft hat.

*Die Ungeheuerlichkeit seitens der Ausschußführung liegt noch zusätzlich in der bewußten Irreführung der Öffentlichkeit durch ihre Behauptung, daß der ‚Gutachterausschuß der Baubehörde den Verkehrswert auf 110 Mark ansetzte.‘ (Siehe HAMBURGER ABENDBLATT vom 11. September 1985.) (*22)*

Eine Überprüfung der Normen des Bundesbaugesetzes siebenter Teil: ‚Ermittlung von Grundstückswerten‘ beweist, daß diese Aussage falsch sein muß. Bei einer Festsetzung des Verkehrswertes muß nämlich dem Eigentümer eine Durchschrift des Gutachtens übersandt werden. Auch ist der Eigentümer vorher zu hören. Das ist eine zwingende Gesetzesnorm! Im übrigen verweise ich hierzu auch auf meine Ausführungen in meinem Antwortschreiben an Herrn Perschau vom 18. 2. 1986, das den Fraktionen vorliegt. Mit dem Begriff ‚Gutachterausschuß‘ sollte wohl der Eindruck einer seriösen Wertermittlung vor den Ausschußmitgliedern und der Öffentlichkeit erweckt werden.“

Auch zu meinem Status als Mitarbeiter der NH stellte ich nochmals klar:

„Schließlich will ich mich zu der absurden, jedoch immer wiederkehrenden Behauptung, ich sei zum Zeitpunkt des Baues meines Hauses nicht Angestellter der Neuen Heimat gewesen, da Mitglied des Bundestages, nicht nochmals Stellung nehmen. Ich habe den Fraktionen die Ablichtung meiner Arbeitsverträge und Gehaltsabrechnungen vorgelegt. Damit fällt die gesamte krampfhaft zusammengeklautbe Scheinargumentationskette der gegen mich erhobenen Vorwürfe völlig in sich zusammen. Gerade der letztgenannte Punkt der Betriebszugehörigkeit der NH macht überdeutlich, von welcher mangelhafter Qualität die Ermittlungsergebnisse — jedenfalls in meinem Fall — doch sind.“

Schließlich zog ich aus meiner bisherigen Behandlung durch den PUA-NH folgendes Fazit:

„Es bleibt nun die Frage offen, warum der Vorsitzende und sein Stellvertreter an mir so gehandelt haben? War es wirklich der — allerdings total mißglückte — Versuch einer objektiven Beweisaufnahme um Tatbestände zu erhellen? Oder ging es um ein Opfer, um das Konstruieren eines Falles, der aus politischen oder sonstigen Gründen einem gewünschten Ergebnis dienlich sein soll und für das man gnadenlos einen bisher unbescholtenen Bürger als Geisel nimmt und dabei keinen Rufmord scheut?“

Es fragt sich doch schließlich, welchen Wert das Ergebnis des parlamentarischen Untersuchungs-

ausschusses Neue Heimat überhaupt haben wird, wenn — wie bei mir — im Schutze der Immunität und Indemnität ganz offensichtlich manipuliert wurde und vom Vorsitzenden Herrn Ulrich Hartmann und seinem Stellvertreter Herrn Karl-Heinz Ehlers die ihnen gegebene quasi richterliche Gewalt in einer Weise ausgeübt wird, die allen rechtsstaatlichen Prinzipien widerspricht.“

J. Anruf von PUA-NH-Mitglied Frau Fera (CDU)

Die Alterspräsidentin der Hamburger Bürgerschaft, Frau Fera, rief bei mir in ihrer Eigenschaft als PUA-NH-Mitglied an. Wie sie gegenüber meiner Frau erklärte, rief sie auch im Auftrage anderer CDU-PUA-Mitglieder an, um mich zu beruhigen und mir zu sagen, daß die Vorwürfe doch gar nicht gegen mich gerichtet seien. Es ginge doch um die NH und ich sei dabei nur ein kleiner Fall.

In dem Gespräch machte meine Frau (die das Gespräch mit ihr führte) der Frau Fera klar: „So kann man die Angelegenheit nicht abtun.“ Sie sagte ihr, daß mich diese Angelegenheit tief betroffen mache und schrecklich aufrege und sie Angst um mich habe, wegen meines schweren Herzinfarktes. Frau Fera betonte, daß sie das auch von ihrem verstorbenen Mann wisse, wie leicht man nach einem Herzinfarkt in Erregung gerate und deswegen möge ich mich nur nicht aufregen, das schade meiner Gesundheit. Zur Sache zeigte sich Frau Fera im weiteren Gespräch ausgesprochen uninformiert. Es erwies sich, daß sie noch nicht einmal mein Schreiben vom 24. Oktober 1985 an den Präsidenten kannte, obwohl sie dieses inzwischen zur Kenntnis erhalten hatte. Meine Frau wies sie mehrfach auf den Inhalt dieses Schreibens hin und forderte sie auf, erst einmal dieses Schreiben zu lesen, damit Sie überhaupt wisse, worum es geht und warum ich mich so vehement wehre.

„Frau Fera, langsam rege ich mich jetzt auf!“

Frau Fera verteidigte wiederholt nur pauschal die Ermittlungsergebnisse des PUA-NH und meinte, daß weder der PUA noch die CDU in meiner Sache mir helfen können. Im Ausschuß sei alles korrekt verlaufen. Wenn ich dagegen angehen wolle, dann müsse ich gegen den SPIEGEL klagen, der das veröffentlicht hat.

K. Antrag der Anwälte

I. An den PUA-NH: Ordnungsgemäße Entscheidung

Am 20. März 1986 forderten meine Anwälte erneut eine ordnungsgemäße Entscheidung über die Protokolleinsicht gemäß den von der Bürgerschaft selbst aufgestellten Verfahrensvorschriften für Untersuchungsausschüsse. (*23) Kopien gingen nachrichtlich dem Präsidenten und den Fraktionen der Bürgerschaft zu.

II. An den Präsidenten: Bitte um Unterstützung

In einem gesonderten Schreiben baten die Anwälte den Präsidenten seinen Einfluß auf Verfahrensvorschriften geltend zu machen, da der sichere Eindruck bestehe, „daß die beiden Ausschußvorsitzenden versuchen, auf eine Erledigung des Problems durch Zeitablauf hinzuwirken.“ (*24)

III. Antwort des Präsidenten: „Keine Einflußmöglichkeit“

Mit Schreiben vom 3. April teilte der Präsident mit, daß er sich nicht in der Lage sähe, auf den PUA-NH „dahingehend Einfluß zu nehmen, daß dieser Ihrem Mandanten das gewünschte Ausschußprotokoll zur Einsichtnahme vorlegt“. Da der Ausschuß abgelehnt hat, „ist die Angelegenheit für die Bürgerschaft erledigt“. (*25)

IV. Antwort Ausschußvorsitzender: „Kein berechtigtes Interesse“

Mit Datum vom 25. März 1986 schrieb der Vorsitzende des PUA-NH meinen Anwälten u. a.:

„Ungeachtet dessen, daß es Ihrem Mandanten nicht ansteht, Forderungen nach bestimmten, internen Verfahrensweisen eines parlamentarischen Untersuchungsausschusses zu stellen ...

1. *Es wird festgestellt, daß Herr Orgaß keinen Anspruch darauf geltend machen kann, daß der PUA insgesamt über sein Vorlagebegehren beschließt ...*
2. *Ein berechtigtes Interesse von Herrn Orgaß auf Einsicht in Abschrift von Ausschußprotokollen wird nicht anerkannt.“ (*26)*

L. DIE ZEIT: „Um die Ehre gebracht ...“

Am 28. März 1986 schrieb Hans Schueler in DIE ZEIT in seinem eingangs zitierten Artikel: (*3)

„Um die Ehre gebracht

Ein CDU-Abgeordneter wurde zu Unrecht in die Neue-Heimat-Affäre hineingezogen und muß nun um seinen Ruf kämpfen.“

„... Spätestens mit dieser Antwort (des Vorsitzenden vom 25. März 1986) auf das im Herbst 1985 gestellte Einsichtersuchen wird der Vorgang makaber: Der Vorsitzende des Untersuchungsausschusses verweigert einem Unbeteiligten, dem, nach Ermittlung und Berechnung des Ausschusses die Ehre abgeschnitten wurde, mangels berechtigten Interesses Einsicht in die Protokolle über eine öffentlich geführte Verhandlung. Über das Recht auf Einsicht in Protokolle von Untersuchungsausschüssen gibt es in Hamburg wie in Bonn und den anderen Ländern interne Richtlinien. Sie besagen, in der Fassung vom 27. November 1980, für die Hansestadt: ‚Protokolle öffentlicher Sitzungen darf bis zur Beendigung des Un-

tersuchungsauftrages ... nur einsehen, wer ein berechtigtes Interesse nachweist'. Zeugen, die als ‚Beschuldigte‘ in Betracht kommen, sollen Einsicht in das Protokoll ihrer eigenen Aussage erhalten. Ob ein berechtigtes Interesse vorliegt, entscheidet der parlamentarische Untersuchungsausschuß.

Gerhard Orgaß weiß bis heute nur, daß der Vorsitzende des Ausschusses, nicht aber, wie es die Richtlinien vorschreiben, der Ausschuß selbst, ihm die Protokolleinsicht verweigert hat. Einen Bescheid vom Ausschuß hat er nicht erhalten. Die Behauptung im Schreiben der Bürgerschaftskanzlei, die Beweisaufnahme sei noch nicht abgeschlossen, war schon zu Anfang Februar unrichtig. Auf ein Einsichtsrecht mit Rücksicht darauf, daß er als ‚Beschuldigter‘ in Betracht komme, kann sich Gerhard Orgaß nicht berufen, weil er ja nicht einmal als Zeuge vernommen sondern ‚nur‘ als Unbeteiligter öffentlich bloßgestellt wurde.“

M. Einschaltung von Echternach (CDU-Landesvorsitzender)

Am 29. März 1986 wandte ich mich hilfeschend an den Landesvorsitzenden der CDU in Hamburg, Jürgen Echternach (MdB). Mit dem o. g. Artikel aus DIE ZEIT erhielt er Unterlagen und den gesamten bisherigen Schriftverkehr. Im Hinblick auf die bisherigen Vorgänge und das Verhalten — insbesondere das des Schriftführers — schrieb ich abschließend: (*27)

„All' diese Machenschaften, von denen es einige noch aufzudecken gilt, sind von Herrn Ehlers voll mit gedeckt, wenn nicht gar veranlaßt worden.“

Sehr geehrter Herr Echternach, es liegt mir vor allem deswegen daran, Sie über den bisherigen Verlauf der im parlamentarischen Untersuchungsausschuß ‚Neue Heimat‘ geführten Verleumdungskampagne gegen mich zu unterrichten, um Sie nicht im Unklaren zu lassen, weil es sich bei dem Herrn Ehlers nicht nur um ein CDU-Mitglied, sondern — wie in der CDU bekannt — um einen Ihrer engsten Freunde aus dem sogenannten ‚Magdalenenkreis‘ handelt, dessen Effektivität ich ja selbst aus der Zeit vor nunmehr gut zehn Jahren auf das deutlichste zu spüren bekam.

Nun ist festzustellen, daß ausgerechnet der CDU-Abgeordnete Herr Ehlers es war, der sich meinem Bemühen, mich von den im Ausschuß erhobenen und in der Öffentlichkeit verbreiteten Vorwürfen zu rechtfertigen, besonders hartnäckig in den Weg gestellt und mich damit gezwungen hat, um der Wiederherstellung meiner Ehre willen, mir in der Öffentlichkeit Gehör zu verschaffen.

Ein Mensch wie der Herr Ehlers, der in der Wahl seiner Mittel so bedenkenlos ist, daß er zumindest zuläßt, wenn nicht gar selbst betreibt, daß seinen Parlamentskollegen gegenüber Akten unterschlagen und Fakten manipuliert werden und der Richtigstellungsbemühungen aktiv verhin-

dert, so daß die Ausschußmitglieder zwangsläufig zu Fehlschlüssen gelangen müssen, läßt Zweifel aufkommen, ob die charakterlichen Mindestvoraussetzungen für eine weitere Repräsentanz in der CDU überhaupt noch gegeben sind. *Allein diese Vorgänge geben genügend Veranlassung zu prüfen, ob ein solcher Mann nicht eine Belastung für die Glaubwürdigkeit der Christlich Demokratischen Union ist.“*

N. Klage auf Protokolleinsicht vor dem Verwaltungsgericht

Am 3. April 1986 stellten meine Anwälte beim Hamburgischen Verwaltungsgericht einen eingehend begründeten Antrag auf Erlaß einer einstweiligen Anordnung wegen Gewährung von Akteneinsicht/Erteilung von Protokollabschriften' (*28)

I. PUA-NH beschließt Protokolleinsicht

Nachdem meine Klage in der Öffentlichkeit bekannt wurde, beschloß der CDU-Fraktionsvorstand, die CDU-Mitglieder im PUA mögen beantragen, Orgaß Protokolleinsicht zu gewähren.

Mit diesem Beschluß wollte man vermutlich einem zu erwartenden Gerichtsbeschluß zuvorkommen, nachdem das Verwaltungsgericht in einem anderen Fall dem PUA-NH auferlegt hatte, dem Antragsteller Einsicht in das Vernehmungsprotokoll seiner Zeugenaussage zu gewähren.

II. Zustandekommen dieses Beschlusses

Dem Beschluß des CDU-Fraktionsvorstandes war u. a. folgendes vorausgegangen:

1. Mein CDU-Kreisvorsitzender, Ralf Mairose, Mitglied des Fraktionsvorstandes, hatte am 5. März 1986 von mir alle Unterlagen erhalten.
2. Am 11. März 1986 schickte ich dem SPD-Bürgerschaftsabgeordneten, Senator a. D. Jürgen Steinert, einen Teil meiner Unterlagen und bat auch ihn um Hilfe.
3. Anfang April 1986 erhielt der stellvertretende CDU-Fraktionsvorsitzende, Fridtjof Kelber über einen Dritten meine gesamten Unterlagen nach dem aktuellen Stand. Herr Kelber brachte meinen Fall vor den Fraktionsvorstand:

„So wie heute dem Orgaß, kann das morgen auch jeden von uns treffen.“

Auch Herr Mairose bekundete, daß die „Vorwürfe nicht gerechtfertigt“ seien.

Herr Steinert hatte signalisiert, daß in der SPD mehrere vom PUA-NH aufgegriffenen Fälle *intern nachgeprüft* worden sind: *„Am Fall Orgaß ist nichts dran.“* (Ob dieses Signal jedoch vor oder nach dem Beschluß erfolgte, ist mir nicht bekannt.)

Auf einer Sondersitzung des CDU-Fraktionsvorstandes faßte dieser — *gegen den heftigen Widerstand von Ehlers* — den Beschluß, den CDU-Mitgliedern des PUA-NH zu empfehlen, im PUA den Antrag auf Protokolleinsichtnahme von Orgaß zu stellen.

In einer überraschend einberufenen Sondersitzung des PUA-NH wurde am 21. April 1986 dieser Antrag mit den Stimmen der CDU und der GAL sowie einer Stimme der SPD beschlossen. (Siehe dazu HAMBURGER ABENDBLATT 22. April 1986: (*29)

„*Neue Heimat: Orgaß darf Protokolle einsehen.*“

Diesen Antrag, den Herr Ehlers als CDU-Abgeordneter mit unterzeichnet hatte (!) versuchte er hinterrücks zu torpedieren, indem er — nach Aussage des Ausschußvorsitzenden Hartmann (SPD) — die SPD-Abgeordneten aufforderte, gegen den CDU-Antrag zu stimmen: Ihr könnt ihn verhindern!

O. Begleitumstände der Protokolleinsicht

Das Gewähren der Einsichtnahme in die betreffenden Protokolle am 25. April 1986 in den Räumen des PUA-NH-Arbeitsstabes kann ich nur als würdelos bezeichnen.

Das Ablichten der entsprechenden Protokolle wurde mir von den Beamten des Arbeitsstabes nicht gestattet. Man sagte mir, das sei mit den Vorsitzenden so abgesprochen und die Richtlinien ließen anderes nicht zu.

Bemerkenswert daran ist, daß man sich jetzt wieder auf die Richtlinien des Präsidenten berief, die man zuvor als für den Ausschuß nicht verbindlich abgelehnt hatte. (Siehe dazu: Protokoll der nicht öffentlichen Sitzung des PUA-NH vom 27. Februar 1986 APr11/45, Seite 2 (*30)

Die mir zur Einsicht vorgelegten Seiten waren zum Teil geschwärzt und zum Teil in größeren Passagen beim Ablichten abgedeckt worden. Ich habe mehrere Stunden benötigt, um den größten Teil im Wortlaut abzuschreiben, während ständig einer der Beamten mir zur Kontrolle gegenüber saß. Sie lösten sich nahtlos in der Bewacherrolle ab.

Im folgenden werden die Protokollteile nach der Fassung zitiert, in der sie der PUA-NH im späteren Streitverfahren dem Verwaltungsgericht eingereicht hatte. (APr. Nr. 11/31 Seiten 84 bis 96 vom 4. Juli 1985 und APr. Nr. 11/32 Seiten 5 und 6, 17 bis 20 vom 10. September 1985) (*31)

Schon diese wenigen Protokollteile erklären, weshalb der Vorsitzende des PUA-NH in der Bürgerchaftsdebatte über den Abschlußbericht, wegen seines Benehmens, glaubte, sich mehrmals entschuldigen zu müssen:

„Ich habe vorhin gesagt, ich selbst bin ausgeflippt, habe mich fix darüber geärgert, ganz mächtig, ich bin derjenige, der sich am meisten über mich geärgert hat, was aber zu-

gleich, glaube ich, auch verständlich war.“ (*6) (Plenarprotokoll 11/99 vom 11. Juni 1986, Seite 5942/5943)

Auf diese Debatte wird noch näher eingegangen.

P. Auswertung der Vernehmungsprotokolle

Das Lesen der Vernehmungsprotokolle läßt unwillkürlich an eine Zeit erinnern, die man glaubte, seit über 40 Jahren überwunden zu haben:

Die Auswertung der Vernehmungsprotokolle des Geschäftsführers der Neue Heimat Nord, des Zeugen Kurt Jaenecke geben sicheren Aufschluß darüber, daß die gegen mich erhobenen Vorwürfe in allen drei Punkten jeder Grundlage entbehren.

1. Zum *Vorhalt der Begünstigung beim Grundstückskauf* stellt der Zeuge unmißverständlich klar:

Vors.: „Folgendes: Wie erklären Sie sich, Herr Jaenecke, daß der Gutachterausschuß für Grundstückswerte der Baubehörde in einer Reihe von Einzelfällen festgestellt hat, daß die NH-Nord unter dem Verkehrswert liegende Kaufpreise gefordert hat?“

...

Jaenecke „... Die gesamten Grundstücks- und Erschließungskosten am Lentersweg — eines der vielen, vielen Grundstücke war das Grundstück Orgaß — sind nach reiner Kostenrechnung ermittelt worden, d. h., angefallene Erwerbskosten, angefallene Nebenkosten, angefallene Zinsen, angefallene Erschließungskosten. Und dann sind die Kosten, die insgesamt für das Objekt angefallen sind, zugeordnet worden nach den Kategorien: Geschoßwohnungsbau, Einfamilienhausbau, gewerbliche Objekte — es sind ja auch Läden gebaut worden —, und dieses ist dann der Verteilungsmaßstab, der einheitliche Verteilungsmaßstab über allem gewesen — einschließlich des beteiligten Dritten — da ist eine andere Genossenschaft dran beteiligt gewesen. Es ist eine sogenannte Bodenordnung gewesen, die nach diesem ganz klaren Kostenabstimmungsverfahren durchgeführt worden ist.“ (APr. Nr. 11/32 Seite 17 und 20)

2. Zum *Vorwurf ungerechtfertigter Ermäßigung bei den Baubetreuungsgebühren* entspannen sich in zwei Sitzungen — verzeichnet auf sieben Seiten im Wortprotokoll — sehr heftige Wortgeflechte, innerhalb derer der Vorsitzende immer wieder dem Zeugen einzureden versuchte, bzw. ihn einzuschüchtern suchte, daß Orgaß zum Zeitpunkt des Baues seines Hauses gar kein Mitarbeiter der NH war und ihm deshalb die üblichen 7% statt der reduzierten 3% für Mitarbeiter hätten berechnet werden müssen. (APr. Nr. 11/31 Seiten 84 bis 88 und APr. Nr. 11/32 Seiten 5 und 6)

Als Beispiel mag folgende Passage gelten (Seite 87/88)

„Vors.: Also, das soll ich auch glauben, daß der potentielle Kunde dem Sacharbeiter sagt:

„Also, paß mal auf, ich krieg 3%!“?

Jaenecke: Natürlich — wenn der Herr Orgaß, der ja wußte, daß er als Mitarbeiter des Hauses eine Betreuung für 3% bekommt, ...

Vors.: Das war er ja damals gar nicht mehr!

Jaenecke: Wie?

Vors.: Als er gebaut hat, war er überhaupt nicht mehr Mitarbeiter des Hauses.

Jaenecke: Natürlich war der noch Mitarbeiter der Unternehmungsgruppe!

Vors.: Nee!

Jaenecke: Ja.

Vors.: Nein, er war im Bundestag!

Jaenecke: Der war auch bei uns noch.

Vors.: Wie denn — in welchem Status? Kontaktangestellter?

Jaenecke: Da müssen Sie die Muttergesellschaft fragen, dazu bin ich nicht auskunftsfähig — bin nicht der Angestellte der Nation!

Vors.: Ja, aber entschuldigen Sie, Sie können sich doch hier nicht hinstellen und mit dem Brustton der Überzeugung sagen: „Der war angestellt“, und Sie wissen's gar nicht!

Jaenecke: Ja, ich weiß es!

Vors.: Sie wissen's nicht!

Jaenecke: Aber ich kann zur Personalakte keine Aussage machen.

Vors.: Also, ich lese Ihnen vielleicht auch noch mal die Belehrung vor und mache darauf aufmerksam, daß wir Sie vereidigen können.

Jaenecke: Ja, bitte. Das ist mir bewußt, das brauchen Sie mir nicht vorzulesen, Herr Vorsitzender.

Vors.: Also, ich sage Ihnen, das Risiko, das Sie eingehen, ist ganz schön!“

Bei der zweiten Vernehmung versuchte der Vorsitzende erneut dem Zeugen Jaenecke zum Thema Mitarbeiterstatus von Orgaß eine Falle zu stellen: (APr. Nr. 11/32 Seite 5 und 6)

„*Vors.:* ... Da möchte ich Ihnen folgendes vorhalten: Im Rahmen der Betreuungsbauvorhaben wurde eine Reihe von Fällen angesprochen, in denen 3% Betreuungsgebühren gewährt wurden ... Frage: Wie erklären Sie sich, daß in der Betreuungsakte „Orgaß“ Dokumente enthalten sind, die an das MdB — Mitglied des Bundestages — Orgaß in Bonn gerichtet sind? Frage: War Herr Orgaß zu diesem Zeitpunkt noch Organmitglied oder Mitarbeiter der NH?“

Jaenecke: Herr Orgaß war zu diesem Zeitpunkt noch Mitarbeiter der NH, darauf habe ich in der letzten Vernehmung schon hingewiesen.

Vors.: Ja ...

Jaenecke: Das Bundestagsmandat schließt ja nicht den Mitarbeitervertrag bei einem Unternehmen aus, und Herr Orgaß war Mitglied des Bundestages und mit Arbeitsvertrag der NH-Mutter ...

Ehlers: Mit einem unveränderten Mitarbeitervertrag, wie er ihn vorher hatte ...

Jaenecke: Ich bin nicht Mitglied der Mutter, ich bin auch nicht Einsichtnehmer in die Personalakten der Mutter. Ich bitte, diese Fragen dann bei der Muttergesellschaft direkt zu klären, dafür bin ich nicht kompetent.

Ehlers: Es hätte ja sein können, daß Sie es wissen.“

3. Zum Vorwurf der „Bereitstellung von 120 TDM aus einem Kontingent der NHN bei der Depfa zu ungewöhnlichen Konditionen“ „zu Lasten der NH“ wurde der Zeuge einem Trommelfeuer von Fragen ausgesetzt: (APr. Nr. 11/31 Seite 89 bis 96)

Vors.: Ja — wie paßt das bitte schön zu Ihrer Erklärung, außer bei diesen Betreuungsgebühren — und das halten Sie für angemessen — hätte es weitere Vorteile nicht gegeben?

Jaenecke: Dies sind doch keine Vorteile, die die NH gegeben hat, das sind Vorteile, die wir besorgt haben.

Vors.: Warum hat Herr Orgaß den angenommen? Bestimmt, weil es ein Nachteil war.

Jaenecke: Nein — wir haben einen Vorteil besorgt, aber wir haben keinen gegeben!

Vors.: Ja, das machen Sie doch für „Lieschen Müller“ auch nicht!“

Jaenecke: Das mache ich nicht für jeden — kann ich auch nicht für jeden machen!

Vors.: Da ist nämlich der kleine Unterschied!

Jaenecke: Aber ich kann in dem einen oder anderen Fall Vorteile dieser Art besorgen. Dieses ist kein Spezifikum der NH, dieses macht jeder, der irgendwelche Möglichkeiten hat.

Vors.: Wir beschäftigen uns mit der NH und wollen wissen, ob nicht einmal Mitarbeitern — und das ist keiner, weil er schon im Bundestag war — besondere Vorteile zugewiesen worden sind. Und das sagt die NH selbst in diesem Fall. Da können Sie sich doch nicht mehr hinstellen und sagen, daß sei gar kein Vorteil!

Jaenecke: Ich habe einen Vorteil, Herr Vorsitzender, besorgt, aber ich habe keinen Vorteil gewährt. Und hier ist ein feiner Unterschied!

Vors.: 1970 hatten wir 'ne Hochzinsphase mit 13%, 14% ...

Jaenecke: Ja und wir hatten ein altes Kontingent.

Vors.: Ja, genau!

Jaenecke: Ja.

Vors.: Das hätten Sie doch selber nutzen können für Ihre Bauvorhaben

Groth: Für „Lieschen Müller“!

(Hier Freiraum im Protokoll)

Töpfer: Dafür mußten die Mieter teurere Zinsen in Kauf nehmen!

Groth: Sie hätten das doch preisgünstig im sozialen Wohnungsbau einsetzen können. Es reicht nicht aus um ...

Jaenecke: Wir haben im sozialen Wohnungsbau immer die allerpreisgünstigsten Darlehen ...

Vors.: Ich verstehe ja durchaus, daß Sie dazu stehen und sagen: „Jawohl, das haben wir gemacht!“ Aber das Sie gleichzeitig sagen, das sei kein Vorteil, das kapiere ich überhaupt nicht! ...“

In der acht Seiten umfassenden Protokollabschrift (allein zu diesem Punkt) der Auseinandersetzung stellt der Zeuge Jaenecke einwandfrei klar, daß die NH ‚Orgaß kein Geld verschenkt‘, sondern aufgrund ihrer wirtschaftlichen Potenz und vielfältigen Bankverbindungen mir günstige Konditionen besorgt — nicht gewährt hatte.

„Dies ist in der ganzen Wohnungswirtschaft nicht anders und bei den Freien nicht anders als bei den Gemeinnützigen, und wenn Sie ein Einfamilienhaus bauen, dann grasen Sie auch den Markt ab bzw. bitten jemanden, den Sie kennen, den Markt abzugrasen, wie Sie also die besten Konditionen bekommen. Und Hypothekendarlehen und Disagio — dies ist ein geschlossener Komplex.“

Q. Abartige Logik

Das Kreditgeschäft der Depfa ist einzig und allein zwischen der Depfa einerseits und mir, dem Bauherren, andererseits abgeschlossen worden. Die NH hat im Rahmen ihres Betreuungs- und Finanzierungsvertrages auftragsgemäß dieses Kreditgeschäft vermittelt.

Hat der PUA-NH wirklich so wenig wirtschaftliche Sachkenntnis besessen oder war er dermaßen von blindem Eifer beseelt, daß er nicht weiß, daß ein Kreditkontingent nicht ‚ein Sack voll Geld‘ ist, sondern daß es eine Bankzusage über ein Kreditlimit bedeutet. Dies ist nichts anderes, als der von der Bank eingeräumte Überziehungsspielraum auf einem Girokonto.

Der Vorwurf an die NH, ihre Konten nicht bis zur letzten Mark überzogen zu haben, ist schon sehr merkwürdig; wird ihr doch ansonsten stets vorgehalten, sich finanziell übernommen zu haben.

R. Beschwerde der NH: PUA-NH verletzt Menschenwürde

Die Ermittlungsmethoden und der Stil der Ermittlungen des PUA-NH werden sehr einprägsam veranschaulicht durch zwei Schreiben des Vorsitzenden der Geschäftsführung der Neue Heimat, Dr. Dieter Hoffmann aus Anlaß der Zeugenvernehmung Jaenecke vom 4. Juli 1985. Eines vom 8. Juli 1985 als Reaktion auf die erwähnte Berichterstattung im SPIEGEL an dessen Redaktion und ein zweites vom 9. Juli 1985 als Beschwerde an den Präsidenten der Hamburger Bürgerschaft, der ein erhebliches Presseecho hervorbrachte. Sie werden deshalb beide an dieser Stelle kommentarlos eingefügt.

NEUE HEIMAT

Dr. Dieter Hoffmann, Vorsitzender der Geschäftsführung Neue Heimat,
Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH, Jessenstraße 1,
2000 Hamburg 50

c/o Herrn Erich Böhme, Chefredakteur DER SPIEGEL

An die Redaktion
DER SPIEGEL
Brandstwiete 19/
Ost-West-Str.

2000 Hamburg 1

8. Juli 1985

Sehr geehrte Damen und Herren,

Herrn Spenneberg empfehle ich die Lektüre einiger Beiträge seines Kollegen Mauz. Aus ihnen kann er lernen, wie Zeugen ins Schwitzen gebracht werden können. Wer viereinhalb Stunden vor dem Hamburger Parlamentarischen Untersuchungsausschuß hat aussagen müssen — zu einzelnen Vorgängen aus inzwischen 25 Jahren, ohne daß ihm vorher auch nur angedeutet wurde, um welche Vorgänge es gehen würde, kann kaum noch gelassen reagieren, vor allem weil der Vorsitzende und andere Mitglieder nicht nur, wie Herr Spenneberg meint, ihre „hanseatische Zurückhaltung“ aufgeben, sondern es sich zur Regel gemacht haben, Zeugen in einer das Grundgesetz (Art. 1 Abs. 1) verletzenden Weise zu vernehmen. Es ist bedauerlich, daß der SPIEGEL die Kritik an solchem Vorgehen, die man in vielen anderen Beiträgen findet, dann aufgibt, wenn er sich mit der Neue Heimat befaßt.

Anbei finden Sie die Durchschrift eines Briefes an den Präsidenten der Bürgerschaft, der vielleicht auch Ihnen ein Bild vermittelt, unter welchem psychischen Druck Mitarbeiter der Neue Heimat stehen, wenn sie vor dem Parlamentarischen Untersuchungsausschuß aussagen müssen.

Mit freundlichen Grüßen



Anlage

NEUE HEIMAT

Dr. Diether Hoffmann, Vorsitzender der Geschäftsführung NEUE HEIMAT, Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH, Jessenstraße 1, 2000 Hamburg 50

c/H. Voscherau, H. Dahrendorf, Dr. Weiland/H. Saalfeld, Redaktion SPIEGEL, H. Schüler DIE ZEIT, H. Scholz/HB. Abendblatt

An den Präsidenten der Bürgerschaft
Herrn Peter Schulz
Rathaus

2000 Hamburg 1

9. Juli 1985

Sehr geehrter Herr Präsident,

Sie wissen, daß es meine Aufgabe ist, die auch und gerade durch das Fehlverhalten früherer Neue Heimat-Verantwortlicher für die Firmengruppe Neue Heimat entstandenen Schäden und Nachteile festzustellen und nach Möglichkeit zu beheben. Deshalb habe ich an die Arbeit des Parlamentarischen Untersuchungsausschusses Neue Heimat besondere Hoffnungen geknüpft. Leider haben sich meine Erwartungen nicht erfüllt. Zunächst verblüfft, dann zunehmend empört habe ich registrieren müssen, daß der Untersuchungsausschuß insbesondere Zeugen aus dem Unternehmensbereich Neue Heimat in einer Art und Weise befragt und behandelt, die der Wahrheitsfindung nicht dienen kann. Dabei wird nicht mehr deutlich, ob dem Ausschuß ebenso wie mir noch daran gelegen ist, Tatsachen nach den für ein Gerichtsverfahren geltenden Regeln objektiv festzustellen und anschließend zu bewerten. Häufig muß man den Eindruck von der Vorverurteilung und Voreingenommenheit gewinnen. Damit aber wird dem gemeinsamen Ziel aus meiner Sicht kein guter Dienst erwiesen.

So hat es in der Vergangenheit eine Reihe von Ungehörigkeiten gegeben, die sich kein Angeklagter in einem Strafverfahren von einem Richter gefallen lassen müßte. Zeugen vor dem Parlamentarischen Untersuchungsausschuß Neue Heimat sehen sich solchen Verhaltensweisen jedoch ausgeliefert, ohne ihre „Richter“ ablehnen oder eine andere Instanz anrufen zu können. Naturgemäß sind mir durch Veröffentlichungen oder Berichte nur einige derartige Stellungnahmen des Ausschusses bekanntgeworden. Zur Erläuterung meiner Einschätzung nenne ich diese als Beispiele:

- Es gehört sich nicht, daß ein Ausschuß-Mitglied die Aussage eines Zeugen mit der Erklärung kommentiert, „Sie haben sich doch wider besseres Wissen bewußt doof gestellt“.
- Es gehört sich nicht, daß ein Ausschuß-Vorsitzender die Antwort eines Zeugen mit der Erklärung „Bravo, Treffer! Tippen Sie mal weiter“ kommentiert.
- Es gehört sich nicht, daß sich ein Ausschuß-Mitglied zu dem Kommentar hinreißen läßt, „daß ist wie bei der Mafia — erst wird ein Verein zur Betreuung gefallener Mädchen gegründet und dieser Verein betreibt dann ein Bordell“.
- Es gehört sich nicht, daß ein Ausschuß-Vorsitzender einen Zeugen als „willfähigen Befehlsempfänger der Oberen“ bezeichnet und ihm vorhält, er habe „einen Menschen mit einem so glatten und dicken Fell noch nicht kennengelernt“.
- Es gehört sich nicht, daß ein Ausschuß-Vorsitzender den Ruf eines Zeugen mit der Frage in Zweifel zieht, ob man sich sein Schweigen erkaufte habe.
- Es gehört sich nicht, daß ein Ausschuß-Vorsitzender einem Zeugen vorhält, „die Moral war völlig im Eimer“.
- Es gehört sich nicht, daß ein Ausschuß-Vorsitzender sich über einen Zeugen mit der höhnischen Frage mokiert, „Sind Sie denn wenigstens sicher, daß Sie bei der Neue Heimat beschäftigt sind?“.

- Es gehört sich nicht, daß ein Ausschuß-Vorsitzender einen Zeugen als „Märchenerzähler“ bezeichnet.
- Es gehört sich nicht, daß ein Ausschuß-Vorsitzender eine behördliche Ausnahme genehmigung als „Persilschein“ bezeichnet.
- Es gehört sich nicht, daß ein Ausschuß-Vorsitzender Zeugen mit der Bemerkung unter Druck setzt, „die Luft“ könne „noch eisenhaltiger werden“, wenn er nicht kooperativer werde.
- Es gehört sich nicht, daß ein Ausschuß-Mitglied meine Aussagen als „Hoffmanns Erzählungen“ bezeichnet.

Für mehr als nur ungehörig halte ich es, wenn in einem Parlamentarischen Untersuchungsverfahren Zeugen ohne vorherige schriftliche Mitteilung der konkreten Beweisthemen zu unzähligen Vorgängen aus den letzten 25 Jahren vernommen werden. Es gehört sich jedenfalls nicht, daß Ausschuß-Mitglieder, die sich zuvor selbst aus Akten informiert haben, die den Zeugen entweder nicht bekannt oder nicht in Erinnerung waren und sein konnten, auf Erklärungen der Zeugen, sie könnten dazu nicht Stellung nehmen, mit Hohn reagieren.

Unzulässig ist es im übrigen auch, wenn in einem Parlamentarischen Untersuchungsverfahren öffentlich aus vertraulichen Steuerakten Vorhalte gemacht werden.

Die dargestellte Behandlung von Zeugen durch den Parlamentarischen Untersuchungsausschuß Neue Heimat verstößt gegen die Menschenwürde. Damit wird auch die Würde des Parlaments verletzt, in dessen Namen dies alles geschieht. Ich wende mich deshalb an Sie, sehr geehrter Herr Präsident, mit der Bitte, darauf hinzuwirken, daß sich auch die Mitglieder des Parlamentarischen Untersuchungsausschusses Neue Heimat der Pflichten bewußt werden, die mit den außerordentlichen Rechten verbunden sind, die ihnen die Verfassung einräumt.

Ich bitte zugleich um Verständnis dafür, daß bis auf weiteres Mitarbeiter der Neue Heimat nur in Begleitung eines Rechtsanwalts vor dem Parlamentarischen Untersuchungsausschuß erscheinen werden. Dessen Aufgabe wird es sein, sorgfältig darauf zu achten, daß der Parlamentarische Untersuchungsausschuß die ihm durch Verfassung, Gesetz und Beschluß der Bürgerschaft gezogenen Grenzen beachtet.

Mit freundlichen Grüßen



S. Klage auf Unterlassung der Verbreitung bzw. Entfernung der Vorwürfe aus dem PUA-Abschlußbericht

Nachdem kein Zweifel mehr bestand, daß der PUA-NH — in Kenntnis der Unrechtmäßigkeit seines Vorgehens gegen mich — ungerührt weiterhin seine unwahren und ehrverletzenden Vorwürfe aufrechterhalten würde und diese unter voller Namens- und Adressenangabe im schon im Druck befindlichen PUA-Abschlußbericht belassen würde, versuchten meine Anwälte dieses noch im letzten Moment zu verhindern.

Sie stellten am 30. April 1986 den Antrag beim Hamburgischen Verwaltungsgericht, im Wege einer einstweiligen Anordnung (*32) dem PUA zu untersagen, in seinem Abschlußbericht Behauptungen auf angeblich gewährte Sondervergünstigungen aufzustellen, zu verabschieden, zu verbreiten und zu veröffentlichen.

Der Antrag wurde durch Beschluß am 22. Mai 1986 kostenpflichtig abgewiesen, u. a. mit der Begründung: (*33)

„Das Begehren des Antragstellers ist nach Art. 25 Abs. 6 Satz 1 HV im Wege der gerichtlichen Kontrolle nicht durchzusetzen. Denn diese Vorschrift bestimmt, daß die Beschlüsse der Untersuchungsausschüsse der richterlichen Erörterung entzogen sind.“

an anderer Stelle:

„Es bedarf daher keiner Entscheidung, ob durch den Abschlußbericht in Persönlichkeitsrechte des Antragstellers eingegriffen wird oder ob der Untersuchungsausschuß grundrechtsrelevante Verfahrensrechte des Antragstellers mißachtet hat.“

Wenngleich dieser Beschluß in der Konsequenz äußerst fragwürdig erscheint, weil er einen rechtsfreien Raum schafft, der selbst Grundrechte außer Kraft setzt, so ist es empörend, daß das Gericht — welchem nach eigener Begründung die richterliche Erörterung entzogen ist — zum gleichen Sachverhalt mir gegenüber (ab)wertend abschließt:

„Wer am öffentlichen Leben als Politiker teilnimmt oder teilgenommen hat, muß Beeinträchtigungen, die sich aus den Regeln der parlamentarischen Kontrolle und des politischen Meinungskampfes ergeben, weithin in Kauf nehmen.“

T. Beschwerde beim Oberverwaltungsgericht

Die sofort nach Erhalt des Beschlusses eingereichte Beschwerde (*34) vom 26. Mai 1986 beim Oberverwaltungsgericht Hamburg wurde per Beschluß (*35) am 27. Mai 1986 mit gleichem Tenor abgewiesen.

Zu allem Überfluß fügt das Oberverwaltungsgericht resümierend hinzu:

„Daß der parlamentarische Untersuchungsausschuß ‚Neue Heimat‘ auch das Bauvorhaben des Antragstellers aus dem Jahre 1971 einer Prüfung unterzogen hat ist dem Antragsteller ebenso wie der Öffentlichkeit aus zahlreichen Presseberichten bekannt. Es ist nicht erkennbar, daß der Abschlußbericht Dinge enthalten wird, die über das hinausgehen, was bereits während des Verfahrens bekannt geworden ist. Dann ist nicht zu erkennen, daß die Verbreitung und die Veröffentlichung des Abschlußberichts wesentliche neue Belastungen für den Antragsteller schaffen könnten.“

Diese beiden Urteile (Beschlüsse) mit ihren abschließenden Wertungen sind meinem Vertrauen in die Rechtsprechung nicht gerade förderlich.

Eine weitere Verfolgung der Durchsetzung meines Persönlichkeitsschutzes auf dem Rechtswege ist schon deswegen hinfällig geworden, weil der PUA-Abschlußbericht mit diesen Ehrverletzungen mittlerweile veröffentlicht worden ist.

U. Appell an Präsident vor Parlamentsdebatte

Weil mir keine andere Wahl mehr blieb, wandte ich mich noch vor der Parlamentsdebatte über den PUA-NH-Abschlußbericht erneut an den Präsidenten der Bürgerschaft. Ich stellte ihm noch einmal die Unhaltbarkeit der gegen mich erhobenen Vorwürfe in aller Eindringlichkeit vor Augen und appellierte an ihn, nicht zuletzt auch um der Würde des Hohen Hauses und der Wahrung der Rechtsstaatlichkeit willen, während der Parlamentsdebatte, eine Erklärung abzugeben.

Wegen seiner besonderen Bedeutung und seines dokumentarischen Charakters, wird dieser Brief vom 8. Juni 1986 an dieser Stelle im vollen Wortlaut eingefügt.

Gerhard Orgaß

Lentersweg 6, 2000 Hamburg 63

8. Juni 1986

An den
Präsidenten der
Hamburger Bürgerschaft
Herrn
Peter Schulz
Rathaus

2000 Hamburg 1

Sehr geehrter Herr Präsident,

am 24. Oktober 1985 habe ich mich per Einschreiben mit der dringenden Bitte um Hilfe an Sie gewandt, weil im Zuge der Verhandlungen des Parlamentarischen Untersuchungsausschusses Neue Heimat (PUA NH) über mich unwahre, völlig haltlose und diskriminierende Behauptungen wegen angeblicher Begünstigungen beim Bau meines Hauses durch die Neue Heimat vom PUA NH in die Welt gesetzt und von der Presse bundesweit verbreitet wurden. Dieses hat mich zutiefst verletzt und meinem Ansehen in der Öffentlichkeit bundesweit schwersten Schaden zugefügt. Leider haben Sie mir bis heute nicht geantwortet.

Mein sieben Seiten langes Schreiben an Sie, das in Kopie sowohl dem PUA NH als auch den Bürgerschaftsfraktionen der SPD und CDU zugegangen ist, enthält detailliert alle Angaben über die Finanzierung meines Hauses mit dem Nachweis, daß alle gegen mich erhobenen Vorwürfe völlig aus der Luft gegriffen und einfach absurd sind.

Das genannte Schreiben — wie später auch weitere — wurde jedoch von dem Vorsitzenden des PUA NH, dem Abgeordneten Ulrich Hartmann (SPD) und seinem Stellvertreter, dem Schriftführer Karl-Keinz Ehlers (CDU) den Ausschußmitgliedern bewußt unterschlagen, wie das beiliegende Schreiben des CDU-Abgeordneten Dr. Gerd Löffler vom 5. Februar 1986 an den CDU-Fraktionsvorsitzenden Hartmut Perschau beweist.

Trotz aller Gegenbeweise, die ich in späteren Schreiben noch konkretisierte, finden sich nun alle unwahren Behauptungen im Abschlußbericht des PUA NH (Bürgerschaftsdrucksache 11/5900 vom 7. Mai 1986) in vollem Umfang wieder.

An zwei Beispielen, dem angeblichen Preisnachlaß beim Kauf meines Grundstückes und der angeblichen Begünstigung durch zu geringe Betreuungsgebühren beim Bau meines Hauses werde ich die Unhaltbarkeit der vom PUA NH gegen mich erhobenen Vorwürfe nochmals belegen.

Im Kapitel 14 „Baubetreuung für Dritte“ wird mir unter anderem bei voller Namens- und Adressennennung auch wieder unterstellt, mir wäre beim Kauf meines Grundstückes ein Preisnachlaß in Höhe von DM 34 608,— gewährt worden. Dieser Vorwurf ist infam.

Denn bereits in meinem Schreiben vom 24. Oktober 1985 und später noch mehrfach habe ich dem PUA NH den unzweifelhaften Nachweis erbracht, daß zwei meiner unmittelbaren Nachbarn aufgrund einer Zeitungsanzeige im Hamburger Abendblatt vom 4. August 1971 ihre Grundstücke ebenfalls von der NHN erworben hatten. Sie kauften zu genau dem Preis und den Bedingungen, die in der Anzeige angegeben waren. (Wortlaut der Anzeige und Quellennachweis, siehe obiges Schreiben.) Der dort genannte Wert entspricht exakt dem Wert meines Grundstückes gemessen an dem Preis p/m²! Die Vorlage der Kaufverträge — notariell beurkundet — habe ich dem PUA NH zum Beweis angeboten.

Wohlgemerkt: Mehr als ein Jahr nach dem Kauf meines Grundstückes wurden von der NHN zwei gleichwertige Nachbargrundstücke zum gleichen Preis m²

offen auf dem Markt angeboten durch eine Zeitungsanzeige und an unbeteiligte Dritte verkauft!

Diese Nachbarn fallen in gar keiner Weise unter den Begriff „Beziehungsgeflecht“, den der PUA NH ja so publikumswirksam prägte, denn sie gehören nicht — wie ich offenbar — zum Kreis „gewisse Herren“, den das Hamburger Abendblatt (28. Mai, Seite 7, ‚Vorzugspreise für gewisse Herren‘) in Auswertung des vorliegenden PUA-Abschlußberichtes in einem süffisanten Resümee beschrieb.

Darüber hinaus habe ich den PUA NH darauf hingewiesen, daß alle 14 Einfamilienhausgrundstücke seinerzeit von den Eigentümern zu gleichen Bedingungen erworben wurden und weiter, daß alle Kaufverträge ja unschwer durch den PUA NH einzusehen seien, da sie ja dem unmittelbaren Zugriff des PUA NH unterlägen.

Dem PUA NH habe ich darüber hinaus nachgewiesen (siehe u. a. Schreiben vom 5. März 1986), daß seine Behauptung, der von ihm genannte Verkehrswert für mein Grundstück sei laut Gutachterausschuß ermittelt worden, in jedem Falle falsch sein muß, da die zwingenden gesetzlichen Bestimmungen des Bundesbaugesetzes dieser Aussage eindeutig entgegenstehen.

Der Beweis hat jedoch nicht zur Rücknahme der Behauptung der Vorteilsannahme geführt, sondern lediglich zur Änderung, daß der Wert nunmehr nicht durch den Gutachterausschuß, sondern durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ermittelt worden sein soll.

Diese Behauptung ist jedoch noch viel prekärer, denn wenn schon der Gutachterausschuß bei der Ermittlung von Grundstückswerten aus gutem Grund an eine Reihe sehr strenger gesetzlicher Normen gebunden ist (siehe Bundesbaugesetz, 7. Teil, Ermittlung von Grundstückswerten), so ist es völlig ausgeschlossen, daß eine Geschäftsstelle den Verkehrswert eines Grundstückes bemessen kann und darf, weil dafür alle rechtlichen Grundlagen fehlen. Eine solche Rechtsverletzung kann auch in gar keiner Weise geheilt werden, daß der PUA NH in seinem Untersuchungsbericht mit Charisma feststellt: „Der PUA hat keinen Anlaß, die von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses als angemessen ermittelten Verkehrswerte anzuzweifeln (siehe Seite 371).“

Hinter dieser, dem Nichtfachmann nur wie Kosmetik erscheinenden Änderung im Abschlußbericht gegenüber der Vorlage verbirgt sich in der Sache jedoch ein bewußter Gesetzesbruch zwecks arglistiger Täuschung des Parlaments und der Öffentlichkeit.

Diese Bemerkung des PUA im Abschlußbericht erhärtet nämlich in keiner Weise den gegen mich — und andere — erhobenen Vorwurf der Vorteilsannahme beim Kauf meines Grundstückes, sondern belegt lediglich entweder die mangelhafte Qualifikation der Ausschußleitung oder deren mangelhafte Moral.

Herr Präsident, für diese eindeutige und bewußte Manipulation, durch die man mich brandmarken wollte, tragen der Vorsitzende des PUA NH Ulrich Hartmann (SPD) und sein Stellvertreter, der Schriftführer Karl-Heinz Ehlers (CDU) die volle Verantwortung.

Kommen wir zu der angeblichen Vorteilsannahme bei den Betreuungsgebühren:

Wie sich aus der Zusammenstellung der gegen mich erhobenen Vorwürfe des PUA NH, die mir Herr Perschau am 11. Februar 1986 zur Stellungnahme zusandte, ergibt, behauptete der PUA NH selbst zu dem Zeitpunkt noch, ich hätte eine unberechtigte Vorteilsannahme in Höhe von DM 12 700,— durch die Gewährung einer für Mitarbeiter geltenden ermäßigten Betreuungsgebühr von 3 % erhalten, die mir nicht zustände, da ich zur Zeit meines Hausbaus kein Mitarbeiter der Neue Heimat gewesen sei. Diese, für die PUA NH-Leitung seit langem erkennbare falsche Behauptung hielt er über Monate bewußt aufrecht, obwohl die Zeugenvernehmung des Herrn Jaenecke vom 4. Juli und 10. September 1985 eindeutig meine Betriebsangehörigkeit belegte. Dafür wurde der Zeuge Jaenecke bezeichnenderweise vom Vorsitzenden eingeschüchtert: „Also ich lese Ihnen noch mal die Belehrung vor und mache Sie darauf aufmerksam, daß wir Sie vereidigen können.“ Und weiter dazu: „Also ich sage Ihnen, das Risiko, das Sie eingehen, ist ganz schön!“

Genauso wurde auch meine Aussage über meine Betriebszugehörigkeit in meinem, von der Ausschußleitung unterschlagenen Schreiben vom 24. Oktober 1985 negiert. Erst als ich dann mit Schreiben vom 5. März 1986 nicht nur dem PUA NH, sondern zur Kenntnisnahme auch Ihnen und den in der Bürgerschaft vertretenen Fraktionen meine Arbeitsverträge, Gehaltsabrechnungen und Steuerbescheinigungen in Ablichtung übersandte, wurde die bisherige Negierung im Abschlußbericht (Seite 362) in die niederträchtige Anmerkung umgewandelt: „Der Bauherr war seinerzeit Bundestagsabgeordneter und stand *nach eigenen Angaben* in einem Arbeitsverhältnis zur NH.“

Statt aber nun den im ursprünglichen Entwurf erhobenen Vorwurf der Vorteilsnahme bei den Betreuungsgebühren in Höhe von DM 12 700,— fallen zu lassen, erhöhte man jetzt sogar die unberechtigte Vorteilsnahme bei der Betreuungsgebühr auf DM 17 200,—.

Herr Präsident, gehört zu einem solchen Bubenstück nicht eine bemerkenswerte kriminelle Energie?

Genauso infam wie die Unterstellung einer Vorteilsnahme in Höhe von 34 608,— beim Kauf meines Grundstücks und der unberechtigten Annahme eines Personalrabatts in Höhe von DM 17 200,— sind auch alle anderen, mir zur Last gelegten Vorwürfe.

Leider fand sich beim Kampf um meine Rehabilitierung mit Ausnahme des CDU-Abgeordneten Dr. Gerd Löffler, dem ich für seine gradlinige Haltung und sein ehrliches Bemühen sehr dankbar bin, niemand, der sich für mich verwendete. Da meinem intensiven Bemühen um Richtigstellung weder vom PUA NH noch von irgendeiner anderen Seite Gehör geschenkt wurde, beauftragte ich bekanntlich eine renommierte Bonner Anwaltskanzlei mit der Wahrnehmung meiner Rechte. Ich sah mich schließlich gezwungen, gegen meine Vaterstadt, der ich 23 Jahre lang als Abgeordneter der Bürgerschaft und des Bundestages gedient hatte, gerichtlich vorzugehen, um für meine Ehre zu kämpfen, die mir von einem Organ der Hamburger Bürgerschaft vorsätzlich geraubt wurde.

Sie wissen, daß das Verwaltungsgericht Hamburg meine Anträge auf Unterlassung bzw. Entfernung der im Ausschlußbericht zu erwartenden Vorwürfe gegen mich kostenpflichtig abgewiesen hat.

U. a. mit der Gründung:

„Das Begehren des Antragstellers ist nach Art. 25 Abs. 6 Satz 1 HV im Wege der gerichtlichen Kontrolle nicht durchzusetzen. Denn diese Vorschrift bestimmt, daß die Beschlüsse der Untersuchungsausschüsse der richterlichen Erörterung entzogen sind.“

an anderer Stelle:

„Es bedarf daher keiner Entscheidung, ob durch den Abschlußbericht in Persönlichkeitsrechte des Antragstellers eingegriffen wird oder ob der Untersuchungsausschuß grundrechtsrelevante Verfahrensrechte des Antragstellers mißachtet hat.“

Für mich als Bürger dieser Bundesrepublik ist es unfassbar, daß ein Gericht andere Rechtsnormen höher wertet als die höchste und unabdingbare Rechtsnorm des Art. 1 GG, indem es den Abschlußbericht eines PUA insoweit als ein „Staatsinternum“ darstellt, als ihm „in bezug auf seine Grundfunktion“ „an sich keine rechtliche Außenwirkung“ zukommt, obwohl das Bundesverfassungsgericht bereits unzweifelhaft festgestellt hat, daß parlamentarische Untersuchungsausschüsse öffentliche Gewalt ausüben und nach Art. 1 Abs. 3 GG die Grundrechte zu beachten haben.

Nebenbeibemerkt kostet mich dieser Kampf um die Wiederherstellung meiner Ehre bisher rund DM 10 000,—.

Im Verlaufe meiner Auseinandersetzung mit dem PUA NH sind Ihnen alle, diesen Komplex betreffenden, Unterlagen zugegangen. Dabei erinnere ich insbesondere an das schon genannte Schreiben des CDU-Fraktionsvorsitzenden Hartmut Perschau vom 11. Februar 1986 an mich mit der beiliegenden Zusammenstellung der vom PUA NH gegen mich erhobenen Vorwürfe und meine Antwort

darauf vom 18. Februar 1986 nebst sämtlichen Beweisunterlagen ebenso wie an meine Schreiben an die Vorsitzenden des PUA NH vom 5. März 1986 nebst Anlagen.

Es kann also niemand behaupten, er hätte nichts gewußt!

Wie Ihnen, habe ich auch dem Vorsitzenden der CDU Hamburg, Herrn Jürgen Echternach MdB, am 29. März 1986 alle Fakten zur Verfügung gestellt und ihn um seinen Schutz gegenüber den üblen Praktiken des PUA NH, insbesondere denen des Schriftführers, des CDU-Abgeordneten Karl-Heinz Ehlers gebeten. Ich glaubte in meiner Not, mich einer solchen Hilfe bedienen zu können, sandte Herr Echternach mir doch im vorigen Jahr noch per Telegramm einen

„... herzlichen Glückwunsch zur Verleihung des Bundesverdienstkreuzes. Ich freue mich, daß damit Ihre Verdienste für unser Land gewürdigt werden und danke Ihnen gleichzeitig für alldas, was Sie für die CDU und Hamburg getan haben.“

Auch der CDU-Fraktionsvorsitzende, Herr Perschau schrieb mir — übrigens aus gleichem Anlaß:

„Mit großer Freude habe ich gehört, daß der Bundespräsident Dir das Verdienstkreuz Erster Klasse verliehen hat. Zu dieser Auszeichnung gratuliere ich Dir sehr herzlich. Damit findet Dein langjähriges Engagement für die sozialen Belange, insbesondere für die Förderung des Wohnungsbaus, seine verdiente Anerkennung.“

Leider habe ich von Herrn Echternach keine Antwort erhalten. Und Herr Perschau ließ mich in einem Telefonat (es war aufgrund des Schreibens von Dr. Löffler, vom 5. Februar 1986 an ihn und vor seinem an mich gerichteten Schreiben vom 11. Februar) wissen,

„... das alles komme nur daher, weil sich der Hartmann und der Ehlers ja wie eine Sau im Walde benehmen.“

Und „Als Politiker müßte man das doch aushalten...“

Man fragt sich doch, weshalb sich diese Herren wie die Sau im Walde benehmen und sich speziell an mir so scheuern?

Steht womöglich hier hinter nicht ein ganz anderes „Beziehungsgeflecht“ als jenes, daß diese Herren so einvernehmlich in ihren ‚Untersuchungen‘ darzustellen suchen und inwieweit ist der Abgeordnete Ehlers davon wohl begünstigt?

Liegt diese Begünstigung nicht in der überraschenden Berufung des Herrn Ehlers im Herbst 1984 in eine höchstdotierte Position des *Alleinvorstandes* der zu 100% im Hamburger Staatsbesitz befindlichen Sprinkenhof AG, die mit 150 Mitarbeitern den Immobilienbesitz der Freien und Hansestadt Hamburg verwaltet?

Pfiffen es nicht die Spatzen von den Dächern und gab es nicht über Monate hinweg die öffentliche Diskussion in der Presse und im Parlament, daß sich der Senat bei der Opposition das Schweigen zu der Wiederverwendung des ehemaligen Finanzsenators König (SPD) erkaufte mit der Begünstigung von Ehlers (CDU), obwohl dieser als Lehrer nicht die für dieses Amt notwendige Qualifikation besitzt und deshalb zusätzlich eine hochdotierte Stelle für einen Assistenten mit juristischer und betriebswirtschaftlicher Kompetenz geschaffen werden mußte, was die Hamburger Steuerzahler auf lange Zeit teuer zu stehen kommen wird?

Eine kleine Auswahl aus den umfangreichen Berichterstattungen jener Monate mag Sie an den ungewöhnlichen Vorgang erinnern.

Glaubt nun etwa der Herr Ehlers, der tagsüber als weisungsgebundenes „Steuerungsinstrument“¹⁾ des Senats fungiert und nach Feierabend als CDU-Parla-

¹⁾ Drucksache 11/3117 16. Oktober 1984

Große Anfrage, betr.: Angebote von Managerposten an einen ehemaligen Finanzsenator und an einen CDU-Bürgerschaftsabgeordneten

Frage 6: Ist der Senat der Auffassung, daß der CDU-Politiker Ehlers genau der richtige

mentarier agiert, seine Dienstbeflissenheit („Es macht mich stolz, daß die SPD mich für den Richtigen hält“²⁾) dadurch unter Beweis stellen zu müssen, daß er mich — den nicht mehr im Amt stehenden CDU-Politiker — zwecks Vervollkommnung des NH-Skandals als Opfergabe einbringt?

Daß es sich in meinem Fall um nichts anderes als um ein machtpolitisches Ränkespiel handelt, zeigt auch die Aussage des PUA-NH-Vorsitzenden Ulrich Hartmann (SPD), der, vom ehemaligen Leiter des Eingabenausschusses der Hamburger Bürgerschaft auf meinen Fall angesprochen, erklärte: „Wir haben gar nichts gegen den Orgaß, wir wollen nur der Neuen Heimat eins auswischen.“

Ich will aber auch nicht verschweigen, daß der Fraktionsvorstand der CDU letztendlich — gegen den heftigen Widerstand von Ehlers übrigens — Mitte April empfahl, im PUA NH den Antrag zu stellen, Orgaß die seit Monaten geforderte Protokolleinsicht zu gewähren. Damit wollte man einem Gerichtsbeschuß zuvorkommen, nachdem in einem anderen Falle das Verwaltungsgericht bereits im Wege einer einstweiligen Anordnung dem PUA NH auferlegt hatte, dem Antragsteller Einsicht in das Protokoll seiner Vernehmung zu gewähren (gegen das Sie auf Antrag des PUA NH beim Oberverwaltungsgericht Beschwerde einlegen mußten) und weil meine Anwälte ebenfalls beim Verwaltungsgericht einen eingehend begründeten Antrag auf Protokolleinsicht gestellt hatten. Der CDU-Antrag ist dann mit Mehrheit im PUA NH angenommen worden. (Siehe Hamburger Abendblatt vom 22. Juni 1986, Seite 6)

Die monatelange hartnäckige und völlig unverständliche Weigerung einer Protokolleinsichtnahme mit der provokanten Bemerkung, ich hätte kein begründetes Interesse vorzuweisen, findet seine Erklärung jedoch beim Lesen der Protokollteile der Zeugenvernehmung Jaenecke vom 4. Juli und 10. September 1985. Dem Leser wird hierbei sehr klar, daß die im Ausschuß Verantwortlichen die Veröffentlichung ihrer Vernehmungsmethoden scheuen mußten, wie der Teufel das Weihwasser. Ich bitte Sie, diese Beweisstücke, in der dem Gericht von der Gegenseite vorgelegten Fassung, sorgsam zu analysieren. Ergänzend dazu sind auch die entsprechenden Ausführungen meiner Anwälte in ihrem Schriftsatz vom 30. April 1986 an das Verwaltungsgericht sehr aufschlußreich.

Ganz offensichtlich ging es der Ausschußleitung bei ihrer Vernehmung nicht um Tatsachenermittlung oder gar um Wahrheitsfindung, sondern vielmehr darum, die bereits erfolgten Vorverurteilungen der Öffentlichkeit vorzuführen. Das ganze Verfahren — zumindest in meinem Fall — besteht eindeutig darin, im Schutze parlamentarischer Immunität und Indemnität einen Fall zu konstruieren, der aus politischen oder sonstigen Gründen, einem gewünschten Ergebnis dienlich sein soll. Dafür opferte man gnaden- und gewissenlos Ruf und Ehre eines bisher unbescholtenen Bürgers, der von den in biederemännlichem Gewand aufgetretenen Ausschußvorsitzenden brutal erledigt werden sollte.

Bildet sich hier etwa ein harter Kern einer parlamentarischen „Knüppelgarde“?

Läßt nicht die Lektüre der Zeugenvernehmungsprotokolle (vermutlich nicht nur in diesem Falle) an Stil und Methoden des Volksgerichtshofes erinnern?

Herr Präsident,

auch seinerzeit konnte die Macht des Bösen nur gedeihen auf dem Nährboden der Feigheit der Guten. Nur weil damals so viele weggeschaut haben, weil sie sich nicht mit Unangenehmen auseinandersetzen wollten, weil sie Schwierigkeiten aus dem Wege gehen wollten, weil sie bei den Machthabern nicht unangenehm auffallen wollten, weil sie nicht ihre Position oder Karriere gefährden wollten; nur weil allzu viele zu furchtsam waren, weil sie ja nur ihre Pflicht zu

Mann ist, um die „Standortpolitik“ des Senats glaubhaft auch in der Baubranche durchzusetzen?

Antwort des Senats 30.1084, zu Frage 6:

Der Senat setzt seine Politik selbst durch und hat als Alleinaktionär der Sprinkenhof AG die dazu nötigen Steuerungsinstrumente

²⁾ Harburger Rundschau 31. Oktober 1984, Seite 3

Überschrift eines „Interview mit dem neuen Chef der Sprinkenhof AG“

tun hatten, konnte Unrecht sich durchsetzen, konnten Schergen wüten. Der Opportunismus so vieler ermöglichte Schlimmstes unter dem Deckmantel der Scheinlegalität, weil auch Juristen sich hergaben, ein Unrechtssystem formaljuristisch noch zu begründen.

Sollten wir aus alledem nichts gelernt haben? Wehret den Anfängen!

Herr Präsident,

wie sehr recht hat doch Hans Schüler in seinem Artikel „Um die Ehre gebracht — Ein CDU-Abgeordneter wurde zu Unrecht in die Neue-Heimat-Affäre hineingezogen und muß nun um seinen Ruf kämpfen“ (DIE ZEIT, 28. März 1986, Seite 5), wenn er am Schluß die Frage aufwirft: „Verkommen unsere parlamentarischen Untersuchungsausschüsse bei dem Versuch, politische Skandale aufzuklären, zu ‚Wohlfahrtsausschüssen‘ nach dem Muster der französischen Revolution, denen es nicht um Schuld oder Unschuld, sondern nurmehr um die Vernichtung des politischen Gegners geht?“

Diese Frage ist in hervorragender Weise auch an Sie, den Präsidenten der Bürgerschaft gestellt; denn Sie sind nicht der Präsident irgend einer Bananenrepublik, sondern der Präsident der Freien und Hansestadt Hamburg. Die Würde Ihres Amtes legt Ihnen auch die Bürde auf, dafür Sorge zu tragen, daß nicht im Namen dieses Hohen Hauses unter dem Deckmantel von Immunität und Indemnität Willkür regiert, bei der unbescholtene Bürger in ihrer vom Grundgesetz geschützten Würde verletzt werden, ohne daß sie sich dagegen wehren können.

Wenn Sie schon glaubten, bislang in ein schwebendes Verfahren nicht eingreifen zu können; jetzt ist der Bericht abgeschlossen und unterliegt im Parlament der politischen Bewertung. Nicht zuletzt auch um der Würde des Hohen Hauses und der Wahrung der Rechtsstaatlichkeit willen, sollten Sie jetzt, schon während der Parlamentsdebatte, geeignete Schritte unternehmen, um offensichtlich begangenes Unrecht beim Namen zu nennen und zurechtzurücken.

Herr Präsident, darauf vertraue ich und verbleibe mit freundlichen Grüßen



P. S. Herr Präsident,
im Hinblick auf die Einsetzung eines parlamentarischen Untersuchungsausschusses im Deutschen Bundestag zum Komplex Neue Heimat werden Sie sicherlich Verständnis haben, daß ich diese Unterlagen nach der Debatte in der Hamburger Bürgerschaft dem Präsidenten des Deutschen Bundestages und anderen Stellen zuleiten werde.

V. PUA-NH manipuliert NH-Mitarbeiterstatus in seinem Abschlußbericht

In meinem o. g. Schreiben an den Präsidenten verwehrte ich mich gegen die niederträchtige Anmerkung im Ausschlußbericht (Seite 362) „Der Bauherr war seinerzeit Bundestagsabgeordneter und stand nach *eigenen Angaben* in einem Arbeitsverhältnis zur NH.“

Nach nochmaligem intensivem Studium in diesem 1 000-Seiten-Werk bemerkte ich eine weitere *arglistige Täuschung* durch die Verantwortlichen:

Unter dem groß aufgemachten *Kapitel 8.3 „Beziehungsgeflecht“* unter Ordnungsnummer 8.3.2.1 „*Politische Mandate von NH-Vertretern*“ (Seite 231) werden die Zeiten meiner Parlamentszugehörigkeit zwar korrekt aufgeführt; in der Spalte „*Wesentliche NH-Funktionen*“ aber wurde bei meinem Namen manipuliert:

Es wurde nur der Beginn meiner Tätigkeit aufgeführt „Mitarbeiter NH seit 1/65“

Die Beendigung meines Arbeitsverhältnisses am 31. Juli 1977 ist nicht verzeichnet worden!

Stünde das Datum der Beendigung meines Arbeitsverhältnisses bei der NH auch bei meiner Namensnennung — wie bei allen übrigen inzwischen ausgeschiedenen Personen — wäre für jedermann aus dem PUA-NH-Abschlußbericht selbst erkennbar, wie sehr manipuliert worden ist

und daß die gegen mich erhobenen Vorwürfe von vornherein jedweder Grundlage entbehren.

W. Eigene Recherchen beim Gutachterausschuß für Grundstückswerte

Da sich der PUA-NH in seinem Bericht zum Vorwurf meiner angeblichen Begünstigung in Höhe von DM 34 608 beruft,

„Dies ergibt sich aus einer Gegenüberstellung der von den Bauherren gezahlten Grundstückspreisen und der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte auf Ersuchen des PUA ermittelten Verkehrswerte zum Zeitpunkt des Erwerbs.“ (Seite 370)

...

Der PUA hat keinen Anlaß, die von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses als angemessen ermittelten Verkehrswerte anzuzweifeln. (Seite 371)

recherchierte ich auf eigene Faust beim Gutachterausschuß. Diese Nachprüfung, zunächst in der Geschäftsstelle und anschließend beim Vorsitzenden des Gutachterausschusses, habe ich in einem Schreiben an den Vorsitzenden des Gutachterausschusses sehr detailliert dargestellt. Aus Gründen der Dokumentation folgt dieses Schreiben vom 14. Juli 1986 an dieser Stelle ungekürzt.

GERHARD ORGASS

Lentersweg 6, 2000 Hamburg 63

14. Juli 1986

An den
Vorsitzenden des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in Hamburg
Herrn Reg.-Dir. Reinhard Zink
Großneumarkt 20

2000 Hamburg 11

Betr.: Wertermittlung meines Grundstückes Lentersweg 6, 2000 Hamburg 63

Sehr geehrter Herr Zink,

am Dienstag, dem 8. Juli 1986 suchte ich die Geschäftsstelle für den Gutachterausschuß für Grundstückswerte in Hamburg auf, um mich über den Wert meines in Hamburg 63, Lentersweg 6, gelegenen Grundstückes zu informieren. Ihre Mitarbeiterin (vermutlich Frau Paulsen) bediente mich sehr höflich und bereitwillig. Auf Formblatt BR7 „Mündliche Wertauskunft“ trug sie folgendes Ergebnis über mein Grundstück ein:

Größe 824 m², tatsächliche Nutzung: 1, Bemerkung: 280 WR II.

Der o. g. Richtwert 280 WR II wurde von ihr dem Kartenblatt der Richtwertesammlung entnommen, als dem meinem Grundstück nächstliegendem Wert. Er ist in das Wohngebiet um die Straße „Am Karpfenteich“ eingezeichnet.

Unter Bezugnahme auf die Größe meines Grundstückes (824 m²) notierte sie als heutigen ungefähren Anhaltswert 300. Sodann bat ich Ihre Mitarbeiterin, mir den Wert meines Grundstückes zum Zeitpunkt des Kaufes (18. 8. 1970) zu benennen. Daraufhin holte sie bereitwillig die entsprechende Karte des Jahres 1973 aus dem Schrank. Die an gleicher Stelle stehende Eintragung in Höhe von 110 übertrug sie wie folgt: 1973 = 110. Auf meine Bitte, mir doch den Wert von 1970 herauszusuchen, erklärte sie mir, daß dies ihr nicht möglich sei, da vor der Zeit von 1973 diese Karten nicht erstellt wurden.

Auf die weitere gezielte Frage, ob in der von der Geschäftsstelle zu führenden Kaufpreissammlung für das Jahr 1970 ein Vermerk eingetragen sei, sagte sie, daß sie darüber keine Auskunft erteilen könne und holte einen anderen Mitarbeiter herbei. Dieser verwies mich an Sie, den Vorsitzenden des Gutachterausschusses. Die Haltung Ihrer beiden Mitarbeiter kann ich verstehen und habe sie in keiner Weise zu beanstanden. Das zitierte Formblatt nahm ich an mich; eine Ablichtung füge ich Ihnen bei.

Sehr geehrter Herr Zink, für das im Anschluß mit Ihnen geführte Gespräch, das sehr freimütig geführt wurde und an dem fast die ganze Zeit der Leiter der Geschäftsstelle, Herr Never, aktiv teilgenommen hatte, danke ich Ihnen und Herrn Never.

Es ging im wesentlichen um den Vorwurf des PUA NH, der mir in seinem Abschlußbericht (Bürgerschaftsdrucksache 11/5900 Seite 370/371) unterstellt, beim Kauf meines Grundstückes eine erhebliche Vergünstigung in Höhe von DM 34 608 zu Lasten der Neuen Heimat erlangt zu haben:

„Dies ergibt sich aus einer Gegenüberstellung der von den Bauherren gezahlten Grundstückspreise und der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte auf Ersuchen des PUA ermittelten Verkehrswerte zum jeweiligen Zeitpunkt des Erwerbs.“ (Drucksache 11/5900 Seite 370)

Um dieser Unterstellung der Vorteilsannahme nachzugehen, habe ich mit Ihnen unter Heranziehung der Rechtsgrundlage, nämlich des Bundesbaugesetzes

(BBauG) Siebenter Teil, Ermittlung von Grundstückswerten, diesen Fall erörtert.

Die o. g. Normen des BBauG ergeben, daß die *Ermittlung des Verkehrswertes* auch „auf Ersuchen des PUA“ (siehe Seite 371) auf gar keinen Fall durch die Geschäftsstelle vorgenommen werden kann, sondern durch den gesetzlich dafür bestimmten Gutachterausschuß erfolgen muß (§ 136 BBauG). Der Verkehrswert eines einzelnen Grundstücks kann nur auf der Rechtsgrundlage eines Gutachtens für das konkrete Grundstück ermittelt werden (§ 142 Abs. 1 und 2 BBauG). Die Erstellung eines Gutachtens aber ist wiederum an eine Reihe strenger Kriterien gebunden, wie z. B. § 138 BBauG (Zusammensetzung der Gutachterausschüsse). Insbesondere hätte der Gutachterausschuß vor Erstellung eines Gutachtens über den Wert mich als *Eigentümer hören müssen* (§ 136 Abs. 5 Satz 3 BBauG). Außerdem hätte mir eine *Abschrift des Gutachtens* über den Wert (m) „eines einzelnen Grundstücks“ *übersandt werden müssen* (§ 136 Abs. 5 Satz 1 BBauG). Darüber hinaus stellt der Gesetzestext klar „Die Gutachten haben keine bindende Wirkung, soweit nichts anderes bestimmt oder vereinbart ist“ (§ 143 BBauG).

Sehr geehrter Herr Zink, Sie und Herr Never haben mir diese meine Rechtsauffassung uneingeschränkt bestätigt. Sie haben mir daraufhin erklärt, daß über mein Grundstück auch gar kein Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes erstellt worden sei. Vielmehr habe sich die Geschäftsstelle in anderer Weise dem PUA gegenüber geäußert. (Ihre genaue Formulierung ist mir leider entfallen.) Unter Berufung auf die Rechtsgrundlage durch das Bundesbaugesetz (§ 136 Abs. 5) bitte ich Sie sehr höflich, mir umgehend eine Kopie der Antwort der Geschäftsstelle auf die Anfrage des PUA NH zuzusenden. Vermutlich ist es der Sache dienlich, wenn Sie mir zugleich den Auftrag des PUA hinsichtlich der Bewertung meines Grundstücks mit zukommen lassen. Entgegenstehende Bedenken in bezug auf Datenschutzvorschriften können meinem Begehren ja wahrlich nicht entgegenstehen, da es sich zum einen um die Übersendung meiner eigenen Daten handelt und zum anderen der PUA durch seine Veröffentlichungen sich längst über meinen datenrechtlichen Schutz rigoros hinweggesetzt hat.

Sehr geehrter Herr Zink, im weiteren Verlauf unseres Gespräches wies ich auch auf die gesetzliche Aufgabe der Kaufpreissammlungen hin, die bei den Geschäftsstellen zu führen und nach Weisung der Gutachterausschüsse auszuwerten sind (§ 143 a BBauG). Danach unterliegen die Geschäftsstellen auch der gesetzlichen Regelung: „Soweit anzunehmen ist, daß ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse die Höhe der vereinbarten Kaufpreise beeinflusst haben, sind die Kaufpreise in den Sammlungen unter Hinweis auf diese Umstände zu kennzeichnen.“ Da mir der PUA zweifellos eine „ungewöhnliche“ Vergünstigung vorhält, muß, wenn dieser Vorwurf begründet sein sollte, ein konkreter „Hinweis auf die Umstände“ in der Kaufpreissammlung enthalten sein. Da ich auch bereits mehrfach dem PUA nachgewiesen habe, daß meine Nachbarin 1971 ihr Grundstück (unmittelbares Nachbargrundstück) aufgrund einer Zeitungsanzeige der NH zu gleichen Bedingungen gekauft hat, müßte auch bei ihr ein Vermerk stehen. Im Prinzip trifft dies für alle 14 Einzelhausgrundstücke zu. Wenn die Behauptung des PUA zuträfe, müßten alle Grundstücke einen entsprechenden Vermerk in Ihrer Sammlung aufweisen.

Sie und Herr Never haben mir dazu übereinstimmend erklärt, daß ein solcher Vermerk über den Kaufpreis meines Grundstückes in der Kaufpreissammlung nicht enthalten ist. Ich wäre Ihnen dankbar, wenn Sie mir auch dieses noch einmal bestätigen würden.

In unserem Gespräch habe ich auch von der gerade zuvor erhaltenen Wertauskunft meines Grundstückes berichtet und die Wertangabe des PUA zum Zeitpunkt des Grundstückserwerbs in Zweifel gezogen. Ich begründe dieses nochmals wie folgt:

Der aus der Karte von 1973 ermittelte Richtwert DM 110 WR II entspricht nicht dem Wert meines Grundstückes, und zwar weder in bezug auf Lage und Umgebung, noch von der Möglichkeit der Bebauung. Das angegebene Vergleichsgebiet „Am Karpfenteich“ hat nicht nur eine wesentlich ruhigere Lage und damit einen ungleich höheren Wohnwert, sondern auch eine ganz andere bauliche Nutzungs-

möglichkeit (zweigeschossig, zusätzlich Dachgeschoßausbau). Demgegenüber hatte mein Kaufvertrag nicht nur ein Rückkaufsrecht der Neuen Heimat im Falle nicht eingehaltener Bauverpflichtungen zum gleichen Kaufpreis durch die NH, sondern beinhaltet auch die Verpflichtung der Übernahme aller Bedingungen und Auflagen aus dem Kaufvertrag zwischen der NH und der Freien und Hansestadt Hamburg. Diese von der Stadt mit dem Kauf verbundenen Auflagen waren — bezogen auf mein Grundstück — insbesondere: nur eingeschossige Bauweise, nur Flachdach und Verblendmauerwerk. Wegen der Beeinträchtigung durch den Fluglärm im Bereich der Flugschneise des Flughafens Fuhlsbüttel hatte ich außerdem die Auflage zu erfüllen, beim Bau meines Hauses eine zusätzliche freischwingende Schallschutzdecke in die Dachkonstruktion mit einzubauen.

Ferner ist bei der Bewertung zu berücksichtigen, daß sich in einer Entfernung von nur etwas über 20 Meter von meiner Grundstücksgrenze eine teils siebengeschossige, in einem Winkel sich fortsetzende rund 300 Meter lange Hochhausfront befindet, von Einheimischen als „Eigernordwand“ bezeichnet.

Es müßte einem Wunder gleichkommen, wenn der aus dem Jahre 1973 herangezogene Richtwert von DM 110 eines Gebietes in weitaus besserer Lage und mit mehr als doppelter Bebauungsmöglichkeit haargenau dem Verkehrswert meines Grundstückes zum Zeitpunkt des Kaufes im Jahre 1970 entspräche!

Herr Never räumte bei dem Gespräch ein, daß man bei der Auskunft an den PUA möglicherweise von falschen Voraussetzungen ausgegangen sei. Ich bitte dieses umgehend zu klären.

Des weiteren haben wir über die im Abschlußbericht des PUA niedergeschriebene Behauptung gesprochen, „daß ein WU (Wohnungsunternehmen) verpflichtet ist, seine Leistungen zu angemessenen Preisen zu erbringen. Im Falle der Grundstücksverkäufe ist dies der Verkehrswert der Objekte!“ (Drucksache 11/5900 Seite 371) Diese Behauptung ist sachlich falsch und findet weder durch unsere Gesellschafts- noch unsere Rechtsordnung ihre Stütze, schon gar nicht nach dem Prinzip der Gemeinnützigkeit, die ein integrierter Bestandteil der sozialen Marktwirtschaft ist. Es ist ja gerade das Wesen der Gemeinnützigkeit, preisregulierend auf dem Markt einzugreifen und nicht im Wege der Gewinnmaximierung durch Mitnahme von leistungslosen Gewinnen der Preistreiberei Vorschub zu leisten.

Sie schlossen sich dieser Auffassung an und erklärten, daß gerade deshalb die Genossenschaften und gemeinnützigen Gesellschaften, die auf eine Gewinnausschüttung von 4% beschränkt seien, üblicherweise die Preisbildung bei Grundstücksverkäufen nach dem Kostendeckungsprinzip vornähmen. Weiterhin weisen Sie mich darauf hin, daß selbst der Bund beim Verkauf von Wohngrundstücken aus seinem Bestand an seine Bediensteten einen Abschlag von 35 Prozent gewähre.

Sehr geehrter Herr Zink, nach alledem, was ich von Ihnen erfahren und auch ansonsten recherchiert habe, ist der mir gemachte Vorwurf, beim Kauf meines Grundstückes durch die Neue Heimat eine ungerechtfertigte Vergünstigung in Höhe von DM 34 608 erlangt zu haben, so unverständlich wie ungeheuerlich. Der PUA NH stützt seine Beschuldigungen nun aber ausdrücklich auf den Gutachterausschuß. Im Wortprotokoll der öffentlichen Zeugenvernehmung wird dem Geschäftsführer der NHN vom Ausschußvorsitzenden vorgehalten:

„Wie erklären Sie sich, Herr Jaenecke, daß der Gutachterausschuß für Grundstückswerte der Baubehörde in einer Reihe von Einzelfällen festgestellt hat, daß die NH-Nord bei Grundstücksverkäufen unter dem Verkehrswert liegende Kaufpreise gefordert hat?“ (Apr 1132 Seite 17 ff.)

Im Abschlußbericht begründet der PUA seine Beschuldigung mit der Feststellung:

„Der PUA hat keinen Anlaß, die von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses als angemessen ermittelten Verkehrswerte anzuzweifeln. Die NHN hat mithin in diesen Fällen darauf verzichtet, höhere Preise, nämlich die nach dem Verkehrswert angemessenen zu erzielen.“ (Drucksache 11/5900 Seite 371)

Auch die CDU-Bürgerschaftsfraktion bezieht sich in ihrer Presseinformation vom 12. Mai 1986 „Der Neue-Heimat-Skandal — ein SPD- und DGB-Skandal zu Lasten der Mieter und Steuerzahler“ auf den Gutachterausschuß, wenn sie die „Gewährung von Preisnachlässen auf den Grundstückspreis“ als verwerflich brandmarkt und schreibt:

„Häufig gewährte die NHN den bevorzugten Bauherren Preisnachlässe auf den Grundstückspreis, der nach den Feststellungen eines unabhängigen Gutachterausschusses dem tatsächlichen Verkehrswert entsprochen hätte.“ (Seite 14 ff.)

Sehr geehrter Herr Zink, ich füge Ihnen die Wortprotokolle des PUA (soweit sie sich in meinem Besitz befinden), wie auch einen Auszug aus dem PUA-Abschlußbericht und der CDU-Presseinformation bei, zudem einige Presseveröffentlichungen sowie mehrere weitere Unterlagen in Ablichtung zur Abrundung des Vorganges und wäre Ihnen dankbar, wenn Sie diese mir nach Gebrauch zurücksenden würden. Selbstverständlich aber können Sie sich Ablichtungen machen und diese frei verwenden.

Sie werden verstehen, daß ich um der Wiederherstellung meiner Ehre willen alles Erdenkliche tun werde, um diese Sache aufzuhellen. Ich bitte Sie deshalb, zu dem Vorgang der „Ermittlung“ des „Verkehrswertes“ meines Grundstückes Stellung zu beziehen. Dabei bitte ich auch, sich zu der Zeugenvernehmung des Herrn Jaenecke vor dem PUA zur Darstellung der Grundstückspreisbildung zu äußern (APr 11/32 Seite 17 ff.). Ferner bitte ich Sie, zur Grundstückspreisgestaltung bei gemeinnützigen Unternehmen Stellung zu beziehen und auch über die Art der Preisgestaltung bei der Vergabe von Wohngrundstücken durch den Bund zum Zwecke des Eigenheimbaus (an seine Bediensteten).

Da ich befürchten muß, daß die vom PUA gegen mich erhobenen Beschuldigungen — gegen die ich mich vor Gericht nicht wehren kann, da „die Beschlüsse der Untersuchungsausschüsse der richterlichen Erörterung entzogen sind“ (Beschluß des Verwaltungsgerichts Hamburg gegen mich) — durch den inzwischen eingesetzten Untersuchungsausschuß des Deutschen Bundestages ungeprüft als korrekte Ermittlung des PUA NH Hamburg unterstellt werden und das Ganze in den Strudel der kommenden Wahlkämpfe geraten könnte, bitte ich Sie höflich um eine baldmögliche Antwort.

Mit freundlichen Grüßen

Ihr
Gerhard Orjaf

Anlagen

Kenntnisnahme: Bausenator E. Wagner

Mündliche Wertauskunft

Grundstück : Lentersweg 6
 Flurstück : Größe: 824 // Karte:
 Ausweisung : tatsächliche Nutzung: 1
 Auskunft an : H. Orgaß
 Bemerkungen :

280
 WRT II

300

UnterschriftDatum der Auskunft

1973 = 110,-

Die in o. g. Schreiben eingangs beschriebene Darstellung der Wertermittlung meines Grundstücks läßt nur den Schluß zu, daß die sogenannte Ermittlung des seinerzeitigen Verkehrswertes nicht qualifizierter war, als die mir gegebene „Mündliche Wertauskunft“ bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses nach § 143 b.

Dieser Umstand wird dadurch erhärtet, daß der mir genannte Grundstückswert von DM 110 per Quadratmeter im Jahre 1973 exakt die gleiche Höhe hat, wie der mir vom PUA-NH vorgehaltene Wert für das Jahr 1970.

Darüber hinaus ist zu beachten, daß diese Wertangabe sich auf eine andere Gegend mit wesentlich höherem Wohnwert bezieht.

O. g. Schreiben habe ich am gleichen Tage in Kopie dem Bausenator Eugen Wagner persönlich überreicht um ihm bei dieser Gelegenheit auch die komplette Zusammenstellung meiner Unterlagen mit der Bitte um Prüfung überreicht.

Der Vorsitzende des Gutachterausschusses schrieb mir am 16. Juli 1986: (*36)

„...dankend bestätige ich den Eingang Ihres Schreibens vom 14. 7. 1986.

Nach Klärung noch offener Fragen werde ich, soweit mir dies möglich ist, zu Ihren Ausführungen Stellung nehmen.“

Nach Ablauf eines Monats fragte ich wegen der Antwort nach. Sie liegt trotz der von mir herausgestellten Eilbedürftigkeit bis heute noch nicht vor. (Stand 1. Oktober 1986)

X. Debatte über den Abschlußbericht des PUA-NH in der Hamburger Bürgerschaft am 11. Juni 1986

Leider hatte mein Appel an den Präsidenten der Hamburger Bürgerschaft keine Resonanz gefunden. Eine Ehrenerklärung von ihm wurde nicht abgegeben.

Wohl aber deutet sich die Problematik des Umgangs mit meinem Fall im PUA-NH insbesondere in einer Rede des Vorsitzenden des Rechtsausschusses der Hamburger Bürgerschaft, des Abgeordneten Hans-Jürgen Grambow (SPD), an. Aber auch in beachtenswerten Beiträgen (und Zwischenrufen) des Fraktionsvorsitzenden der SPD, Henning Vosscherau, und der Abgeordneten Frau Marion Pein (GAL).

Die Untersuchung des PUA-NH über den größten Wohnungsbaukonzern Europas währte mehr als drei Jahre. Sein Untersuchungsbericht umfaßt rund 1 000 Seiten Kleingedrucktes. Als höchst bemerkenswert ist die Tatsache zu verzeichnen, daß das Familieneigenheim des ehemaligen CDU-Bundestagsabgeordneten und früheren NH-Mitarbeiters Gerhard Orgaß, zu einem nicht unerheblichen Teil Gegenstand der Betrachtung und der Bewertung der Handlungsweisen der NEUE HEIMAT in der abschließenden Parlamentsdebatte wurde.

Zu mehr als 15 Prozent des 29 Seiten umfassenden Wortprotokolls dieser Neue-Heimat-Debatte spielte der Fall Orgaß eine Rolle.

BÜRGERSCHAFT
DER FREIEN UND HANSESTADT HAMBURG

11. Wahlperiode

Plenarprotokoll 11/99

11. 6. 86

99. Sitzung

Mittwoch, 11. Juni 1986

Vorsitzende: Präsident Peter Schutz, Erster Vizepräsident Rolf Kruse und Zweiter Vizepräsident Hans Saalfeld

Inhalt

Senatsvorlage

Erarbeitung von
Entscheidungsgrundlagen zum Themenbereich
„NEUE HEIMAT“
— Drucksache 11/6374 — 5914 D

und

Antrag der Fraktionen der SPD und der CDU:

Änderungen zu den ONr. 42 und 43 des Berichtes
— Drucksache 11/6411 — 5914 D

Dr. Martin Willich CDU 5915 D

(zur Geschäftsordnung)

Ulrich Hartmann SPD 5916 B, 5942 B

Karl-Heinz Ehlers CDU 5923 B, 5941 B

Marion Pein GAL 5929 B, 5938 C, 5943 A

Hans-Jürgen P. Groth SPD 5933 C

Eugen Wagner, Senator 5935 A

Thomas Kowsky GAL 5936 A

Klaus Lattmann CDU 5937 A

Dr. Henning Voscherau SPD 5939 B

Hans-Jürgen Grambow SPD 5939 D

Beschlüsse 5943 O

Bericht des Parlamentarischen
Untersuchungsausschusses

zur Überprüfung der Aufsichtstätigkeit
der Behörden gegenüber der
Geschäftstätigkeit der
Unternehmensgruppe Neue Heimat (Neue
Heimat Gemeinnützige Wohnungs- und
Siedlungsgesellschaft mbH, Neue Heimat
Städtebau GmbH, ihre direkten und
indirekten Schwester-, Tochter-, und
Beteiligungsunternehmen) sowie der
Geschäftsbeziehungen zwischen der
Freien und Hansestadt Hamburg und der
Unternehmensgruppe Neue Heimat
— Drucksache 11/5900 — 5914 D

In Verbindung damit:

Antrag der Fraktion der CDU:

Rücktritt von Senator Volker Lange
— Drucksache 11/6256 — 5914 D

sowie

Antrag der Fraktion der GAL:

Ergänzungen und Änderungen zur
ONr. 42 des Berichtes
— Drucksache 11/6393 — 5914 D

und

I. Ulrich Hartmann, SPD

Schon zu Beginn der Eröffnungsrede führte der
PUA-NH-Ausschußvorsitzende Ulrich Hartmann
(SPD) aus: (Seite 5917)

Die Behinderung durch Einzelpersonen hat es auch
gegeben. Das ging oft ins Persönliche, und natürlich
ist man versucht, hier heute einmal — ich habe
während der Dauer der Untersuchung immer ge-
schwiegen, weil ich es für richtig halte, daß dem
Parlament der Bericht abzuliefern und hier Stel-
lung zu nehmen ist —, weil es schon reizen würde,
auch gegenüber ehemaligen Mitgliedern dieser
Bürgerschaft sehr deutlich ein paar Takte zu sagen,
*wobei ich hinzufüge, daß es mich relativ entsetzt
hat, daß eine seriöse Wochenzeitung aus Hamburg
von vornherein, ohne inhaltlich zu prüfen, unter-
stellt, diesem Mann sei Unrecht geschehen;*

(Karl-Heinz Ehlers CDU: Sehr richtig!)

davon kann nicht die Rede sein. Das könnte man
im einzelnen darlegen, Sie finden es im Bericht; ich
schenke mir das hier heute, denn er kann sich auch
nicht verteidigen.

Ich glaube, dann ist es menschlich auch einmal ver-
ständlich, daß man ein wenig die Fassung verliert
und den Zeugen nicht nur an die Bestimmungen

des Strafgesetzbuches erinnert, sondern auch einmal verbal massiv wird.

Was wir bedauert haben, ist, daß der Beschwerdebrief, den der Vorsitzende der Geschäftsführung der Neuen Heimat an der Präsidenten der Bürgerschaft geschrieben hat, zeitgleich den Vertretern der Hamburger Presse übergeben worden ist. Dadurch ist wohl nicht überall — auch nicht bei allen Repräsentanten dieses Parlamentes — verstanden worden, daß es nicht der Zweck dieser Aktion der Neuen Heimat — zuvor war ja eine Aktion gegenüber Herrn Ehlers von derselben Geschäftsführung abgerollt — war, etwa eine sachliche Verhandlungsführung im Ausschuß sicherzustellen, sondern der Zweck war, dieses Gremium in der Öffentlichkeit zu diskreditieren.

(Beifall bei Karl-Heinz Ehlers CDU)

Wir haben bedauert, daß wir in dieser Weise manchmal das Gefühl hatten, daß wir nicht überall Unterstützung hatten; das will ich hier wenigstens sagen. *Es ist schon eine merkwürdige Situation*, wenn Sie sich in einer solchen Untersuchung befinden und sich durchaus Mühe geben — mit dem Ausrutscher, der mir zumindest passiert ist, das gebe ich zu —, *das Gefühl zu haben, daß Sie von wesentlichen und einflußreichen Personen — auch in diesem Hause — ein wenig im Stich gelassen werden*; das ist nicht besonders angenehm und kann einen an der Aufgabe auch etwas zweifeln lassen.

Aber ich möchte doch auf die Vorwürfe von menschenunwürdiger Behandlung von Zeugen zu sprechen kommen; diese richten sich ausschließlich gegen den Schriftführer und den Vorsitzenden, also gegen Herrn Ehlers und gegen mich. Ich habe damals geschwiegen. Ich gebe zu: Es ist passiert, ich bin ausgeflippt. Sie dürfen sicher sein: Niemand ist so sauer über mich wie ich selbst.

Insofern sei uns vielleicht auch verziehen, und wenn es durch uns selber ist.

(Elisabeth Klausch SPD: Richtig!)

Der Untersuchungsausschuß — und das muß man wohl auch realistisch sagen — war sicherlich nicht überall, und zwar auch quer durch alle Gruppierungen — ich meine das nicht nur im parteipolitischen Sinne — ein geliebtes Kind.

II. Karl-Heinz Ehlers, CDU

Die anschließende Rede des PUA-NH-Schriftführers Karl-Heinz Ehlers (CDU) war insgesamt so unsachlich und niveaulos, daß es nicht lohnt, darauf einzugehen, es sei denn als Fallstudie besonderer „Sprücheklopferei“. (Sie wird deshalb den besagten 15 Prozent nicht zugerechnet.)

Zunächst vermerkte er

„mit einem Dank an Herrn Hartmann ganz persönlich“, die Zusammenarbeit zwischen uns beiden war makellos, und dafür bedanke ich mich ausdrücklich (Seite 5923).

Weit gefehlt! Die Zusammenarbeit der Beiden war voller Makel, wie dieses Memorandum belegt.

Mit welchen Unterstellungen hier gearbeitet wurde, macht Ehlers auch im folgenden deutlich: (Seite 5925/5926)

Alles Fragen, die sich zwangsläufig stellen, die aber auch in diesem Bericht des Ausschusses beantwortet werden, ebenso wie meine eingangs aufgeworfene Frage, inwieweit eigentlich politische Mandatsträger Vorteile durch die Neue Heimat bekommen haben.

Für die CDU steht dabei nicht die Frage „Wer hat bekommen?“ im Vordergrund, sondern die Frage „Durfte die Neue Heimat geben?“ Das ist die entscheidende Frage, die man sich stellen muß, wenn man sich überlegt, ob gemeinnützigkeitsrechtlich gebundenes Vermögen herausgeflossen ist. Die Frage, an wen es geflossen ist, ist erst in zweiter Linie interessant. Interessant ist die Frage „Durfte es überhaupt fließen?“

Aber klar ist, daß die Neue Heimat hier gemeinnützigkeitsrechtlich gebundenes Vermögen an einen Personenkreis verschenkt hat, dem dieses nicht zustand. Dieses Verhalten ist aus der Sicht der Neuen Heimat völlig logisch. *Denn wer einmal so großzügig beschenkt worden ist, wird sich später schon entsprechend wohlwollend verhalten*. Angesichts der Vielzahl von Versäumnissen und Rechtsverstößen in der Baubehörde wird deutlich, wie das Wohlwollen sichtbar wurde.

So geht das also aus der Sicht des Herrn Ehlers mit der NEUEN HEIMAT, nämlich: (Seite 5926)

weil die „Große Familie“ funktioniert wie in Palermo. Das weil ist der Grund.

Das führt dann auch zu der abartigen Logik: (Seite 5926)

Der Neue Heimat-Skandal muß für die Damen und Herren ein gigantisches Ruhekissen sein. Ich habe bisher keinen gehört, der sich in der Weise engagiert hätte, wie er das damals gemacht hat, geschweige denn, daß er noch eine Lüge über die Neue Heimat erfunden hätte. Aber das ist, glaube ich auch nicht mehr nötig oder auch gar nicht mehr möglich. *Alles Negative, was man über die Neue Heimat sagen kann und was an Lüge grenzt, entspricht leider der Wahrheit*. Deswegen reicht da wohl der Erfindungsreichtum nicht aus.

Und so kann er als Ergebnis von 3 Jahren (Presse) Arbeit ex cathedra verkünden: (Seite 5927)

Nach diesem Bericht muß man sagen: Die Neue Heimat ist kaum noch beleidigungsfähig.

Wenigstens im Fazit seiner Rede, wo er über die „zum Teil unappetitlich(e)“ Arbeit des PUA-NH spricht, die „im Ergebnis atemberaubend“ (Seite 5928) war, ist seiner von ihm gezogenen Schlußfolgerung voll beizupflichten: (Seite 5929)

Das Ergebnis der Arbeit hat einer Idee geschadet, die zu den besten gehört, die sich Menschen aus-

gedacht haben: der Idee der Solidarität, der Idee der Subsidiarität, der Genossenschaftsidee schlechthin.

III. Hans-Jürgen P. Groth, SPD

Wesentlich aufschlußreicher sind da schon die Ausführungen des Abgeordneten Hans-Jürgen Groth (SPD), der als PUA-NH-Mitglied den einstimmig verabschiedeten Untersuchungsbericht durch seine Stimme mitgetragen hat, nun jedoch das im Bericht enthaltene Ergebnis der spektakulär geäußerten Vorwürfe der zu niedrigen Grundstücksverkäufe durch NH schon in der Parlamentsdebatte ad absurdum führt: (Seite 5933/5934)

Es ist sehr schwer, zu Beginn der zweiten Runde, nachdem die großen Themen einzeln angesprochen sind, in der Kürze der zur Verfügung stehenden Zeit auf weitere Punkte einzugehen oder auf die Reden der beiden Oppositionsparteien zu antworten, *zumal auch einer der Kernpunkte der Debatte hier im Plenum sein sollte, daß die Einstimmigkeit, die wir im Untersuchungsausschuß erreicht haben, bei der jetzt unweigerlich kommenden parteipolitischen Auseinandersetzung doch so weit wie möglich beibehalten werden sollte; wir sind nur dann in der Lage, unsere Empfehlungen zu verdeutlichen, wenn hier die größtmögliche Einigkeit aller drei Parteien besteht.* Insofern habe ich auch mit Erleichterung im Beitrag von Herrn Ehlers gehört, daß die entscheidende Frage — so ähnlich war Ihre Formulierung — nicht ist: Wer hat genommen?, sondern: Wer hat und warum gegeben?

(Karl-Heinz Ehlers CDU: Durfte gegeben werden!)

Das ist in der Tat die Frage und begründet auch, weshalb das von Frau Pein am Schluß ihres Beitrages noch einmal angeschnittene Thema der Ziffer 14 unseres Berichts — Sie haben einzelne Namen genannt — für uns gar nicht der Kernpunkt der Untersuchungen des Untersuchungsausschusses war. *Wir haben es durchaus kontrovers diskutiert, und man muß von dieser Stelle sagen,*

(Thomas Kowsky GAL: Der Herr hat's gegeben, der Herr hat's genommen!)

daß die von Ihnen genannten Zahlen nur theoretische Zahlen sind; die „Gesamtdifferenz“ — wie es in der betreffenden Spalte heißt — ist zum Teil sehr technisch und sehr kompliziert zu erläutern. Diese Gesamtdifferenz, die Sie jetzt als „Vorteil“ ansehen, ist ein Wert, der sich nur theoretisch aus einer nachträglich vorgenommenen Schätzung eines Grundstückspreises des Gutachterausschusses zu den tatsächlich gezahlten Summen errechnet.

Die Differenz basiert auf einer theoretischen Schätzung aus dem vergangenen Jahr, rückwirkend auf Kaufpreise, die vor vierzehn Jahren gezahlt worden sind. Dazu muß man sagen, daß die Aktenlage auch ergibt — das haben wir im Ausschuß ausführlich diskutiert —, daß damals, als die Kaufpreise gezahlt wurden, andere Preise gar nicht zu erzielen waren und daß für vergleichbare Grundstücke vergleich-

bare Kaufpreise gezahlt wurden — so steht es im Bericht —, die so von der Stadt gefordert und gezahlt worden sind; und die Stadt bildet — das wissen die hier im Saal Versammelten ganz genau — ihre Kaufpreisvorstellungen durch Entscheidungen der Kommission für Bodenordnung, in der Vertreter der Behörden und des Parlaments sitzen. Ich will es etwas flapsig sagen: Es war praktisch nicht möglich, andere Kaufpreise in diesen Gebieten zum damaligen Zeitpunkt zu erzielen;

(Karl-Heinz Ehlers CDU: Na, na, na! — Marion Pein GAL: Das steht aber im Bericht anders!)

es wurden auch von anderen Wohnungsbauunternehmen und von der Stadt keine anderen Preise gezahlt.

IV. Dr. Henning Voscherau, SPD

Der SPD-Fraktionsvorsitzende, Dr. Henning Voscherau, schloß seinen Redebeitrag unter Bezugnahme auf die gegen mich erfolgte Entscheidung des Verwaltungsgerichtes — wobei er sich vor die durch den PUA-NH in's Zwielficht gerückten Sozialdemokraten stellte, mit der beachtenswerten Feststellung: (Seite 5939)

Wir haben auch gelernt, daß der Ausschuß in anderer Weise Maßstäbe gesetzt hat; denn es hat sehr viele prozessuale Auseinandersetzungen gegeben, und jüngst hat uns das Verwaltungsgericht bescheinigt und noch einmal in Erinnerung gerufen, daß die Tätigkeit von Untersuchungsausschüssen jeglicher gerichtlicher Nachprüfung entzogen ist. Dies ist nach dem Grundgesetz so; es ist auch nach der Hamburgischen Verfassung so.

Als Jurist, der auch Artikel 1 des Grundgesetzes verpflichtet ist, ziehe ich daraus die Schlußfolgerung, daß wir alle neu lernen müssen. Untersuchungsausschüsse sind in besonderem Maße zur Sorgfalt und zur Behutsamkeit im Umgang mit der Menschenwürde der von ihrer Tätigkeit Betroffenen verpflichtet. Es ist kein Geheimnis, daß ich zuweilen der Auffassung war, daß dies nicht immer hinreichend beachtet worden ist. Die Art und Weise, wie hier in diesem Hause auch heute über Helmut Schmidt, Alfons Pawelczyk, Volker Lange, Hans Saalfeld, wie in dem Bericht auch über Michael Sachs und Werner Loewe gesprochen worden ist, veranlaßt mich, dazu festzustellen, daß aus meiner Sicht eine gründliche Aufarbeitung der Punkte, die diese einzelnen betroffen haben, dazu führen würde, daß jede Form von Häme und Vorwurf unberechtigt ist.

(Beifall bei der SPD)

Die folgenden Reden werden ungekürzt als Protokollablichtung beigelegt, weil sie so am deutlichsten und ohne Manipulation des Textes aufzeigen, wie fragwürdig offensichtlich im Parlament selbst die Untersuchungsmethoden der Ausschußleitung und die Ergebnisse des PUA-NH gesehen und gewertet werden. *Was ist das nur für eine merkwürdige Einstimmigkeit über den Ausschußbericht und*

welche Gründe — und welchen Preis — mag es für diese Einstimmigkeit wohl gegeben haben, *wenn bereits die Debatte darüber einen solch gravierenden Dissens aufweist?*

Fast wirkt es schon amüsant, im Protokoll nachzulesen — und dies auch zwischen den Zeilen — wie sehr der Vorsitzende Hartmann (SPD) mit seinem Stellvertreter Ehlers (CDU), der seinem Vorsitzenden dankbar bescheinigte: „Die Zusammenarbeit zwischen uns beiden war makellos“ gegen die offensichtlich erfolgte Kritik aus den eigenen Reihen zu kämpfen hatte.

Sie kämpften um ihre eigene Glaubwürdigkeit! Redebeiträge wie Zwischenrufe machen dies nur allzu deutlich: (Seite 5939 ff.)

Vizepräsident Hans Saalfeld: Das Wort hat Herr Grambow.

Hans-Jürgen Grambow SPD: Herr Präsident, meine Damen und Herren! Ich möchte nicht zu dem Thema des Untersuchungsberichtes in der Sache Stellung nehmen, sondern zu einem Nebenaspekt, der mir allerdings wichtig erscheint angesichts der Tatsache, daß wir in Hamburg in dieser Legislaturperiode sechs Untersuchungsausschüsse eingesetzt haben, die auch arbeiten.

Hans Schüler hat in der „Zeit“ vom 28. März 1986 folgende Frage gestellt, die ich wörtlich zitiere:

„Verkommen unsere parlamentarischen Untersuchungsausschüsse bei dem Versuch, politische Skandale aufzuklären, zu Wohlfahrtsausschüssen nach dem Muster der Französischen Revolution, denen es nicht um Schuld oder Unschuld, sondern nur mehr um die Vernichtung des politischen Gegners geht?“

Diese Frage, öffentlich überspitzt gestellt, und die Debatte um den Untersuchungsausschuß jetzt geben mir Veranlassung zu einer etwas grundsätzlicheren Bemerkung in der Hoffnung, daß auch bei anderen Untersuchungsausschüssen diese auf fruchtbaren Boden fällt. *Die Bemerkung soll das Problem anreißen, welche Rechte ein betroffener Zeuge gegenüber einem Untersuchungsausschuß hat.*

Es handelt sich um ein generelles Problem, nicht allein auf diesen, sondern auch auf andere Untersuchungsausschüsse bezogen. *Gleichwohl gibt auch dieser Untersuchungsausschuß zur Betrachtung dieses Problems Anlaß.*

Nach Artikel 25 Absatz 6 Satz 1 der Hamburgischen Verfassung, wortgleich mit Artikel 44 Absatz 4 Satz 1 des Grundgesetzes, sind die Beschlüsse der Untersuchungsausschüsse der richterlichen Erörterung entzogen. Als Ausnahme der durch das Grundgesetz in Artikel 19 Absatz 4 gewährten Rechtsweggarantie gibt es also für den einzelnen Betroffenen zum Beispiel in bezug auf einen Abschlußbericht eines parlamentarischen Untersuchungsausschusses keinen gerichtlichen Rechtsschutz.

Natürlich ist es aber auch im Rahmen der Arbeit eines parlamentarischen Untersuchungsausschus-

ses denkbar, daß es zu Verletzungen subjektiver Rechte von Betroffenen kommt. Allein die Durchsetzung der verletzten subjektiven Rechte ist den Betroffenen jedoch nicht möglich.

Diese Rechtslage ist anläßlich der Arbeit dieses Untersuchungsausschusses in Hamburg vor dem Verwaltungsgericht und vor dem Obergerverwaltungsgericht debattiert worden. Die Feststellungen des Verwaltungsgerichtes habe ich eben weitgehend zitiert; sie sind nach meiner Auffassung richtig. Es ist noch ein weiterer Hinweis hinzuzufügen, den das Obergerverwaltungsgericht noch präziser als das Verwaltungsgericht faßt. Ich zitiere das Obergerverwaltungsgericht in seinem Beschluß vom 27. Mai 1986 wörtlich:

„Aber auch Dritte, die in dieser Weise von dem Ergebnis von den Ermittlungen eines parlamentarischen Untersuchungsausschusses betroffen sind, haben diese Tatsachen hinzunehmen, ohne mit Erfolg die Gerichte zur Kontrolle der Beschlüsse des Untersuchungsausschusses anrufen zu können. Das erscheint jedenfalls so lange als tragbar, wie die Untersuchungsausschüsse über die in Artikel 44 Absatz 2 Satz 2 Grundgesetz und ebenso in Artikel 25 Absatz 2 Satz 2 Hamburgische Verfassung benannten Schranken hinaus gemäß Artikel 1 Absatz 3 Grundgesetz die Grundrechte beachten, die auch für die Untersuchungsausschüsse unmittelbar geltendes Recht sind.“

Daraus folgt aber noch nicht, daß jede Behauptung einer Grundrechtsverletzung durch den parlamentarischen Untersuchungsausschuß für den Betroffenen den Weg zu einer gerichtlichen Kontrolle eröffnet, der durch Artikel 25 Absatz 6 Satz 1 der Hamburgischen Verfassung verschlossen ist.

Das wird, wenn überhaupt, nur dann möglich sein, falls die Verletzung der Grundrechte zum Nachteil eines Betroffenen von einem solchen Gewicht ist, daß es dem Gewicht des parlamentarischen Kontrollrechts zumindest gleichkommt.

Die Entscheidungen sind auf Veranlassung von Herrn Orgaß gefallen, sie haben dem Petition von Herrn Orgaß nicht entsprochen.

Der Verfassungsgeber hat also ganz eindeutig das Interesse des Parlaments an der politischen Kontrolle betont. Es ist auch gerade Sinn der Tätigkeit eines Untersuchungsausschusses, diese Kontrolle zu ermöglichen. Es handelt sich um eine politische, nicht gerichtliche Kontrolle eines Vorganges,

(Karl-Heinz Ehlers CDU: Richtig!)

die in aller Regel schnell zu erfolgen hat und nicht mit der Verurteilung eines Betroffenen verbunden ist, also anders als bei Strafverfahren.

Gleichwohl können die Feststellungen eines Untersuchungsausschusses den Betroffenen in seinen subjektiven Rechten verletzen oder jedenfalls ihn belasten. *Da der Betroffene in aller Regel — wie festgestellt — keine Möglichkeit hat, gerichtlichen Schutz durchzusetzen, muß es nach meinem Eindruck eine der vornehmsten Sorgen auch eines Un-*

tersuchungsausschusses sein — und dies ist an alle Untersuchungsausschüsse gerichtet —, sehr sorgfältig darauf zu achten, daß die Rechte der Betroffenen so wenig wie irgend möglich tangiert werden.

Das Verwaltungsgericht Hamburg führt im Hinblick auf diese Verpflichtungen in seinem Beschluß vom 30. April 1986 wie folgt aus:

„Aus den vorstehenden Erwägungen folgt somit, daß grundsätzlich der Schutz von Persönlichkeitsrechten solcher Personen, die Gegenstand eines Untersuchungsberichtes sind“

—jetzt lasse ich etwas weg —

„... allein in der Verantwortung des Ausschusses liegt. Dieser ist bei seiner Tätigkeit gehalten, nicht trotz, sondern gerade aufgrund der ihm durch Artikel 25 Absatz 6 Satz 1 der Hamburgischen Verfassung gewährten Sanktionsfreiheit die Persönlichkeitsrechte Außenstehender sorgfältig zu beachten.“

Meine Damen und Herren! Ich möchte nicht im Rahmen meines kurzen Debattenbeitrages jetzt etwa Zweifel an der Wahrnehmung dieser Fürsorgeverpflichtung dieses oder eines anderen Untersuchungsausschusses generell erheben. Ich glaube jedoch, daß wir hier ein grundlegendes Problem haben, das Schüler auch in seinem Artikel angesprochen hat

(Glocke)

— ich komme zum Schluß, Herr Präsident — und das eine Antwort verdient. Das ist ein Problem, das geregelt werden muß, möglicherweise dadurch, daß wir — und wenn es nur auf Hamburg bezogen wäre — ein Gesetz für Untersuchungsausschüsse initiieren.

(Dr. Henning Voscherau SPD: Sehr gut!)

Ein derartiges Gesetz müßte vor allem die Rechte der als Zeugen zu Hörenden, de facto aber möglicherweise Betroffenen regeln

(Glocke — Ernst-Wilhelm Stuckert GAL: Laß ihn doch zu Ende reden!)

— ich komme wirklich zum Schluß; der vorletzte Satz, Herr Präsident —,

Vizepräsident Hans Saalfeld: Sie haben die Redezeit bereits überschritten.

Hans-Jürgen Grambow (fortfahrend): zum Beispiel insbesondere die Möglichkeit, die Aussage zu verweigern.

Ich weiß, daß es in der Bundesrepublik in der Vergangenheit mehrere Ansätze gegeben hat, diese Regelung zu treffen, bisher ergebnislos. *Ich denke, ein neuer Anlauf sollte unternommen werden, allein um auch nur Ansätzen eines Verhaltens entgegenzutreten, eines Verhaltens, das Hans Schüler in dem erwähnten Artikel der „Zeit“ mit Jakobinertum in Zusammenhang gebracht hat. Dem, meine ich, sollten wir einen Riegel vorschieben.* — Danke sehr.

(Beifall bei der SPD)

Vizepräsident Hans Saalfeld: Das Wort hat Herr Ehlers.

Karl-Heinz Ehlers CDU: Herr Präsident, meine Damen und Herren!

Vizepräsident Hans Saalfeld (unterbrechend): Herr Ehlers, ich möchte noch einmal darauf aufmerksam machen: Das ist die dritte Runde, und ich muß leider die Redezeit auf fünf Minuten beschränken.

(Karl-Heinz Ehlers: Ja.)

Karl-Heinz Ehlers (fortfahrend): Ich will auch dem Bedenkenträger der Fraktion, Herrn Grambow, durchaus recht geben, daß das einmal gesagt werden mußte.

(Dr. Henning Voscherau SPD: Ja, Sie waren gemeint!)

Nur, Herr Grambow, eines geht ja nicht. Wenn der Untersuchungsausschuß eine Frage an einen Zeugen stellt: Herr X, wie beurteilen Sie den folgenden Sachverhalt, zum Beispiel daß sie — was weiß ich — ein Grundstück zu billig bekommen haben, keine ordentlichen Baubetreuungsgebühren bezahlt haben, den und den Vertrag mit jemandem gehabt haben und so weiter?, wird diese Fragestellung an den Zeugen — Beschuldigte gibt es ja nicht — am nächsten Tag in der Zeitung so dargestellt, als ob der Ausschuß den Zeugen sozusagen dieses Sachverhaltes beschuldigt hätte. *Das führt mit Sicherheit zu einem subjektiven Betroffensein dieses Menschen, der in der Zeitung liest, der Ausschuß habe ihn beschuldigt, wiewohl er nur gefragt hat. In dem Fall, den Sie zitiert haben, war das nämlich so. Da sind Fragen in dieser Weise gestellt worden, und am nächsten Tag wurden die als eine Art Tatsachenbehauptung in der Zeitung reproduziert.*

(Dr. Henning Voscherau SPD: So einfach geht das!)

Das führte zu einem subjektiven Betroffensein, für das der Ausschuß nicht kann, und darunter kann natürlich jetzt nachträglich der Ausschuß nicht leiden und per Gerichtsbeschluß gehindert werden, in seiner Aufklärungsfunktion fortzufahren, weil sich jemand subjektiv betroffen fühlt.

Dann mache ich nämlich demnächst als im Untersuchungsausschuß betroffener Zeuge einfach folgendes: Ich lanciere über einen Journalisten in die Zeitung eine Behauptung über mich. Damit fühle ich mich subjektiv in meiner Ehre berührt und getroffen, und damit lege ich in Zukunft die Arbeit des Untersuchungsausschusses einfach dadurch, daß ich diesen Sachverhalt gerichtsanhängig mache, lahm

(Dr. Henning Voscherau SPD: So einfach ist das!)

und behindere die Aufklärungsarbeit des Untersuchungsausschusses. Wir wären in diesem Falle fast soweit gewesen. Dieses kann nicht Sinn eines Untersuchungsausschusses sein, sich so etwas bieten zu lassen.

(Dr. Henning Voscherau SPD: Auch nicht, es zu verursachen!)

Das sage ich in aller Deutlichkeit.

(Beifall bei der CDU und der SPD)

Ich glaube auch, in der Sache — Sie haben ebenfalls den Namen genannt, und Herr Hartmann hat es vorhin angesprochen — hat der Untersuchungsausschuß sehr viel bessere Karten, als dieser Artikel von Herrn Schüler unterstellt, der allein die Meinung eines einzelnen Betroffenen wiedergibt, ohne je mit einem anderen Rücksprache genommen zu haben. Selbst wenn mich Herr Schüler danach gefragt hätte, hätte ich ihm auch nichts gesagt, weil ich zu dem Zeitpunkt gar nichts hätte sagen dürfen.

(Dr. Henning Voscherau SPD: Haben Sie aber doch!)

Da war nämlich der einzige, der frei war, sich in dieser Frage permanent zu äußern, der Betroffene, der auch diesen Artikel lanciert hat. Wir hätten gar nichts sagen dürfen. *Jedenfalls halte ich so einen Artikel, wie er da geschrieben worden ist, für ein Stück Journalismus unter der Gürtellinie*, um das einmal ganz deutlich zu sagen.

(Beifall bei Teilen der SPD)

Dann wollte ich etwas zu Herrn Voscherau sagen. Herr Voscherau, das ist mir ein bißchen zu einfach, zu sagen, die Neue Heimat unterhielt immer ein Beziehungsgeflecht mit den Mächtigen,

(Dr. Henning Voscherau SPD: Ist aber so gewesen!)

wer auch immer gerade die Mächtigen waren. Herr Voscherau verkennt, daß die Neue Heimat ein Unternehmen ist, daß dem Deutschen Gewerkschaftsbund gehört, daß dies ein Unternehmen ist, das in seiner Spitze von Sozialdemokraten geführt ist. Und die Affinität unter Sozialdemokraten in der Neue-Heimat-Führung und der Gewerkschaftsführung soll nicht größer sein als die von NH-Leuten zur CDU? Das höre ich zum ersten Mal!

Das zweite, Herr Voscherau. Glauben Sie doch nicht, daß sich einer von Ihren Kollegen in irgendeinem der anderen Landtage schon aus Paritätsgründen — das sage ich einmal in Anführungsstrichen — die Chance würde entgehen lassen, einen Untersuchungsausschuß gegen eine CDU-Regierung einzusetzen — etwa in Baden-Württemberg —, wenn es denn nur die Spur eines Verdachtes gäbe, die auf irgendeinen politischen Funktionsträger der CDU in Baden-Württemberg fallen könnte.

(Dr. Henning Voscherau SPD: Keine Sachaussage, das ist eine Unterstellung!)

Das wäre ein gefundenes Fressen für alle Landtage, überall wo die CDU regiert.

(Beifall bei der CDU)

Niemand von Ihnen würde sich diese Chance entgehen lassen, und niemand von Ihnen hat einen Untersuchungsausschuß beantragt, was aus meiner Sicht ein Indiz dafür ist,

(Dr. Henning Voscherau SPD: Aber nur ein Indiz!)

daß es diese Verfilzungen mit CDU-Leuten, wie Sie es zu konstruieren versucht haben, jedenfalls nicht gibt.

(Dr. Henning Voscherau SPD: Das werde ich den Genossen in Baden-Württemberg morgen berichten!)

Und, Herr Voscherau, ich glaube auch nicht, daß man versuchen kann, in der Frage der Namen, die genannt worden sind, nachzukarten. Wenn Sie genau hingehört haben, werden Sie gemerkt haben, daß keiner dieser Namen im Zusammenhang mit persönlichen Vorwürfen gefallen ist, keiner, sondern wir haben gesagt, Herr Senator Lange hat aus den Gründen, die Herr Lattmann genannt hat, allen Grund, zurückzutreten. Etwas anderes haben wir hier nicht ins Spiel gebracht. Ich habe sogar ausdrücklich am Beginn meiner Rede deutlich gemacht, daß das, was in der „Welt am Sonntag“ über Senator Lange und über Senator Pawelczyk suggeriert worden ist, nämlich sie hätten möglicherweise Druck auf den Ausschuß ausgeübt, nicht der Fall gewesen ist. Ich habe dieses zurückgewiesen, und deswegen, Herr Voscherau, sollten Sie auch nicht den Versuch machen — und auch Herr Groth hätte das besser unterlassen —, auf diese Weise nachzukarten.

(Beifall bei der CDU — Rolf Kruse CDU: So ist aber Herr Voscherau nun mal!)

Vizepräsident Hans Saalfeld: Das Wort hat Herr Hartmann.

Ulrich Hartmann SPD: Herr Präsident, meine Damen und Herren! Ich knüpfe an die Erläuterung an, Herr Ehlers, aus welchen Gründen, wann und wie Untersuchungsausschüsse eingesetzt werden. Sie haben uns damit die Richtschnur gegeben, warum in Bonn der Parlamentarische Untersuchungsausschuß „Neue Heimat“ eingesetzt worden ist. Jetzt wissen wir es; Sie haben es zugegeben, warum man das macht.

(Johannes Mertens CDU: Das wußten Sie doch auch!)

Nun wollte ich etwas zu der von Herrn Grambow angesprochenen Problematik und zu dem Schüler-Artikel sagen. Der erste Satz dieses Artikels lautet: Der Mann ist erwiesenermaßen unschuldig. Der Bescholtene oder der Beschuldigte wurde da gesagt; dies ist unrichtig. Ich habe vorhin darauf verzichtet, dies darzustellen. Aber wenn jetzt sozusagen im Zusammenhang mit dieser Debatte ein Rechtsproblem gesehen und sogar eine gesetzliche Regelung gefordert wird, dann, meine ich, muß man diesen Ausgangssatz doch analysieren.

Erstens: Es ist ein vielleicht nicht subjektiv vorwerfbarer Vorteil beim Grundstückspreis von Herrn Orgaß erzielt worden. Er hat, wie alle anderen auch, 45 DM bezahlt, vielleicht ohne zu wissen, daß das Grundstück mehr wert ist. Uns hat in diesem Fall der Herr Orgaß überhaupt nicht interessiert. Uns hat interessiert, daß auch in diesem Fall, wie in

anderen Fällen, die Neue Heimat auf die Realisierung eines höheren Grundstückserlöses zum Nachteil des gemeinnützigen Bereiches verzichtet hat. Und was bei dem einen ein Nachteil wird, ist logischerweise bei dem, der in den Vorteil gekommen ist, dann eben ein Vorteil

Zweitens: Ermäßigte Betreuungsgebühren. Herr Orgaß hat nur 3 Prozent wie — eine unzulässige Regelung! — die leitenden Angestellten des Unternehmens in Rechnung gestellt bekommen und hat dann auch noch das unermessliche Geschick besessen, darauf hinzuweisen, daß er zwar schon im Bundestag gewesen sei, aber zugleich noch auf der Lohnliste der Neuen Heimat gestanden hätte. Ein Umstand, den ich eher peinlich finde.

(Karl-Heinz Ehlers CDU: Und zwar mit mehr Gehalt, als er vorher hatte!)

— Nein, ich glaube, es war weniger; aber das sei dahingestellt. — Das muß man nicht tiefer erläutern.

Dann kommt der ganz entscheidende Punkt. Er hat verbilligte Kreditmittel aus Hypothekenkontingenten bekommen, die der Neuen Heimat von Banken zugestanden worden sind. Darin liegt wiederum a) eine Begünstigung des Herrn Orgaß und b) eine Benachteiligung des gemeinnützigen Bereiches; denn natürlich hätte die Neue Heimat, die nach dem Wohnungsbaugemeinnützigkeitsgesetz eine Baupflicht hat, diese verbilligten Hypothekenkontingente für ihre eigenen Bauten einsetzen können, und dann wären logischerweise — wenn billiger gebaut und billiger kreditfinanziert werden kann — die Mieten tendenziell niedriger ausgefallen.

Also, die Ausgangsthese für diesen Fall ist journalistisch nicht sauber; der Herr Schüler hat niemals recherchiert, ob die Ausgangsthese eigentlich richtig ist. Da gibt es so ein Organ, wo ehemalige Bundestagsabgeordnete, die aus irgendwelchen Gründen abgehalftert worden sind, sich immer gegenseitig beweihräuchern. Da hat Herr Orgaß das reinlanciert, und Hedwig Meermann von der SPD hat dann auch bestätigt, daß das ein grobes Unrecht sei. So ist das Ding immer weitergegangen. Und Sie erkennen einfach nicht, daß hier eine gezielte Kampagne gegen den Untersuchungsausschuß gefahren worden ist. Das hat Herr Orgaß auch nicht alles aus seinen Akten; das kommt doch alles von der Neuen Heimat, deren Beschäftigter Herr Orgaß war. Also, ich möchte doch bitten, daß meine Fraktionskollegen nicht so blauäugig sind und auch sonst niemand hier in diesem Hause. Wenn jedenfalls so getan wird, als ob der Untersuchungsausschuß „Neue Heimat“ wirklich diese Buhmann-Funktion, die uns Herr Hoffmann zuschreiben wollte, ausgeübt hätte, so ist das nicht so. Ich habe vorhin gesagt, ich selbst bin ausgeflippt, habe mich fix darüber geärgert, ganz mächtig, ich bin derjenige, der sich am meisten über mich geärgert hat, was aber zugleich, glaube ich, auch verständlich war.

Ich sage noch einmal, wenn in manchen Untersuchungsausschüssen nur die Hälfte davon stimmt — man liest ja in der Zeitung einiges, daß muß zugege-

benerweise nicht alles wahr sein —, dann waren wir in unserem Untersuchungsausschuß wirklich Waisenknaben. Ich lasse mir also nicht anhängen, daß wir hier in einer wirklich unmöglichen und ungläublichen Weise vorgegangen wären. Ich habe natürlich während des ganzen Untersuchungsverfahrens im Ausschuß zur Kenntnis genommen, was da so im Umfeld auch von Repräsentanten dieses Parlaments stattfand. Es war nicht angenehm, die Arbeit dort machen zu sollen, unter Umständen von den gleichen noch gebeten worden zu sein, sich dafür zur Verfügung zu stellen, und dann dauernd gefoult zu werden. Dagegen wehre ich mich, auch heute noch, und das werde ich auch immer wieder tun. — Danke schön.

(Beifall bei der SPD)

Vizepräsident Hans Saalfeld: Das Wort hat Frau Pein.

Marion Pein GAL: Das mag ja sein, daß der „Zeit“-Artikel schlecht recherchiert ist.

(Johannes Mertens CDU: Genau!)

Aber Herr Grambow hat hier noch ein bißchen mehr gesagt, als sich nur auf den „Zeit“-Artikel zu beziehen.

(Johannes Mertens CDU: Das ist ja auch kein Evangelium!)

Und darauf ist weder von Ihnen, Herr Ehlers, noch von Ihnen, Herr Hartmann, eingegangen worden.

Der Sachverhalt mit Herrn Orgaß ist ja ein bißchen ein anderer gewesen, als jetzt versucht wird, ihn im nachhinein zu drehen. Der Sachverhalt ist der gewesen, daß der Name von Herrn Orgaß in die Presse gelangt ist, indem andere über ihn ausgesagt haben. Ich bezweifle überhaupt nicht, daß die Sachen, die im Untersuchungsbericht stehen — so die Vorteilsnahme von Herrn Orgaß —, stimmen. Nur ist der Sachverhalt einfach der, daß Herr Orgaß offensichtlich aus der Presse davon erfahren und den Versuch unternommen hat, das richtigzustellen. Dafür hat er uns als Untersuchungsausschuß angeschrieben und hat darum gebeten, Einsicht in die Protokolle zu bekommen.

Und es ist die GAL als einzige Fraktion gewesen, die gesagt hat, wenn jemand in einer öffentlichen Sitzung als Vorteilsnehmer benannt wird, dann soll er auch das Recht haben, in die Protokolle Einsicht zu nehmen, in denen das geäußert wird, damit er sich, wenn er das will, auch zur Wehr setzen kann. Ich bin tatsächlich der Meinung, daß er dieses Recht hat, egal, ob die Vorwürfe stimmen oder ob sie nicht stimmen, er hat dieses Recht. Deswegen waren wir auch diejenigen, die die Hand dafür gehoben haben, daß Herr Orgaß Einsicht in die Protokolle bekommt, wie gesagt, unabhängig von der Stellung von Herrn Orgaß. Und daß Herr Orgaß mir oder der GAL nicht nahesteht, brauche ich, glaube ich, nicht länger zu erläutern.

Da ist der eine Fakt, um den es ging, der mich sehr erbost hat und der auch in der Presse sehr breitge-

treten worden ist; meines Erachtens ist er zu Recht breitgetreten worden, und ich finde es schlecht, wenn dies in einen Generalangriff gegen den Untersuchungsausschuß uminterpretiert wird. In diesem Fall ist es die Presse gewesen, die es aufgegriffen, aber nicht die Interessen der Neuen Heimat in diesem Fall vertreten hat, zumindest nicht blanko, wenn ich mir die verschiedenen Zeitungsartikel ansehe, die dazu geschrieben worden sind.

Zum zweiten Punkt. Sie wissen, Herr Hartmann, daß es nicht stimmt, wenn Sie Herrn Orgaß bescheinigen, daß er seine Informationen von der Neuen Heimat bekommen hat. Wir alle wissen, weil die Fraktionen diesen Brief von Herrn Orgaß zugeschickt bekommen haben, daß Herr Perschau Herrn Orgaß darüber informiert hat, was ihm der Untersuchungsbericht genau vorwirft; dieser Brief liegt uns allen vor. Im Brief von Herrn Perschau ist sehr detailliert aufgeführt, was der Untersuchungsbericht Herrn Orgaß vorwirft, und wir fragen uns bis heute alle, von wem Herr Perschau diese Information aus den bis dahin noch geheimgehaltenen Akten des Untersuchungsausschusses bezogen hat.

(Beifall bei der GAL)

Vizepräsident Hans Saalfeld: Meine Damen und Herren! Ich habe keine weiteren Wortmeldungen. Wir kommen dann zu den Abstimmungen.

Y. Fazit der NH-Bürgerschaftsdebatte

Wohlthuend gegenüber der Polemik der beiden Vorsitzenden des PUA-NH, Hartmann und Ehlers, hoben sich in dieser Debatte die zitierten Redebeiträge der Herren Voscherau und Grambow von der SPD sowie der Schlußbeitrag der Frau Pein von der GAL ab.

I. Ehlers belügt das Parlament

Der PUA-NH-Schriftführer Karl-Heinz Ehlers versuchte mit seiner Darstellung über die Zeugenvernehmungen das Parlament erneut zu täuschen. In seinem Widerspruch zu „dem Bedenkenträger der Fraktion, Herrn Grambow“ strafte er sich selber Lügen. Allein schon der Vergleich seines Redebeitrages mit dem Wortlaut der Vernehmungsprotokolle wie auch die Lektüre des Beschwerdeschreibens des Vorsitzenden der Geschäftsführung der NEUEN HEIMAT Dr. Diether Hoffmann vom 9. Juli 1985 an den Präsidenten (*38) über die menschenunwürdigen Praktiken überführen ihn.

Seine Titulierung des Artikels in DIE ZEIT, „Um die Ehre gebracht...“ als „ein Stück Journalismus unter der Gürtellinie“ zeigt, wie sehr er schon mit dem Rücken an der Wand steht.

II. Hartmann belügt das Parlament

Auch der Vorsitzende des PUA-NH Hartmann konnte sich in der Abschlußphase der Debatte auf-

grund der tiefsitzenden Kritik seiner eigenen Parteifreunde nur noch über die Runden retten, indem er das Parlament belog.

Er stellte erneut sämtliche, bereits eindeutig widerlegte Beschuldigungen auf.

Beim Vorwurf der Begünstigung beim Grundstückskauf erhöhte er die im Abschlußbericht „ermittelte“ Vorteilsnahme in Höhe von DM 34 608,— durch eigene Machtvollkommenheit in seiner Verteidigungsrede vor dem Parlament auf DM 61 700,—. Er behauptete nämlich:

„Er hat, wie alle anderen auch, 45 Mark bezahlt.“

Auch seine Behauptung, die Berechnung von 3 Prozent Betreuungsgebühren „die (nur) leitende(n) Angestellte(n) des Unternehmens in Rechnung gestellt bekommen“, ist gelogen. Auf Seite 352 des PUA-Berichts ist nachzulesen, daß dieser Personalrabatt aufgrund von Betriebsvereinbarungen allen Mitarbeitern der NH zusteht:

„... und hat dann auch noch das unermeßliche Geschick besessen, darauf hinzuweisen, daß er zwar schon im Bundestag gewesen sei, aber zugleich noch auf der Lohnliste der NEUEN HEIMAT gestanden hätte. Ein Umstand, den ich eher peinlich finde.“

(Karl-Heinz Ehlers CDU: Und zwar mit mehr Gehalt, als er vorher hatte!)

„— Nein, ich glaube, es war weniger, aber das sei dahingestellt. — Das muß man nicht weiter erläutern.“

Angesichts der vollen Kenntnis meiner Gehaltsabrechnungen (Siehe Schreiben an Perschau vom 18. Februar 1986), belegt dieses Zitat die Charakterlosigkeit meiner „Richter“.

Auch der dritte und „ganz entscheidende Punkt“ der „verbilligten Kreditmittel aus Hypothekenkontingenten“ ist so töricht wie böse. In der Sache ist er spätestens in der Vernehmung des Zeugen Jaenecke am 4. Juli 1985 eindeutig als völlig irrig erkennbar gewesen. Dieser verkrampften Argumentation liegt die gleiche alberne Logik zugrunde, wie jenem dummen Spruch: Wenn der Hund nicht... dann hätte er einen Hasen gefangen!

Die verächtliche Bemerkung:

„Da gibt es so ein Organ, wo ehemalige Bundestagsabgeordnete, die aus irgendwelchen Gründen abgehalftert worden sind, sich immer gegenseitig beweihröchern.“

stellt eine schwere Verunglimpfung dar. Die gegenwärtig rund 500 Mitglieder umfassende „VEREINIGUNG EHEMALIGER MITGLIEDER DES DEUTSCHEN BUNDESTAGES UND DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS E.V.“ in deren Reihen sich Bundespräsidenten, Bundesminister, Verfassungsrichter, Präsidenten höchster Körperschaften und viele hochangesehene ehemalige Parlamentarier befinden, und dessen satzungsgemäßer Zweck es ist: Mit der Erfahrung seiner Mitglieder der parlamentarischen Demokratie in Deutschland zu die-

nen. Die ehemalige SPD-Abgeordnete Frau Hedwig Meermann ist die gewählte Geschäftsführerin dieser Vereinigung.

Der von Hartmann in der Hamburger Bürgerschaft gemachte Ausspruch ist eine solch ungehörige Beleidigung, daß der Präsident der Hamburger Bürgerschaft gut daran täte, diesen noch nachträglich zu ahnden.

Merkwürdig und für Hartmann peinlich ist dessen Vorwurf, daß ich mein Wissen „nicht aus meinen Akten“ hätte; „das kommt doch alles von der Neuen Heimat, deren Beschäftigter Herr Orgaß war.“

Welch Schizophrenie? Hat nicht derselbe Mann mir noch mit Schreiben vom 25. März 1986 die Protokolleinsicht verweigert mit der Begründung, die gegen mich erhobenen Vorwürfe könne ich ja den Akten der Neuen Heimat entnehmen?

III. Frau Pein rückt zurecht

Es war Frau Marion Pein von der GAL, die am Schluß dieser Debatte, die im Parlament gemachten Falschaussagen der Herren Ehlers und Hartmann zurechtrückte.

Sie hat sich schon während der Ausschußsitzungen konsequent, auch für meine Protokolleinsichtnahme eingesetzt. „Und daß Herr Orgaß mir oder der GAL nicht nahesteht, brauche ich, glaube ich, nicht länger zu erläutern.“

Der Respekt vor dieser Haltung gebietet mir, Frau Pein (GAL) dafür öffentlich meinen Dank zu sagen.

Z. Die CDU schweigt

Um so schmerzhafter berührt es mich, daß bis auf Dr. Löffler, niemand der Funktionsträger aus meiner eigenen Partei, der Christlich-Demokratischen Union, den Mut fand, zu meiner Ehrenrettung eine Lanze zu brechen, obwohl sie alle von dem mir zugefügten Unrecht wußten.

Erst jüngst hat ein CDU-Kreisvorsitzender und Mitglied des Fraktionsvorstandes auf Vorhalt zugegeben:

„Wir alle wissen, daß an der Sache Orgaß nichts dran ist, das kommt nur daher, weil der Ehlers so ein Schwein ist, aber wir können uns nicht den Wahlkampf kaputt machen lassen.“

Schon im Oktober 1985 hatte ich den Vizepräsidenten der Hamburger Bürgerschaft und Landesvorsitzenden der CDU-Sozialausschüsse, Rolf Kruse, nach seiner Laudatio zu Ehren eines verstorbenen CDU-Kommunalpolitikern angesprochen.

Im Beisein mehrerer Zeugen beklagte ich mich bitter bei ihm über die Behandlung durch die CDU und erboste mich: „Zu meiner Beerdigung brauchst

Du dann nicht zu kommen, das ist doch nur Heuchelei.“ Er tat sehr überrascht, als wisse er von nichts, wobei er von sich aus sagte: „Ich weiß doch selbst genau, daß Du damals sogar auf öffentliche Mittel verzichtet hast.“ Er versprach mir, sich sofort meiner Sache anzunehmen. „Du kannst Dich darauf verlassen, ich habe immer zu Dir gestanden!“ Bis zum heutigen Tage hat er mich nie wieder angesprochen. Auf der Bundestagung der CDU-Sozialausschüsse, etliche Wochen darauf, wurde er von einem Freund auf sein Versprechen angemahnt. Er sagte, daß man „bei Orgaß ganz vorsichtig sein müsse“. Auf dem Parteienabend des DGB-Bundeskongresses, Ende Mai 1986 in Hamburg, gab er, angesprochen auf meinen Fall, von sich, daß man eine Reihe von Sozies habe und deswegen müßte auch ein CDU-Mann mit dran glauben.

Am 20. Juni 1986, nach der NH-Bürgerschaftsdebatte, rief mich Dipl. Architekt, Leonhard Hoffmann an, CDU- und CDA-Mitglied und Mitglied des Betriebsrates der Neuen Heimat Nord. Er hatte die Debatte in der Bürgerschaft verfolgt und teilte mir mit, daß er mir soeben einen Brief geschrieben hätte und darin um Aufklärung bäte, da er tags zuvor Zeuge eines Auftritts des CDU-Abgeordneten Ehlers gewesen wäre, der in einer öffentlichen CDU-Versammlung in der Kirchengemeinde St. Josef in Hamburg-Wandsbek zum Thema „Neue Heimat pleite! — Mieter zahlen die Zeche“ auch von mir gesprochen hätte. Dabei hätte Ehlers gesagt: (*39)

„... daß Sie um die Wiederherstellung Ihrer Ehre gestritten hätten. Doch es wäre für Sie ratsam, sich künftig zurückzuhalten, weil er noch viel mehr über Sie wüßte, wenn dieses erst einmal öffentlich bekannt werden würde, dann...“

Unter gleichem Motto zieht er als Wanderpolemiker durch alle Hamburger Bezirke und verbreitet systematisch diesen Rufmord. Meine Söhne, die auf zweien dieser Veranstaltungen sich zu Wort meldeten, um für ihren Vater einzutreten, wurden von Ehlers sofort niedergeschrien:

„Sie lügen, Sie lügen, Herr Orgaß, Sie sind ein Lügner!“

Die jeweiligen Veranstaltungsleiter blockten meine Söhne sofort ab: „Das gehört hier nicht her.“

Der ehemalige Leiter des Eingabenausschusses der Hamburger Bürgerschaft, Walter Drews, rief noch am 20. Juni 1986 Herrn Perschau wegen der Äußerungen von Ehlers an, um ihn zu informieren und um ihn zu warnen. Bei dieser Gelegenheit teilte er ihm auch mit, daß er selbst in einem Gespräch mit Hartmann von diesem erfahren habe, daß Ehlers seinerzeit SPD-Mitglieder des PUA-NH aufgefordert habe, gegen den CDU-Antrag auf Protokolleinsicht für Orgaß zu stimmen, und daß Hartmann ihn auf ausdrückliche Nachfrage autorisiert habe, dieses zu verwenden. Herr Perschau reagierte sehr verärgert, daß die Sache mit Orgaß immer noch weiterginge. Er wolle von alledem nichts mehr wissen!

Im Verlauf des weiteren Gesprächs bestätigte Perschau, „daß auch er davon gehört habe, daß Ehlers versucht habe, die SPD-Mitglieder gegen diesen CDU-Antrag zu gewinnen; aber das ließe sich nicht beweisen. Aktenkundig sei nur der CDU-Antrag, der von Ehlers selbst unterschrieben ist.“

Auf die energische Forderung von Herrn Drews, die Vorwürfe gegen Orgaß nun endlich zu präzisieren, sagte Perschau:

„Orgaß bezieht nach eigenen Angaben ein Ruhegeld von der Neuen Heimat. ‚Böse Zungen‘, nicht ich, behaupten, das sind Bestechungsgelder.

Außerdem wird behauptet, Orgaß hat durch die Abführung von Spenden an den Sozialfond der Neuen Heimat sich steuerliche Vorteile verschafft.“

Womit soll sich jemand steuerliche Vorteile verschaffen, wenn er im Jahr DM 9 996,— schon versteuertes Einkommen freiwillig an den Sozialfond der Neuen Heimat spendet, wenn seine gesamte Steuerschuld im gleichen Jahr insgesamt DM 1 446,— betrug? Den Beweis dafür hat Herr Perschau seit 18. Februar 1986 in Händen: Steuerbescheinigung und Gehaltsabrechnung lagen meinem Schreiben an ihn bei.

Ich frage Hartmut Perschau:

Wer sind die bösen Zungen? Glaubt Ihr wirklich, Ruf und Ehre eines Menschen opfern zu können, um taktischer Wahlkampfziele willen?

Ich frage Jürgen Echternach, ohne den in der Hamburger CDU bekanntermaßen nichts läuft:

Warum lassen Sie dieses teuflische Spiel zu?

Lassen Sie nicht zu, daß in der Hamburger CDU „die ‚Große Familie‘ funktioniert wie in Palermo“!

Seien Sie nicht der Pate!

Fazit

Dieses Memorandum soll aufklären. Der Untersuchungsausschuß Neue Heimat des Deutschen Bundestages erhält hiermit einen Maßstab und damit die Möglichkeit, Qualität und Aussagekraft des Untersuchungsberichtes der Hamburger Bürgerschaft zu überprüfen — soweit es das „Beziehungsgeflecht Orgaß“ betrifft.

Zu diesem Zwecke werden sämtliche in diesem Memorandum zitierten Unterlagen dem Untersuchungsausschuß des Deutschen Bundestages beigelegt, soweit sie nicht schon vorliegen.

Weitergehende Schlüsse aus diesem Bericht mag ein jeder selber ziehen.

Dem Bundestagspräsidenten mag es zusätzliches Material bieten in seiner Sorge um die Schaffung gesetzlicher Regelungen für künftige parlamentarische Untersuchungsausschüsse.

Den Parteien und Fraktionen möge es in gleicher Weise behilflich sein.

Dem Hamburger Senat möge es darüber hinaus konkreten Anlaß geben, die Frage zu erörtern, ob die Freie und Hansestadt Hamburg es sich erlauben sollte, Personen, wie Ausschußvorsitzender und Schriftführer im PUA-NH, die in so eklatanter Weise Recht brechen, weiterhin als verantwortliche Geschäftsführer bzw. Alleinvorstände staatlicher Unternehmen zu belassen. Darüber hinaus möge er prüfen, ob und inwieweit beamtenrechts- und / oder strafrechtsrelevante Tatbestände berührt worden sind.

Die CDU in Hamburg möge prüfen, ob es nicht angebracht wäre, sich von Herrn Ehlers zu trennen.

Der Staatsanwaltschaft möge es für ihre Ermittlungen dienlich sein.

Ein Wort danach

Man wird mich fragen:

Mußte das alles so breit getreten werden? Schadet das nicht der Sache, der du selbst ein Leben lang gedient hast?

Auch ich habe mir diese Frage gestellt.

Aber muß ich wirklich, — wie mir meine Richter in's Urteil geschrieben haben — weil man als Politiker am öffentlichen Leben teilgenommen hat, solche „Beeinträchtigungen, die sich aus den Regeln der parlamentarischen Kontrolle und des politischen Meinungskampfes ergeben, weithin in Kauf nehmen.“?

Ich sage nein!

Nein deshalb, weil man dem „Jakobinertum“ in der Politik, wie überall im Leben, Einhalt gebieten muß, soll unsere Gesellschaft nicht vollends pervertieren.

Man muß es wohl am eigenen Leibe erlebt haben, um zu wissen, wie es schmerzt.

- wenn einem Menschen nach jahrzehntelangem Wirken für Staat und Gesellschaft durch heimtückischen Rufmord die Ehre abgeschnitten,
- wenn eigene Partefreunde um Ihrer Karriere willen beiseite sehen und sich versagen,
- wenn man in eine Situation gerät, da man glaubt, jedermann gegenüber sich rechtfertigen zu müssen,
- wenn man vor Freunden und Nachbarn sich zu verstecken beginnt,
- wenn man den Kaufmann in der Nachbarschaft meidet,
- wenn man sich im Verein und in der Kirchengemeinde in die letzte Bank verkriechen möchte,

weil man glaubt, allseits die Blicke der anderen wie Messer im Nacken zu spüren.

Das alles tut weh. Um so mehr, nachdem man in Erfahrung bringen mußte, daß selbst engste Bonner Freunde und Kollegen an der Berichterstattung, die sie lasen, „nicht zu zweifeln wagten“, da die dort verkündeten „Ermittlungsergebnisse“ eines parlamentarischen Untersuchungsausschusses über mich — so sagten sie — „einen geradezu evangelischen Charakter“ hatten.

All so etwas kann einen Menschen seelisch und körperlich ruinieren. Das hat nichts mehr mit „politischem Meinungskampf“ zu tun.

Zeitweilig war ich völlig verzweifelt — besonders nach Erhalt meiner Urteilsbegründungen —, daß ich vorhatte, das mir verliehene Bundesverdienstkreuz I. Klasse zurückzugeben. Familie und Freunde haben mich davon abgehalten, weil ich

1. den Falschen getroffen hätte, nämlich den von mir hoch geschätzten Bundespräsidenten und
2. interessierte Kreise dies wohlmöglich noch als Schuldeingeständnis werten würden.

So werde ich statt dessen ihm dieses Memorandum senden und ihn bitten, kraft seiner Autorität mahnend auf die Politiker einzuwirken, daß bei allem notwendigen Streit um der Sache willen nicht, statt Ethik und Moral, „Jakobinertum“ zur Richtschnur politischen Handelns werde.

Ich weiß, ich muß mit dem mir zugefügten Makel leben, darum geht es nun schon gar nicht mehr.

Ich habe dieses Memorandum nicht zuletzt auch geschrieben, aus Solidarität gegenüber meinen vielen ehemaligen Kollegen der Neue Heimat, die durch die Hetze der letzten Jahre — insbesondere des Herrn Ehlers — ebenfalls systematisch in ihrem Ruf geschädigt, womöglich gar um ihren Arbeitsplatz gebracht werden.

Ich möchte aber dieses Schreiben auch zum Anlaß nehmen, Dank zu sagen für manch' wohlthuendes Zeichen der Solidarität und unerwarteter Hilfsbereitschaft in schwerer Zeit.

Namentlicher Dank gebührt an dieser Stelle dem Mitglied des Betriebsrats der Neue Heimat, dem CDU- und CDA-Kollegen, Dipl. Ing. Architekt Leonhard Hoffmann, der eines Tages unaufgefordert und völlig uneigennützig begann, für die Wiederherstellung meines Rufes zu streiten, als gelte es, seine eigene Ehre zu verteidigen.

Mein Dank gilt auch meinem Ortsvorsitzenden Dr. Gerd Löffler (MdHB), der nicht zuließ, daß der „Störfall Orgaß“ einfach unter den Teppich gekehrt werden konnte, und der sich mit seiner aufrechten Haltung nicht nur Freunde geschaffen hat.

Danken aber möchte ich auch vor allem meiner Frau, die mit mir gelitten hat und mir dennoch Trost und Stütze war.

Meinen Söhnen, die sich beispielhaft für mich einsetzten, und auf die ich stolz bin, sei dieses Memorandum zum Andenken an ihren Vater gewidmet.

Quellennachweis

Im Laufe der Auseinandersetzung mit dem PUA-NH ist eine umfangreiche Akte entstanden, die alle zitierten Schreiben, Artikel, Beschlüsse, Protokolle u. ä. enthält. Darüber hinaus ist eine Sammlung von Gesetzestexten, Veröffentlichungen und Schreiben an und von Personen entstanden, die sich zwischenzeitlich mit dieser Auseinandersetzung befassen.

Die nachfolgenden Quellenangaben beziehen sich auf diese Akte und Originalschreiben, die auf Nachfrage jederzeit in Kopie zur Verfügung gestellt werden können.

- * 1) Schreiben des Vorsitzenden des Parlamentarischen Untersuchungsausschusses Neue Heimat des Deutschen Bundestages, Dr. Hüscher an Orgaß vom 7. Juli 1986 (I 3)
- * 2) Schreiben des Vorsitzenden des Parlamentarischen Untersuchungsausschusses Neue Heimat des Deutschen Bundestages, Dr. Hüscher an Orgaß vom 14. Juli 1986 (I 3)
- * 3) DIE ZEIT Nr. 14, 28. März 1986, Seite 5 (I 1)
- * 4) SOZIALE ORDNUNG Nr. 8, 39. Jahrgang, 11. August 1986 letzte Seite (I 1)
- * 5) Bericht des Parlamentarischen Untersuchungsausschusses NEUE HEIMAT der Hamburger Bürgerschaft Drs. 11/5900 vom 7. Mai 1986 (III)
- * 6) Plenarprotokolle der Hamburger Bürgerschaft, Debatte über PUA-NH Abschlußbericht 11/99 vom 11. Juni 1986 (IV)
- * 7) DER SPIEGEL Nr. 28, 8. Juli 1985 Seite 75 (I 4, Anlage 5)
- * 8) HAMBURGER ABENDBLATT 11. Sept. 1985 (I 4, Anlage 6)
- * 9) AKTIONSGEMEINSCHAFT WIRTSCHAFT UND POLITIK — Gemeinnützige Forschungsgesellschaft zur Förderung politischen Staatsbürger-Engagements e.V. PERSÖNLICHE INFORMATIONEN FÜR ABGEORDNETE, JOURNALISTEN UND MITGLIEDER Nr. 17/18 1985 (I 4, Anlage 4)
- * 10) Staatsanwaltschaftl. Ermittlungsverfahren wegen Urkundenfälschung AZ 0001 UJS 075582/85 (eingest. 6. 12. 85)
- * 11) Einschreiben an den Präsidenten der Hamburger Bürgerschaft vom 24. Okt. 1985 (I 3)
- * 12) HAMBURGER ABENDBLATT, 4. Aug. 1971, Seite 32 (I 4 Anlage 7)
- * 13) Schreiben der Anwaltssozietät Redeker Schön Dahs & Sellner vom 11. Dez. 1985 (I 3)
- * 14) Schreiben der Bürgerschaftskanzlei vom 7. Feb. 1986 (I 3)
- * 15) Schreiben von Dr. Löffler an CDU-Fraktionsvors. H. Perschau vom 5. Feb. 1986 (I 3)
- * 16) Schreiben von Perschau an Orgaß vom 11. Februar 1986 (I 3)

- *17) Zusammenstellung der Vorwürfe des PUA-NH gegen Orgaß (Anlage zu *16) (I 3)
- *18) Antwort an Perschau vom 18. Februar 1986 (I 3)
- *19) Schreiben PUA-NH Vors. Hartmann an Orgaß vom 25. März 1986 (I 3)
- *20) Schreiben Landeszentralbank in der Freien und Hansestadt Hamburg an Orgaß vom 28. Februar 1986 (I 4, Anlage 8)
- *21) Schreiben von Orgaß an PUA-NH vom 5. März 1986 (I 3)
- *22) HAMBURGER ABENDBLATT vom 11. September 1985 (I 4, Anlage 6)
- *23) Anwaltsschreiben an PUA-NH vom 20. März 1986 (I 3)
- *24) Anwaltsschreiben an Bürgerschaftspräsidenten vom 20. März 1986 (I 3)
- *25) Antwort des Präsidenten an Anwälte vom 3. April 1986 (II)
- *26) Antwort des PUA-NH Vors. an Anwälte vom 25. März 1986 (I 3)
- *27) Schreiben Orgaß an CDU-Landesvors. Echternach vom 29. März 1986 (I 3)
- *28) Antrag auf Erlaß einer einstw. Anordnung (Verwaltungsgericht) auf Protokolleinsicht 3. April 1986 (II)
- *29) HAMBURGER ABENDBLATT 22. April 1986 (II)
- *30) Protokoll der nicht-öffentlichen Sitzung PUA-NH vom 27. April 1986 APr. 11/45 Seite 2 (II)
- *31) Protokollteile Zeugenvernehmung Jaenecke APr. Nr. 11/31, Seiten 84—96 vom 4. Juli 1985 und APr. Nr. 11/32, Seiten 5—6, 17—20 (II)
- *32) Antrag auf Erlaß einer einstw. Anordnung (Verwaltungsgericht) auf Untersagung der Veröffentlichung vom 30. April 1986 (II)
- *33) Beschluß Verwaltungsgericht vom 22. Mai 1986 Gesch. Nr. 5 VG 1391/86 (II)
- *34) Beschwerde beim OVG vom 26. Mai 1986 (II)
- *35) Beschluß Oberverwaltungsgericht vom 27. Mai 1986 OVG Bs IV 318/86 / 5VG 1391/86 (II)
- *36) Schreiben des Vors. des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg vom 16. Juli 1986
- *37) Schreiben des Vors. der Geschäftsführung der NEUE HEIMAT an Präsident der Hamburger Bürgerschaft vom 9. Juli 1985
- *38) Schreiben von Dipl.-Ing. Architekt Hoffmann an Orgaß vom 20. Juni 1986

Gerhard Orgaß

Lentersweg 6, 2000 Hamburg 63

Einschreiben

An den
Präsidenten der
Hamburger Bürgerschaft
Herrn Peter Schulz
Rathaus
2000 Hamburg 1

24. Oktober 1985

Sehr geehrter Herr Präsident!

Wenn ich mich heute beschwerdeführend und mit der dringenden Bitte um Hilfe an Sie wende, so deshalb, weil ich erfahren mußte, daß im Zuge der Verhandlungen des parlamentarischen Untersuchungsausschusses der Hamburger Bürgerschaft in Sachen „Neue Heimat“ über mich diskriminierende, unwahre und völlig haltlose Behauptungen verbreitet und von der Presse aufgegriffen wurden, die mich zutiefst verletzen und meinem Ansehen in der Öffentlichkeit schwersten Schaden zufügen.

Insbesondere aufgrund eines Spiegelartikels wurde ich häufig angesprochen bzw. angegriffen. Ich habe mich daraufhin um die entsprechende Ausgabe des Spiegels bemüht (Nr. 28 vom 8. Juli 1985). Dort findet sich auf Seite 75 eine Berichterstattung über eine öffentliche Verhandlung des Neue-Heimat-Untersuchungsausschusses. In diesem Artikel ist auch — und das in herausragender Weise — über mich „den früheren Neue-Heimat-Mitarbeiter und damaligen CDU-Bundestagsabgeordneten Gerhard Orgaß“ geschrieben, dem „nach Ermittlungen des Untersuchungsausschusses nicht nur bei den Betreuungsgebühren“ entgegengekommen, sondern „auch bei der Finanzierung geholfen wurde. Disagio und Hypothekenzinsen wurden reduziert. Orgaß brauchte nur die Hälfte zu zahlen.“ . . . „Orgaß sparte nach Berechnung des Untersuchungsausschusses rund DM 120 000 ein.“

Außerdem wurde ich auf einen Artikel im Hamburger Abendblatt vom 11. September 1985 aufmerksam gemacht, der unter der Überschrift: „Preiswerte Neue Heimat für etliche Politiker“ aus dem öffentlichen Anhörverfahren des parlamentarischen Untersuchungsausschusses berichtete. Es heißt dort: „Wer prominent war, wurde von der Neue Heimat preiswert bedient.“ Und weiter über die Vernehmung des Chefs der Neuen Heimat Nord: „Er sah auch nichts böses darin, daß der frühere Hamburger CDU-Bundestagsabgeordnete Gerhard Orgaß 1971 ein 824 Quadratmeter großes und erschlossenes Grundstück für nur 68 Mark per Quadratmeter bekam, obwohl der Gutachter-Ausschuß der Baubehörde den Verkehrswert auf 110 Mark ansetzte.“

Vor kurzem nun — und das hat mich schließlich bewogen, mich an Sie, den Präsidenten der Hamburger Bürgerschaft zu wenden — bekam ich einen Anruf aus Stuttgart von einem Mitarbeiter eines Europaabgeordneten, der mir von einem periodisch erscheinenden Druckerzeugnis berichtete, in welchem unter der Balkenüberschrift „Die neue Klasse“ der oben zitierte Spiegelartikel abgedruckt ist. Es handelt sich um ein 28 Seiten starkes Druckerzeugnis der „Aktionsgemeinschaft Wirtschaft und Politik, Gemeinnützige Forschungs-Gesellschaft zur Förderung politischen Staatsbürger-Engagements e.V., Freiburg“, „Persönliche Informationen Nr. 17—18/1985 für Abgeordnete, Journalisten und Mitglieder“ (kurz AWP genannt), Geschäftsführender Vorstand: 8210 Prien am Chiemsee, Präsidium: Dieter Nannen, Genossenschaftsbankvorstand; Anton Immendorf, Präsident der Handwerkskammer Aachen; Helmuth Seliger, Handelsvertreter CDH, Bundesvorstandsmitglied des Wirtschaftsrates der CDU e.V. Ein Originalexemplar dieses Druckerzeugnisses ist in meinem Besitz. Einen Auszug füge ich bei.

Anläßlich einer im Oktober abgehaltenen Zweitätigen Zusammenkunft ehemaliger Bundestagsabgeordneter wurde ich mehrfach auf meine Sache in der Neuen-Heimataffäre angesprochen, und zwar sowohl von ehemaligen CDU- wie SPD-Abgeordneten.

Schließlich will ich Ihnen nicht verschweigen, daß ich mich inzwischen genötigt sah, Strafanzeige gegen Unbekannt zu stellen, weil seit Erscheinen des Spiegelartikels in bisher 12 Fällen mir Dinge zugeschickt wurden aufgrund von Bestellungen, die ich nicht gemacht habe. So hat beispielsweise die Kriminalpolizei in meinem Beisein ein schon zweimal an den Landesverband der CDU Hamburg, Leinpfad 74 gerichtetes und an mich weitergeleitetes Päckchen geöffnet, in welchem drei Behältnisse mit verschiedenen Etiketten in Luxusausführung nebst beiliegender Rechnung waren, unter anderem mit der Beschriftung: „Gerhard Orgaß, Präses CDU, Leinpfad 74, 2000 Hamburg“. (Die polizeilichen Ermittlungen laufen unter dem Aktenzeichen 0341 K/6514/85 bei KK 34.)

Herr Präsident, diese nun über mich und den Bau meines Hauses in der Öffentlichkeit stehenden Behauptungen entsprechen in keiner Weise den Tatsachen. Sie sind in allen Punkten unwahr und für mich in hohem Grade ehrverletzend. Anhand meiner Unterlagen läßt sich unschwer die Unhaltbarkeit dieser „Berechnung“ des Untersuchungsausschusses nachweisen, demzufolge ich durch Vergünstigung der Neue Heimat rund DM 120 000 eingespart haben soll.

Kommen wir zu den einzelnen Punkten.

1. Das Grundstück:

Hierbei ist den Verantwortlichen des Untersuchungsausschusses in der Aufspürung von fast DM 35 000 Vergünstigung, die die Neue Heimat mir als Prominentem angeblich allein schon beim Grundstückskauf in die Schuhe geschoben haben soll, eine besonders augenfällige Fehlleistung geglückt.

Zwar wird der Kaufpreis von DM 68 pro qm zutreffend angegeben, jedoch sind die angeblich durch den „Gutachterausschuß der Baubehörde“ angesetzten „Verkehrswerte“ offensichtlich durcheinandergeraten. Während es bei einem im Jahr 1970 gekauften Nachbargrundstück im Untersuchungsausschuß heißt (siehe Hamburger Abendblatt vom 25. September 1985) „Der offizielle Wert lag aber bei 85 Mark“ hat man mir gleich DM 110 zgedichtet. Dafür hat man meinen Grundstückskauf dann auf das Jahr 1971 zurückdatiert, obwohl ich — notariell beglaubigt — ebenfalls im Jahr 1970 gekauft habe. Kommt so vielleicht ein Teil der beklagten Prominentenbegünstigung zustande?

Aber abgesehen von den schon genannten Unrichtigkeiten, sind auch diese Werte völlig aus der Luft gegriffen und für eine korrekte Beurteilung irrelevant.

Wie sehr sich der Untersuchungsausschuß in der Grundstücksangelegenheit verlaufen hat, zeigt eine Anzeige im Hamburger Abendblatt von Mittwoch, dem 4. August 1971, Nr. 178/32 W./Jahrgang 24/Seite 32. Es heißt dort in einer zweiseitigen, 9 x 4 cm großen Anzeige:

2 ERSCHLOSSENE GRUNDSTÜCKE

ca. 950 qm und 1 090 qm

DM 62 500,— bzw. 72 000,—

für individuelle 1geschossige, offene Bungalow-Bebauung, verkehrsgünstig in HAMBURG-HUMMELSBÜTTEL

Ohkamp/Ecke Heisterkamp gelegen,

sofort zu verkaufen

NEUE HEIMAT NORD

Gemeinnützige Wohnungsbauges. m.b.H.

2 HH 33, Schwalbenplatz 18, Tel.: 69 21-2 49.

Sie ist einzusehen im Original bei der Hamburger Staatsbibliothek.

Nach Adam Riese sind also beide Grundstücke zu einem Quadratmeterpreis angeboten worden, der noch unter DM 68 lag.

Aufgrund dieser Anzeige hat die Schauspielerin L. P. das ca. 950 qm große erschlossene Grundstück zum angebotenen Festpreis von DM 62 500,— im Sep-

tember 1971 von der Neuen Heimat Nord gekauft und in eigener Regie bebaut. Wohlgermerkt: Über 1 Jahr nach meinem Kauf und frei auf dem Markt angeboten! Es handelt sich dabei um mein unmittelbares Nachbargrundstück, heute Lentersweg 4 benannt. Eine Durchschrift dieses notariell beurkundeten Kaufvertrages liegt mir vor. Er ist vor dem gleichen Notar verhandelt wie der meine und in allen relevanten Punkten deckungsgleich.

Zu den gleichen, in der Anzeige angegebenen Bedingungen, ist auch das zweite oben genannte Grundstück, Lentersweg 2, von einem Chemiker gekauft worden. Im wesentlichen haben alle 14 dort ansässigen Einfamilienhausbewohner zu den gleichen Bedingungen gekauft. Die Kaufverträge sind dem Untersuchungsausschuß mit Sicherheit zugänglich.

Es bleibt festzustellen: Mir eine Begünstigung durch die Neue Heimat beim Kauf meines Grundstückes zu unterstellen ist einfach absurd.

Herr Präsident, wie kommt dieser parlamentarische Untersuchungsausschuß eigentlich dazu, in solch unverantwortlicher Weise falsches Zeugnis zu erheben und mich damit vor aller Öffentlichkeit auf das Schwerste zu diskriminieren?

2. Die Finanzierung:

Der Vorwurf, bei den Betreuungsgebühren begünstigt zu sein, geht ins Leere.

In der Tat habe ich mich als Mitarbeiter der Neue Heimat beim Bau meines Hauses im Jahre 1971 der Hilfe meiner Firma bedient und dabei auch die den Mitarbeitern der Neue Heimat zustehenden ermäßigten Betreuungsgebühren gewährt bekommen. Diese Inanspruchnahme ist in nichts anders zu bewerten als ein auch in anderen Wirtschaftsunternehmen (auch in öffentlichen und gemeinnützigen) weithin üblicher Personalrabatt beim Kauf von Produkten oder Dienstleistungen durch die Mitarbeiter. Mit welchem Recht hätte man ausgerechnet mir das eigentlich verweigern sollen? Genau ein gleiches gilt übrigens auch für ein Arbeitgeberdarlehen in Höhe von DM 30 000, welches ich wie andere Mitarbeiter zu den allgemein üblichen Bedingungen erhalten habe.

Die Behauptung: „Disagio und Hypothekenzinsen wurden reduziert. Orgaß brauchte nur die Hälfte zu zahlen“ ist falsch.

Tatsächlich habe ich durch Vermittlung der Neuen Heimat 2 Hypothekendarlehen von der Depfa in Höhe von zusammen DM 120 000 zu 6,5 % Zinsen bei einem Disagio von 10 % aufgenommen. Diese habe ich übrigens im Jahre 1978 nach Zuteilung eines Bausparvertrages vorzeitig abgelöst.

Ein weiteres Hypothekendarlehen von der BfA in Höhe von DM 40 000 entspricht auf den Pfennig genau den damaligen allgemeinen Vergabebedingungen in der Fassung vom 1. Januar 1971, wie zu beweisen ist. Übrigens hat meine Nachbarin L. P. später als ich eine Hypothek der BfA beantragt und in Höhe von DM 45 000 zu genau den gleichen Bedingungen erhalten. Sie ist bereit, mir diese Unterlagen zur Verfügung zu stellen.

Die Behauptung: „Orgaß sparte nach Berechnung des Untersuchungsausschusses rund DM 120 000 ein“ ist falsch.

Herr Präsident, die sich in meinen Akten befindliche Schlußabrechnung meines Bauobjektes vom 4. April 1973 hätte auf einen Blick erkennen lassen, daß sich die Gesamtkosten meines 1971 erbauten Hauses auf DM 339 483,04 belaufen haben.

Die dafür notwendigen Finanzierungsmittel setzen sich zusammen aus den schon oben einzeln aufgeführten

2 Hypothekendarlehen der Depfa in Höhe von	DM 120 000,—
1 Hypothekendarlehen der BfA in Höhe von	DM 40 000,—
und einem Arbeitgeberdarlehen in Höhe von	DM 30 000,—
sowie einer Eigenleistung, die in Form von	
zugewiesenem Bausparvertrag und sonstigen	
Mitteln bis zum Tag der Schlußabrechnung erbracht	
war, in Höhe von	<u>DM 135 023,06</u>
Das macht zusammen	<u>DM 327 023,06</u>

Eine zu diesem Zeitpunkt sich ergebende Unterdeckung bei der Eigenleistung in Höhe von wurde bei marktüblicher Verzinsung innerhalb eines Jahres ausgeglichen. Abgesichert wurde sie durch Abschluß eines weiteren Bausparvertrages.

DM 12 459,98

Herr Präsident, selbst eine nur überschlägige Analyse der Kosten meines Bauobjektes und dessen Finanzierung hätte bei jedem unvoreingenommenen „Ermittler“ sofort die Erkenntnis bringen müssen, daß die dennoch im Ausschuß behauptete und damit — siehe Spiegel — in die Welt hineingesetzte angebliche „Ersparnis“ durch die Neue Heimat in Höhe von DM 120 000 beim besten — oder auch beim schlechtesten — Willen überhaupt gar nicht möglich sein kann. Angesichts des dem Ausschuß vorliegenden Unterlagsmaterials frage ich Sie, Herr Präsident, warum produziert der Ausschuß nur eine so total mangelhafte „Aus-schußware“? Ist eine bestimmte Absicht damit verbunden?

Zu einer vorurteilsfreien Untersuchung hätte es wohl auch gehört, neben „belastenden“ auch „entlastende“ Merkmale zu beachten. Ich bedaure außerordentlich, daß die „Ermittler“ bei ihren Nachforschungen das offenbar als nicht hilfreich für ihre Urteilsfindung empfunden haben mögen, denn sonst hätten sie doch wenigstens in die Verhandlungen auch den aktenmäßig eindeutig erkennbaren Tatbestand einfließen lassen müssen, daß ich auf die Gewährung öffentlicher Mittel und LAG-Darlehen ausdrücklich verzichtete und verlangt habe, schon gestellte diesbezügliche Anträge wieder zurückzuziehen. Es heißt in dem von der Neuen Heimat Nord am 25. Februar 1971 an mich gerichteten Schreiben: „Wir nehmen Bezug auf das zwischen Ihnen und unserem Herrn W. geführte Gespräch, worin Sie gebeten haben zu prüfen, welche Auswirkungen der Verzicht auf LAG-Darlehen und öffentliche Mittel bezüglich Ihrer Finanzierung hat.“ Und weiter: „Den Antrag auf Bewilligung von öffentlichen Mitteln und LAG-Darlehen haben wir mit gleicher Post bei der Wohnungsbaukasse zurückgezogen.“

Ich habe die Inanspruchnahme dieser Mittel für mich zurückgewiesen, obwohl ich wußte, daß sie mir nach der damaligen Gesetzeslage zugestanden hätten und obwohl ich auch erfahren hatte, daß andere in vergleichbarer Lage diese Mittel in Anspruch genommen hatten. Ich hielt eine Inanspruchnahme dieser Mittel für mich jedoch moralisch nicht für gerechtfertigt.

Herr Präsident, worum geht es dem parlamentarischen Untersuchungsausschuß eigentlich, daß er mich überhaupt ins Spiel gebracht hat? Geht es vielleicht bei diesen „Ermittlungen“ — zumindest was mich betrifft — gar nicht um das Bemühen sachlicher Aufklärung von Tatbeständen, sondern vielmehr um das Konstruieren eines Falles, der aus politischen oder sonstigen Gründen einem gewünschten Ergebnis dienlich sein soll?

Herr Präsident, ich weiß nicht, wer was mit diesen gegen mich im Ausschuß erhobenen und in die Öffentlichkeit getragenen Vorwürfen, die völlig falsch sind und mich in meinem Ehrgefühl zutiefst verletzen, bezwecken will — und dazu möglicherweise den Schutz der parlamentarischen Immunität und Indemnität mißbraucht — aber ich muß Ihnen sagen, daß ich zutiefst empört bin, daß niemand — auch keiner aus meiner eigenen Partei — es je für nötig gefunden hat, angesichts der ungeheuren Beschuldigungen bei mir nachzufragen, ob diese Vorwürfe wirklich zutreffen. Schließlich war ich 23 Jahre lang Hamburger Abgeordneter, nämlich 12 Jahre als Mitglied der Hamburger Bürgerschaft und 11 Jahre des Bundestages. Man kennt mich doch wohl! Hätte ich nicht wenigstens Anspruch darauf, bevor solch ungeheure Beschuldigungen in die Presse gelangen, gehört zu werden?

Diese Art der Verhandlungsführung im parlamentarischen Untersuchungsausschuß und die daraus resultierenden Veröffentlichungen im Spiegel — und was weiß ich wo und wann sonst noch? — sind für mich ehrabschneidend und setzen mein Ansehen in der Öffentlichkeit bundesweit herab. Sie wissen, daß ich durch mein Wirken als Bundestagsabgeordneter und nach meiner Ausscheidung aus dem Bundestag im Jahre 1976 als Generalsekretär des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumplanung e. V. — dieses Amt habe ich 1982 bedingt durch einen schweren Herzinfarkt aufgeben müssen — im Bereich der Politik und in Fachkreisen der Bau- und Wohnungswirtschaft nach wie vor kein

Unbekannter bin und bis dato Ansehen genieße. Dazu hat gewiß auch meine fast 22jährige Amtsausübung als stellv. Bundesvorsitzender der Sozialausschüsse der christlich demokratischen Arbeitnehmerschaft beigetragen. In all' diesen Kreisen aber finden Veröffentlichungen über die Neue Heimat und speziell den parlamentarischen Untersuchungsausschuß unbestritten ihr besonderes Interesse.

Herr Präsident, auch meine Würde ist durch das Grundgesetz geschützt und sie darf mir auch nicht durch einen parlamentarischen Untersuchungsausschuß genommen oder auch nur beeinträchtigt werden, wie dieses hier im Schutz der Immunität bereits geschehen ist. Dieses klage ich an, denn durch die Art und Weise der Verhandlungsführung im parlamentarischen Untersuchungsausschuß bin ich in der Presse bereits moralisch verurteilt und werde zum Spielball politischer und sonstiger Machenschaften, wie unter anderem der Bericht in der oben genannten AWP eindeutig belegt. Ein solches Vorgehen läßt Zweifel an der Qualität und Objektivität des Untersuchungsausschusses aufkommen und schadet letztlich dem Ansehen des Parlaments.

Was man mir durch dieses Vorgehen bereits angetan hat — gleich ob man damit die Neue Heimat oder mich treffen wollte — läuft für mich im Ergebnis auf einen Rufmord hinaus. Ich bin darüber zutiefst in meinem Ehrgefühl verletzt. Mein Gesundheitszustand hat sich aufgrund der mit diesen Kränkungen verbundenen Aufregungen erheblich verschlechtert.

Herr Präsident, ich werde diese Ehrabschneidung nicht widerstandslos hinnehmen und bitte Sie, dafür Sorge zu tragen, daß die schon entstandene und nicht wieder gut zu machende Schädigung meines Ansehens und meiner Würde nicht noch weiter wuchert. Ich stehe Ihnen deshalb jederzeit zu einem Gespräch zur Verfügung und würde Ihnen dabei alle Akten vorlegen, die meine Darstellung zweifelsfrei belegen. Ich bin auch bereit, dieses vor dem parlamentarischen Untersuchungsausschuß zu tun. Aber ich bitte Sie dann darum, dafür Sorge zu tragen, daß mir dort nicht — wie bisher schon anderen — eine Behandlung zuteil wird, die weder meiner Selbstachtung noch meiner Gesundheit angemessen ist. Die mir bisher zur Kenntnis gelangte Art und Weise der Verhandlungsführung durch den Ausschußvorsitzenden und dessen Stellvertreter lassen bei mir großen Zweifel aufkommen, ob deren Amtsführung nicht die Grenzen überschreitet, die das Grundgesetz mit seinen sich daraus ergebenden Konsequenzen auch für einen parlamentarischen Untersuchungsausschuß zieht, denn der Artikel 1, Absatz 1 des Grundgesetzes: „Die Würde des Menschen ist unantastbar. Sie zu achten und zu schützen ist Verpflichtung aller staatlichen Gewalt“, läßt auch für einen parlamentarischen Untersuchungsausschuß keinen Freiraum offen.

Daß Sie, Herr Präsident, diesen meinen Zweifeln nicht verständnislos gegenüberstehen, entnehme ich der Kolumne im Hamburger Abendblatt vom 20./21. Juli 1985 „Ein böser Brief an den Präsidenten der Bürgerschaft“.

Sehr geehrter Herr Präsident, ich bitte Sie nochmals, dafür Sorge zu tragen, daß ich voll rehabilitiert werde. Sonst wäre ich gezwungen, beim Bundesverfassungsgericht Beschwerde einzulegen.

Mit freundlichen Grüßen

Jhr
Gerhard Orjaf

Anlagen

Eine Kopie geht mit morgiger Post zur Kenntnisnahme an den Parlamentarischen Untersuchungsausschuß Neue Heimat
der Fraktion der SPD
der Fraktion der CDU

Ich behalte mir vor, dieses Schreiben zu gegebener Zeit weiter zu verwenden.

