Staats- und Universitätsbibliothek Bremen
Staats-archiv Bremen
BREMISCHE BÜRGERSCHAFT

Kooperationsprojekt - Digitalisierung Drucksachen der Bremischen Bürgerschaft

Drucksache / Bremische Bürgerschaft, Landtag 11. Wahlperiode, 1983-84

25.09.1986 - Drucksache 11/720

Staats-und Universitätsbibliothek Bremen - Digitale Sammlungen

Visual Library

BREMISCHE BÜRGERSCHAFT
Landtag
11. Wahlperiode

Drucksache 11/720
25. 09. 86

Mitteilung des Senats vom 24. September 1986

Darstellung der Verhandlungen des Senats mit der Neuen Heimat (NH) zur Lösung der Probleme im Rahmen einer Regionalisierung

Der Senat überreicht der Bürgerschaft (Landtag) eine Darstellung der Verhandlungen des Senats mit der Neuen Heimat (NH) zur Lösung der Probleme im Rahmen einer Regionalisierung mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Der Präsident des Senats beabsichtigt, im Hinblick auf die besondere Aktualität dieser Angelegenheit gegenüber der Bürgerschaft eine Erklärung abzugeben.

Der Senat bittet deshalb gemäß Artikel 99 LV um dringliche Behandlung.

Darstellung der Verhandlungen des Senats mit der Neuen Heimat (NH) zur Lösung der Probleme im Rahmen einer Regionalisierung

September 1986

13. 12. 1985

Die Geschäftsführungen Hamburg und Bremen der Neuen Heimat erklären, daß der Verkauf von 8100 Wohnungen an die Beteiligungsgesellschaft Immobilien (BGI) kein ausreichender Beitrag zur finanziellen Sanierung des Unternehmens sei. Notwendig sei vielmehr eine Lösung in größerem Rahmen, um den gesamten sozialgebundenen Wohnungsbestand der NH in Bremen zu sichern.

Der Senat wiederholt seine Forderung, daß die 40 000 NH-Wohnungen dauerhaft als Sozialwohnungen für die Mieter gesichert werden. Er begrüßt, daß die NH ein Regionalisierungskonzept in Bremen nach dem Vorbild der alten GEWOBA entwickelt.

Die NH erklärt, daß die schon an die BGI verkauften 8100 Wohnungen in das Regionalisierungskonzept einbezogen werden und deshalb bis zum Abschluß der Arbeiten an diesem Konzept von der BGI nicht weiterverkauft werden (Anlage 1).

29. 1. 1986

Von der Neuen Heimat wird dem Senat der Entwurf des Regionalisierungskonzeptes vorgelegt. Das zahlenmäßige Ergebnis ist in der Anlage 2 festgehalten.

Das Konzept wird vom Bausenator in die seit November 1985 laufende Sonderprüfung der Neuen Heimat einbezogen.

Ende März 1986

Der Prüfbericht der Treuarbeit und des Prüfungsverbandes vom 20. März 1986 über die Neue Heimat wird dem Sentor für das Bauwesen übersandt.

Der Senat hält auf der Grundlage der Aussage des Prüfberichtes das Regionalisierungkonzept für nicht tragbar und entwickelt alternative Vorstellungen (Anlage 3).

11. 4. 1986

Gespräch bei Bürgermeister Wedemeier mit der Geschäftsführung der Neuen Heimat Hamburg (Dr. Hoffmann, Frister sowie den Herren des Vorstandes der BGAG [Lappas, Freiberg]). Anwesend ist ebenfalls Dr. Meyer-Preschany als Berater der Neuen Heimat.

Man einigt sich auf eine Arbeitsgruppe, die sowohl die Vorschläge des Senats als auch die des Regionalkonzeptes inhaltlich vergleichen sollen.

28. 5. 1986

Die Geschäftsführung der Neuen Heimat Hamburg teilt mit, daß es ihr nicht gelungen sei, den übernommenen Auftrag zu erfüllen, weitere Gesellschafter zu finden.

5. 6. 1986

Brief des Präsidenten des Senats, Bürgermeister Wedemeier, an die Neue Heimat Hamburg. (Auszug Anlage 4)

Es wird zur Kenntnis genommen, daß die Bemühungen der Neuen Heimat, einen oder mehrere andere Gesellschafter zu finden, nicht zum Erfolg geführt haben. Im übrigen habe die Neue Heimat nicht die erwarteten Konsolidierungsbeiträge der Gesellschafter bzw. der Kapitaleigner sowie der Banken zum vollständigen Abbau der Unterkapitalisierung dargestellt.

Es wird die grundsätzliche Bereitschaft des Senats erklärt, unter bestimmten Voraussetzungen eine Minderheitenbeteiligung zu übernehmen.

23. 6. 1986

Gespräch Bürgermeister Wedemeier, Senatoren Meyer und Grobecker mit der NH. Die Gesprächsteilnehmer waren sich über eine Neuregelung der Beteiligungen unter Einschluß Bremens einig.

Danach soll die Stadtgemeinde Bremen Miteigentümer werden, ebenso wie die BGAG bzw. der DGB Miteigentümer bleiben.

Offen war noch die Frage, ob Bremen unmittelbar oder mittelbar über bremische Gesellschaften Mehrheitsgesellschafter werden sollte. Die NH hat es u. a. übernommen, mit Unterstützung Bremens weitere mögliche Gesellschafter zu suchen.

Die Vertreter der Neuen Heimat erklären, daß ein Rückkauf der an die BGI verkauften Wohnungen durch die Neue Heimat Bremen aus verschiedenen Gründen nicht in Frage komme.

Deshalb werde vorgeschlagen, daß die beabsichtigten Weiterverkäufe ausschließlich sozialverträglich durchzuführen seien, und zwar durch Verkauf an Mieter, an gemeinnützige Gesellschaften oder an institutionelle Anleger.

Die Vertreter Bremens erklären dazu, daß sie erwarten, daß die BGI-Wohnungen weiterhin so behandelt werden, wie vor dem Verkauf, d. h. die Sozialbindungen bleiben bestehen.

Außerdem verlangt Bremen die Zusage, daß diese Wohnungen nicht vor Abschluß der Regionalisierungsverhandlungen veräußert werden. Diese Zusage wurde seitens der NH-Vertreter gegeben.

Zur Absicherung der Erträge aus den vorgesehenen Verkäufen von 275 Wohnungen pro Jahr verlangt Bremen eine Patronatserklärung des DGB/BGAG, die sicherstellt, daß die damit beabsichtigten Erträge auch dann der regionalisierten Gesellschaft zufließen, wenn es nicht zu den vorgesehenen Verkäufen kommt.

Darüber hinaus wurde vereinbart, daß ein Gutachten zur Beurteilung der Vermögenswerte der Neuen Heimat eingeholt werden soll.

25. 6. 1986

Gespräch des Senators für das Bauwesen mit dem Vorstand der Arbeitsgemeinschaft der freien und privaten Wohnungsunternehmen über Möglichkeiten einer Beteiligung an einer Regionalisierungslösung.

8. 7. 1986

Gespräch des Senators für das Bauwesen mit dem Vorstand der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen, ebenfalls über Möglichkeiten einer Beteiligung an einer Regionalisierungslösung. Beide Gesprächspartner des Senators für das Bauwesen hoben die Notwendigkeit einer Beurteilung der Vermögenswerte der Neuen Heimat hervor.

22. 7. 1986

Brief von Bürgermeister Wedemeier an die Neue Heimat Hamburg unter Bezug-

nahme auf eine entsprechende Anfrage der Neuen Heimat. Es wird die Unterstützung Bremens gegenüber der Neuen Heimat bei der Suche nach weiteren Gesellschaftern dargestellt.

Dringender Appell an die Neue Heimat Hamburg zur Unterstützung der verabredeten Auftragserteilung für ein Wertgutachten über die Neue Heimat Bremen.

Nochmaliger Hinweis darauf, daß die Neue Heimat bisher nicht den in ihrem Sanierungskonzept dargestellten Beitrag der Banken erreicht habe.

24. 7. 1986

Im Einvernehmen mit der Neuen Heimat Bremen erteilt der Senator für das Bauwesen den Auftrag für die Wertgutachten an

Treuarbeit Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Bremen

und

Verband niedersächsisch-bremischer Wohnungsunternehmen
Hannover

Beide Prüfungsverbände nehmen sofort die Arbeit auf.

19. 9. 1986

Es wird bekannt, daß die Neue Heimat mit Ausnahme der NH Nordrhein-Westfalen und Südwest (Hessen) an einen Herrn Schiesser verkauft werden würde.

22. 9. 1986

Unter Hinweis auf den bisherigen Stand der Verhandlungen zu einer Regionallösung Bremen fordert der Präsident des Senats die BGAG auf, den bremischen Wohnungsbestand der Neuen Heimat aus dem beabsichtigten Verkauf herauszulösen und die Regionalisierungsverhandlungen zu einem erfolgreichen Abschluß zu führen.

Bei Gewährung der gleichen Konditionen wie beim Verkauf an Herrn Schiesser und unter Berücksichtigung der bisher erzielten Verhandlungsergebnisse wird eine bremische Regionallösung möglich gehalten. (Anlage 5)

Anlage 1

Auf Wunsch der Neuen Heimat, vertreten durch die Geschäftsführungen Hamburg und Bremen, hat heute, 13. 12. 1985, ein Gespräch über die wirtschaftliche Lage der Neuen Heimat Bremen beim Präsidenten des Senats, Klaus Wedemeier, stattgefunden. Vom Senat nahmen die Senatoren für Finanzen und für Bauwesen an diesem Gespräch teil.

Das Gespräch hat folgendes Ergebnis:

1) Die NH erklärt, daß ein Verkauf von 8100 Wohnungen kein ausreichender Beitrag zur finanziellen Sanierung des Unternehmens sei. Notwendig sei vielmehr eine Lösung im größeren Rahmen, um den gesamten sozialgebundenen Wohnungsbestand der NH in Bremen zu sichern.

2) Der Senat hat in dem Gespräch seine Forderung wiederholt, daß die 40 000 NH-Wohnungen dauerhaft als Sozialwohnungen für die Mieter gesichert werden.

3) Der Senat begrüßt, daß die NH ein Regionalisierungskonzept für die 40 000 Wohnungen in Bremen entwickelt nach dem Vorbild der alten „GEWOBA".

4) Die NH erklärt, daß die schon an die BGI verkauften 8100 Wohnungen in dieses Konzept einbezogen werden und deshalb bis zum Abschluß der Arbeiten an diesem Konzept von der BGI nicht weiter verkauft werden.

Bremen, den 13. Dezember 1985

Anlage 2

Leistungen der Partner nach dem Sanierungskonzept der Neuen Heimat Bremen (Januar 1986)

Öffentliche Hand	Gesellschafter	Banken
79 Mio Stammkapital übernehmen (davon 31 Mio, die NH Bremen 1985 von NH Hamburg übernommen hat) **damit** fließt NH Hamburg 48 Mio zu!!! (bis zu 5 Jahre Stundung von 30 Mio)	Übernahmegarantie des Anteils der NH Bremen an der NH Niedersachsen = 68 Mio Erlösgarantie von 93,4 Mio DM durch Verkauf bebauter und unbebauter Grundstücke in Niedersachsen*) (nur Eigenkapitalanteil dieser Grundstücke) 5-Jahres-Stundung von 30 Mio DM Anteilsübernahme	Zinsverzichte für 400 Mio DM Unternehmensfinanzierung Das entspricht etwa 19 Mio p. a. (auf 10 Jahre begrenzt)
Verzicht auf öffentl. Baudarlehen von 89 Mio + 30 Mio Tilgungshilfedarlehen (Bund zu 40 % beteiligt) Bei Umwandlung dieser Darlehen in Eigenkapital kann aber nur gegenwärtiger Zinsstand weitergegeben werden (Mobilisierung von ca. 30 Mio möglich)	Pensionsrückstellungen werden auf Bremen übertragen	Mitarbeiter Abbau übertariflicher Leistungen
Rückkauf der 8000 an die BGI verkauften Wohnungen		
Übernahme der gesamten Risiken der Gesellschaft in der Zukunft (Verwertungen? Leerstände? Bewirtschaftungskosten? rentierliche Modernisierungen?) Erwirtschaftung des fehlenden Eigenkapitals von 210 Mio DM	*) Wenn es der NH gelingt, die Grundstücke in Niedersachsen zu aktivieren, könnte es zu wesentlich höheren Einnahmen kommen, so daß der Gesellschafter eventuell sogar ein Plus hat — siehe Alternativkonzept der NH)	

Anlage 3

Stand: 14. 4. 1986

Erklärung des Senats der Freien Hansestadt Bremen zur Regionalisierung der Neuen Heimat Bremen

1. Die Neue Heimat Bremen hat Ende Januar 1986 den Entwurf eines Regionalisierungskonzeptes (Sanierungskonzept) vorgelegt.

1.1 Zur Beseitigung der Unterkapitalisierung der Neuen Heimat Bremen sollen danach die Beteiligten (die Freie Hansestadt Bremen bzw. die städtischen Wohnungsunternehmen, der Gesellschafter, die Banken und die Beschäftigten der Neuen Heimat Bremen) folgende Leistungen erbringen:

1.1.1 **Freie Hansestadt Bremen:**

a) Übernahme des Stammkapitals der Neuen Heimat Bremen in Höhe von 79 Mio DM zum Nennwert; davon 31,5 Mio DM eigene Anteile der Neuen Heimat Bremen.

b) Kauf der rd. 8000 an die BGI im Jahre 1985 verkauften Wohnungen.

c) Zusätzlich Umwandlung der gewährten öffentlichen Baudarlehen mit einer Restschuld von rd. 89 Mio DM (ohne an die BGI verkaufte Objekte) in Stammkapital bei gleichzeitigem Verzicht auf Verzinsung von jährlich rd. 2 Mio DM.

1.1.2 **Gesellschafter (Neue Heimat Hamburg):**

a) Übernahme der Beteiligung der Neuen Heimat Bremen an der Neuen Heimat Niedersachsen in Höhe von rd. 68 Mio DM.

b) Garantie für den Eingang des Erlöses aus der Veräußerung der bebauten und unbebauten Grundstücke der Neuen Heimat Bremen in Niedersachsen an die Neue Heimat Niedersachsen in Höhe von rd. 93,4 Mio DM.

c) Fünfjährige Stundung eines Teils des Kaufpreises (30 Mio DM) für den Erwerb der Beteiligung der Neuen Heimat Hamburg an der Neuen Heimat Bremen.

d) Als Folge des Ausscheidens des Gesellschafters braucht die Neue Heimat Bremen künftig keine Konzernumlage mehr an die Neue Heimat Hamburg zu zahlen, was einer jährlichen Ersparnis von rd. 1 Mio DM entspricht.

e) Die Pensionsrückstellungen werden von der Neuen Heimat Hamburg auf die Neue Heimat Bremen übertragen (rd. 32 Mio DM).

1.1.3 **Banken:**

Die gewährten Unternehmenskredite (soweit nicht Objektfinanzierung und damit in der Miete berücksichtigt) mit Restschulden von 599 Mio DM zuzüglich 15,5 Mio DM für unverkaufte Eigentumsmaßnahmen = 614,5 Mio DM sollen für weitere zehn Jahre prolongiert und nur mit 4 % verzinst werden. Der Zinsverzicht der Banken beträgt damit rd. 19 Mio DM p. a. Nicht einbezogen sind darin Unternehmenskredite in Höhe von 124 Mio DM, die an den an die BGI verkauften Grundstücken mit rd. 8000 Wohnungen gesichert sind.

1.1.4 **Beschäftigte der Neuen Heimat Bremen:**

Bei den Beschäftigten sollen übertarifliche Leistungen abgebaut werden.

1.2 Mit den vorstehenden Maßnahmen soll die von der Neuen Heimat Bremen ermittelte Unterkapitalisierung von rd. 404 Mio DM auf rd. 210 Mio DM im Jahre 1986 und bis 1996 u. a. zusätzlich insbesondere durch den Verkauf von unbebauten Grundstücken und durch den Verkauf von Mietwohnungen an Mieter vollständig abgebaut werden.

1.3 Im Ergebnis hätte das Regionalisierungskonzept zur Folge:

a) Die Anteilseigner (Neue Heimat Hamburg/Gewerkschaften) lösen sich vollständig aus der Neuen Heimat Bremen heraus.

b) Die Banken verzichten für einen begrenzten Zeitraum lediglich auf Zinsen, während ihre Forderungen in voller Höhe bestehen bleiben.

c) Durch die gewünschte künftige alleinige Anteilseignerschaft der öffentlichen Hand würde Bremen die gesamten wirtschaftlichen Risiken der Neuen Heimat in der Zukunft (Leerstände, Mietverzichte, Bewirtschaftungsunterschüssen, Verwertungen der Grundstücke und Wohnungen, Instandhaltungen, unrentierliche Modernisierungen) übernehmen.

b) Durch den Rückkauf der rd. 8000 an die BGI verkauften Wohnungen entsteht für die öffentliche Hand ein unrentierlicher Betrag von mindestens rd. 100 Mio DM.

2. In dem nunmehr vorliegenden Gutachten des Verbandes niedersächsisch-bremischer Wohnungsunternehmen e.V. und der Treuarbeit Aktiengesellschaft, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft kommen die Prüfer zu dem Ergebnis, daß das vorgelegte Regionalisierungs-/Sanierungskonzept der Neuen Heimat derzeit nur den Charakter rechnerischer Ermittlungen hat, weil es noch nicht durch Bereitschaftserklärungen der konzeptionell Beteiligten substantiiert ist.

Soweit die im Sanierungskonzept vorgesehenen Maßnahmen mit Wirkung ab 1. Juli 1986 verwirklicht würden und für die folgenden Geschäftsjahre bestimmte Prämissen

a) Abbau des Bestandes an unbebauten Grundstücken in der vorgesehenen Größenordnung,

b) jährlicher Verkauf von 275 Wohnungen an Mieter,

c) umgehender Verkauf der auf Vorrat gebauten Eigentumsmaßnahmen,

d) kein Ansteigen des Wohnungsleerstandes,

e) kein Ansteigen der Mietverzichte nach 1988,

f) Anhebung der Verwaltungskostenpauschalen ab 1989

eintreten, kann der angestrebte Sanierungserfolg nur erreicht werden, soweit als Sanierungsbeiträge nicht nur Zinsverzichte der Gläubiger dienen, sondern auch Eigenkapital zugeführt würde.

Allein mit einem zehnjährigen Zinsverzicht kann kein vollständiger Ausgleich der Unterkapitalisierung erreicht werden.

2.2 En-bloc-Verkäufe größeren Umfanges halten die Prüfer für nicht vertretbar, weil Großverkäufe die Substanz zu einem wesentlich geringeren Gegenwert als Einzelverkäufe aufzehren und außerdem bewirken, daß ein mehr oder minder großer Restbestand an voraussichtlich unrentierlichen und/oder nicht mehr marktgängigen Mietobjekten verbleibt, was der Gesellschaft die Existenzgrundlage entziehen würde.

2.3 Auch reichen die bisherigen Wohnungverkäufe selbst unter Berücksichtigung des Zwischenverkaufes der rd. 8000 Wohnungen an die BGI nicht zu einer Konsolidierung der wirtschaftlichen Verhältnisse der Neuen Heimat Bremen aus. Vielmehr besteht das Erfordernis, verzinsliche Unternehmenskredite in Höhe von rd. 441 Mio DM (nach dem von der Neuen Heimat Bremen vorgelegten Regionalisierungs-/Sanierungskonzept waren es 404 Mio DM) durch Zuführung von Eigenkapital und/oder Umschuldung in unverzinsliches Fremdkapital zu ersetzen. Sollte der vorgenannte Zwischenverkauf der rd. 8000 Wohnungen nicht entsprechend den Dispositionen der Neuen Heimat abgewickelt werden können oder rückgängig gemacht werden müssen, wird sich der Eigenkapitalbedarf auf rd. 632 Mio DM erhöhen.

3. Der Senat der Freien Hansestadt Bremen ist der Auffassung, daß das von der Neuen Heimat Bremen vorgelegte Regionalisierungs-/Sanierungskonzept nicht tragbar ist.

a) Angesichts des zu befürchtenden weiteren Bevölkerungsrückganges, der wirtschaftlichen Situation in der norddeutschen Region und insbesondere angesichts der Struktur des Wohnungsbestandes der Neuen Heimat Bremen müssen die künftigen Risiken aus der Hausbewirtschaftung (Leerstände, Mietverzichte, Modernisierungs- und Instandhaltungsbedarf, Wohnumfeldverbesserungsmaßnahmen) deutlich höher veranschlagt werden.

b) Ein Zinsverzicht der Banken führt nicht zu einem Ausgleich der Unterkapitalisierung; vielmehr sind substantielle Beiträge der Banken erforderlich. Im übrigen haben sich die beteiligten Banken noch nicht zu einem Sanierungsbeitrag geäußert.

c) Es hat den Anschein, daß durch die vorgesehene Veräußerung der unbebauten und der bebauten Grundstücke der Neuen Heimat Bremen, die in Niedersachsen liegen, ein zu geringer Beitrag zur Sanierung an die Neue Heimat Bremen fließt, wodurch die Anteilseigner vielleicht noch Überschüsse erreichen.

d) Durch den Ankauf der Gesellschaftsanteile, die die Neue Heimat Hamburg an der Neuen Heimat Bremen hält, wird der Neuen Heimat Hamburg als Gesellschafter Kapital (47,5 Mio DM) zufließen, so daß die Leistung des Gesellschafters zum Sanierungskonzept in dieser Größenordnung verringert wird. Die fünfjährige Stundung von 30 Mio DM ist nicht als besondere Leistung anzusehen. Nur in Höhe von 31,5 Mio DM (Übernahme der eigenen Gesellschaftsanteile) würde der Neuen Heimat Bremen Kapital zufließen.

e) Die rd. 8000 an die BGI verkauften Wohnungen sind nicht — entgegen den ursprünglichen Zusagen — dergestalt in das Regionalisierungskonzept einbezogen, daß diese Wohnungen nach Rückabwicklung des Kaufvertrages bei der Neuen Heimat Bremen verbleiben. Vielmehr soll die

öffentliche Hand diese Wohnungen möglichst direkt von der BGI kaufen, wodurch für die öffentliche Hand zusätzlich ein unrentierlicher — also nicht über die Mieten zu realisierender — Betrag von mindestens 100 Mio DM entstehen würde.

f) Das Ausscheiden des Gesellschafters bzw. der Anteilseigner (Neue Heimat Hamburg/Gewerkschaften) als die eigentlich Verantwortlichen kann nicht hingenommen werden. Vielmehr haben die Anteilseigner ebenfalls ihren Beitrag zum Abbau der Unterkapitalisierung durch Zuführung von Eigenkapital zu erbringen.

4. Dennoch hat der Senat ein außerordentliches Interesse, die Sozialbindung der im Lande Bremen gelegenen Wohnungen der Neuen Heimat Bremen zu erhalten. Das gilt ebenfalls für die im vergangenen Jahr an die BGI verkauften rd. 8000 Wohnungen.

4.1 Der Senat begrüßt daher die vorgesehene Regionalisierung der Neuen Heimat Bremen und deren Loslösung aus dem NH-Verbund.

4.2 Der Senat ist grundsätzlich bereit, einen Beitrag zum Erhalt der Sozialbindung der Wohnungen zu leisten, wenn die Kapitaleigner und die Banken sich ebenfalls angemessen an der Konsolidierung der Neuen Heimat Bremen beteiligen.

4.3 Der Senat fordert daher den Gesellschafter bzw. die Kapitaleigner auf, unverzüglich die entscheidenden Verhandlungen mit den Banken zu führen und die eigenen Konsolidierungsbeiträge sowie die der Banken zum vollständigen Abbau der Unterkapitalisierung darzustellen. Dabei sollte Ziel sein, daß

a) die Gewerkschaften Mehrheitsgesellschafter an der regionalisierten Neuen Heimat Bremen bleiben,

b) die Banken einen wirksamen substantiellen Beitrag zur Konsolidierung des Unternehmens leisten,

c) die Gewerkschaften Eigenkapital oder zins- und tilgungsfreies Kapital in angemessener Höhe der Neuen Heimat Bremen zuführen,

d) der Kapitalseigner garantiert, daß die im Land Niedersachsen gelegenen unbebauten und bebauten Grundstücke der Neuen Heimat Bremen abgekauft werden.

4.4 Unter den vorstehenden Prämissen ist der Senat bereit,

a) gewährte öffentliche Baudarlehen mit Restschulden und gewährte Tilgungshilfedarlehen in ein zins- und tilgungsfreies mit Besserungsschein versehenes Darlehen umzuwandeln,

b) einer teilweisen Annuitätenumstellung bei den der Objektfinanzierung dienenden Darlehen auf Restschulden zuzustimmen, um die bisher entstandenen Entschuldungsspielräume zu nutzen.

4.5 Weitere Voraussetzungen für die bremischen Leistungen sind

a) Einbeziehung der rd. 8000 an die BGI verkauften Wohnungen durch Rückabwicklung des Kaufvertrages,

b) keine en-bloc-Verkäufe ohne Zustimmung der öffentlichen Hand,

c) verstärkter Kündigungsschutz bei Umwandlung von Mietwohnungen.

Durch die Umwandlung öffentlicher Baudarlehen und Tilgungshilfedarlehen in ein zins- und tilgungsfreies Darlehen verzichtet Bremen auf Zins- und Tilgungseinnahmen, während aufgrund der Annuitätenumstellung die geförderten Wohnungen durch Weiterzahlung von Zins- und Tilgungshilfen sowie Aufwendungszuschüssen für einen Zeitraum von mindestens weiteren 30 Jahren (gerechnet vom Zeitpunkt einer Umstellung der Annuitäten im Jahre 1986) subventioniert werden.

Die Vorschläge des Senats sind eine besondere Anstrengung der Freien Hansestadt Bremen zur dauerhaften Absicherung der Mieter in den Wohnungen der Neuen Heiemat Bremen.

Auszug aus dem Schreiben des Präsidenten des Senats vom 5. Juni 1986 an die Geschäftsführung der Neuen Heimat in Hamburg

Um die Sozialbindung der im Lande Bremen gelegenen Wohnungen der Neuen Heimat Bremen einschließlich der im vergangenen Jahr an die BGI verkauften Wohnungen zu erhalten, ist der Senat der Freien Hansestadt Bremen jedoch grundsätzlich bereit, eine Minderheitsbeteiligung an der Neuen Heimat Bremen (ggf. mittelbar) unter folgenden Voraussetzungen zu übernehmen:

a) Der ermittelte Eigenkapitalbedarf von rd. 441 Mio DM bzw. von rd. 632 Mio DM (einschließlich der in die Regionalisierung der Neuen Heimat Bremen einzubeziehenden rd. 8000 an die BGI verkauften Wohnungen) ist durch die konzeptionell Beteiligten (Kapitaleigner und Banken) abzudecken.

b) Die Kapitaleigner garantieren, daß die Beteiligung der Neuen Heimat Bremen an der Neuen Heimat Niedersachsen in Höhe von rd. 68 Mio DM von der Neuen Heimat Hamburg oder von einem anderen Gesellschafter übernommen wird.

c) Bei der Regionalisierung der Neuen Heimat Bremen auf den Wohnungsbestand im Lande Bremen ist durch die Kapitaleigner zu garantieren, daß die im Land Niedersachsen gelegenen unbebauten und bebauten Grundstücke der Neuen Heimat Bremen abgekauft werden und der Erlös der Neuen Heimat Bremen zufließt.

d) Die Gewerkschaften bleiben Mehrheitsgesellschafter an der regionalisierten Neuen Heimat Bremen.

e) Einbeziehung der rd. 8000 an die BGI verkauften Wohnungen durch Rückabwicklung des Kaufvertrages (siehe auch a).

f) Die von Bremen zu übernehmende Beteiligung am Stammkapital der Neuen Heimat ist mit 1,00 DM zu bewerten.

g) Übertragung der Pensionsrückstellungen von der Neuen Heimat Hamburg auf die Neue Heimat Bremen (z. Z. rd. 32 Mio DM).

h) Fortfall der Konzernumlage infolge des Ausscheidens des Gesellschafters Neue Heimat Hamburg.

i) Keine en-bloc-Verkäufe ohne Zustimmung der öffentlichen Hand.

k) Verstärkter Kündigungsschutz bei Umwandlung von Mietwohnungen.

Weitere Gespräche über eine bremische Beteiligung an der Neuen Heimat Bremen können jedoch nur dann stattfinden, wenn en-bloc-Verkäufe nicht mehr vorgenommen werden.

Vorsorglich mache ich darauf aufmerksam, daß ich bei dem angekündigten Verkauf eines beachtlichen Teils Ihres Wohnungsbestandes in Bremen an eine Wohnungsverwaltungsgesellschaft prüfen werde, ob in dem weiteren Verkauf ein gemeinnützigkeitsrechtlicher Verstoß zu sehen ist, weil auch dieser Verkauf nach meiner Auffassung nicht zu einer dauerhaft ausreichenden Stärkung des Eigenkapitals führen wird, zumal ein mehr oder minder großer Restbestand an voraussichtlich unrentierlichen und/oder nicht mehr marktgängen Mietobjekten verbleiben würde.

Freie Hansestadt Bremen
Der Präsident des Senats

Bremen, den 22. September 1986
Tel. (0421) 361 - 22 04

An den
Vorsitzenden des
Vorstandes des Bundesverbandes
der gemeinwirtschaftlichen
Unternehmen e.V.

Herrn Alfons Lappas

Theaterplatz 2
6000 Frankfurt a.M. 1

Herrn
Dr. Diether Hoffmann

Herrn
Erich Frister

Neue Heimat
Gemeinnützige Wohnungs-
und Siedlungsgesellschaft mbH

Jessenstr. 1
2000 Hamburg 50

Betr.: Regionalisierung der Neuen Heimat Bremen

Bezug: Bisherige Verhandlungen

Sehr geehrte Herren,

mit großem Befremden habe ich am 19. 9. 1986 erfahren, daß Sie den NH-Konzern insgesamt verkaufen wollen. Allerdings sollen die Regionalgesellschaften in Nordrhein-Westfalen und Hessen ausgenommen werden, weil dort entsprechende Übernahmeverhandlungen mit den jeweiligen Landesregierungen laufen.

Solche Verhandlungen laufen zwischen Ihnen und Bremen ebenfalls. Wir haben zwischenzeitlich in zahlreichen Einzelpunkten Übereinstimmung erzielt. Wir haben einvernehmlich eine Bewertung der Neuen Heimat Bremen eingeleitet. Vor diesem Hintergrund ist es für mich unverständlich, daß Sie nunmehr auch die NH Bremen an einen Dritten verkaufen wollen. Nach den bisher gerüchteweise bekanntgewordenen Konditionen soll der Dritte für den gesamten Konzern bei zusätzlicher Gewährung zahlreicher Liquiditätshilfen einen Kaufpreis zahlen, der allein für die NH Bremen zur Diskussion stand.

Ich bitte Sie nachdrücklich darum, auch die NH Bremen aus dem Verkaufspaket herauszunehmen und nunmehr dem Land Bremen ein vergleichbares Angebot wie Herrn Schiesser unter Berücksichtigung unserer bisherigen Verhandlungsergebnisse zu unterbreiten. Ich darf Ihnen zusichern, daß ich auch meinerseits eine entsprechende positive Bereitschaft zur Lösung der restlichen Probleme einbringen werde. Diese restlichen Probleme bestehen bekanntlich insbesondere deshalb, weil Sie bisher nicht die nach Ihrem Sanierungskonzept notwendigen Bankenbeiträge darstellen konnten.

Bremen hat u. a. deshalb einen Anspruch darauf, von Ihnen nicht anders als Hessen und Nordrhein-Westfalen behandelt zu werden, weil ein Teil der Probleme hier dadurch entstanden sind, daß in der Vergangenheit erhebliche Beträge aus der hiesigen Regionalgesellschaft nach Hamburg abgezogen worden sind.

Der künftige Erwerber des NH-Konzerns dürfte m. E. gegen die Herauslösung der NH Bremen keine großen Einwände erheben, weil die hiesige Regionalgesellschaft mit zu den Sorgenkindern im Konzern gehört. Außerdem vermeidet er so die besonderen Risiken, die das Bremer Förderungssystem speziell für Anleger beinhaltet.

Im übrigen ist Herr Schiesser aufgrund seiner Finanzkraft wegen der bekannten Unterkapitalisierung der NH Bremen nicht in der Lage, eine solche regionale Lösung herbeizuführen.

Ich hoffe sehr, daß Sie auf meine Bitte zu abschließenden Vertragsverhandlungen

eingehen und mich nicht auf Ihre mit Herrn Schiesser verabredeten Klauseln über den angeblichen Erhalt der Gemeinnützigkeit verweisen. Ich stehe zu einem kurzfristigen Gespräch zur Verfügung.

Wegen der erheblichen Bedeutung, die dieser Vorgang für die politischen Auseinandersetzungen in den kommenden Monaten hat — 50 v.H. der Sozialmieter wohnen in NH-Wohnungen —, erhalten der Kollege Rau, der Vorsitzende der SPD-Bundestagsfraktion, der Vorsitzende des Deutschen Gewerkschaftsbundes, der örtliche DGB Kreisvorsitzende sowie die Bremer Bundestagsabgeordneten eine Kopie dieses Briefes zur Kenntnis.

Mit freundlichen Grüßen

Klaus Wedemeier
Bürgermeister

Druck: Anker-Druck Bremen