Staats- und Universitätsbibliothek Bremen
Staats-archiv Bremen
BREMISCHE BÜRGERSCHAFT

Kooperationsprojekt - Digitalisierung Drucksachen der Bremischen Bürgerschaft

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

01.12.1986 - Drucksache 11/788

Staats-und Universitätsbibliothek Bremen - Digitale Sammlungen

Visual Library

BREMISCHE BÜRGERSCHAFT
Landtag
11. Wahlperiode

Drucksache 11/788
01. 12. 86

Mitteilung des Senats vom 1. Dezember 1986

Bericht zu den Vorgängen um die Neue Heimat Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH Bremen

Durch Beschlüsse vom 1. Oktober 1986 und 6. November 1986 hat die Bürgerschaft (Landtag) den Senat aufgefordert, ihr für die Dezember-Sitzung den oben genannten Bericht vorzulegen.

Der Senat überreicht der Bürgerschaft (Landtag) den angeforderten Bericht mit der Bitte um dringliche Behandlung gemäß Artikel 99 der Landesverfassung und Kenntnisnahme.

Bericht zu den Vorgängen um die Neue Heimat Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH Bremen

Die Bürgerschaft (Landtag) hat am 1. Oktober 1986 den nachfolgenden Antrag der Fraktion der GRÜNEN — Drucksache 11/726 — angenommen:

„Regionalisierung der Neuen Heimat

Die Bürgerschaft (Landtag) möge beschließen:

1. Die Bürgerschaft (Landtag) fordert den Senat auf, alles in seinen Möglichkeiten stehende zu tun, um die Sozialbindung der Wohnungen von Neue Heimat und BGI in Bremen und Bremerhaven zu erhalten.

2. Die Bürgerschaft (Landtag) fordert von der Bundesregierung, die Länder bei ihren Bemühungen um eine Übernahme der NH-Wohnungen durch regionale, gemeinnützige Gesellschaften finanziell zu unterstützen.

3. Die Bürgerschaft fordert den Senat auf, ihr spätestens zum Dezember-Plenum einen Bericht

— über den Stand der Gespräche mit dem neuen Eigentümer der NH

— über seine weiteren Vorstellungen zur Regionalisierung der Wohnungen

— über die rechtliche Prüfung des NH-Verkaufs nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz

vorzulegen.

4. Bau- und Finanzdeputation sollen über die Ergebnisse der letzten Sonderprüfung zur wirtschaftlichen Lage der NH informiert werden.

Fücks und Fraktion der GRÜNEN"

Die Bürgerschaft (Landtag) hat ferner am 6. Dezember 1986 dem nachfolgenden Antrag der Fraktion der SPD — Drucksache 11/728 — zugestimmt:

„Erstellung eines Berichts zu Vorgängen um die Neue Heimat, Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH, Bremen

Die Bürgerschaft (Landtag) möge beschließen:

Die Bürgerschaft (Landtag) bittet den Senat um Erstellung eines Berichtes zu Vor-

gängen um die Neue Heimat, Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH, Bremen, der auf folgende Fragen eingeht:

1. Sind dem Senat Verstöße gegen das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz und die in diesem Zusammenhang getroffenen oder unterlassenen Maßnahmen bekannt?

2. Welche Erkenntnisse über Ursachen und Auswirkungen der Unterkapitalisierung sowie über den ständigen Anstieg der Betriebsmittelkredite der NH Bremen liegen dem Senat vor?

3. Welche Erkenntnisse liegen dem Senat über den Erwerb eigener Anteile von der Muttergesellschaft Neue Heimat, Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH, Hamburg, und etwaige weitere Vermögensverschiebungen der NH Bremen zugunsten anderer dem DGB gehörenden Gesellschaften vor?

4. Welche Erkenntnisse liegen dem Senat über Umstände und Folgen sowie die Rechtmäßigkeit der Veräußerung von ca. 8000 Wohnungen an die BG-Immobiliengesellschaft mbH, Frankfurt, vor?

5. Wie beurteilt der Senat die Auswirkungen der Veräußerung des Konzerns Neue Heimat, Hamburg, an den Fabrikanten Schiesser auf die NH Bremen und ihre Mieter?

6. Welchen Stand haben die Regionalisierungsbemühungen des Senats bislang erreicht?

7. Welche Erkenntnisse hat der Senat über Schädigungen der Mieter durch ungerechtfertigte Kosten und nicht weitergegebene Preisvorteile?

8. Wie bewertet der Senat den Vorwurf der Manipulation bei der Finanzierung von Eigenheimen in Leherheide-Ost in Bremerhaven?

9. Welche Erkenntnisse liegen dem Senat über Spenden an den „Verein zur Förderung der Volksbildung und Völkerverständigung" mit Sitz in Bremerhaven vor, und wie bewertet er diese?

10. Wie ist Bremen nach Art und Umfang finanziell engagiert, und wie beurteilt der Senat die damit zusammenhängenden Risiken?

Dittbrenner, Kunick und Fraktion der SPD"

Schließlich ist der Dringlichkeitsantrag der Fraktion der GRÜNEN — Drucksache 11/761 — Nrn. 3.1 bis 3.5 am 6. November 1986 beschlossen worden:

„3. Die Bürgerschaft (Landtag) fordert den Senat deshalb auf, bis zur Haushaltsberatung im Dezember einen Bericht vorzulegen, der Antwort auf folgende Fragen gibt:

3.1 Wie bewertet der Senat den Kaufvertrag zwischen DNG „Die Neue Gesellschaft" und der BGAG im Hinblick auf das erklärte Ziel einer Konsolidierung der NH und der Sicherung der Gemeinnützigkeit?

3.2 Wie beurteilt der Senat insbesondere die im Kaufvertrag enthaltene Option des Rückkaufs von Teilen der NH Bremen (Gebrauchtwohnungen bis zum Buchwert von 30 Mio DM) durch die BGAG?

3.3 Wie bewertet der Senat den Prüfbericht der Oberfinanzdirektion Düsseldorf zum Geschäftsgebaren der NH und zur Aberkennung der Gemeinnützigkeit?

3.4 Liegen vergleichbare Verstöße gegen das Gemeinnützigkeitsrecht auch bei der NH Bremen/Niedersachsen vor? Auf welche Untersuchungen bezieht sich der Senat bei der Beantwortung dieser Frage?

3.5 Welche Konsequenzen hätte eine Aberkennung der Gemeinnützigkeit für die NH, die Mieter und die öffentliche Hand?"

Der Senat erstattet der Bürgerschaft (Landtag) hierzu den nachfolgenden schriftlichen Bericht (Stand: 17. November 1986) mit der Bitte um Kenntnisnahme:

Bericht

(Stand: 17. November 1986)

Zu Frage 1. der Drs. 11/728 — Sind dem Senat Verstöße gegen das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz und die in diesem Zusammenhang getroffenen oder unterlassenen Maßnahmen bekannt?

Gemeinnützige Wohnungsunternehmen haben sich nach § 26 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Februar 1940 (RGBl. I S. 437) regelmäßigen Prüfungen des Prüfungsverbandes zu unterziehen, dem sie nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz angehören. Das ist für die NH Bremen der Verband niedersächsisch-bremischer Wohnungsunternehmen. Nach den einschlägigen Bestimmungen dieses Gesetzes finden für die Prüfungen die Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes bei Genossenschaften unmittelbar, bei den Wohnungsunternehmen in anderen Rechtsformen sinngemäß Anwendung.

Die Prüfung durch den Prüfungsverband dient u. a. der Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse, der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und erstreckt sich auf die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung des Unternehmens, umfaßt also auch den Jahresabschluß. Darüber hinaus wird geprüft, ob die Vorschriften der §§ 2 bis 15 WGG eingehalten sind.

Wenn nach dem abschließenden Ergebnis der Prüfung keine Einwendungen zu erheben sind, ist ein Bestätigungsvermerk vom Prüfungsverband zu erteilen. Aus ihm ergibt sich, daß nach pflichtmäßiger Prüfung aufgrund der Bücher und der Schriften des Wohnungsunternehmens sowie der vom Vorstand erteilten Aufklärungen und Nachweise die Buchführung, der Jahresabschluß und der Geschäftsbericht, soweit er den Jahresabschluß erläutert, den gesetzlichen Vorschriften entsprechen. Dabei ist auch die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung zu bestätigen, d. h., ob die Geschäfte mit der erforderlichen Sorgfalt und in Übereinstimmung mit den einschlägigen gesetzlichen, handelsrechtlichen und satzungsmäßigen Bestimmungen sowie der Geschäftsanweisung für die Geschäftsführer geführt worden sind.

Gemäß § 26 Abs. 5 WGG sind die Prüfungsberichte von dem gemeinnützigen Wohnungsunternehmen auf Verlangen der Anerkennungsbehörde binnen zwei Monaten nach Abschluß der Prüfung vorzulegen. Im übrigen ist das gemeinnützige Wohnungsunternehmen gemäß § 23 Abs. 5 der Verordnung zur Durchführung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGGDV) in der Fassung vom 24. November 1969 (BGBl. I S. 2141) verpflichtet, den Beanstandungen in den Prüfungsberichten durch entsprechende Maßnahmen nachzukommen. Geschieht dies nicht innerhalb eines angemessenen Zeitraumes, so kann der Prüfungsverband das Wohnungsunternehmen auffordern, der Beanstandung binnen einer bestimmten Frist nachzukommen. Hat das Wohnungsunternehmen der Aufforderung nach Fristablauf nicht entsprochen, so hat der Prüfungsverband der Anerkennungsbehörde entsprechende Mitteilung zu machen.

Dem Senator für das Bauwesen als Anerkennungsbehörde für gemeinnützige Wohnungsunternehmen im Lande Bremen werden die Prüfungsberichte des Verbandes niedersächsisch-bremischer Wohnungsunternehmen für die jeweiligen Geschäftsjahre von der Neuen Heimat Bremen ohne Aufforderung zugeleitet. Diese jährlichen Prüfungsberichte geben Auskunft über die wirtschaftliche Tätigkeit, über die wirtschaftliche Lage, über das Rechnungswesen etc. der Neuen Heimat Bremen. In den Berichten wurde regelmäßig bestätigt, daß die Zahlungsbereitschaft gegeben war.

Gemäß § 26 Abs. 6 WGG ist die Anerkennungsbehörde auch berechtigt, im Bedarfsfall eine außerordentliche Prüfung durch eine von ihr zu bestimmende Stelle auf Kosten des Unternehmens vornehmen zu lassen. Der Senator für das Bauwesen hat von dieser Möglichkeit gegenüber der NH als erste Anerkennungsbehörde im November 1985 Gebrauch gemacht, um die zahlreichen zwischen ihm und der NH strittigen schwierigen Probleme durch den gesetzlichen Prüfungsverband und eine bisher nicht mit den Problemen befaßte Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, die Treuarbeit AG, genau untersuchen zu lassen. Die Sonderprüfung war u. a. deshalb geboten, weil die NH sich bei vielen vom Senator für das Bauwesen angezweifelten Maßnahmen, die im NH-Konzern bundesweit zur Konzernstützung durchgeführt worden sind, auf positive Äußerungen von gesetzlichen Prüfungsverbänden in anderen Ländern und vom Gesamtverband berufen kann.

Dem Senator für das Bauwesen sind aufgrund der jährlichen Prüfungsfeststellungen des zuständigen Prüfungsverbandes niedersächsisch-bremischer Wohnungsunternehmen, aufgrund der vom Senator für das Bauwesen eingeleiteten Sonderprüfung durch den Prüfungsverband und die Treuarbeit AG sowie aufgrund eigener Feststellungen die nachfolgenden aktuellen gemeinnützigkeitsrechtlichen Probleme bei der Neuen Heimat Bremen bekannt:

1. Konzernumlage
2. Zinsverzicht bei der Zuführung zu den Pensionsrückstellungen ab 1985
3. Ergebnisabführung und Rückabwicklung
4. Konzerninterner Geldhandel
5. Zulässigkeit der im Gesellschaftsvertrag der NH Bremen vereinbarten Stellung der NH Hamburg als Gesellschafter
6. Verzinsung der überzahlten Anzahlung für die Blockland-Grundstücke der NH Hamburg (Hollerland)

Daneben gibt es die in den Fragen zu 3., 4., 7., 8. und 9. der Drs. 11/728 enthaltenen gemeinnützigkeitsrechtlichen Probleme, die dort abgehandelt werden.

Außerdem untersucht der Senator für das Bauwesen zur Zeit noch die Vorgänge aus den Jahren 1981 und 1983 um die Veräußerung und den Rückkauf des Verwaltungsgebäudes der NH am Rembertiring 27. Der Prüfungsverband hat die Vorgänge nicht beanstandet.

Der im Vorentwurf vorliegende Prüfbericht Teil II der Sonderprüfung ist vor einiger Zeit von der Treuarbeit der Neuen Heimat Bremen und Hamburg zur abschließenden Stellungnahme zugeleitet worden. Wegen der bekannten Wechsel der Kapitaleigner mußte eine Fristverlängerung eingeräumt werden. Mit der endgültigen Fassung des Prüfberichtes wird im Laufe des Monats Dezember gerechnet.

Unter dem Vorbehalt dieser endgültigen Fassung des Prüfberichtes wird zu den eingangs unter 1. bis 6. genannten Vorgängen folgendes ausgeführt:

1. Konzernumlage

Auf der Grundlage eines Generalbetreuungsvertrages zwischen der NH Hamburg und den Regionalgesellschaften wurden Konzernkosten für Verwaltungsleistungen der NH Hamburg gegenüber den Regionalgesellschaften durch eine Konzernumlage verrechnet. Der NH Hamburg obliegt vertragsgemäß die Bearbeitung sämtlicher Grundsatzfragen, gesetzlicher Verpflichtungen und Einzelfragen, die sich aus der Konzernzugehörigkeit der „Töchter" ergeben.

Nach den Feststellungen der Treuarbeit hat die NH Hamburg bis zum 31. Dezember 1984 überhöhte Konzernumlagen in Rechnung gestellt. Die Erhebung einer Konzernumlage in den Jahren 1974 bis 1984 sei mindestens insoweit nicht gerechtfertigt, als sie um die Zinszuführung auf die Pensionsrückstellungen überhöht war (s. Seiten 5 u. 6). Die Überprüfung durch die Treuarbeit geht zunächst in Anlehnung an steuerliche Verjährungsfristen nur bis zum Jahr 1974 zurück.

Der Senator für das Bauwesen hatte u. a. mit Schreiben vom 15. Juli 1983, 18. Januar, 22. Mai und 17. Juli 1984 einen spezifizierten Katalog der mit der Konzernumlage honorierten Leistungen von der NH verlangt, um die Angemessenheit von Leistungen und Gegenleistungen bei der Konzernumlage feststellen zu können. Entsprechende Aufklärung hat auch der Verband niedersächsisch-bremischer Wohnungsunternehmen gefordert. Die Bedenken des Senators für das Bauwesen und des Verbandes stützen sich auf § 9 Buchst. a) Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG). Die Vorschrift hat folgenden Wortlaut:

„Die Mitglieder des Wohnungsunternehmens dürfen satzungsgemäß und tatsächlich

a) bei der Verteilung des Reingewinns höchstens jährlich vier vom Hundert oder einen anderen von dem Reichsarbeitsminister bestimmten Hundertsatz ihrer eingezahlten Kapitaleinlagen und keine sonstigen Vermögensvorteile erhalten, die nicht als angemessene Gegenleistung für eine besondere geldwerte Leistung anzusehen sind".

Der Senator für das Bauwesen hatte in der Sitzung der Fachkommission Woh-

nungsgemeinnützigkeitsrecht der Arbeitsgemeinschaft der Bauminister der Länder (Argebau) am 4./5. Oktober 1984 das Problem der Konzernumlage zur Diskussion gestellt. Die Fachkommission teilte die Auffassung Bremens, daß ein Leistungsnachweis zur Prüfung der Angemessenheit der den NH-Töchtern entstehenden Kosten zu führen sei.

Eine in einem Gespräch am 18. Oktober 1984 beim Senator für das Bauwesen gegebene entsprechende Zusage eines Geschäftsführers der NH Hamburg wurde nicht eingehalten. Der Senator für das Bauwesen hat dann den beanstandeten Sachverhalt mit Schreiben vom 3. Dezember 1984 nochmals moniert. Auch im Rahmen der Sonderprüfung wurden Anfragen nach Spezifizierung der mit der Konzernumlage abgegoltenen Leistungen und den darauf entfallenden Entgelten sowie den gegenüberstehenden Kosten von der NH nicht konkret beantwortet. Umfassende Aussagen zur Angemessenheit und wirtschaftlichen Vertretbarkeit der Konzernumlage konnte die Treuarbeit deshalb nicht machen (mit Ausnahme der oben erwähnten Unzulässigkeit der Zinszuführung).

Der Senator für das Bauwesen hat mit seinem Schreiben vom 3. Dezember 1984 die NH darauf hingewiesen, daß die der Konzernobergesellschaft einzig aufgrund ihrer Zentralfunktion entstehenden Kosten nicht Bestandteil der Konzernumlage sein können. Die Treuarbeit hat dazu festgestellt, daß zu den gemäß Generalbetreuungsvertrag vom 1. Juli 1985 zu bearbeitenden Bereichen auch solche Aufgaben gehören, die der sogenannten Zentralfunktion zuzurechnen und daher nicht umlagefähig sind. Die Höhe der von der NH Hamburg ab 1985 als nicht umlagefähig bezeichneten Kosten für ihre Funktion als Gesellschafterin erscheint der Treuarbeit mit jährlich 1,373 Mio DM (von rd. 19,4 Mio DM) für alle Regionalgesellschaften als zu gering. Für die Zeit vor 1985 hat die NH Hamburg für ihre Fuktion als Konzernobergesellschaft keine Kosten abgesetzt. Anstelle einer Pauschalverrechnung der von der NH Hamburg im Rahmen ihrer Konzernbetreuung erbrachten Dienstleistungen wird von der Treuarbeit ganz überwiegend eine Einzelabrechnung der erbrachten Leistungen gefordert. Wegen des in § 9 Buchst. a) WGG geforderten Erfordernisses der Ausgewogenheit von Leistung und Gegenleistung dürften die für die Konzernbetreuung entstandenen Kosten nicht über den für entsprechende Leistungen üblichen „Marktpreisen" liegen. Eine Anpassung des Generalbetreuungsvertrages wird gefordert.

Für den Fall, daß die NH Hamburg die angeforderten Unterlagen zur Nachprüfung der Angemessenheit von Leistungen und Gegenleistung nicht vorlegt, regt die Treuarbeit eine Aufforderung zur Kürzung der Konzernumlage an.

Die NH Hamburg hingegen behauptet, sie habe aus den gesamten Konzernleistungen Verluste erwirtschaftet, womit sie als Konzernobergesellschaft genügend Aufwand getragen habe. Die NH Hamburg weist außerdem darauf hin, daß die Konzernumlage seit 1981 ständig rückläufig gewesen sei. Eine bei der NH Hamburg für die Jahre 1974 bis 1979 durchgeführte Betriebsprüfung habe die Erhebung einer Konzernumlage nicht beanstandet, sondern lediglich eine andere Ermittlung der umlagefähigen Kosten verlangt.

Der Bericht der Treuarbeit stellt jedoch fest, daß die angeblichen Verluste aus der Konzernbetreuung nicht gegeben waren, da die Zinsen auf die Pensionsrückstellungen der Regionalgesellschaften im wirtschaftlichen Ergebnis nicht zugute gekommen waren, sondern in der Position „Gebührenberechnungen/Betreuungstätigkeit" bzw. „Dienstleistungen", in der auch die „Konzernbetreuung" enthalten ist, als Aufwand verrechnet wurden. Es handelt sich dabei um folgenden Vorgang: Die Beschäftigten der NH Bremen stehen im Anstellungsverhältnis zur NH Hamburg. Zur Sicherstellung der Altersversorgung der Mitarbeiter wird bei der NH Hamburg eine Pensionsrückstellung gebildet. Die liquiditätsmäßigen Zuführungen der NH Bremen zu dieser Pensionsrückstellung wirken sich wirtschaftlich wie ein Kredit aus. Aus diesem Grunde sind die Pensionsrückstellungen wenigstens mit 4 Prozent zu verzinsen und diese Zinsen der Tochtergesellschaft gutzubringen (indem sie von der Zuführung zur Pensionsrückstellung abgesetzt werden).

Diese Zinsgutschrift ist bis einschl. 1984 auch erfolgt, kam jedoch den Regionalgesellschaften im wirtschaftlichen Ergebnis nicht zugute. Die Zinsen auf die Pensionsrückstellungen wurden nämlich in der Position „Gebührenverrechnung/Betreuungstätigkeit" als Aufwand für die Konzernbetreuung geltend gemacht und wurden damit als Bestandteil der Konzernumlage von den Tochtergesellschaften erhoben, denen sie eigentlich zugute kommen sollten. Die Treuarbeit hat diesen Sachverhalt nach ihren eigenen Aussagen nur durch bisher nicht zugängliches von

der NH Hamburg im Rahmen der Sonderprüfung bereitgestelltes Material aufklären können. Der Verband niedersächsisch-bremischer Wohnungsunternehmen konnte diesen Tatbestand bei seinen Prüfungen aufgrund des ihm vorliegenden Materials nicht feststellen. Die Geschäftsführer der NH Bremen haben erklärt, sie hätten von diesem Sachverhalt ebenfalls keine Kenntnis gehabt. Auch in anderen Ländern ist dieser Sachverhalt bisher nach Kenntnis des Senators für das Bauwesen noch nicht erkannt worden.

Dadurch, daß im wirtschaftlichen Ergebnis die Zinsen auf die Pensionsrückstellungen den Regionalgesellschaften nicht gutgebracht wurden, sind der NH Bremen in den Jahren 1980 bis 1984 einschl. Verzinsung bis 30. September 1986 Nachteile in Höhe von 15,040 Mio DM entstanden. Davon hätte die NH Bremen 4,970 Mio DM an die NH Niedersachsen abzuführen. Die Erhebung einer Konzernumlage war in Höhe der genannten Beträge nicht gerechtfertigt.

Dasselbe gilt auch für die Jahre 1974 bis 1979. Auch in diesen Jahren ist den Regionalgesellschaften die Verzinsung der bei der NH Hamburg gebildeten Pensionsrückstellung im wirtschaftlichen Ergebnis nicht zugute gekommen. Daraus ergeben sich einschließlich Verzinsung bis zum 30. September 1986 Ansprüche der NH Bremen von 14,288 Mio DM. Davon sind an die NH Niedersachsen 4,870 Mio DM abzuführen.

Die Treuarbeit kommt zu dem Schluß, daß Inhalt und Durchführung des Generalbetreuungsvertrages aus den o. g. Gründen objektiv nicht den Grundsätzen einer ordnungsmäßigen Geschäftsführung entsprechen. Wegen der Anweisungsbefugnis der NH Hamburg als Gesellschafterin wird jedoch ein subjektiver Verstoß der Geschäftsführer der NH Bremen nicht gesehen.

2. Zinsverzicht bei der Zuführung zu den Pensionsrückstellungen ab 1985

Auf der Grundlage des Generalbetreuungsvertrages von 1971 wurde der Zuführungsbetrag der NH Bremen zur Pensionsrückstellung um einen Aufzinsbetrag gemindert (allerdings bis 1984 über die Konzernumlage wieder geltend gemacht, s. unter 1., S. 4 u. 5).

Mit dem Inkrafttreten des Generalbetreuungsvertrages von 1985 entfiel von vornherein eine Gutschrift von Zinsen auf die Pensionsrückstellung der NH Bremen.

Unter Berücksichtigung einer Verzinsung dieser nicht erfolgten Gutschrift beträgt der Nachteil der NH Bremen per 30. September 1986 4,348 Mio DM. Davon sind 1,574 Mio DM an die NH Niedersachsen weiterzuleiten.

Das beschriebene Problem wurde vom Senator für das Bauwesen mit Vertretern der NH bereits am 18. Oktober 1984 erörtert. Am 3. Dezember 1984 wurde der NH Bremen mitgeteilt, daß aus wirtschaftlicher Sicht die Pensionsrückstellungen verzinst werden müßten und die unverzinsliche Überlassung der Rückstellung mit § 9 Buchst. a) WGG nicht vereinbar sei.

Auch dieser Zinsverzicht ist Teil der Konzernstützungsmaßnahmen der Töchter zugunsten der NH Hamburg. Der Gesamtverband gemeinnütziger Wohnungsunternehmen e.V. hat am 4. März 1985 der NH Hamburg mitgeteilt, daß gegen den Verzicht auf die Zinsgutschrift bei den Töchtern (also Belassung des Zinseffektes bei der Muttergesellschaft) keine gemeinnützigkeitsrechtlichen Bedenken bestünden, weil die Maßnahme der wirtschaftlichen Stärkung und Erhaltung der Lebensfähigkeit des Konzerns diene; das aber liege im wirtschaftlichen Interesse jeder einzelnen Regionalgesellschaft.

Der Verband niedersächsisch-bremischer Wohnungsunternehmen e.V. führt am 25. März 1985 aus, er habe bei der Diskussion aller Prüfverbände seine Bedenken gegen den in dem Zinsverzicht liegenden Verstoß gegen § 9 Buchst. a) WGG zurückgestellt, um nicht den Weg zugunsten des NH-Konsolidierungskonzeptes zu verbauen.

Die NH argumentiert mit dem im Beteiligungsbereich der NH Hamburg bestehenden Finanzierungsbedarf, der Ende 1983 rd. 596,4 Mio DM betrug. Dieser Finanzierungsbedarf wurde zu 331,0 Mio DM mit Hilfe der Pensionsrückstellungen finanziert. Selbst unter Berücksichtigung des Erwerbs eigener Anteile durch die Regionalgesellschaften verblieb dennoch ein ganz erheblicher Finanzierungsbedarf. Da die Regionalgesellschaften aufgrund ihrer schlechten Ertragslage in den letzten Jahren keine Dividende gezahlt hätten, müsse die Zinsgutschrift entfallen. Dieser Argumentation kann jedoch nach Auffassung der Treuarbeit nicht gefolgt werden,

weil es sonst zu einer Dividendenzahlung der Töchter an die Mutter ohne einen entsprechenden Reingewinn kommen würde. Dies ist jedoch nach § 9 Buchst. a) WGG unzulässig. Folgt man der Argumentation der NH Hamburg, würden im Ergebnis die Gesellschaftsanteile der NH Hamburg mit Mitteln der Tochtergesellschaften finanziert werden. Nach Gesellschaftsrecht ist die Finanzierung seiner Gesellschaftsanteile aber alleinige Sache des Gesellschafters.

Trotz des objektiven Verstoßes gegen § 9 Buchst. a) WGG kann darin nach Auffassung der Treuarbeit jedoch kein subjektiver Verstoß der Geschäftsführer der NH Bremen gegen die Grundsätze ordnungsgemäßer Geschäftsführung gesehen werden, weil die betreffenden Maßnahmen von der NH Hamburg veranlaßt worden seien.

3. Ergebnisabführung und Rückabwicklung

Zwischen der NH Bremen und der NH Hamburg bestand seit dem 1. Januar 1975 — wie bei allen Regionalgesellschaften — ein Ergebnisabführungsvertrag. Dieser Vertrag verpflichtete die NH Hamburg zur Übernahme der wirtschaftlichen Ergebnisse der NH Bremen, d. h. Übernahme der Gewinne, aber auch der Verluste. Nahezu gleichlautende Verträge bestanden zwischen der NH Bremen und ihren Tochtergesellschaften (NH Niedersachsen, Nordsee und Hanseatische). Da die NH Bremen also ihrerseits die Gewinne bzw. Verluste ihrer Tochtergesellschaften übernahm und damit ihr Bilanzergebnis beeinflußte, übernahm die NH Hamburg nicht nur die Gewinne bzw. Verluste der NH Bremen, sondern indirekt auch die Jahresergebnisse der Tochtergesellschaften der NH Bremen.

Das Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 10. Mai 1985 stellte die gemeinnützigkeitsrechtliche Unzulässigkeit eines gleichlautenden Ergebnisabführungsvertrages einer anderen NH-Regionalgesellschaft fest. Das Urteil bestimmte, daß die wirtschaftlichen Folgen des Ergebnisabführungsvertrages auszugleichen seien, soweit eine Ausschüttung über 4 Prozent der Kapitalanteile vorgenommen wurde. Zum Vollzug des Urteils hat die NH Hamburg mit allen Regionalgesellschaften Verträge über die Rückabwicklung geschlossen und hierbei auch noch andere aufgrund einer in Hamburg durchgeführten Betriebsprüfung aufgeworfene Fragen geregelt. Die betreffende Vereinbarung zwischen der NH Hamburg und der NH Bremen vom 25. Juni/1. Juli 1985 umfaßt folgende wesentlichen Punkte:

a) die Rückführung der 4 Prozent der Kapitalanteile übersteigenden Gewinnanteile

b) die Rückabwicklung einer mit allen Regionalgesellschaften vereinbarten Sonderbetreuungsgebühr für die Jahre 1974 bis 1979

Zu a)

Mit Vereinbarung vom 25. Juni/1. Juli 1985 wurde der Ergebnisabführungsvertrag rückwirkend aufgehoben. In Übereinstimmung mit den Prüfungsverbänden wurden Grundsätze zur Rückabwicklung der Ergebnisabführungsverträge und weiterer unter den Ergebnisabführungsverträgen subsummierter Zahlungen festgelegt.

Die Treuarbeit beanstandet, daß die NH Hamburg der NH Bremen zwar den mit 0,479 Mio DM über das nach dem WGG zulässige Maß hinausgehenden Betrag erstattet hat, nicht aber die hierauf entfallende Verzinsung in Höhe von rd. 1,34 Mio DM. Diese Zinsdifferenz wurde der NH Hamburg entsprechend einer konzerneinheitlichen Regelung auflösend bedingt erlassen. Die Zinsforderung sollte von der NH Hamburg nur dann befriedigt werden, wenn sich ihre wirtschaftliche Lage bessert. Die Treuarbeit stellt hierzu ergänzend fest, daß die NH Bremen durch den Zinserlaß einseitig benachteiligt wird. Gegenüber der NH Niedersachsen nämlich wurde im Rahmen der Rückabwicklung des Ergebnisabführungsvertrages die Ausgleichsforderung der NH Niedersachsen durch die NH Bremen angemessen verzinst. Die Treuarbeit kommt zu dem Schluß, daß der im Rahmen der Rückabwicklung vorgenommene auflösend bedingte Erlaß des Zinsanspruches gegenüber der NH Hamburg einen Verstoß gegen § 9 Buchst. a) WGG darstellt, weil er nicht betrieblich veranlaßt sei (d. h. ihm steht keine angemessene Gegenleistung gegenüber). Damit sind die entsprechenden Bedenken des Senators für das Bauwesen bestätigt worden.

Zu b)

Im Rahmen der Rückabwicklung der Ergebnisabführungsverträge wurden den Regionalgesellschaften von der NH Hamburg erhobene Sonderbetreuungsgebüh-

ren für die Jahre 1974 bis 1979 erstattet, wobei angebliche zusätzliche Aufwendungen der NH Hamburg in dem betreffenden Zeitraum gegengerechnet wurden. Diese Teilerstattungen erfolgten auf der Grundlage entsprechender Feststellungen einer steuerlichen Betriebsprüfung bei der NH Hamburg. Aufgrund dieser steuerlichen Betriebsprüfung ist festgestellt worden, daß die Sonderbetreuungsgebühren nicht als Gegenleistung der NH-Regionalgesellschaften für Leistungen der NH Hamburg anzusehen sind. Allerdings hielt das Hamburger Finanzamt für Betriebsprüfungen eine Gegenrechnung wegen angeblicher Verluste aus der Konzernbetreuung für zulässig. Die Treuarbeit hält diese Gegenrechnung für zweifelhaft, weil die NH Hamburg nach der Betreuungstätigkeit erhebliche Gewinne erwirtschaftet habe. Die Treuarbeit konnte diesen Punkt jedoch im Rahmen der vorliegenden Sonderprüfung nicht aufklären; das ist Angelegenheit der Hamburger Anerkennungsbehörde.

Auch bei der Rückabwicklung der Sonderbetreuungsgebühren hat die NH Bremen den ihr zustehenden Zinsanspruch von insgesamt 8,917 Mio DM gegenüber der NH Hamburg auflösend bedingt erlassen. Die NH Bremen ihrerseits hat hingegen den darin enthaltenen Anteil der NH Niedersachsen in Höhe von 2,502 Mio DM bereits an die NH Niedersachsen ausgekehrt. Die Treuarbeit vertritt die Auffassung, daß auch dieser bedingte Erlaß einen Verstoß gegen § 9 Buchst. a) WGG darstellt.

Ein Sonderproblem im Rahmen der Rückabwicklung der Ergebnisabführungsverträge (siehe unter a.) sind die Dividendenansprüche der NH Hamburg wegen ihrer ehemaligen Beteiligung an der NH Nordsee und der Hanseatischen Wohnungsbau- und Treuhandgesellschaft (Hanseatische GmbH).

Die NH Hamburg besaß an der NH Nordsee und der Hanseatische GmbH, beides Tochtergesellschaften der NH Bremen, je 26prozentige Beteiligungen. Diese Beteiligungen wurden 1983 von der NH Bremen übernommen. Mit Wirkung vom 1. Januar 1983 wurde die Verschmelzung der NH Nordsee und der Hanseatische GmbH mit der NH Bremen vollzogen. Im Rahmen der Rückabwicklung der Ergebnisabführungsverträge wurden der NH Hamburg im Vertrag fiktive Dividendenansprüche aus der Zeit vor der Verschmelzung zugestanden. Die Treuarbeit vertritt hierzu die Auffassung, daß mit der Verschmelzung der Gesellschaften die übertragenen Gesellschaften (NH Nordsee u. Hanseatische GmbH) untergehen und damit die Mitgliedschaftsrechte an der übertragenen Gesellschaft erlöschen. Damit seien auch die Gewinnansprüche der NH Hamburg für die Zeit vor 1983 ersatzlos weggefallen. Einschließlich der Verzinsung bis zum 30. September 1986 ergeben sich für die NH Bremen Rückforderungsansprüche in Höhe von 2,919 Mio DM gegenüber der NH Hamburg.

Der Verband niedersächsisch-bremischer Wohnungsunternehmen e.V. teilt in diesem Punkt nicht die Ansicht der Treuarbeit. Die Gewährung einer 4prozentigen Dividende an die NH Hamburg bis zum Zeitpunkt der Fusion (1. Januar 1983) stelle hiernach die Teilausschüttung eines Reingewinnes im Sinne des WGG dar. Der Begriff „Reingewinn" werde im WGG nämlich nicht als bilanzrechtlicher Begriff gebraucht, sondern im wirtschaftlichen Sinne. Auch das Abgaberecht folge dieser wirtschaftlichen Betrachtungsweise, die nicht im Widerspruch zum WGG stünde. Die übrigen betroffenen Prüfungsverbände vertreten, bezogen auf ihre Region, dieselbe Auffassung.

4. Konzerninterner Geldhandel

Im Rahmen des sogenannten „konzerninternen Geldhandels" hatte die NH Bremen langfristig im Wege der Substanzwertbeleihung aufgenommene Unternehmenskredite bei der NH Hamburg verzinslich angelegt. So waren beispielsweise am 31. Dezember 1983 85 Mio DM, am 31. Dezember 1984 77 Mio DM und am 31. Dezember 1985 71 Mio DM bei der NH Hamburg als Termingeld (d. h. befristet) angelegt. Der NH Bremen sind zeitweise höhere Zinsen als banküblich vergütet worden.

Nach den Angaben der Geschäftsführung war sichergestellt, daß die NH Bremen die Mittel jederzeit zur Deckung des eigenen Liquiditätsbedarfs abrufen konnte. 1983 wurde ein Teil der verfügbaren Termingelder im Wege der Verrechnung verwendet, um von der NH Hamburg Geschäftsanteile der NH Niedersachsen zum Nennwert von 17,42 Mio DM zu erwerben. Außerdem wurde der Kaufpreis von 31,5 Mio DM für die Übernahme eigener Anteile von der NH Hamburg 1985 mit den 77 Mio DM verrechnet. Die übrigen 45,5 Mio DM wurden von der NH Bremen 1985 zur Sicherung der eigenen Liquidität abgerufen.

In einem weiteren Fall des konzerninternen Geldhandels hat die NH Bremen einen Betrag von 65 Mio DM (Teil der ersten Kaufpreisrate von der BGI) mit 7,25 Prozent verzinslich bei der NH Hamburg angelegt. Die Weiterleitung der Vorauszahlung an die NH Hamburg diente voraussichtlich der Liquiditätsverbesserung der NH Hamburg, wurde aber zwischenzeitlich zum größten Teil an die NH Bremen zurückgeführt.

Die bis Mitte 1985 von der NH Bremen bei der NH Hamburg angelegten Gelder wurden von der NH Hamburg mit einem wesentlich günstigeren Zinssatz als banküblich verzinst. Die Treuarbeit sieht hierin keinen Verstoß gegen § 9 Buchst. a) WGG, weil der Geldanlage eine angemessene Gegenleistung (günstiger Zinssatz) gegenüberstand. Auch die im vorhergehenden Absatz genannte Weiterleitung der Vorauszahlung auf die erste Kaufpreisrate verstieß nach Angabe der Treuarbeit nicht gegen § 9 Buchst. a) WGG, weil das Geschäft für die NH Bremen ertragsmäßig ausgeglichen war.

Der konzerninterne Geldhandel wird von der Treuarbeit in dem von ihr untersuchten Zeitraum für wirtschaftlich noch vertretbar gehalten. Kredite zur Sicherung künftiger Finanzierungen konnte die NH Bremen bei der NH Hamburg zu günstigeren Konditionen als bei Banken anlegen. Der konzerninterne Geldhandel war ertragsmäßig insgesamt ausgeglichen. Im Rahmen des konzerninternen Geldhandels konnte sich die NH Bremen bei der NH Hamburg nach den Angaben der Geschäftsführer der NH Bremen jederzeit kurzfristig mit notwendigen Finanzierungsmitteln versorgen.

Auch zwischen der NH Niedersachsen und der NH Bremen gibt es nach Kenntnis des Senators für das Bauwesen konzerninternen Geldverkehr, und zwar in Form von Darlehensgewährung und Kontokorrentverkehr. Ende 1985 beliefen sich diese Forderungen auf rd. 71 Mio DM. Auch diese Beträge werden nach Kenntnis des Senators für das Bauwesen konzernüblich verzinst, so daß ein unmittelbarer Nachteil für die NH Bremen nicht besteht.

Der Senator für das Bauwesen hatte mit Schreiben vom 3. Dezember 1984 darauf hingewiesen, daß nach seiner Auffassung die Anlage verfügbarer Mittel der NH Bremen bei der NH Hamburg ab 1983 gegen § 6 Abs. 3 WGG, § 9 Abs. 1 Buchst. c) Ziff. 1 WGGDV sowie gegen Nr. 12 der Erläuterungen und Hinweise zum Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht (WGG-Erlaß Bremen) verstößt, weil die Geldanlage nicht objektgebunden erfolgt ist. Aus diesem Grunde muß trotz der wirtschaftlichen Vertretbarkeit des konzerninternen Geldhandels wegen Verstoßes gegen die genannten Vorschriften des Wohnungsgemeinnützigkeitsrechtes der konzerninterne Geldhandel beendet werden. Zu diesem Ergebnis kommt auch die Treuarbeit.

5. Zulässigkeit der im Gesellschaftsvertrag der NH Bremen vereinbarten Stellung der NH Hamburg als Gesellschafter

In § 12 Abs. 6 und 7 des Gesellschaftsvertrages der NH Bremen vom 13. Dezember 1984 sind Konfliktregelungen dahingehend getroffen worden, daß bei Versagung erforderlicher Zustimmungen

a) des Aufsichtsrates der NH Bremen zu bestimmten Geschäften der Geschäftsführung der NH Bremen die Zustimmung auf Antrag der Geschäftsführung der NH Bremen durch einen entsprechenden Beschluß des Aufsichtsrates der NH **Hamburg** ersetzt werden kann,

b) der Gesellschafterversammlung der NH Bremen zu bestimmten Geschäften der Geschäftsführung der NH Bremen die Zustimmung auf Antrag der Geschäftsführung der NH Bremen durch einen entsprechenden Beschluß des Aufsichtsrates der NH **Hamburg** ersetzt werden kann,

c) des Aufsichtsrates der NH **Bremen** zur Bestellung oder Abberufung von Geschäftsführern der NH Bremen auf Antrag der Gesellschafterversammlung der NH Bremen durch die Zustimmung des Aufsichtsrates der NH **Hamburg** ersetzt werden kann.

Gesellschaftsrechtlich und wohnungsgemeinnützigkeitsrechtlich sind die Konfliktregelungen des § 12 Abs. 6 und Abs. 7 des Gesellschaftsvertrages bei der NH Bremen und bei der NH Hamburg unterschiedlich zu beurteilen.

Zu a)

§ 12 Abs. 6 des Gesellschaftsvertrages verstößt, soweit die erforderliche Zustimmung des Aufsichtsrates der NH **Bremen** durch die Zustimmung des Aufsichtsrates

der NH **Hamburg** ersetzt wird, nach Auffassung der Treuarbeit gegen § 77 Betriebsverfassungsgesetz (BetrVG) 1952 in Verbindung mit § 111 Abs. 4 Aktiengesetz (AktG), da durch den Vorbehalt der Zustimmungsersetzung die nicht einschränkbare Überwachung der Geschäftsführung der NH Bremen durch den Aufsichtsrat der NH Bremen auf ein drittes, einer anderen Gesellschaft angehörendes Organ verlagert wird. Gemeinnützigkeitsrechtlich ist diese Zustimmungsersetzung nach Meinung der Treuarbeit nicht bedenklich, denn insgesamt wird der von § 1 WGGDV verfolgte Zweck — Überwachung der Geschäftsführung — erreicht, zumal aus dieser Vorschrift nicht zu folgern ist, daß das gemeinnützige Wohnungsunternehmen nur ein Aufsichtsorgan haben darf; es muß nur mindestens ein Aufsichtsorgan haben. Nach Ansicht des Senators für das Bauwesen ist allerdings fraglich, ob nicht aus dem vom Bundesverwaltungsgericht im Zusammenhang mit der Ergebnisabführung entwickelten Regionalprinzip gemeinnützigkeitsrechtliche Bedenken gegen die Kompetenzverlagerung nach Hamburg herzuleiten sind.

Zu b)

Soweit es sich in § 12 Abs. 6 des Gesellschaftsvertrages um die Ersetzung der Entscheidung der Gesellschafterversammlung der NH Bremen durch die Entscheidung des Aufsichtsrates der NH Hamburg handelt, wird der Aufsichtsrat der NH Hamburg anstelle der Geschäftsführung der NH Hamburg, die insoweit die Gesellschafterfunktion bei der NH Bremen wahrnimmt, tätig. Darin liegt auf der Ebene der NH Hamburg ein Verstoß gegen § 111 Abs. 4 AktG wie auch gegen § 1 WGGDV vor, weil der Aufsichtsrat der NH Hamburg geschäftsführend für die Geschäftsführung der NH Hamburg tätig wird. § 12 Abs. 6 des Gesellschaftsvertrages ist nach Meinung der Treuarbeit insoweit unwirksam.

Zu c)

Dagegen entspricht § 12 Abs. 7 des Gesellschaftsvertrages (Ersetzung der Zustimmung des Aufsichtsrates der NH Bremen zur Bestellung oder Abberufung von Geschäftsführern der NH Bremen durch den Aufsichtsrat der NH Hamburg) nach Auffassung der Treuarbeit dem Gesetz, weil es nach herrschender Meinung als zulässig angesehen wird, daß der Gesellschaftsvertrag einem der Gesellschaft nicht als Mitglied angehörenden und auch sonst nicht in ihrer Organisation eingegliederten Dritten das Recht zur Bestellung des Geschäftsführers gibt. Die Frage ist allerdings nach Ansicht des Senators für das Bauwesen auch hier, ob sich gegen diese Kompetenzverlagerung nach Hamburg Bedenken aus dem Regionalprinzip ergeben. Der Senator für das Bauwesen wird die Frage mit den übrigen Ländern weiter erörtern. Bisher sind in den übrigen Ländern nach Kenntnis des Senators für das Bauwesen keine gemeinnützigkeitsrechtlichen Schritte gegen die entsprechenden gleichlautenden Bestimmungen in den jeweiligen Gesellschaftsverträgen der Regionalgesellschaften eingeleitet worden.

6. Verzinsung der überzahlten Anzahlung für die Blockland-Grundstücke der NH Hamburg (Hollerland)

Die Ausführungen hierzu befinden sich in dem bereits abgelieferten Teil I des Berichtes der Treuarbeit und des Verbandes niedersächsisch-bremischer Wohnungsunternehmen über die Sonderprüfung.

Die NH Hamburg hat als Eigentümerin der Hollerland-Grundstücke am 17. Oktober/2. November 1979 mit der NH Bremen eine Vereinbarung mit folgendem Inhalt getroffen:

Die NH Bremen wird die Grundstücke zu gegebener Zeit erwerben, um sie einer Verwertung zuzuführen. Zur Anrechnung auf die noch zu vereinbarenden Kaufpreise stellt die NH Bremen der NH Hamburg per 1. Januar 1979 eine nicht zu verzinsende Anzahlung in Höhe von 53 Mio DM zur Verfügung. Die NH Hamburg hat sich verpflichtet, die Kaufpreise für die auf Aufforderung an die NH Bremen zu liefernden Grundstücke wie folgt zu bemessen: Höchstens Selbstkosten aus Anschaffungskosten zuzüglich bis zum 31. Dezember 1978 aufgelaufener Vorhaltekosten. Soweit nachweislich aus der Grundstücksverwertung durch die NH Bremen die bis zum 31. Dezember 1978 aufgelaufenen Vorhaltekosten der NH Hamburg nicht voll gedeckt werden können, verzichtet die NH Hamburg in der o. g. Vereinbarung vom 17. Oktober/2. November 1979 auf den wirtschaftlich nicht realisierbaren Teilbetrag.

Aus Anlaß der Änderung des Flächennutzungsplanes im Jahre 1983 mußte der Wert der Grundstücke im Hollerland und damit auch die Anzahlung zum 31. Dezember 1983 auf 26,0 Mio DM zurückgeführt werden. Geprüft wurde von den

Sonderprüfern auf Bitten des Senators für das Bauwesen die Frage, ob die NH Bremen eine marktübliche Verzinsung der über den Grundstückswert von 26 Mio DM hinausgehenden Anzahlung von 27 Mio DM für die Zeit vom 1. Januar 1979 bis 31. Dezember 1983 fordern könne, weil die NH Bremen der NH Hamburg insoweit eine zu hohe Anzahlung geleistet habe. Die NH Hamburg hat mit Wertstellung 31. Dezember 1983 die erhöhte Anzahlung von 27 Mio DM zurückgezahlt, diesen Betrag aber nicht verzinst.

Die unverzinsliche Überlassung der überzahlten Anzahlung in Höhe von 27 Mio DM ab Verrechnungsstichtag 1. Januar 1979 bis zum 31. Dezember 1983 stellt nach Auffassung der Sonderprüfer einen Vorteil dar, dem von seiten der NH Hamburg keine angemessene Gegenleistung gegenübersteht. Damit ist nach Meinung der Treuarbeit ein Verstoß gegen § 9 Buchst. a) WGG gegeben. Im übrigen sei auch die Vereinbarung vom 17. Oktober/2. November 1979 zwischen der NH Hamburg und der NH Bremen so auszulegen, daß nicht realisierbare Vorhaltekosten der NH Hamburg nicht geltend gemacht würden.

Die Einwände der NH Hamburg, der Erwerb der Grundstücke Bremen-Blockland sei im überwiegenden Interesse der NH Bremen erfolgt und die NH Hamburg habe mit ihrem Verzicht auf die bis zum 31. Dezember 1978 aufgelaufenen und wirtschaftlich nicht realisierbaren Vorhaltekosten einen wesentlichen Beitrag zugunsten der NH Bremen geleistet, werden von der Treuarbeit nicht anerkannt. Vielmehr sei es Angelegenheit des Gesellschafters, wenn er im Interesse einer Regionalgesellschaft Grundstücke vorhalte. Er müsse auch die daraus entstehenden Nachteile in Kauf nehmen.

Für die zurückgeführte Überzahlung von 27 Mio DM ergeben sich für den Zeitraum von 1979 bis 1983 unter Zugrundelegung der konzernüblichen Zinssätze für die Zeit vom 1. Januar 1979 bis 31. Dezember 1983 Zinsen in Höhe von 14,019 Mio DM.

Aus den unter 1. bis 6. dargestellten Punkten ergibt sich insgesamt unter Berücksichtigung von Zinsen derzeit die Notwendigkeit einer Rückerstattung von der NH Hamburg an die NH Bremen von rd. 97,8 Mio DM. In der Unterredung zwischen Herrn Schiesser, dem damaligen neuen Kapitaleigner, und den Vertretern des Senats am 21. Oktober 1986 ist dieser Betrag Herrn Schiesser bereits genannt worden. Der Eigentümer ist aufgefordert worden, dieses Problem nach Vorlage des endgültigen Prüfberichtes umgehend zu lösen. Der Betrag von rd. 97,8 Mio DM sei ohnehin nur ein Teil des notwendigen Eigenkapitalbedarfes der NH Bremen von mindestens rd. 440 Mio DM (vgl. Antwort zur Frage Nr. 2 der Drs. 11/728).

Der Vorentwurf zum Prüfbericht Teil II wird zur Zeit mit der NH erörtert. Es ist sehr wahrscheinlich, daß die NH dem Prüfbericht aufgrund ihrer Konzernbetrachtungsweise und der bundesweiten Bedeutung in mehreren Punkten widersprechen wird.

Der Senator für das Bauwesen wird nach Eingang des endgültigen Prüfberichtes Teil II die notwendigen Maßnahmen zum Ausgleich der wirtschaftlichen Nachteile bei der NH Bremen einleiten. Dabei ist allerdings zu beachten, daß der Ausgleich durch die NH Hamburg geleistet werden muß, die nicht der Zuständigkeit des Senators für das Bauwesen in Bremen unterliegt. Das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz ist auf Konzerne nicht zugeschnitten. Der Senator für das Bauwesen kann nur die NH Bremen auffordern, eventuelle Rechtsansprüche gegenüber der NH Hamburg geltend zu machen. Ob solche Rechtsansprüche existieren, die von der NH Bremen gegenüber der NH Hamburg eingeklagt werden können, wird zur Zeit noch untersucht.

Der Senator für das Bauwesen prüft außerdem, ob in den bezeichneten Vorgängen in Bremen auch gemeinnützigkeitsrechtliche Verstöße der NH Hamburg liegen, weil diese die entsprechenden Maßnahmen als Gesellschafterin veranlaßt bzw. angeordnet hat. Wenn solche gemeinnützigkeitsrechtlichen Verstöße durch die NH Hamburg vorliegen, wird der Senator für das Bauwesen die zuständige Hamburger Anerkennungsbehörde bitten, gegenüber der NH Hamburg die Rückabwicklung zu fordern.

Unabhängig von diesem auf Rückabwicklung zielenden Weg hat der Senator für das Bauwesen als Anerkennungsbehörde die Möglichkeit, den Entzug der Gemeinnützigkeit anzudrohen, wenn er erfolglos den Ausgleich der nachteiligen Folgen gefordert hat. Das gilt jedenfalls dann, wenn die NH Bremen einklagbare Ansprüche gegenüber der NH Hamburg auf Rückabwicklung hat, weil andernfalls von ihr etwas Unmögliches verlangt werden würde. Bei der Prüfung, ob ein Ent-

zug der Gemeinnützigkeit in Betracht kommt, wird sorgfältig abzuwägen sein zwischen dem Schutz der Mieter und dem Erhalt des gemeinnützigen Vermögens einerseits und dem Interesse an der Wiederherstellung des ordnungsgemäßen Zustandes andererseits. Angesichts der weitreichenden Folgen einer Entziehung der Gemeinnützigkeit (s. Antwort auf Frage 3.5 der Drs. 11/761) ist verständlich, daß die Aberkennung in der Regel nur bei schwerwiegenden Verstößen in Betracht kommt und nur das letzte Mittel sein kann.

Die meisten der oben beschriebenen Probleme sind bundesweit im Zuge der Konzernstützungsmaßnahmen aufgetreten (vgl. Antwort zu Fragen Nr. 2 und Nr. 3 der Drs. 11/728). Bisher sind jedoch nach Kenntnis des Senators für das Bauwesen in keinem Land Maßnahmen nach dem Gemeinnützigkeitsgesetz gegen die Regionalgesellschaften oder gegen die Mutter eingeleitet worden. Bremen hat als erstes Land die gemeinnützigkeitsrechtlichen Probleme so umfassend in einer Sonderprüfung untersuchen lassen. In den anderen Ländern ist der Themenkomplex noch nicht abschließend untersucht worden. Niedersachsen hat bis heute keine Sonderprüfung eingeleitet.

Im übrigen bleibt abzuwarten, ob sich aus der Auswertung des Berichtes des Hamburger Untersuchungsausschusses durch die Gemeinnützigkeitsreferenten aller Länder unter Beteiligung des Bundes sowie aus den Ergebnissen des Bonner Untersuchungsausschusses weitere neue Erkenntnisse ergeben oder weitere Probleme bekannt werden.

Zu Frage 2. der Drs. 11/728 — Welche Erkenntnisse über Ursachen und Auswirkungen der Unterkapitalisierung sowie über den ständigen Anstieg der Betriebsmittelkredite der NH Bremen liegen dem Senat vor?

Dem Senator für das Bauwesen war aufgrund der Prüfungsberichte des Verbandes niedersächsisch-bremischer Wohnungsunternehmen e.V. bekannt, daß die Neue Heimat Bremen — wie allgemein üblich — auch Betriebsmittelkredite in Anspruch genommen hat. Dies war jedoch bis zu den Prüfungsfeststellungen des Verbandes niedersächsisch-bremischer Wohnungsunternehmen über den Jahresabschluß 1981, der beim Senator für das Bauwesen am 27. Oktober 1982 eingegangen ist, nicht besorgniserregend und vom Prüfungsverband in den Berichten nicht besonders kommentiert worden. Bis einschließlich Geschäftsjahr 1980 erzielte die Neue Heimat Bremen Jahresüberschüsse, aus denen sie nach Stärkung der Rücklagen noch Gewinne aufgrund der mit der Muttergesellschaft abgeschlossenen — zwischenzeitlich vom Bundesverwaltungsgericht rückwirkend für unzulässig erklärt — Ergebnisabführungsverträge abgeführt hat (vgl. auch Ausführungen zu Frage Nr. 1 der Drs. 11/728). Die Situation war ferner wegen der hohen Rücklagen der Neuen Heimat Bremen nicht bedenklich, zumal der Neue-Heimat-Konzern insgesamt einschließlich der dahinter stehenden Gewerkschaften eine Garantie dafür gab, daß Probleme bei einzelnen Tochtergesellschaften der Neuen Heimat jederzeit gelöst werden konnten. Dies ist bis heute auch die Auffassung der Bundesregierung, die deshalb bisher eine Unterstützung des Konzerns aus Steuermitteln abgelehnt hat.

Aus der nachstehenden Übersicht sind die Entwicklungen des Eigenkapitals der NH Bremen sowohl in absoluter Höhe als auch im Verhältnis zum Gesamtkapital und Eigenkapitalerhöhungen, soweit sie durch Veränderung des Stammkapitals verursacht sind, ersichtlich:

Jahr	Eigenkapital absolut TDM	Anteil am Gesamtkapital %	Erhöhung des Eigenkapitals, soweit durch Stammkapitalerhöhung verursacht TDM
1974	171 383	10,3	1 000
1975	178 509	10,3	5 000
1976	192 111	10,3	11 000
1977	200 455	10,1	7 000
1978	207 655	9,9	5 000
1979	210 352	9,8	1 000
1980	211 043	9,8	
1981	199 111	9,3	
1982	176 791	8,3	
1983	176 552	7,0	
1984	159 115	6,4	
1985	187 960	7,8	
(davon	31 500	Eigenanteil)	

Ab 1980 nahm der Gesellschafter, die Neue Heimat Hamburg, keine Stammkapitalerhöhung mehr vor. Hingegen veranlaßte er im Jahre 1985 wirtschaftlich eine Kapitalherabsetzung in Höhe von 31 500 TDM, indem die Neue Heimat Bremen von der Neuen Heimat Hamburg eigene Geschäftsanteile übernahm (vgl. insoweit auch Antwort zu Frage 3); nach dem GmbH-Gesetz sind insoweit Rücklagen in der Bilanz gebunden.

Gegenläufig — also Stärkung des Eigenkapitals — wirkte sich der im Jahre 1985 getätigte Verkauf von rd. 8100 Wohnungen an die BG-Immobiliengesellschaft aus (vgl. Antwort zu Frage 4).

Wie bereits ausgeführt, gab die Eigenkapitalausstattung der Neuen Heimat Bremen bis 1982 hinsichtlich seiner absoluten Höhe und anteilmäßigen Größe am Gesamtkapital keinen Anlaß zu Bedenken. Bedenken gegen Betriebsmittelkredite konnten bis Anfang der 80er Jahre deshalb zurückgestellt werden, weil ihnen in den Vorjahren geldliche Überschüsse aus der Hausbewirtschaftung des Wohnungsbestandes gegenüberstanden und die Neue Heimat Hamburg im übrigen laufend das Stammkapital erhöht hat. Hinzu kam, daß Ende der 70er Jahre Programme der Neuen Heimat Bremen zur Privatisierung von Teilen ihres Wohnungsbestandes anliefen, wobei es sich in erster Linie um den Verkauf von Wohnungen an die Mieter handelte. Aus dieser Veräußerung erwirtschaftete die Neue Heimat Bremen sowohl geldrechnungsmäßige Überschüsse als auch rentabilitätsmäßige Gewinne, aus denen eine Verstärkung des Eigenkapitals erwartet werden konnte.

Anfang der 80er Jahre traten jedoch gravierende Veränderungen auf dem Wohnungs- und Grundstücksmarkt ein. Die einsetzende wirtschaftliche Rezession, verbunden mit dem Ansteigen der Arbeitslosenzahlen führte dazu, daß die Nachfrage nach Eigentumsmaßnahmen nachließ. Da gerade in dieser Zeit eine große Zahl von auf Vorrat gebauten Erwerbshäusern der Neuen Heimat fertiggestellt wurde, konnten diese nicht entsprechend den ursprünglichen Vorstellungen verkauft werden. Die Folge war, daß das von der Neuen Heimat Bremen überwiegend eingesetzte Fremdkapital nicht durch Kaufpreiszahlungen abgelöst werden konnte, die dafür zu erbringenden Zinsen aber trotzdem von der Neuen Heimat Bremen zu zahlen waren. Damit einher ging ein Preisverfall bei Eigentumsmaßnahmen, wodurch teilweise selbst die Herstellungskosten (Selbstkosten) nicht realisiert werden konnten.

Wegen der wirtschaftlichen Gesamtsituation waren auch die auf Kredit gekauften unbebauten Grundstücke der Neuen Heimat in Bremen und Niedersachsen nur schwer zu vermarkten.

Die wirtschaftliche Gesamtlage führte ferner dazu, daß die Neue Heimat Bremen in zunehmendem Maße bei der Vermietung ihrer Wohnungen Mietverzichte leisten mußte, um überhaupt einen Teil der Aufwendungen für die Wohnungen decken zu können. Trotz dieser Maßnahmen ließen sich auf einigen regionalen Teilmärkten längerfristige Leerstände nicht vermeiden, die zu erheblichen Mietausfällen führten. Mietverzichte und Leerstandsverluste traten insbesondere bei den in Niedersachsen gelegenen Mietwohnungen der Neuen Heimat Bremen ferner deshalb auf, weil sich aufgrund des dortigen degressiven Förderungssystems mit Aufwendungsdarlehen Kostenmieten ergeben, die am Markt nicht mehr zu realisieren sind.

Diese Ursachen führten dazu, daß die entstehenden Zinsverluste geldlich nicht mehr aus den Überschüssen der Hausbewirtschaftung gedeckt bzw. nicht einmal gemindert werden konnten. Vielmehr führten Ausgabenüberschüsse der Hausbewirtschaftung, die Vorhaltekosten für leerstehende Verkaufsbauten und ungedeckte Verwaltungskosten (u. a. auch infolge der an die Neue Heimat Hamburg zu zahlenden Konzernumlage, vgl. auch Antwort zu Frage Nr. 1. der Drs. 11/728) zu weiteren Zinsverlusten.

Die entstehenden Zinsverluste und Bewirtschaftungsverluste bewirkten laufend einen Verschuldungsanstieg, weil diese Verluste nur durch zusätzlich aufzunehmende Betriebsmittelkredite (Unternehmenskredite) gedeckt werden konnten. Dadurch wiederum stiegen die ungedeckten Zinsen progressiv.

Weitere Probleme entstanden bei der Neuen Heimat Bremen aus der Einbindung in einen Konzern, zu dessen Stützung die Neue Heimat Bremen in jüngster Zeit — wie alle Regionalgesellschaften — beizutragen hatte. Hier sind insbesondere der Erwerb eigener Anteile im Jahre 1985, der Erwerb von Anteilen der Neuen Heimat Hamburg an der Neuen Heimat Niedersachsen im Jahre 1983, die Zahlung von

Vergütungen an die Neue Heimat Hamburg aufgrund eines Generalbetreuungsvertrages (Konzernumlage), der Zinsverzicht bei der Zuführung zu den Pensionsrückstellungen ab 1985, der auflösend bedingte Zinserlaß bei der Rückabwicklung der Ergebnisabführungsverträge im Jahre 1985 zu nennen (vgl. insoweit Antworten zu Frage Nr. 1. der Drs. 11/728).

Hintergrund der Konzernstützungsmaßnahmen ist in erster Linie die erhebliche Unterkapitalisierung der Muttergesellschaft, der Neuen Heimat Hamburg. Bereits im Jahre 1982 betrug das Eigenkapital der Neuen Heimat Hamburg nach Aufzehrung der Rücklagen infolge Verlustabdeckung nur noch rd. 60 Mio DM; das war im wesentlichen nur noch das Stammkapital (bei einem überwiegend fremdfinanzierten Beteiligungsengagement an den Regionalgesellschaften von rd. 755 Mio DM). Für den Gesamtkonzern wird der Eigenkapitalbedarf auf 3 bis 4 Mrd. DM geschätzt. Da seinerzeit für die Jahre 1983 bis 1985 allein bei der Neuen Heimat Hamburg Verluste von rd. 130 Mio DM erwartet wurden, warb die Geschäftsführung der Neuen Heimat Hamburg in den einzelnen Bundesländern um die Zustimmung zur Verschmelzung der Regionalgesellschaften mit der Muttergesellschaft zu einer Einheitsgesellschaft. Wegen der zu erwartenden hohen Grunderwerbsteuer wurde von der Neuen Heimat Hamburg — wie oben dargestellt — alternativ ein Maßnahmenbündel von Stützungsmaßnahmen der Tochtergesellschaften zugunsten der Muttergesellschaft verfolgt.

Der Senator für das Bauwesen hat aufgrund des ersten negativen Jahresabschlusses per 31. Dezember 1981, eingegangen bei der Anerkennungsbehörde Ende Oktober 1982, Anfang 1983 mit der Geschäftsführung der Neuen Heimat Bremen intensive Erörterungen über die Ursachen der Verlustquellen und Abhilfemöglichkeiten geführt. Dabei ist jedoch zu beachten, daß das WGG selbst keine ausdrückliche Verpflichtung zur angemessenen Eigenkapitalausstattung enthält. Die Anerkennungsbehörde kann den Kapitaleignern hier nur Anregungen geben, falls nicht Verstöße gegen die Grundsätze einer ordnungsgemäßen Geschäftsführung vorliegen.

Im Mai 1983 hat der Senator für das Bauwesen die Neue Heimat Hamburg und die Neue Heimat Bremen auf die Unausgewogenheit und die gemeinnützigkeitsrechtlichen Bedenken gegen die vorgesehenen Konzernstützungsmaßnahmen aufmerksam gemacht. Im Einvernehmen mit dem Verband niedersächsisch-bremischer Wohnungsunternehmen wurde gegenüber den Geschäftsführungen der Neuen Heimat die Auffassung vertreten, daß Stützungsmaßnahmen, wie Verlagerung bzw. Umverteilung von Bewertungsrisiken/Abwertungserfordernissen und Verlustquellen innerhalb des Konzerns, nicht zu einer wirtschaftlichen Gesundung führen. Hierfür sei in erster Linie eine Behebung der Unterkapitalisierung durch extern wirkende Maßnahmen, wie Kapitalzuführung von den Kapitaleignern und/oder Beteiligungsübernahmen durch Dritte, erforderlich.

Der Senator für das Bauwesen konnte durch seine Einwendungen im Jahre 1983 verhindern, daß die Neue Heimat Bremen eine Beteiligung an der Neuen Heimat Berlin übernehmen mußte.

Der Senator für das Bauwesen hat in der Folgezeit in Gesprächen und schriftlichen Kontakten mit der Geschäftsführung der Neuen Heimat Bremen und Neuen Heimat Hamburg, mit dem Verband niedersächsisch-bremischer Wohnungsunternehmen e.V., mit dem Hamburger Bausenator und der Hamburger Anerkennungsbehörde und dem DGB-Vorsitzenden zu erreichen versucht, daß die Unterkapitalisierung der Neuen Heimat Bremen durch Kapitalzuführung der Kapitaleigner gemindert wird und weitere Stützungsmaßnahmen zugunsten der Neuen Heimat Hamburg unterbleiben (vgl. Antwort zu Fragen 1. und 3. der Drs. 11/728).

Um der Forderung noch mehr fachliches Gewicht zu verleihen und sie mit mehr wirtschaftlichen Fakten zu belegen, wurde im November 1985 die Sonderprüfung angeordnet und neben dem Prüfungsverband die Treuarbeit AG eingeschaltet. Danach haben die Geschäftsführungen der Neuen Heimat Hamburg und der Neuen Heimat Bremen in einem Gespräch am 13. Dezember 1985 selbst erklärt, daß eine Lösung der Probleme der Neuen Heimat Bremen nicht durch einen weiteren Massenverkauf von Wohnungen, sondern nur durch eine Kapitalzuführung gefunden werden könne, die im Rahmen des angestrebten Regionalisierungskonzeptes vorgenommen werden sollte.

In weiteren Gesprächen wurde ein Lösungskonzept erarbeitet, wonach die durch die Sonderprüfung festgestellte Unterkapitalisierung von rd. 440 Mio DM (unter Berücksichtigung der Ergebnisse des BGI-Verkaufs) bis auf etwa 150 Mio DM hätte

abgebaut werden können. Dabei wollte die Neue Heimat Hamburg einen Beitrag von etwa 190 Mio DM leisten (gegen Übernahme der Beteiligung von der Neuen Heimat Niedersachsen und des dortigen Grundbesitzes sowie Rücknahme des eigenen Anteils der Neuen Heimat Bremen) und Bremen wollte der Wirkung nach etwa 100 Mio DM beitragen. In einem Gespräch am 23. Juni 1986 wurde zwischen Vertretern des Senats und der Geschäftsführung der NH Hamburg Einvernehmen über die Erstellung eines Wertgutachtens erzielt. Offen waren somit noch rd. 150 Mio DM, wobei die Neue Heimat bisher nicht erreicht hatte, die Banken zu irgendwelchen Zugeständnissen zu bewegen. Der von der Neuen Heimat Hamburg eingeschaltete Berater Meier-Preschany hatte allerdings ab Mitte 1986 die ersten eingehenden Gespräche mit den Banken. Er wollte durch eine befristete Tilgungsaussetzung Zeit für weitere Verhandlungen gewinnen, da sich das Verhandlungsklima zunehmend durch die beginnenden Wahlauseinandersetzungen und auch durch gewisse Vorgänge im Zusammenhang mit dem Bonner Untersuchungsausschuß verschlechterte.

Die Bemühungen Bremens, im Rahmen einer regionalen Lösung zu einer gesunden bremischen Neuen Heimat zu kommen, wurden dann leider völlig unerwartet durch den am 18. September 1986 an Herrn Schiesser durchgeführten Verkauf unterbrochen. Herr Schiesser wurde bereits mit Schreiben vom 26. September 1986 auf die prekäre Situation der Neuen Heimat Bremen hingewiesen. Dieses wurde ihm von Herrn Senator Meyer am 21. Oktober 1986 mündlich noch näher erläutert. Herr Schiesser erklärte, daß er zwar keine regionale Lösung mehr verfolge, er werde aber demnächst seine Vorstellungen zur Sanierung der Neuen Heimat Bremen darlegen, die dann zwischen den Experten erörtert werden müßten (vgl. auch Antwort zu Frage 5. der Drs. 11/728 und Frage 3. der Drs. 11/726).

Zu Frage 3. der Drs. 11/728 — Welche Erkenntnisse liegen dem Senat über den Erwerb eigener Anteile von der Muttergesellschaft Neue Heimat, Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH, Hamburg, und etwaige weitere Vermögensverschiebungen der NH Bremen zugunsten anderer dem DGB gehörenden Gesellschaften vor?

Im Mai 1983 hat die Neue Heimat dem Senator für das Bauwesen erste Überlegungen mitgeteilt, die zur Sanierung des Konzerns führen sollten. Eine dieser Überlegungen war, daß die Töchter von der Mutter (NH Hamburg) Beteiligungsrechte an sich selbst (Erwerb eigener Anteile) zum Nominalwert kaufen sollten. Eine andere seinerzeit noch diskutierte Alternative war der Gedanke der Fusion aller Töchter mit der Mutter zu einer Einheitsgesellschaft. Das scheiterte aber letztlich an der dadurch fälligen erheblichen Grunderwerbsteuer. Ebenfalls nicht durchgeführt wurde auch die ursprünglich zur Konzernstützung geplante Maßnahme des Erwerbs von Anteilen der NH Hamburg an der NH Berlin durch die NH Bremen. Der Senator für das Bauwesen hatte dagegen gegenüber der Neuen Heimat erhebliche Bedenken geltend gemacht.

Mit Schreiben vom 31. August 1983 setzte der Senator für das Bauwesen die Neue Heimat Bremen vorsorglich davon in Kenntnis, daß er Bedenken gegen den Erwerb eigener Anteile habe und nur in einer Kapitalerhöhung eine dauerhafte Lösung der Probleme der Unterkapitalisierung des NH-Konzerns sehe.

1984 trat der Erwerb eigener Anteile der Regionalgesellschaften in eine konkrete Phase. Am 18. Oktober 1984 informierten die Vertreter der Neuen Heimat Hamburg und der Neuen Heimat Bremen im Beisein von Vertretern des Verbandes niedersächsisch-bremischer Wohnungsunternehmen e.V. den Senator für das Bauwesen darüber, daß alle Tochtergesellschaften der Neuen Heimat Hamburg 40 Prozent ihres Stammkapitals erwerben sollten, um das im wesentlichen über Kredite finanzierte Beteiligungsvolumen der Neuen Heimat Hamburg und damit deren Zinslasten zu verringern. Für die Neue Heimat Bremen bedeutet dies z. Z. eine jährliche Belastung in Höhe von rd. 2,3 Mio DM wegen der Refinanzierung des Kaufpreises von 31,5 Mio DM am Kapitalmarkt.

Der Senator für das Bauwesen wiederholte mit Schreiben vom 3. Dezember 1984 an die Neue Heimat Hamburg und die Neue Heimat Bremen gegen diese erklärten Absichten seine ernsthaften Bedenken. Er wies in seinem Schreiben auf den in der Regionalgruppe Bremen/Niedersachsen bestehenden Eigenkapitalbedarf von 360 auf 400 Mio DM hin. Die wirtschaftlichen Schwierigkeiten der Regionalgruppe würden durch den Erwerb eigener Anteile weiter verschärft, ohne daß auf absehbare Zeit ein Ausgleich und eine Beseitigung der Unterkapitalisierung in Sicht seien. Es wurde die Frage nach der Einhaltung der Grundsätze ordnungsgemäßer

Geschäftsführung aufgeworfen. Es wurde auf die Problematik eines möglichen Verstoßes gegen § 9 Buchst. a) WGG hingewiesen, weil ein Ankauf eigener Anteile auf Kreditbasis der Regionalgesellschaft finanzielle Nachteile bringe, die sich für die Neue Heimat Hamburg begünstigend auswirkten.

Aus dem Antwortschreiben der NH Hamburg vom 28. Februar 1985 geht hervor, daß man dort den Konzern kapitalmäßig als eine Einheit betrachte. Darum müßten auch innerhalb des gesamten Konzerns die im Anlagevermögen vorhandenen Reserven mit den bestehenden Kapitaldefiziten insgesamt ausgeglichen werden können. Die NH Hamburg wies darauf hin, daß der Ankauf wirtschaftlich gesehen einer Kapitalherabsetzung gleichkäme, gegen deren formellen Vollzug keinerlei Einwände zu erheben seien. Die geplanten Maßnahmen seien zur Vermeidung erheblicher Schwierigkeiten für alle Konzerngesellschaften notwendig.

Dieser Auffassung hat der Senator für das Bauwesen mit Schreiben vom 26. März 1985 unter Hinweis auf die bisherige Rechtsprechung zu den Ergebnisabführungsverträgen widersprochen. In diesem Schreiben wird der Geschäftsführung mitgeteilt, daß die konzernbezogene Betrachtungsweise aus regionaler Sicht nicht akzeptiert werden könne. Der Senator für das Bauwesen bat die NH Hamburg, von den geplanten Maßnahmen zu Lasten der ebenfalls erheblich unterkapitalisierten Regionalgruppe Bremen-Niedersachsen Abstand zu nehmen.

Am gleichen Tage ging beim Senator für das Bauwesen ein Schreiben des Verbandes niedersächsisch-bremischer Wohnungsunternehmen vom 25. März 1985 ein, in welchem der Verband über eine gemeinsame Besprechung der für die NH Mutter und Töchter zuständigen gesetzlichen Prüfungsverbände beim Gesamtverband am 16. und 17. Januar 1985 in Essen berichtete. In dieser Besprechung haben sich die Prüfungsverbände zusammen mit dem Prüfungsausschuß des Gesamtverbandes dahin verständigt, daß u. a. der Erwerb eigener Anteile der NH Regionalgesellschaften von der Muttergesellschaft zulässig sei. Insbesondere liege darin keine verdeckte Gewinnausschüttung im Sinne von § 9 Buchst. a) WGG, weil die Maßnahme betrieblich motiviert sei. Die Maßnahme ziele darauf ab, die Konzernmutter wirtschaftlich zu stärken und lebensfähig zu halten. Die Lebensfähigkeit der Konzernmutter liege im wirtschaftlichen, insbesondere kreditwirtschaftlichen Interesse jeder einzelnen Regionalgesellschaft.

Der Gesamtverband gemeinnütziger Wohnungsunternehmen hat dieses Ergebnis der NH Hamburg mit Schreiben vom 4. März 1985 schriftlich bestätigt. Der Verband niedersächsisch-bremischer Wohnungsunternehmen hat in der vorerwähnten Besprechung am 16./17. Januar 1985 zwar seine Bedenken geltend gemacht, sich jedoch letztlich der Auffassung der übrigen Verbände angeschlossen, um nicht den Weg zugunsten des NH Konsolidierungskonzeptes zu verbauen. In dem zitierten Brief vom 25. März 1985 an den Senator für das Bauwesen hat der Verband noch einmal im einzelnen seine seinerzeit zurückgestellten Bedenken aufgeführt und die Anerkennungsbehörde gebeten, ihrerseits in eine Prüfung einzutreten, ob sie Bedenken geltend machen wolle, die vom Verband in die Prüfungsberichte aufgenommen werden sollten. Der Senator für das Bauwesen hat dem Verband das vorerwähnte Schreiben vom 26. März 1985 an die NH, in welchem die Bedenken des Senators für das Bauwesen enthalten waren, übermittelt.

Mit Schreiben vom 15. April 1985 teilte die NH Hamburg dem Senator für das Bauwesen mit, daß der Erwerb eigener Anteile durch die NH Bremen durchgeführt worden sei. Beigefügt wurde außerdem noch eine positive Stellungnahme des Verbandes südwestdeutscher Wohnungsunternehmen e.V. zum gleichen Fragenkomplex.

Mit Urteil vom 10. Mai 1985 hat das Bundesverwaltungsgericht die Revision der Neuen Heimat gegen die Entscheidung des Oberverwaltungsgerichtes Münster zurückgewiesen und festgestellt, daß die Ergebnisabführungsverträge im NH-Konzern wegen Verstoßes gegen das dem Gemeinnützigkeitsgesetz innewohnende Regionalprinzip unzulässig seien. Der Senator für das Bauwesen hat daraufhin, gestützt auf diese Rechtsprechung, mit Schreiben vom 5. Juni 1985 an die Neue Heimat nochmals dargelegt, daß er den Erwerb eigener Anteile trotz der gegenteiligen Auffassung des Gesamtverbandes für gemeinnützigkeitswidrig halte, unter anderem weil dadurch der NH-Mutter in Hamburg unter Verstoß gegen das Regionalprinzip Vorteile ohne Gegenleistung zugeflossen seien. Auch bei den Konzernstützungsmaßnahmen könne eine konzernbezogene Betrachtungsweise ebensowenig wie bei den Ergebnisabführungsverträgen akzeptiert werden. Hinzu kämen im vorliegenden Fall vor allem die erheblichen Strukturprobleme der

Regionalgruppe Bremen-Niedersachsen, die ebenfalls einen großen Eigenkapitalbedarf habe. Es wurde in dem zitierten Schreiben vom 5. Juni 1985 eine abschließende Entscheidung der Bremer Anerkennungsbehörde im Laufe des Jahres 1985 nach Durchführung weiterer Untersuchungen angekündigt.

Zwischenzeitlich wurde wegen der außerordentlichen Komplexität dieses Themas und wegen der wirtschaftlichen Lage der NH Bremen insgesamt eine Sonderprüfung bei der NH Bremen erwogen. Die Konzernstützungsmaßnahmen konnten sinnvoll nur beurteilt werden, wenn die wirtschaftliche Lage der NH Bremen insgesamt untersucht und offengelegt wurde. Der Auftrag für diese Sonderprüfung wurde nach umfänglichen Vorarbeiten mit Schreiben vom 13. November 1985 an die Treuarbeit AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft und den Verband niedersächsisch-bremischer Wohnungsunternehmen erteilt.

Die Treuarbeit hat dann zusammen mit dem Verband im ersten Teil der Prüfung zunächst die wirtschaftliche Lage der NH Bremen untersucht und diesen Prüfungsbericht Ende März 1986 abgeliefert. Dabei wurde nachträglich noch in den Teil I das sogenannte Regionalisierungskonzept, mit dem auch die Unterkapitalisierung der NH beseitigt werden sollte, in die Sonderprüfung einbezogen.

Der Teil II der Sonderprüfung wurde anschließend in Arbeit genommen. Neben der Frage des Erwerbs eigener Anteile war eine Fülle weiterer Probleme aus dem Verhältnis der NH Hamburg zur NH Bremen zu untersuchen (vgl. zu Frage 1 der Drs. 11/728). Die Auskunftserteilung durch die NH Hamburg hat sich als außerordentlich schwierig und zeitraubend, vor allem zur Frage der Konzernumlage, erwiesen. Mittlerweise liegt jedoch der Vorentwurf des zweiten Teils der Sonderprüfung vor. Hierin kommt die Treuarbeit zu dem vorläufigen Ergebnis, daß der Erwerb eigener Anteile durch die NH Bremen zwar nicht gesellschaftsrechtlich, wohl aber gemeinnützigkeitsrechtlich bei Beachtung des Regionalprinzips als Verstoß gegen § 9 Buchst. a) WGG zu beanstanden sei. Die NH Bremen habe im wirtschaftlichen Ergebnis an die NH Hamburg Rücklagen ausgeschüttet, ohne dafür einen für sie verwertbaren Vermögensgegenstand zu erwerben. Der Vorgang laufe wirtschaftlich darauf hinaus, daß die NH Bremen der NH Hamburg Verbindlichkeiten in Höhe von 31,5 Mio DM bzw. deren Verzinsung abgenommen habe. Eine konzernbezogene Betrachtungsweise sei wegen des im Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes zu den Ergebnisabführungsverträgen herausgearbeiteten Regionalprinzips nicht zu akzeptieren. Deshalb könne die Treuarbeit auch nicht die Auffassung des Gesamtverbandes über die gemeinnützigkeitsrechtliche Zulässigkeit teilen, die im übrigen vor dem vorerwähnten Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes abgegeben worden sei.

Der Nachteil der NH Bremen besteht im Zinsaufwand, da der Erwerb der eigenen Anteile mit einem Kaufpreis von 31,5 Mio DM von der NH Bremen fremdfinanziert werden mußte. Der Zinsnachteil beläuft sich in 1985 auf 1,792 Mio DM und in 1986 auf 2,302 Mio DM, also per 31. Dezember 1986 auf 4,094 Mio DM.

Der Verband niedersächsisch-bremischer Wohnungsunternehmen schließt sich im Rahmen der Sonderprüfung der Auffassung der Treuarbeit an.

Der Senator für das Bauwesen wird nach Eingang des endgültigen Prüfberichtes Teil II die notwendigen Maßnahmen zur Rückabwicklung dieses Vorganges und zum Ausgleich der wirtschaftlichen Nachteile bei der NH Bremen in 1985 und 1986 einleiten. Es wird insoweit auf die Ausführungen zu Frage 1. der Drs. 11/728 verwiesen. In anderen Ländern sind nach Kenntnis des Senators für das Bauwesen bisher keine Maßnahmen gegen den dort ebenfalls durchgeführten Erwerb eigener Anteile eingeleitet worden. Nur in Nordrhein-Westfalen wurde der Ankauf eigener Anteile vor kurzem weitestgehend von der NH Hamburg rückabgewickelt, um den dort drohenden Konkurs abzuwenden. Soweit darüber hinaus in einzelnen Ländern Bedenken gegen den Ankauf bestanden, laufen dort noch verwaltungsinterne Prüfungen. Bremen ist nach Kenntnis des Senators für das Bauwesen das erste Land, in welchem der Themenkomplex so gründlich im Wege einer Sonderprüfung untersucht wurde.

Wegen der Frage nach etwaigen weiteren Vermögensverschiebungen der NH Bremen zugunsten anderer dem DGB gehörenden Gesellschaften wird auf die Antworten zu den Fragen 1., 4. und 7. der Drs. 11/728 verwiesen.

Zu Frage 4. der Drs. 11/728 — Welche Erkenntnisse liegen dem Senat über Umstände und Folgen sowie die Rechtmäßigkeit der Veräußerung von ca. 8000 Wohnungen an die BG-Immobiliengesellschaft mbH, Frankfurt, vor?

1. Umstände des Verkaufs an die BGI

Im Juli 1985 verdichteten sich die Gerüchte, daß die Neue Heimat in Bremen eine größere Anzahl von Wohnungen verkaufen wollte. Diese Information nahm der Senator für das Bauwesen zum Anlaß, die Geschäftsführung der Neuen Heimat sofort zu einem Gespräch zu bitten, um genauere Informationen zu erhalten. Das Gespräch fand am 23. Juli 1985 statt. Hierbei bestätigte die Neue Heimat, daß sie größere Wohnungsverkäufe an die Beteiligungsgesellschaft für Immobilien (BGI), eine Beteiligungsgesellschaft der Gewerkschaften, beabsichtige. Die Verhandlungen hätten aber erst begonnen, so daß über die einzelnen Wohnanlagen und den möglichen Verkaufspreis noch keine Angaben gemacht werden könnten.

Mit Schreiben des Senators für das Bauwesen vom 31. Juli 1985 erging an die Neue Heimat Bremen die Aufforderung darzustellen, in welchen Gebieten, an welche Erwerber, zu welchen Konditionen, zu welchen Preisen etc. die Wohnungen verkauft werden sollten. Die Neue Heimat kam mit Schreiben vom 16. August 1985 der ergangenen Aufforderung nach und brachte darin u. a. zum Ausdruck, daß der Verkauf von Mietwohnungen zwischenzeitlich für die Neue Heimat zur Existenzfrage geworden sei. Die bisherigen Bemühungen, durch Verkauf an Mieter die stillen Reserven zu mobilisieren und damit die schwierige wirtschaftliche Situation der Neuen Heimat, speziell der Regionalgruppe Bremen/Niedersachsen, zu bewältigen, hätten sich als unzureichend erwiesen. Leider reichten die Ergebnisse dieser Aktivitäten nicht aus, die Unterkapitalisierung der Neuen Heimat zu beseitigen und die Zinsbelastungen aus der Grundstücksbevorratung, aus der Hausbewirtschaftung (Leerstandsverluste, Mietverzichte, Mietrückstände, Instandsetzungs- und Mordernisierungserfordernisse) sowie aus dem Vertrieb der unverkauften Eigenheime und Eigentumswohnungen zu kompensieren.

Die anhaltend ungünstigen Rahmenbedingungen für den Bau und die Bewirtschaftung von Wohnungen würden den wirtschaftlichen Druck auf die Neue Heimat weiter erhöhen. Die Neue Heimat sehe nur im Verkauf eines größeren Teils des Mietwohnungsbestandes die Möglichkeit einer Problemlösung.

Nach Eingang des Briefes der Neuen Heimat am 16. August 1985 wurde vom Senator für das Bauwesen unverzüglich geprüft, ob ein Verkauf der Wohnungen rechtlich zu verhindern ist. Das Ergebnis war negativ. Hierzu wird auf die noch folgenden Ausführungen verwiesen. Außerdem fanden noch am Wochenende des 17./18. August 1985 mit den Geschäftsführungen der beiden städtischen Wohnungsbaugesellschaften (Bremische Gesellschaft und Beamten-Baugesellschaft) Erörterungen statt, um festzustellen, ob grundsätzlich eine Übernahme der Wohnungen durch diese Gesellschaften als Alternativlösungen möglich sei.

Mit Brief vom 19. August 1985 wurde die Neue Heimat dringend gebeten, die für die Prüfung des Ankaufs notwendigen Daten (Restvaluta, Wirtschaftlichkeitsberechnungen, aktuelle Mieterhöhungen usw.) dem Amt für Wohnung und Städtebauförderung bekanntzugeben. Die Unterlagen kamen schleppend und wurden mehr oder weniger vollständig bis zum 30. August 1985 eingereicht. Nunmehr konnten erst alle Berechnungen für ein mögliches Kaufangebot vorgenommen werden.

Mit Schreiben der vorgenannten städtischen Gesellschaften vom 6. September 1985 wurde die Neue Heimat aufgefordert, definitiv mitzuteilen, ob und zu welchen Bedingungen sie bereit sei, die Wohnungen an die beiden städtischen Gesellschaften zu veräußern. Mit Schreiben vom 9. September 1985 antwortete die Neue Heimat, daß sie derzeit wegen der laufenden Verhandlungen mit der BGI keine Preisangaben machen möchte, vielmehr ein Angebot der bremischen Wohnungsunternehmen erwarte. Außerdem erfolgte nunmehr erstmals der Hinweis, daß dies sehr kurzfristig geschehen müsse, da am 17. September 1985 der Kaufvertrag mit der BGI abgeschlossen werden solle.

Mit Schreiben vom 10. September 1985 an die Neue Heimat wies der Senator für das Bauwesen die kurzfristige Terminsetzung als ein „unerhörtes Ansinnen" zurück.

Am 12. September 1985 fanden weitere Gespräche zwischen den städtischen Gesellschaften und der Neuen Heimat statt, um in etwa eine Einschätzung für ein Preisangebot zu erhalten. Am gleichen Tage wurde die Deputation für Bau und Raumordnung informiert. Am 13. September 1985 empfahl die Deputation in einer Sondersitzung dem Senat einstimmig, ein Angebot zum Kauf der Wohnungen abzugeben.

Am 16. September 1985 erklärte der Senat sein Einverständnis zu einem Angebot an die Neue Heimat bis zu einem maximalen Preis von DM 700,— je qm Wohnfläche. Um für die Stadt ein grenzenloses Risiko zu vermeiden und die übrigen Mieter entsprechend abzusichern, sollte die Neue Heimat sich verpflichten, keine weiteren Wohnungen in Bremen mehr an Verwertungsgesellschaften zu verkaufen. Diese Bedingung wurde sowohl von der Bremer NH-Geschäftsführung als auch von der Geschäftsführung der NH Hamburg abgelehnt, weil sich die NH damit jeglicher Sanierungsmöglichkeit begebe. Am 17. September 1985 wurde der Kaufvertrag zwischen den betreffenden NH-Regionalgesellschaften mit der BGI beurkundet. Es wurden bundesweit 22 000 Wohnungen an die BGI verkauft, davon 8079 Wohnungen und 36 Gewerbeobjekte im Lande Bremen.

Der Senat setzte in den folgenden Wochen seine intensiven Bemühungen zum Wiedererwerb der Wohnungen fort. Er ändert die Bedingung zum Schutze der übrigen Mieter dahin ab, daß die NH einen absoluten Schutz vor Eigenbedarfskündigungen geben sollte. Die NH Bremen war dazu im Grundsatz bereit. Am 6. Dezember 1985 unterbreiteten die beiden städtischen Gesellschaften ein Angebot zum Rückkauf der Wohnungen der BGI. In einem Gespräch am 13. Dezember 1985 bei Bürgermeister Wedemeier erklärte die Geschäftsführung Hamburg dann jedoch, daß ein Rückkauf der Wohnungen durch Bremen allein kein Beitrag zur Lösung der Eigenkapitalprobleme der NH Bremen darstelle. Vielmehr werde die NH ein Regionalisierungskonzept erarbeiten. In diesem Zusammenhang müsse dann auch eine Lösung für den BGI-Verkauf gefunden werden.

Durch den Verkauf des NH-Konzerns durch die BGAG an Herrn Schiesser entfällt für die Gewerkschaften die Grundlage für das bisherige Stillhalteabkommen bei den BGI-Wohnungen. Deshalb hat Senator Meyer mit Brief vom 6. Oktober 1986 Herrn Breit als Vorsitzenden des Aufsichtsrates der BGAG nachdrücklich gebeten, sich dafür einzusetzen, daß der Wohnungsbestand von 8079 Wohnungseinheiten nicht spekulativ veräußert wird. Es sei notwendig, diesen Wohnungsbestand auf Dauer gesehen in der Sozialbindung zu halten und von der Neuen Heimat verwalten zu lassen; einerseits wegen der sozialen Absicherung der Mieter und andererseits wegen der Erhaltung der Arbeitsplätze bei der Neuen Heimat.

Als Eigentümer der Wohnungen der BGI ist nach wie vor die NH Bremen im Grundbuch eingetragen, weil die Umschreibung aus Kostenersparnisgründen direkt an eventuelle Dritterwerber geschehen soll, welche die Wohnungen von der BGI kaufen werden. Weil die NH noch Eigentümer ist, brauchten die Banken und die öffentliche Hand auch noch nicht dem Schuldnerwechsel auf die BGI zustimmen. Die NH verwaltet die Wohnungen. Weiterverkäufe durch die BGI sind bisher nicht vorgenommen worden.

2. Rechtmäßigkeit der Veräußerung

a) Zulässiges Rechtsgeschäft nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz

Der Verkauf von Wohnungen wurde vom Senator für das Bauwesen als Anerkennungsbehörde für gemeinnützige Wohnungsunternehmen hinsichtlich seiner rechtlichen Zulässigkeit überprüft und wie folgt bewertet:

Nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) vom 29. Februar 1940 — RGBl. I S. 437 und den dazu ergangenen Änderungen — haben gemeinnützige Wohnungsunternehmen die Aufgabe, die Wohnungsversorgung für breite Schichten des Volkes sicherzustellen. Hierzu enthält § 6 WGG einige allgemeine Regelungen, ohne den Verkauf von Mietwohnungen ausdrücklich anzusprechen. Das Gesetz stellt also nur die Grundsätze auf, während zur Durchführung des WGG die Verordnung zur Durchführung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGGDV) in der Neufassung vom 24. November 1969 erlassen worden ist.

Nach § 9 Abs. 1 Buchstabe a) WGGDV darf ein gemeinnütziges Wohnungsunternehmen alle Rechtsgeschäfte betreiben, die z. B. mit der Errichtung, Verschaffung und Finanzierung seiner Bauten und Anlagen in dem üblichen Rahmen ordnungsgemäßer Wohnungswirtschaft zusammenhängen, insbesondere den Erwerb, die Belastung und Veräußerung von Grundstücken und Erbbaurechten. § 9 Abs. 1 Buchstabe a) WGGDV hat folgenden Wortlaut:

„(1) Außer den in den §§ 6 bis 8 dieser Verordnung genannten darf das Wohnungsunternehmen folgende Geschäfte betreiben:

a) alle Rechtsgeschäfte, die mit der Errichtung, Verschaffung und Finanzierung

seiner Bauten und Anlagen in dem üblichen Rahmen ordnungsgemäßer Wohnungswirtschaft zusammenhängen, insbesondere der Erwerb, die Belastung und Veräußerung von Grundstücken und Erbbaurechten und die Hereinnahme von Zwischenkrediten und Baudarlehen sowie die Stundung von Restkaufgeldern und deren Umwandlung in Darlehen bei der Veräußerung von Wohnungsbauten als Eigenheime, Kleinsiedlungen oder eigengenutzte Eigentumswohnungen für in der Regel längstens 12 Jahre."

Diese Bestimmung ist in den ländereinheitlichen Erläuterungen und Hinweisen zum Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht vom 18. Februar 1981 konkretisiert worden. Es wird insoweit auf Nr. 10 der bremischen Erläuterungen (Brem.ABl. 1981 S. 381) verwiesen, die folgenden Wortlaut haben:

„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 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. Der Preis für die Veräußerung eines Mietwohngebäudes ist nach § 14 Abs. 5 WGGDV zu berechnen, sofern nicht für Ein- oder Zweifamilienhäuser § 14 Abs. 3 oder 4 WGGDV gilt. Hiernach muß der Veräußerungspreis dem Verkehrswert entsprechen, darf den Wiederbeschaffungswert jedoch nicht überschreiten."

Danach ist die Veräußerung von selbst errichteten oder verschafften Mietwohngebäuden zulässig. Da es Aufgabe der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen ist, die selbst errichteten oder verschafften Mietwohnungen nach gemeinnützigkeitsrechtlichen Grundsätzen zu bewirtschaften, müssen wirtschaftliche oder sonstige Gründe für eine Veräußerung gegeben sein, z. B. Stärkung des Eigenkapitals, Unwirtschaftlichkeit der Verwaltung, Beitrag zur Vermögensbildung durch Veräußerung von Wohnungseigentum. Im Extremfall könnte das bedeuten, daß beim Vorliegen wirtschaftlicher oder sonstiger sachlicher Gründe der Verkauf des Wohnungsbestandes bis auf einen bestimmten aus sich heraus noch wirtschaftlichen Bestand verkauft werden kann. Eine Genehmigung der Aufsichtsbehörde ist dafür nicht erforderlich.

Die Fachkommission „Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht" hat das Problem der Wohnungsverkäufe in ihren Sitzungen am 23./24. April 1985 und am 16./17. September 1985 behandelt. Sie ist zu der Auffassung gekommen, daß auch Veräußerungen in großem Umfange nicht von vornherein gegen das Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht verstoßen. Sie ist sich ferner darüber einig, daß Verkäufe zulässig sind, wenn der Erlös für Neubau, Verlustausgleich, Modernisierung u. ä. verwendet wird. In der Sitzung am 16./17. September 1985 ist diese Auffassung bestätigt und dahin ergänzt worden, daß es wohnungsgemeinnützigkeitsrechtlich keine Möglichkeit gibt, einen Verkauf zu unterbinden, weil

a) das Grundrecht aus Artikel 14 GG dem entgegensteht,

b) keine Genehmigungsbedürftigkeit nach § 9 Abs. 1 Buchstabe a) WGGDV besteht,

c) keine Beanstandungsmöglichkeit besteht, wenn die wirtschaftliche Situation des Wohnungsunternehmens den Verkauf erforderlich macht,

d) auch keine rechtliche Möglichkeit gesehen wird, Einfluß auf die Auswahl des Erwerbers zu nehmen, auch wenn es sich um einen nicht genehmen Käufer handelt.

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."

Der Senator für das Bauwesen hatte — wie bereits ausgeführt — mit Schreiben vom 13. November 1985 die Treuarbeit AG und den Verband niedersächsisch-bremischer Wohnungsunternehmen e.V. mit der Durchführung einer außerordentlichen Prüfung nach § 26 Abs. 6 WGG bei der Neuen Heimat Bremen beauftragt. Bestandteil des Prüfungskataloges war u. a. der Paketverkauf von ca. 8000 Wohnungen an die BG-Immobiliengesellschaft. Der Ende März erteilte Berichtsteil I über die von der Anerkennungsbehörde angeordnete Sonderprüfung der Neuen Heimat enthält folgende wesentliche Aussagen:

„In seinen Erläuterungen und Hinweisen zum Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht vom 18. Februar 1981 führt der Senator für das Bauwesen der Freien Hansestadt Bremen unter Ziffer 10 zu § 6 Abs. 3 WGG, § 9 Abs. 1 Buchstabe a) WGGDV — Erwerb und Veräußerung von Mietwohnbauten — u. a. aus: Auch die Veräußerung der selbst errichteten oder verschafften Mietgebäude 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 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. Die NH Bremen GmbH hat den Verkauf getätigt, um ihren aus der Unterkapitalisierung herrührenden Schwierigkeiten zu begegnen und damit eine existenzbedrohende Situation abzuwenden. Unter diesem Gesichtspunkt läßt sich die Auffassung vertreten, daß der Erlös aus dem Paketverkauf im weiteren Sinne einer erforderlich gewordenen (Nach-)Finanzierung der verbleibenden Bauten und Anlagen dient. Da insofern für den Paketverkauf sachliche Gründe vorlagen, halten wir den Verkauf unter diesem Gesichtspunkt noch mit einer ordnungsgemäßen Geschäftsführung für vereinbar."

Die Neue Heimat Bremen hat den Verkauf durchgeführt, um die erhebliche Unterkapitalisierung abzubauen und einer Existenzgefährdung zu begegnen. Für den Paketverkauf lagen also sachliche Gründe vor. Deshalb hält der Senator für das Bauwesen den Verkauf an die BGI unter diesem Gesichtspunkt in Übereinstimmung mit dem Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau und den übrigen Ländern sowie den beiden Prüfverbänden für gemeinnützigkeitsrechtlich zulässig.

Schon der vorhin zitierte Prüfbericht Teil I über die angeordnete Sonderprüfung weist jedoch darauf hin, daß Wohnungsverkäufe dort ihre Grenze haben, wo die Existenz und Lebensfähigkeit des Unternehmens gefährdet werden. Verkauft werden in der Regel die guten ertragreichen Objekte. Übrig bleiben häufig die Wohnungen mit Vermietungsproblemen.

Der Präsident des Senats hat deshalb mit Schreiben vom 5. Juni 1986 gegenüber der NH Hamburg darauf hingewiesen, daß weitere Massenverkäufe gemeinnützigkeitsrechtlich nicht mehr akzeptiert werden können. Diese Aussage ist auch gegenüber Herrn Schiesser mit Schreiben vom 26. September 1986 erneuert worden. Herr Schiesser hat in dem mit ihm am 21. Oktober 1986 geführten Gespräch in Bremen erklärt, daß er zur Zeit keine weiteren Massenverkäufe von Wohnungen beabsichtige.

Für den Fall eines erneuten Massenverkaufs von Wohnungen durch die NH Bremen muß darauf hingewiesen werden, daß trotz eines etwaigen gemeinnützigkeitsrechtlichen Verstoßes daraus keine Unwirksamkeit des Rechtsgeschäftes folgt. Die Anerkennungsbehörde kann vielmehr nur eine Rüge aussprechen und Abhilfe fordern, was aber bei abgeschlossenen Kaufverträgen immer die Mitwirkungsbereitschaft des Erwerbers voraussetzt. Letztlich bleibt nur der Entzug der Gemeinnützigkeit, wenn der Verstoß schwerwiegend genug ist und dieses Mittel unter Abwägung der Belange der Mieter, aber auch der Sicherheit für die öffentlichen Mittel vertretbar erscheint.

Um dem Mangel des unzureichenden Instrumentariums abzuhelfen, hat der Senat der Freien Hansestadt Bremen mit Schreiben vom 7. Oktober 1986 beim Bundesrat einen Gesetzesantrag zur Sicherung des Wohnens (vgl. Bundesratsdrucksache 447/86) eingebracht. Dieser Gesetzentwurf sieht vor, daß Veräußerungen von **mehr** als 10 Mietwohnungen durch ein gemeinnütziges Wohnungsunternehmen ohne Genehmigung der Anerkennungsbehörde **unwirksam** sind.

Der Gesetzentwurf Bremens wird zur Zeit in den Ausschüssen des Bundesrates beraten. Bisher ist bei den CDU/CSU-regierten Ländern die Tendenz vorhanden, den Gesetzentwurf auf unbestimmte Zeit zu vertagen, um erst in der nächsten Legislaturperiode zu prüfen, ob und welche gesetzgeberischen Maßnahmen in diesem Punkt notwendig sind. Nach Auffassung des Senats hätte der Bundesgesetzgeber bereits unmittelbar nach den BGI-Verkäufen handeln müssen. Es ist keine Zeit mehr für langwierige Prüfungen.

b) Angemesseren Veräußerungspreis

Zu prüfen war ferner, ob der Veräußerungspreis für den Verkauf an die BGI nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz zu beanstanden war. Die 8079 Wohnungen und 36 Gewerbeobjekte sind zu einem Kaufpreis von rd. 348 Mio DM verkauft worden, was einem Quadratmeterpreis für die Wohnungen von rd. 709,— DM entspricht. Die mit der bereits genannten Sonderprüfung beauftragte Treuarbeit AG und der Verband niedersächsisch-bremischer Wohnungsunternehmen e.V. treffen hierzu im Berichtsteil I über die von der Anerkennungsbehörde angeordnete Sonderprüfung folgende wesentliche Aussagen: „Gemäß § 14 Abs. 5 WGGDV ist der Preis für ‚andere Bauten' angemessen, wenn er dem Verkehrswert entspricht; er darf jedoch den Wiederbeschaffungswert nicht überschreiten. Zu den ‚anderen Bauten' im Sinne des § 14 WGGDV zählen Mehrfamilienhäuser, die nicht als Eigentumswohnungen veräußert werden. Nach § 142 Abs. 2 BBauG wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Für die an die BGI verkauften Objekte beläuft sich der Kaufpreis pro qm Wohnfläche/Nutzfläche bei einem Gesamtkaufpreis von 348 705,— TDM und einer Wohn/Nutzfläche von 491 699 qm auf 709,18 DM je qm. Dieser unterschreitet je qm Wohnfläche den der übrigen in 1985 getätigten Wohnungsverkäufe (nahezu ausschließlich nach WEG aufgeteilte Einzelwohnungen) erheblich.

In 1985 erlöste die NH Bremen GmbH aus Einzelverkäufen von Eigentumswohnungen im Durchschnitt etwa DM 1450,— pro qm. Auskunftsgemäß beläuft sich der qm-Preis für Eigentumswohnungen bei dritten Anbietern zur Zeit auf etwa DM 1400,— bis DM 1600,—. Die qm-Preise der NH Bremen GmbH für einzeln angebotene Eigentumswohnungen bewegen sich derzeit ohne Einrechnung sog. verkaufsfördernder Maßnahmen (Zinszuschüsse, Instandsetzung bzw. Preisnachlässe) bei etwa DM 1300,— bis DM 1400,—. Bei in 1985 durchgeführten kleineren Verkäufen mehrerer Mietwohnungen (zwischen 10 und 30 Wohnungen) wurden von der NH Bremen GmbH qm-Preise zwischen DM 1000,— und DM 1200,— erzielt.

Zu bemerken ist in diesem Zusammenhang ferner, daß im Bereich Bremen seit den Diskussionen um die für die Konsolidierung der NH erforderlichen Wohnungsverkäufe auskunftsmäßig institutionelle Anleger — auch gemeinnützige Wohnungsunternehmen — für ältere Wohnobjekte derzeit noch DM 700,— bis DM 800,— pro qm bieten und für neue Wohnobjekte derzeit keine Gebote abgegeben werden.

Ein Verkauf von Wohnungen in dieser Größenordnung ist, abgesehen vom Bereich der gemeinnützigen NH-Gruppe, ungewöhnlich. Ein solcher Massenverkauf könnte daher anderen Kriterien unterliegen als der Verkauf einer einzelnen Wohnung.

Nach dem Verkehrswertgutachten des Dipl.-Ing. B. Fingas, Berlin, vom 5. Juni 1985, das im Auftrage der BGI erstattet wurde, beläuft sich der Verkehrswert von 8079 an die BGI veräußerten Wohnungen auf 322 593 000,— DM. Das ergibt bei 490 469 qm Wohn-/Nutzfläche einen Durchschnittsquadratmeterpreis von etwa DM 658,—.

Die Geschäftsführung der NH Bremen GmbH rechtfertigt die Preisbemessung damit, daß sie zu einem Verkauf in dieser Größenordnung aus zwingenden wirtschaftlichen Gründen genötigt war und ein höherer Preis weder bei der BGI noch bei Dritten zu erzielen gewesen wäre.

Zutreffend dürfte sein, daß 8115 Wohnungen/Gewerbeobjekte nicht auf einmal auf dem bremischen Markt unterzubringen sind, ohne, falls es nicht zu

einer Einbindung der 8115 Wohnungen/Gewerbeobjekte in das Regionalisierungskonzept — Kauf der Wohnungen durch Bremen — kommen sollte, das Preisgefüge ‚ins Wanken' zu bringen. Die BGI trägt das Risiko der Verwertung der Grundstücke. Hinzu kommt, daß der Kaufpreis von der BGI, die, soweit ersichtlich, lediglich über ein Stammkapital von 50 Mio DM verfügt, nahezu ausschließlich refinanziert sein dürfte.

Unter Einbeziehung des Zinseffekts (Abzinsung späterer Verkaufserlöse zu Verkehrswerten auf den Ankaufszeitpunkt 30. Dezember 1985) könnte daher der Kaufpreis der an die BGI verkauften Wohnungen der für den Erwerber akzeptablen Obergrenze entsprochen haben.

Die Geschäftsführung der NH Bremen GmbH hat sich angabegemäß bei ihren Überlegungen zur Kaufpreisbemessung von ähnlichen Vorstellungen leiten lassen.

Ob im Ergebnis der BGI-Verkauf zu Verkehrswerten im Sinne der wohnungsgemeinnützigen Preisbemessungsvorschriften erfolgte, ist im Hinblick auf die vom Volumen und Zeitdruck bestimmten ungewöhnlichen Verhältnisse fraglich. Zu einer ausreichend gesicherten Beurteilung wäre die Einschaltung von Sachverständigen für die Bewertung von Grundstücken, die auftragsgemäß nicht vorgenommen werden sollte, erforderlich. Ferner müßten über den Zeitraum, in dem eine Weiterveräußerung der 8115 Wohnungen/Gewerbeobjekte an Dritte zu ‚normalen' Preisen möglich erscheint, Prognosen angestellt werden.

Geht man von einem Einzelverkauf aller Wohnungen innerhalb eines Zeitraums von 10 Jahren zu DM 1200,— für den Quadratmeter und einem Zinssatz von 8 Prozent aus, so ergäbe sich bei dieser pauschalen Ermittlung ein abgezinster Verkehrswert der Wohnungen von etwa 396 Mio DM. Dieser Wert versteht sich ohne Einbeziehung von Verwaltungs- und Verkaufskosten und ohne Einrechnung eines Verwertungsrisikos."

Ergänzend ist noch zu bemerken, daß auch das Angebot der städtischen Gesellschaften sich nur auf DM 700,— je qm Wohnfläche belief. Angesichts der Bremer Grundstücksmarktsituation erscheint deshalb der Preis für den Verkauf einer so großen Anzahl von Wohnungen nicht von vornherein außerhalb eines vertretbaren Rahmens zu liegen, so daß derzeit weitere kosten- und zeitaufwendige Untersuchungen nicht geboten sind.

3. Folgen des Verkaufs an die BGI

a) Folgen für die NH Bremen

Die NH Bremen hat die 8079 Wohnungen und 36 Gewerbeobjekte zu einem Kaufpreis von rd. 348 Mio DM verkauft. Auf der Grundlage des Berichtsteils I der angeordneten Sonderprüfung lassen sich über die Folgen des Verkaufs folgende Aussagen treffen:

Der Verkauf führt letztlich zu einem Entschuldungsrückgang von rd. 191 Mio DM. Hierbei wurden die vertraglich gestundeten Kaufpreisraten bereits als Verschuldungsabbau behandelt, weil deren Verzinsung den Zinsverlust aus der Unternehmensfinanzierung mindert. Durch den BGI-Verkauf verbessert sich das Zinsergebnis bei der NH Bremen unter Zugrundelegung eines Zinssatzes von 8 Prozent um 15,3 Mio DM.

Andererseits verschlechtert sich durch den BGI-Verkauf nach den von der NH Bremen aufgestellten Wirtschaftsplänen das Hausbewirtschaftungsergebnis um 4,8 Mio DM. Es verbleibt nach den Feststellungen der Sonderprüfer immer noch ein Eigenkapitalbedarf von rd. 441 Mio DM (hochgerechnet auf den 31. Dezember 1986). Insoweit reichen nach den Feststellungen der Sonderprüfer die bisherigen Wohnungsverkäufe nicht zu einer Konsolidierung der wirtschaftlichen Verhältnisse der NH Bremen aus.

b) Folgen für die Mieter

Wie bereits ausgeführt, ist die NH nach wie vor als Eigentümer für die BGI-Wohnungen im Grundbuch eingetragen und verwaltet diese Wohnungen.

Unmittelbare Rechtsfolgen für die betroffenen Mieter der verkauften Wohnungen entstehen zunächst nicht, solange die öffentlichen Förderungsmittel in der Wohnanlage verbleiben. Sollte die BGI oder ein eventueller Dritterwerber auf eine Übertragung der Förderungsmittel verzichten und die Förderungsmittel

vorzeitig zurückzahlen, gelten nach Rückzahlung unterschiedliche Bindungsfristen. Diese können je nach Höhe der bisher bewilligten Darlehen nach acht Kalenderjahren oder auch sofort mit der Rückzahlung des Darlehens enden. Bei rd. 2800 Wohnungen kann durch Verzicht auf die öffentliche Förderung wegen der Bagatellgrenze des § 16 Abs. 2 des Wohnungsbindungsgesetzes eine sofortige Beendigung der öffentlichen Bindungen erreicht werden. Dann ist nach Maßgabe des derzeitigen Mietrechtes im freifinanzierten Wohnungsbau eine Mieterhöhung bis zu 30 v.H., jedoch maximal bis zur Vergleichsmiete, zulässig. Solange ein gemeinnütziges Unternehmen verwaltet, darf allerdings die Kostenmiete nicht überschritten werden.

Um die Gefährdung der unter die Bagatellklausel fallenden rd. 2800 WE auszuschließen, sieht die vorhin zitierte Gesetzesinitiative Bremens (Bundesratsdrucksache 447/86) auch vor, daß diese Bagatellklausel auf DM 1000,— herabgesetzt werden soll. Dann würde voraussichtlich für alle 2800 WE im Falle eines Verzichtes des Erwerbers auf die Förderung die achtjährige Nachwirkungsfrist gelten.

Vor Kündigungen brauchen die Mieter schon aufgrund der Wohnungssituation in der Regel keine Angst zu haben. Jeder Vermieter in Bremen ist an Vermietungen interessiert. Im übrigen ist die Rechtssituation der Mieter in den meisten Fällen gut, wenn sie ihre Rechte auch wahrnehmen.

Der Erwerber der gesamten Wohnanlage tritt kraft Gesetzes mit dem Kauf in alle Bestimmungen des bestehenden Mietvertrages ein (§ 571 BGB „Kauf bricht nicht Miete!"). Da die Mieter in der Regel einen Dauermietvertrag mit der Neuen Heimat geschlossen haben, kann das Mietverhältnis ohnehin nur dann beendet werden, wenn wichtige berechtigte Interessen des Wohnungsunternehmens dies notwendig machen. Außerdem gelten die Mieterschutzbestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches.

Bei Umwandlung der Mietwohnungen in Wohnungseigentum und Verkauf der Wohnung an einen Dritten genießt der Mieter während der Dauer der Sozialbindung absoluten Kündigungsschutz gegen Eigenbedarfskündigungen des neuen Vermieters für folgende Zeiträume:

— bei Wohnungen, die nach Rückzahlung der Förderung noch acht Jahre der Sozialbindung unterliegen, für die Dauer der acht Jahre,

— bei Wohnungen, die im selben Jahr der Rückzahlung der Förderung aus der Sozialbindung entlassen werden, frühestens nach Ablauf von drei Jahren, nachdem der Erwerber als Eigentümer ins Grundbuch eingetragen wurde. Eine entsprechende Gesetzesinitiative der SPD-Bundestagsfraktion, diese Frist auf 8 Jahre zu verlängern, ist vor kurzem mit der Mehrheit der Koalitionsparteien im Bundestagsausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau abgelehnt worden. Die Bundesregierung ist im Gegenteil sogar der Auffassung, daß über eine Verkürzung der Fristen nachgedacht werden müsse. Der Bundesminister für Justiz, Engelhard, hat auf eine entsprechende Anfrage des Abgeordneten Dr. Sperling am 22. Oktober 1986 im Deutschen Bundestag erklärt:

  „Ich darf darauf hinweisen, daß die Bundesregierung die Auffassung des Parlamentarischen Staatssekretärs Erhard teilt, daß eine Verkürzung der Frist bei Eigenbedarf in Umwandlungsfällen überlegenswert ist."

Zu Frage 5. der Drs. 11/728 — Wie beurteilt der Senat die Auswirkungen der Veräußerung des Konzerns Neue Heimat Hamburg an den Fabrikanten Schiesser auf die NH Heimat Bremen und ihre Mieter?

Zu Punkt 3. der Drs. 11/726 — Die Bürgerschaft fordert den Senat auf, ihr spätestens zum Dezember-Plenum einen Bericht

— über den Stand der Gespräche mit dem neuen Eigentümer der NH

— über seine weiteren Vorstellungen zur Regionalisierung der Wohnungen

— über die rechtliche Prüfung des NH-Verkaufs nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz

vorzulegen.

Zu Frage 3.1 der Drs. 11/761 — Wie bewertet der Senat den Kaufvertrag zwischen DNG „Die Neue Gesellschaft" und der BGAG im Hinblick auf das erklärte Ziel einer Konsolidierung der NH und der Sicherung der Gemeinnützigkeit?

Die Beantwortung dieser Fragen erübrigt sich durch die neuere Entwicklung.

Zu Frage 6. der Drs. 11/728 — Welchen Stand haben die Regionalisierungsbemühungen des Senats bislang erreicht?

Zu Punkt 3. der Drs. 11/726 — Die Bürgerschaft fordert den Senat auf, ihr spätestens zum Dezember-Plenum einen Bericht

— über den Stand der Gespräche mit dem neuen Eigentümer der NH

— über seine weiteren Vorstellungen zur Regionalisierung der Wohnungen

— über die rechtliche Prüfung des NH-Verkaufes nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz

vorzulegen

Zum erreichten Stand bei den Regionalisierungsbemühungen des Senats wird auf die Antwort zu Frage 2. der Drs. 11/728 verwiesen. Der Senat hält seine Angebote gegenüber der BGAG und den Gewerkschaften ausdrücklich aufrecht und wird nunmehr erneut mit Nachdruck weiter verhandeln. Die übrigen gestellten Fragen sind durch die neuere Entwicklung gegenstandslos geworden.

Zu Frage 7. der Drs. 11/728 — Schädigung der Mieter durch ungerechtfertigte Kosten und nicht weitergegebene Preisvorteile

Aufgrund von Presseveröffentlichungen wurde Anfang 1982 bekannt, daß Material- und Heizöleinkäufe der regionalen NH-Gesellschaften — damit auch der NH Bremen — zum Teil nicht unmittelbar, sondern unter Einschaltung anderer, von der NH beeinflußter Firmen getätigt wurden und hierdurch Preisvorteile nicht den Regionalgesellschaften, sondern den eingeschalteten Dritten zugute gekommen sind. Nach Bekanntwerden dieser (Konzern-)Beschaffungspolitik hat der Senator für das Bauwesen als Anerkennungsbehörde den für die NH Bremen zuständigen Prüfungsverband gebeten, im Rahmen der gesetzlichen Prüfung zusätzliche Feststellungen zu diesen und anderen Vorkommnissen beim NH-Konzern zu treffen. Der Verband hat daraufhin die für die NH-Beschaffungspolitik relevanten besonderen Geschäftsbeziehungen bzw. Vertragsgestaltungen in seinem Prüfungsbericht über 1981, eingegangen beim Senator für das Bauwesen am 27. Oktober 1982, im einzelnen dargestellt und — soweit ihm das im Rahmen seines regional begrenzten Prüfungsrechtes möglich war — näher erläutert. Das Ergebnis seiner diesbezüglichen Feststellungen faßte der Verband wie folgt zusammen:

„Im Rahmen der Prüfung des Geschäftsjahres 1981 waren besondere Feststellungen zu treffen, die sich schwerpunktmäßig auf die Beschaffungspolitik der Gesellschaft erstreckten:

1. Grundlage dieser Geschäftsbeziehungen sind Verträge, die die Neue Heimat GmbH, Hamburg, entweder auch für ihre Tochtergesellschaften mit abgeschlossen oder aber veranlaßt hat; es liegen auch vertragslose, ebenfalls von der NH Hamburg GmbH veranlaßte Usancen (zum Beispiel Beitritt zum zentralen Öleinkauf) vor. Diese Verträge bzw. Modalitäten sind uns überwiegend erst im Jahre 1982 bekannt geworden.

2. Unsere Feststellungen ergaben, daß

   a) der (gemeinnützigen) Muttergesellschaft und einer (nicht gemeinnützigen) Drittgesellschaft Boni für von den Tochtergesellschaften bezogenes Material zugeflossen sind,

   b) vermutlich der Muttergesellschaft und/oder Drittgesellschaften Boni bzw. Provisionen für von den Tochtergesellschaften bezogene(s) Material bzw. Dienstleistungen zugeflossen sind bzw. noch zufließen.

3. Ob die Muttergesellschaft oder die beteiligten Drittgesellschaften als Äquivalent für die ihnen (eventuell) zugeflossenen Boni/Provisionen für die NH-Tochtergesellschaften Dienstleistungen erbringen, deren wirtschaftlicher Effekt die Vorteilsminderung beim Einkauf bzw. Dienstleistungsbezug ausgleicht, entzieht sich unserer Prüfungsmöglichkeit.

4. Die NH-Regionalgruppe Bremen-Niedersachsen bewirtschaftete am 31. Dezember 1981 99 335 Wohnungen/Gewerbeobjekte. Das hieraus resultierende Nachfragepotential und die vorhandene Personalkapazität bilden u. E. eine ausreichende Grundlage, selbst die erforderlichen Markt- und Produktübersichten zu gewinnen und sämtliche Boni o. ä. Preisvorteile zur Minderung des eigenen

Aufwandes in Anspruch zu nehmen. Die Einschaltung der Muttergesellschaft bzw. besonderer Drittgesellschaften beim Material-/Dienstleistungsbezug lag nach unserer Auffassung im Konzerninteresse. Bei den bremischen und der niedersächsischen NH-Gesellschaft(en) führte diese Regelung dazu, daß nicht sämtliche Markt- bzw. Preisvorteile von den jeweiligen NH-Gesellschaften unmittelbar ausgenutzt wurden.

5. Hieraus negative Rückschlüsse auf die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung zu ziehen, halten wir jedoch im Hinblick auf die rechtlich mögliche und auch faktisch ausgeübte erhebliche Einflußnahme der Neue Heimat GmbH, Hamburg, nicht für angebracht.

6. Wir empfehlen jedoch, den Material- und Dienstleistungsbezug künftig direkt abzuwickeln, damit nicht erst durch eine (uns nicht mögliche) Prüfung eingeschalteter Dritte definitiv festgestellt werden kann, ob alle potentiellen Markt- bzw. Preisvorteile den eigenen Aufwendungen zugute gekommen sind. In diesem Zusammenhang sollten auch die weitgehenden Möglichkeiten der Neue Heimat GmbH, Hamburg, auf die Geschäftsführung der Tochtergesellschaften Einfluß zu nehmen, einer kritischen Würdigung unterzogen werden."

Diese Prüfungsfeststellungen sind von der senatorischen Dienststelle eingehend mit der Geschäftsführung der NH Bremen erörtert worden. Weiterhin wurden zu einzelnen Sachverhalten zusätzliche Auskünfte bei der NH eingeholt.

Mit Schreiben vom 15. Juli 1983 hat der Senator für das Bauwesen als Anerkennungsbehörde der NH Bremen seine gemeinnützigkeitsrechtliche Kritik für die Vergangenheit mitgeteilt und für die Zukunft nachdrücklich darum gebeten, von der Wiederholung entsprechender Vorgänge abzusehen.

Über seine aus den Prüfungsfeststellungen und deren Erörterung sowie aus zusätzlich eingeholten Auskünften gewonnenen Erkenntnisse hat der Senator für das Bauwesen einen „Bericht der Verwaltung über Vorkommnisse bei der Konzernspitze der Neuen Heimat" erstellt, der den Wohnungsbauausschüssen der Deputation für Bau und Raumordnung zur Sitzung am 21. Dezember 1983, der Deputation für Bau und Raumordnung zur Sitzung am 19. Januar 1984 und der Finanzdeputation zur Sitzung am 8. Juni 1984 vorgelegt worden ist. Die Vorlage wird am Schluß dieses Berichts als Anhang beigefügt.

Im Rahmen der gesetzlichen Prüfung des Geschäftsjahres 1982 hat der Verband niedersächsisch-bremischer Wohnungsunternehmen e.V. seine Untersuchungen zur NH-Beschaffungspolitik fortgesetzt. Die Zusammenfassung seiner diesbezüglichen Feststellung lautet wie folgt:

„Die unter den vorjährigen Vorbemerkungen zum zusammengefaßten Prüfungsergebnis schwerpunktmäßig abgehandelte Beschaffungspolitik der Gesellschaft ist in Teilbereichen konzeptionell geändert worden. Insbesondere wurden die Verträge, aus denen der (gemeinnützigen) Muttergesellschaft und einer (nicht gemeinnützigen) Drittgesellschaft Boni für von den Tochtergesellschaften bezogenes Material zugeflossen sind, aufgehoben bzw. zum frühestmöglichen Termin gekündigt und der von der Muttergesellschaft veranlaßte zentrale Heizöleinkauf aufgegeben. Soweit aus faktischen und/oder rechtlichen Gründen — z. B. Einbau langlebiger Wirtschaftsgüter (Antennenanlagen) mit grundbuchlicher Absicherung — die auf Veranlassung der Neue Heimat GmbH, Hamburg, eingegangenen Geschäftsverbindungen aufrecht erhalten werden, sind hieraus für uns keine nachteiligen Auswirkungen und somit auch keine Verstöße gegen die Grundsätze einer ordnungsmäßigen Geschäftsführung erkennbar."

Danach hat für in Bremen belegene NH-Wohnungen noch ein Gestattungs- und Lieferungsvertrag Bestand, den die NH Hamburg in Vollmacht für die gemeinnützigen NH-Gesellschaften mit der „AVB-Antennen-Verwaltungs- und Betreuungsgesellschaft mbH", Hamburg (AVB), abgeschlossen hat. Zu diesem Vertragsverhältnis sind im Bericht über die gesetzliche Prüfung 1981 folgende Prüfungsfeststellungen der „Deutschen Treuhand-Gesellschaft Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft" wiedergegeben, die dem Verband auszugsweise als Ergebnis für die Region Bremen übermittelt wurden:

„Zum Vergleich DBP : AVB.

Zusammenfassung und Gesamtergebnis:

Wir haben uns anhand von sieben Anlagen der AVB einen Eindruck davon verschafft, wie sich die monatlichen Nutzungsgebühren der AVB zu denjenigen Ge-

samtaufwendungen verhalten, die für die Teilnahme am posteigenen Breitband-Kommunikationsnetz entstehen. Diese Gegenüberstellung wurde unter Berücksichtigung aller verfügbaren Angaben über die Aufwendungen vorgenommen, die mit dem Anschluß an das Kabelnetz der Post verbunden sind.

Wir kommen zu dem Gesamtergebnis, daß bei den von uns überprüften Anlagen die vom AVB abgerechneten Nutzungsgebühren dem Niveau der Gesamtaufwendungen, die bei der Teilnahme am Breitband-Kommunikationsnetz der Deutschen Bundespost anfallen, entsprechen, teilweise sogar erheblich darunter lagen.

Obgleich die Auswahl der in den Vergleich einbezogenen 7 Anlagen nur eine kleine Stichprobe darstellt, kann diese Aussage für den Gesamtbestand der Anlagen verallgemeinert werden, da zum einen die zum Vergleich herangezogenen Anlagen sachtypisch für den Anlagenbestand der AVB sind und zum anderen die in diesen 7 Anlagen abgerechneten Nutzungsgebühren charakteristisch für die Gesamtstruktur der Nutzungsgebühren sind."

Nach Auskunft des Verbandes sind ihm bei seiner gesetzlichen Prüfung der Geschäftsjahre 1983 bis 1985 keine Sachverhalte bekannt geworden, die im Widerspruch zu seinen in dem Prüfungsbericht über 1982 getroffenen Feststellungen zur umgestellten Beschaffungspolitik der NH Bremen stehen. Ergänzend dazu hat sich der Verband in 1986 — zusätzlich zur berufsüblichen Vollständigkeitserklärung — eine schriftliche Erklärung der Geschäftsführer der NH Bremen erteilen lassen, mit der versichert wurde, daß

— keine Verträge mehr bestehen, aus denen der Muttergesellschaft und/oder Drittgesellschaften Boni für von der NH Bremen bezogenes Material zufließen und

— sämtliche benötigten Materialien und Heizöl von der NH Bremen zu den erreichbar günstigsten Konditionen unmittelbar am Markt eingekauft werden, so daß die mit dem Mengenbezug verbundenen Rabatte und andere evtl. Einkaufsvergünstigungen ausschließlich der NH Bremen selbst und deren Mieter zugute kommen.

Zu Frage 8. der Drs. 11/728 — Wie bewertet der Senat den Vorwurf der Manipulationen bei der Finanzierung von Eigenheimen in Leherheide-Ost in Bremerhaven?

Der Senat hat über das Thema „Finanzierung von Eigenheimen der NH in Leherheide-Ost" bereits mehrfach in der Bürgerschaft berichtet, zuletzt in der Fragestunde der Bürgerschaft (Landtag) am 3. September 1986.

Die Neue Heimat Bremen hat in dem Wohngebiet in Leherheide-Ost in Bremerhaven 311 Familienheime/Kaufeigenheime errichtet, von denen nach Angaben der Neuen Heimat 40 Eigenheime noch nicht verkauft sind. Das Amt für Bauförderung hat für diesen Komplex aus den Wohnungsbauprogrammen 1976 bis 1982 für

29 Wohnungseinheiten (WE)

Aufwendungszuschüsse und öffentliche Baudarlehen
— Vollförderung —

und für

150 Wohneinheiten

Aufwendungsdarlehen — Teilförderung —

bewilligt (Stand: 31. Dezember 1985). 132 Wohneinheiten sind freifinanziert worden.

Es wird der Vorwurf erhoben, daß von der Neuen Heimat gewährte Restkaufgelddarlehen als solche nicht im Finanzierungsantrag ausgewiesen worden sind.

Das sogenannte Restkaufgelddarlehen ist ein Darlehen, das der Verkäufer dem Käufer in Höhe eines bestimmten Restes des Kaufpreises gewährt. In der Regel will der Verkäufer mit der Gewährung des Restkaufgelddarlehens dem Käufer den Erwerb des Hauses erleichtern, indem der Verkäufer z. B. etwas günstigere Zinsen als banküblich einräumt oder dem Käufer hilft, auch außerhalb der bankmäßigen Beleihungsräume Geld zu erhalten. Sofern die Restkaufgelder als Darlehen mit den sich daraus ergebenden tatsächlichen Zins- und Tilgungsbelastungen ordnungsgemäß in den Finanzierungsanträgen enthalten sind, ist das gesetzlich zulässig. Restkaufgelddarlehen können unter bestimmten Voraussetzungen auch

als Eigengeldersatz anerkannt werden, wenn die Belastung insgesamt tragbar erscheint.

Im vorliegenden Fall wird der Neuen Heimat vorgeworfen, daß sie den Käufern Restkaufgelddarlehen gewährt haben soll, die entweder gar nicht oder nur mit einem geringeren Betrag im Finanzierungsantrag angegeben worden seien und die dazu gedient hätten, das im Antrag angegebene, aber tatsächlich nicht vorhandene Eigengeld zu ersetzen. Hiermit seien die Vorschriften über das notwendige Mindesteigengeld und insbesondere über die tragbare Belastung umgangen worden. Es seien in mehreren Fällen die Belastungen der Käufer aufgrund des im Finanzierungsantrag nicht angegebenen Restkaufgelddarlehens tatsächlich so hoch gewesen, daß eine Förderung eigentlich nicht hätte gewährt werden dürfen. Der Finanzierungsantrag, in welchem die Höhe des tatsächlich gewährten Restkaufgelddarlehens nicht enthalten und das Vorhandensein von Eigengeld behauptet wurde, wies eine niedrigere nach den Bestimmungen zulässige Belastung aus.

Dem Amt für Bauförderung wird vorgeworfen, daß es in den betreffenden Fällen bei der Prüfung der Anträge hätte erkennen müssen, daß die Neue Heimat Restkaufgelddarlehen gewährt habe, auch wenn diese nicht im Finanzierungsantrag enthalten seien. Ferner sollen sogar trotz dieser Kenntnis oder sogar mit Beteiligung des Amtes die Restkaufgelddarlehen und die damit verbundenen Zins- und Tilgungsbelastungen in der Finanzierung unberücksichtigt geblieben sein.

Zur Zeit untersucht die Staatsanwaltschaft diese Vorwürfe. Vor Abschluß der staatsanwaltschaftlichen Ermittlungen und eines sich evtl. anschließenden Gerichtsverfahrens können weder der Magistrat noch der Senat zu den Vorwürfen Stellung nehmen.

Mittlerweile sind 12 dieser Fälle, bei denen das Restkaufgelddarlehen nicht oder unvollständig im Finanzierungsantrag angegeben war, in die Zwangsversteigerung gegangen. In einigen dieser Fälle waren wohl auch andere Ursachen als die hohe Belastung aufgrund des nicht angegebenen Restkaufgelddarlehens für die Zwangsversteigerung ausschlaggebend. Soweit die Ursache der Zwangsversteigerung in dem nicht angegebenen Restkaufgelddarlehen gelegen hat, hat die Neue Heimat das Land Bremen bisher von den Schäden aus in Anspruch genommenen Bürgschaften freigestellt. Derzeit akzeptiert die Neue Heimat allerdings weitere Regreßforderungen nicht, um sich für das laufende strafrechtliche Verfahren nicht zu präjudizieren. Der Senat wird die Regreßforderungen weiter verfolgen.

Zahlreiche Fälle, die aufgrund des tatsächlich gewährten, aber im Finanzierungsantrag nicht angegebenen Restkaufgelddarlehens zum Zeitpunkt der Bewilligung ebenfalls eine viel zu hohe Belastung aufwiesen, sind bis heute nicht in Schwierigkeiten geraten. Hier hat das Amt für Bauförderung im Einvernehmen mit dem Senator für Finanzen und dem Senator für das Bauwesen entschieden, daß die eigentlich zu widerrufende Förderung aufrecht erhalten bleiben soll, weil andernfalls mit Entzug der Förderung diese Objekte voraussichtlich in Schwierigkeiten geraten würden. Das wäre sowohl für die Käufer als auch für die öffentliche Hand (z. B. wegen Inanspruchnahme aus der Bürgschaft) nachteilig.

Das Amt für Bauförderung in Bremerhaven versichert, daß die erhobenen Vorwürfe nur solche Förderungsanträge betreffen können, die bis Juni 1981 eingegangen und bearbeitet worden sind.

Zu dem ebenfalls erhobenen Vorwurf zu hoher Baukosten und Kaufpreise bei den betreffenden Eigenheimen in Leherheide ist erst dann eine Aussage möglich, wenn die NH die Schlußabrechnung für den Komplex Leherheide-Ost fertiggestellt und diese behördlicherseits geprüft worden ist. Nach Aussage des Amtes für Bauförderung sind in keinem Fall die vom Senator für das Bauwesen für das Land Bremen festgesetzten Kostenobergrenzen überschritten worden.

Zu Frage 9. der Drs. 11/728 — Welche Erkenntnisse liegen dem Senat über Spenden an den „Verein zur Förderung der Volksbildung und Völkerverständigung" mit Sitz in Bremerhaven vor, und wie bewertet er diese?

Der Verband niedersächsisch-bremischer Wohnungsunternehmen hat die Spenden der NH Bremen in seinen jährlichen Prüfungsfeststellungen nicht im einzelnen aufgeschlüsselt. Vielmehr wurden sie in einer Anlage in dem zweibändigen Prüfungswerk zusammengefaßt dargestellt als Spenden für Beihilfen an Mieter, Gemeinschaftspflege, sportliche, caritative und politische Zwecke. Die einzige Ausnahme einer direkt zugeordneten Spende bildet die Spende an die Friedrich-Ebert-

Stiftung, die 1983 zuletzt geleistet wurde und für die ein Unbedenklichkeitstestat des Gesamtverbandes gemeinnütziger Wohnungsunternehmen vorliegt. Der zuständige Prüfungsverband hat in der Vergangenheit keine Anmerkungen zu den Spenden abgegeben, so daß auch für die Anerkennungsbehörde keine Veranlassung bestand, hier in weitere Nachforschungen einzutreten. Die Spendentätigkeit der Neuen Heimat ist seit 1980 kontinuierlich eingeschränkt worden. In 1985 wurden zuletzt nur noch rd. 33 000,— DM geleistet.

Der in der Fragestellung zitierte „Verein zur Förderung der Volksbildung und Völkerverständigung e.V.", der — wie oben ausgeführt — in den jährlichen Prüfungsfeststellungen des Verbandes nicht erscheint, hat nach den Ermittlungen des Prüfungsverbandes folgenden Satzungszweck:

„Der Verein soll die Bildung aller Schichten des deutschen Volkes fördern. Insbesondere soll er durch Wort und Schrift der Toleranz auf allen Gebieten der Kultur der Völkerverständigung und der internationalen Gesinnung dienen. Er ist ein Idealverein im Sinne des § 21 BGB.

Der Verein ist gemeinnützig. Sein Zweck ist nicht auf einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb gerichtet. Die Mittel des Vereins dürfen nur ausschließlich und unmittelbar zur Erreichung des Vereinszweckes im Rahmen der Möglichkeiten verwendet werden. Zuwendungen an Vereinsmitglieder sind unstatthaft. Der Verein darf keine Person durch Verwaltungsaufgaben, die dem Vereinszweck fremd sind, oder durch unverhältnismäßig hohe Vergütungen begünstigen.

Der Vorstand ist verpflichtet, dafür zu sorgen, daß die Vereinsmittel entsprechend Absatz 1 dieses Paragraphen verwendet werden. Er hat den Mitgliedern in der Jahreshauptversammlung darüber Rechenschaft abzulegen."

Die NH Bremen hat dem Verein nach den Feststellungen des Prüfungsverbandes in 1975 DM 40 000,— und in 1979 DM 50 000,—, somit zusammen DM 90 000,— zugewendet.

Der zu diesen Spenden um eine Stellungnahme gebetene Prüfungsverband hat dazu wörtlich ausgeführt:

„Auskunftsgemäß sind die im Satzungszweck verankerten Vereinsaufgaben ‚Völkerverständigung' und ‚Dienen der internationalen Gesinnung' konkret u. a. dadurch erfüllt worden, daß deutschen Mietern die unterschiedlichen Lebensformen und Belange ausländischer Mitbewohner nahegebracht und umgekehrt die ausländischen Mieter mit der Erwartungshaltung der deutschen Bewohner vertraut gemacht wurden. Mit dieser Zielsetzung sind den erteilten Auskünften zufolge von dem o. a. Verein die Voraussetzungen für in den in Bremerhaven belegenen NH-Großwohnanlagen durchgeführte öffentliche Veranstaltungen geschaffen worden. Somit kann davon ausgegangen werden, daß die Zuwendungen der NH Bremen zumindest teilweise dazu dienten, dem Verein Veranstaltungsaufwendungen zu ersetzen, die zur Verbesserung zwischenmenschlicher Mieterbeziehungen und damit zur Hebung der Lebens- und Wohnqualität in Großwohnanlagen bestimmt waren."

Zur Zulässigkeit von Spenden enthält das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz bzw. die dazu ergangene Durchführungsverordnung direkt keine Aussage. In Anlehnung an § 12 WGG, wonach das Wohnungsunternehmen Dritten nicht Vergünstigungen zuwenden darf, die über die in öffentlichen Betrieben üblichen Beträge hinausgehen, haben die Länder zum Thema „Spenden" einheitlich Durchführungsbestimmungen erlassen, die seit 1981 folgenden Wortlaut haben:

„Spenden gemeinnütziger Wohnungsunternehmen sind nur zulässig, 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 (vgl. Nr. 23.1 der bremischen Erläuterungen und Hinweise zum Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz vom 18. Februar 1981 [Brem.Amtsblatt S. 381])."

Damit steht zunächst einmal fest, daß es für die Spenden keinen festen Prozentsatz — etwa vom Gewinn oder ähnlichem — gibt. Vielmehr sind neben der Ertragslage (das ist weitergehender als der in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesene Jahresüberschuß) auch der Geschäftsumfang von Bedeutung. Nimmt man hier als Maßstab das Bilanzvolumen der NH Bremen mit rd. 2,4 Mrd. DM, wird die Relation der Spenden deutlich.

Weiterhin ist die Zweckbestimmung der Spenden zu prüfen. Zu den mit dem Kleinwohnungsbau zusammenhängenden Aufgaben gehört mit zunehmend größerer Bedeutung die Wohnungsverwaltung. Die immer schwierig zu beantwortende Frage ist, inwieweit dieser Zweck mit der Spende noch unmittelbar oder mittelbar erreicht wird. Je mehr die dem Wohnungsunternehmen obliegenden Aufgaben nur noch mittelbarer Spendenzweck sind, desto kritischer ist die Spende zu werten. Um hier weiteren Diskussionen für die Zukunft den Boden zu entziehen, hat der Senator für das Bauwesen inzwischen die NH schriftlich aufgefordert, künftig Spenden zu unterlassen, die nur einen mittelbaren Zusammenhang mit dem Kleinwohnungsbau und den damit verbundenen Aufgaben haben (z. B. Spenden für caritative und politische Zwecke). Auch soll die NH noch mehr als bisher die Ertragssituation berücksichtigen.

Der Verein zur Förderung der Volksbildung und Völkerverständigung soll sich zwischenzeitlich aufgelöst haben. Selbst für den Fall seines Bestehens hätte die NH jedoch gegen den besagten Verein keinen Rechtsanspruch auf Rückzahlung der Spende. Das gilt selbst für den Fall, daß die Spende evtl. nicht im Einklang mit gemeinnützigkeitsrechtlichen Bestimmungen stehen würde.

Mieter sind durch eine evtl. gemeinnützigkeitswidrige Spendenpraxis der NH nicht geschädigt worden, weil Spenden nicht Bestandteil der Kostenmiete sind.

Es bleibt abzuwarten, ob die Untersuchungen des Bonner Untersuchungsausschusses noch neue Erkenntnisse zur Spendenpraxis des NH-Konzerns bringen werden.

Zu Frage 10. der Drs. 11/728 — Wie ist Bremen nach Art und Umfang finanziell engagiert, und wie beurteilt der Senat die damit zusammenhängenden Risiken?

Der Senat hat bereits in der Fragestunde der Bremischen Bürgerschaft am 1. Oktober 1986 Auskunft über die Höhe der Darlehensforderungen des Landes bzw. der Stadt Bremen gegenüber der NH Bremen und über die Höhe der bremischen Bürgschaftsverpflichtungen gegeben. Im einzelnen handelt es sich um folgende Beträge:

1. Darlehensforderungen

   Es bestehen noch folgende Darlehensforderungen Bremens gegenüber der Neuen Heimat Bremen (Restvaluten per 31. Dezember 1985):

a) Öffentliche Baudarlehen davon BGI rd. 10 Mio DM	ca.	101 Mio DM
b) Aufwendungsdarlehen	ca.	8 Mio DM
c) Tilgungshilfedarlehen davon BGI rd. 17 Mio DM	ca.	47 Mio DM
gesamt	ca.	156 Mio DM
davon BGI rd. 27 Mio DM		

   Die o. g. Darlehen sind dinglich durch Grundpfandrechte an den einzelnen Objekten abgesichert. Die Laufzeit der gewährten Darlehen hängt wesentlich vom Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit der einzelnen Wohnanlagen (Tilgungsbeginn) und von den geltenden Darlehenskonditionen ab. Ihre Fälligkeiten sind demnach unterschiedlich. Im Falle einer zwangsweisen Verwertung von Objekten fallen die öffentlichen Baudarlehen in aller Regel aus.

2. Bürgschaften

   Das Land und die Stadtgemeinde Bremen haben seit Anfang der 50er Jahre Bürgschaften für Darlehen an die Neue Heimat Bremen in Höhe von nominell rd. 535 Mio DM übernommen. Die derzeitigen Restvaluten dieser verbürgten Darlehen werden auf rd. 350 Mio DM (einschließlich BGI) geschätzt.

   Ausfälle aus diesen Bürgschaften hängen von zahlreichen Faktoren ab, und zwar zunächst vom Zwang zur Verwertung und dann insbesondere von der Lage und vom Zustand des jeweiligen Objektes und von der Marktentwicklung. Diese Einflußfaktoren lassen eine betragsmäßige Fixierung des risikobehafteten Volumens nicht zu. Generell könnte man höchstens noch anmerken, daß die vor 1960 gegebenen Bürgschaften infolge der zwischenzeitlichen Wertsteigerungen und fortschreitenden Entschuldung dieser Objekte weniger risikobehaftet sind als die später gegebenen Bürgschaften. Es wird geschätzt, daß das Bürgschaftsvolumen vor 1960 ein gutes Drittel der insgesamt übernommenen Bürgschaften ausmacht.

3. Laufende Aufwandssubventionen

Daneben erhält die Neue Heimat Bremen für bestimmte öffentlich geförderte Mietvorhaben laufende Aufwandssubventionen in Form von Zins- und Tilgungshilfen, Aufwendungshilfen und Aufwendungszuschüssen. Die jährliche Zahlung an Zins- und Tilgungshilfe beträgt zur Zeit etwa 5,5 Mio DM und an Aufwendungshilfe etwa 2 Mio DM. An Aufwendungszuschüssen für die seit 1966/67 geförderten Mietwohnungen werden schätzungsweise rd. 24 Mio DM im Jahr geleistet.

Die Verpflichtung des Landes Bremen zur Zahlung der Aufwendungszuschüsse entfällt aufgrund einer auflösenden Bedingung im Bewilligungsbescheid im Konkurs oder Zwangsverwertungsfall. Es kann dann darüber entschieden werden, ob für den Konkursverwalter bzw. etwaige Rechtsnachfolger weitergeleistet werden soll. Eine solche Weiterzahlung könnte z. B. gezielt an die Gläubiger der verbürgten Darlehen erfolgen, um das Risiko aus den Bürgschaften zu mindern und die öffentlichen Bindungen aufrecht zu erhalten.

Zu Frage 3.2 der Drs. 11/761 — Wie beurteilt der Senat insbesondere die im Kaufvertrag enthaltene Option des Rückkaufs von Teilen der NH Bremen (Gebrauchtwohnungen bis zum Buchwert von 30 Mio DM) durch die BGAG?

Die Beantwortung dieser Frage hat sich durch die neuen Ereignisse erledigt.

Zu Frage 3.3 der Drs. 11/761 — Wie bewertet der Senat den Prüfbericht der OFD Düsseldorf zum Geschäftsgebaren der Neuen Heimat und zur Aberkennung der Gemeinnützigkeit?

Zu Frage 3.4 der Drs. 11/761 — Liegen vergleichbare Verstöße gegen das Gemeinnützigkeitsrecht auch bei der NH Bremen/Niedersachsen vor?

Auf welche Untersuchungen bezieht sich der Senat bei der Beantwortung dieser Frage?

Dem Senator für das Bauwesen liegt der sogenannte Prüfbericht der OFD Düsseldorf zum Geschäftsgebaren der NH in Nordrhein-Westfalen nicht vor. Im übrigen handelt es sich hier wohl auch nicht um einen Prüfbericht, sondern um einen umfassend begründeten Antrag auf Aberkennung der Gemeinnützigkeit.

Eine entsprechende telefonische Rückfrage beim Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr am 7. November 1986 hat ergeben, daß Bremen diesen Antrag der OFD Düsseldorf wegen des Steuergeheimnisses nicht erhalten könne. Es wurde jedoch darauf hingewiesen, daß die OFD Düsseldorf möglicherweise nicht mehr auf einer zwingenden Aberkennung bestehe, sondern — bei Erfolg von Abhilfemaßnahmen (Wiederherstellung des ordnungsgemäßen Zustandes) — sich auch damit zufrieden gebe.

Der Senator für das Bauwesen kann somit nur aufgrund von Pressemitteilungen vermuten, welche Gründe die OFD Düsseldorf für die Aberkennung der Gemeinnützigkeit bei der NH Nordrhein-Westfalen genannt hat. Danach hat auch in Nordrhein-Westfalen offenbar der Erwerb eigener Anteile eine Rolle gespielt, im übrigen u. a. konzerninterne Grundstücksgeschäfte und Geschäfte mit der NH Städtebau. Einzelheiten sind jedoch aus der Presse nicht zu entnehmen. Deshalb kann auch nicht festgestellt werden, ob bei der NH Bremen vergleichbare Verstöße vorliegen. Für die NH Niedersachsen ist der Senator für das Bauwesen ohnehin nicht zuständig. Im übrigen sind die dem Senator für das Bauwesen als zuständiger Aufsichtsbehörde bekannten gemeinnützigkeitsrechtlichen Probleme bei der NH Bremen umfassend zu den Fragen 1, 3, 4, 7, 8 und 9 der Drucksache 11/728 dargestellt worden.

Der Senat stützt sich dabei auf die jährlichen Prüfungsfeststellungen des zuständigen Prüfungsverbandes niedersächsisch-bremischer Wohnungsunternehmen, auf Feststellungen der Anerkennungsbehörde sowie auf die Erkenntnisse der vom Senator für das Bauwesen eingeleiteten Sonderprüfung durch den Prüfungsverband und die Treuarbeit AG.

Die nach den Presseverlautbarungen von der OFD Düsseldorf vertretene Auffassung, das Gesetz sehe bei gemeinnützigkeitsrechtlichen Verstößen als zwingende einzige Folge in jedem Fall nur die Aberkennung der Gemeinnützigkeit vor, vermag der Senat so nicht zu teilen. Offenbar ist auch die OFD Düsseldorf mittlerweile nicht mehr dieser Meinung. Es trifft zwar zu, daß nach dem Wortlaut des § 19 Abs. 2 des im Jahre 1940 bekanntgemachten Wohnungsgemeinnützigkeits-

gesetzes (RGBl. I S. 437) die Anerkennung bei den im Gesetz genannten Verstößen zwingend entzogen werden muß. Aber schon die Verordnung zur Durchführung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes in der Fassung vom 24. November 1969 (BGBl. I S. 2141) enthält in dem § 23 Abs. 6 ein wesentlich differenzierteres Verfahren. § 23 Abs. 6 der genannten Verordnung hat folgenden Wortlaut:

„Hält die Anerkennungsbehörde die von dem Träger einer regelmäßigen oder einer außerordentlichen Prüfung mitgeteilten Beanstandungen für begründet oder stellt sie selbst Verstöße gegen Vorschriften des Wohnungsgemeinnützigkeitsrechtes fest, kann sie deren Behebung und den Ausgleich der bereits eingetretenen wirtschaftlichen Folgen durch bestimmte Maßnahmen verlangen. Das Verlangen kann angemessen befristet und mit dem Hinweis verbunden werden, daß nach dem ergebnislosen Ablauf der Frist das Verfahren zur Entziehung der Anerkennung eingeleitet wird."

Allein ein solches differenziertes Verfahren wird im Regelfall dem verfassungsmäßigen Grundsatz der Verhältnismäßigkeit gerecht. Es sind zunächst die weniger beeinträchtigenden Maßnahmen zu wählen, wenn sie Erfolg versprechen. Auch das Bundesverwaltungsgericht hat in seinem Urteil vom 10. Mai 1985 zu den Ergebnisabführungsverträgen ausdrücklich bestätigt, daß ein solches der Aberkennung der Gemeinnützigkeit vorgeschaltetes Verfahren zulässig und sinnvoll ist.

Ein solches vorgeschaltetes Verfahren empfiehlt sich auch wegen der weitreichenden Folgen, welche die Aberkennung der Gemeinnützigkeit nach sich zieht (vgl. Antwort zu Frage 3.5 der Drs. 11/761). In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, daß auch der Hamburger Untersuchungsausschuß trotz der festgestellten zahlreichen Verstöße der Neuen Heimat Hamburg und der Neuen Heimat Nord nicht zu dem Ergebnis gekommen ist, daß die Gemeinnützigkeit aberkannt werden soll.

Zu Frage 3.5 der Drs. 11/761 — Welche Konsequenzen hätte eine Aberkennung der Gemeinnützigkeit für die NH, die Mieter und die öffentliche Hand?

1. Konsequenzen der Aberkennung der Gemeinnützigkeit für die NH

Eine der wichtigsten Konsequenzen für die NH im Falle der Aberkennung der Gemeinnützigkeit stellt die mögliche Heranziehung zu einem Abgeltungsbetrag dar.

Nach § 19 Abs. 5 WGG kann bei **rechtskräftiger** Entziehung der Anerkennung die Anerkennungsbehörde im Einvernehmen mit dem zuständigen Oberfinanzpräsidenten zur Abgeltung der durch die Anerkennung erlangten Vorteile dem Wohnungsunternehmen bestimmte geldliche Leistung auferlegen, die das Wohnungsunternehmen an einen von der Anerkennungsbehörde zu bestimmenden Empfänger zu erbringen hat. Die Erfüllung der Leistungen kann im Verwaltungswege erzwungen werden.

Nach den ländereinheitlichen Ausführungsbestimmungen zum WGG ist hierzu u. a. festgelegt worden (vgl. Nr. 27 der Bremischen Erläuterungen und Hinweise zum Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht vom 18. Februar 1981, Brem.ABl. S. 381):

„Bei Ermittlung der bei der Entziehung der Anerkennung abzugeltenden Vorteile sind nicht nur die einem Wohnungsunternehmen wegen seiner Gemeinnützigkeit gewährten Steuer- und Gebührenvergünstigungen zu berücksichtigen; es ist vielmehr — neben den ersparten Steuern und Gebühren — auch der gesamte sonstige Vermögenszuwachs zu erfassen, der bei einem nicht als gemeinnützig anerkannten Wohnungsunternehmen nicht entstehen würde. Das ist der Vermögenszuwachs, der ohne die gemeinnützige Anerkennung entweder überhaupt nicht oder nicht in dem tatsächlich erzielten wirtschaftlichen Umfang entstanden wäre. Dabei ist zu berücksichtigen, daß früher bestimmte Förderungsmaßnahmen nur gemeinnützigen Wohnungsunternehmen zugute kamen oder aber gmeinnützige Wohnungsunternehmen wegen ihrer Verhaltensbindungen bei der Wohnungsbauförderung von den Bewilligungsstellen bevorzugt wurden. Auf diese Weise sind gemeinnützige Wohnungsunternehmen zu Wohnungsbesitz gekommen, den sie ohne die Anerkennung nicht erlangt hätten. Andererseits ist aber auch zu bedenken, daß nach einer Aufhebung der Mietpreisbindung die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen mit den Vermögensnachteilen aufrechnen könnten, die ihnen durch die gemeinnützigkeitsrechtliche Bindung an die Kostenmiete erwachsen; das gleiche gilt seit Beginn der zur Förderung des Wohnungsbaues allgemein gewährten Steuervergünstigungen für die Anrechnung der hierdurch möglichen Steuerersparn-

nisse, die das Wohnungsunternehmen auch ohne die gemeinnützige Anerkennung jeweils hätte in Anspruch nehmen können.

Die genaue Errechnung der neben den Steuer- und Gebührenersparnissen zu erfassenden Vermögensvorteile wird allerdings in vielen Fällen schwierig sein. In solchen Fällen ist es zu vertreten, zur Abgeltung der durch die Anerkennung erlangten Vermögensvorteile einen Pauschalbetrag festzulegen."

Im Falle einer rechtskräftigen Festsetzung eines Abgeltungsbetrages gegenüber der NH Bremen steht zu befürchten, daß die Gesellschaft dann wohl zahlungsunfähig wird, falls nicht die Kapitaleigner einspringen.

Durch die rechtskräftige Aberkennung wird das Unternehmen mit Wirkung vom Zeitpunkt der Aberkennung für die Zukunft steuerpflichtig (Körperschaft-, Gewerbe- und Vermögensteuer). Es hat eine Anfangsbilanz aufzustellen und darin die Wirtschaftsgüter — z. B. den Wohnungsbestand — unter Aufdeckung der in der Zeit der Steuerfreiheit begründeten stillen Reserven mit den Teilwerten anzusetzen. Eine Besteuerung des Aufdeckungsgewinnes erfolgt nicht. Der Ansatz der Bilanzwerte (Teilwerte) wirkt sich im allgemeinen bei der künftigen Besteuerung — z. B. durch höhere Absetzungen für Abnutzung bzw. durch Minderung etwaiger Veräußerungsgewinne — sogar gewinnmindernd aus. Für die vergangene Zeit der Wohnungsgemeinnützigkeit werden keine nachträglichen Steuerfestsetzungen vorgenommen. Diese werden vielmehr über den oben beschriebenen Abgeltungsbetrag unter Berücksichtigung der Aufdeckungsgewinne ausgeglichen.

Mit dem Ausscheiden der NH aus der Gemeinnützigkeit entfällt auch die Zweckbindung des gemeinnützigen Vermögens, d. h. etwaige Überschüsse brauchen nicht wieder für gemeinnützige Zwecke verwendet zu werden. Die NH unterliegt keinen Beschränkungen mehr in ihrem Geschäftskreis. Die NH ist nicht mehr an die Kostenmiete gebunden. Es gibt keine Beschränkungen mehr bei der Verteilung eines etwaigen Reingewinns, der während der Dauer der Gemeinnützigkeit auf 4 v.H. der eingezahlten Kapitaleinlagen begrenzt ist.

2. Konsequenzen der Aberkennung der Gemeinnützigkeit für die Mieter der NH
Wie bereits ausgeführt, entfällt mit der Aberkennung der Gemeinnützigkeit die Bindung der NH an die Kostenmiete. Dies hat vor allem Bedeutung für solche freifinanzierten und steuerbegünstigten Mietwohnungen, deren Kostenmiete unter der Vergleichsmiete liegt, weil dort Mieterhöhungen am Markt durchgesetzt werden können. Das trifft in der Regel bei den älteren Wohnungen zu, während bei den jüngeren Neubauwohnungen die Kostenmiete oft schon die Vergleichsmiete überschritten hat.

Dieselben Folgen treten ein, wenn bei öffentlich geförderten Wohnungen die Mittel zurückgezahlt sind und die Bindungen enden, weil die NH nur als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen an die Kostenmiete gebunden ist. Wird die Gemeinnützigkeit aberkannt, ist dieses von Nachteil für die älteren Sozialwohnungen, weil dort die Kostenmieten in der Regel unter den Vergleichsmieten liegen. Für die ab Mitte der 60er Jahre geförderten Objekte dürfte die unsubventionierte Kostenmiete dagegen die Vergleichsmiete erreichen oder darüber liegen. Hier sind also im Falle einer Rückzahlung der Mittel nach Beendigung der Gemeinnützigkeit aus diesem Grund keine negativen Folgen für die Mieten zu erwarten.

3. Konsequenzen der Aberkennung der Gemeinnützigkeit bei der NH für die öffentliche Hand

Im Falle einer rechtskräftigen Aberkennung der Gemeinnützigkeit bei der NH und rechtskräftiger Festsetzung eines Ausgleichsbetrages könnte die öffentliche Hand eine nicht unerhebliche einmalige Einnahme zum Soll stellen. Da nicht auszuschließen ist, daß die NH aufgrund des Abgeltungsbetrages zahlungsunfähig wird, treten die bekannten negativen Folgen für die Mieter sowie für die gewährten öffentlichen Mittel und Bürgschaften ein. Die künftige Steuerpflicht der NH (Körperschaft-, Gewerbe- und Vermögensteuer) dürfte bei ihrer derzeitigen wirtschaftlichen Situation ebenfalls kaum zu Einnahmen führen.

Vor allem würde im Falle einer Aberkennung der Gemeinnützigkeit für Bremen ein verläßlicher Partner bei der Unterbringung der sogenannten Wohnungsnotstandsfälle wegfallen. Die NH hat hier in der Vergangenheit einen erheblichen Beitrag zur Lösung der Wohnungsprobleme benachteiligter Wohnungssuchender geleistet.

— Anhang —

zu Frage 7. der Drs. 11/728

Der Senator für Finanzen

Vertrauliche Vorlage 11/28 für die Mitglieder der Finanzdeputation

Sitzung der Finanzdeputation am 8. Juni 1984

Punkt 7 der Tagesordnung

Vorkommnisse bei der Konzernspitze der Neuen Heimat

Der Senator für das Bauwesen hat den als Anlage beigefügten Bericht über Vorkommnisse bei der Konzernspitze der Neuen Heimat den Wohnungsbauausschüssen der Deputation für Bau und Raumordnung sowie der Finanzdeputation zu deren gemeinsamer Sitzung am 21. Dezember 1983 zur Kenntnisnahme zugeleitet. Der Auftrag zu dieser Berichterstattung ist im Teil A (Problem) des Berichtes wiedergegeben.

Auf Wunsch der Abgeordneten soll dieser Bericht beiden Deputationen vorgelegt werden. Das Bauressort hat den Bericht seiner Deputation am 19. Januar 1984 unverändert zur Kenntnisnahme vorgelegt und weitere Informationen für den Fall zugesichert, daß neue Erkenntnisse vorliegen; letzteres ist bislang nicht der Fall.

Beschlußvorschlag

Die Finanzdeputation nimmt den Bericht des Senators für das Bauwesen über Vorkommnisse bei der Konzernspitze der Neuen Heimat vom 5. Dezember 1983 zur Kenntnis.

Anlagen

Der Senator für das Bauwesen
— 01/4 —

2800 Bremen, den 5. Dez. 1983
Tel.: 4026/6022/2787

Bericht der Verwaltung

Vorkommnisse bei der Konzernspitze der Neuen Heimat

A Problem

In der Aktuellen Stunde in der Bremischen Bürgerschaft am 19. März 1982 hat der Abgeordnete Olaf Dinné von der Bremer Grünen Liste mehrere Fragen, u. a. auch über die Vorkommnisse bei der Konzernspitze der Neuen Heimat, gestellt. Diese Fragen wurden nach dem damaligen Erkenntnisstand mit Schreiben des Senators für das Bauwesen vom 28. Mai 1982 beantwortet: Kopien des Schreibens haben die anderen drei in der Bremischen Bürgerschaft vertretenen Fraktionen erhalten.

In der Bürgerschaftssitzung ist zugesagt worden, die zuständigen Deputationen über weitere Untersuchungsergebnisse zu informieren, wenn diese vorliegen. Zwischenzeitlich haben die Ermittlungen einen gewissen Abschluß erhalten.

Der Senator für das Bauwesen hat den nach dem Gesetz zuständigen Prüfungsverband gebeten, im Rahmen seiner üblichen Prüfung des Jahresabschlusses auch den in der Öffentlichkeit gegen die Neue Heimat und den Vorstand erhobenen Vorwürfen für den Bereich der Neuen Heimat Bremen nachzugehen. Dieses Untersuchungsergebnis liegt vor, wurde vom Senator für das Bauwesen hinsichtlich seiner rechtlichen Bewertung nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz überprüft und mit der Neuen Heimat Bremen und dem Prüfungsverband erörtert. Außerdem wurden noch gewisse Prüfungsergebnisse aus Hamburg abgewartet. Aufgrund des derzeitigen Erkenntnisstandes wird der nachfolgende Bericht abgegeben.

B Bericht

I. Allgemeines

Der Bremer Prüfungsverband und die Bremer Anerkennungsbehörde können nur das Geschäftsgebaren der Neuen Heimat in Bremen gemeinnützigkeitsrechtlich beurteilen. Insofern ist zu unterscheiden zwischen Handlungen der Konzernobergesellschaft in Hamburg, die der Beurteilung der dortigen Anerkennungsbehörde unterliegen, und Handlungen der hiesigen Neuen Heimat Bremen. Allerdings muß sich die NH Bremen auch solche Vorgänge vorhalten lassen, die sie auf Weisung

der Konzernobergesellschaft durchgeführt hat. Die NH Bremen handelt für die Bremer Anerkennungsbehörde im Außenverhältnis als selbständiges Unternehmen eigenverantwortlich und kann sich insoweit nicht auf im Innenverhältnis durch die Konzernobergesellschaft erteilte Weisungen berufen.

II. Einzelne Vorkommnisse

Zu den wesentlichen in der Öffentlichkeit diskutierten Vorkommnissen wird nach dem gegenwärtigen Erkenntnisstand folgendes ausgeführt:

1. **Beteiligungen von Geschäftsführern und leitenden Angestellten an den in der Öffentlichkeit genannten Firmen und gleichzeitige Tätigkeit in Firmen der Neuen Heimat Städtebau**

Es gibt keinerlei Anhaltspunkte für Beteiligungen von Geschäftsführern oder leitenden Angestellten der Neuen Heimat Bremen an den in der Öffentlichkeit genannten Firmen wie AVB-Antennen-Verwaltungs- und Betreuungsgesellschaft, Tele-Therm, Union-Baubedarfsgesellschaft.

Nach den Bestimmungen des Gesetzes über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen darf das gemeinnützige Wohnungsunternehmen nicht unter dem überwiegenden Einfluß von Personen stehen, die unmittelbar oder mittelbar den Wohnungsbau, die Herstellung von Baustoffen, den Handel mit Baustoffen oder sonstige Geschäfte für den Wohnungsbau betreiben (Angehörige des Baugewerbes). Die Frage, ob die Neue Heimat Städtebau, Niedersachsen, zu den Angehörigen des Baugewerbes zu rechnen ist, muß auf jeden Fall anders beurteilt werden als bei der Neuen Heimat Städtebau Hamburg, da die Neue Heimat Städtebau Niedersachsen nur eine Bau- und Betreuungstätigkeit ausgeübt, aber keine Beteiligungen gehalten hat. Im übrigen besteht eine Personalunion in der Geschäftsführung lediglich bei einem Geschäftsführer der Neuen Heimat Bremen mit der Neuen Heimat Städtebau Niedersachsen. Dieser Geschäftsführer hat zugesagt, sich kurzfristig aus der Geschäftsführung der Neuen Heimat Städtebau Niedersachsen zurückzuziehen.

Es kann daher festgestellt werden, daß insoweit keine gemeinnützigkeitsrechtlichen Verstöße (keine überwiegenden Einflüsse von Angehörigen des Baugewerbes) vorliegen.

2. **Errichtung und Betreibung von Gemeinschafts-Antennenanlagen durch die AVB-Antennen-Verwaltungs- und Betreuungsgesellschaft mbH**

Die Beauftragung der AVB-Antennen-Verwaltungs- und Betreuungsgesellschaft mbH in den Jahren ab 1972 durch die Neue Heimat Bremen geschah aufgrund der Tatsache, daß die vorgenannte Gesellschaft ein für damalige Zeiten äußerst günstiges Leistungsangebot gemacht hat. Anbieter mit vergleichbarer Angebotsbreite gab es damals nicht; diese kamen erst Ende der 70er Jahre auf den Markt. Deshalb wurden seinerzeit langfristige Verträge abgeschlossen; dies geschah auch deshalb, weil wegen der hohen Investitionskosten von der vorgenannten Gesellschaft neben der Sicherstellung des Fernseh- und Rundfunkempfangs auch die entsprechenden Wartungen erbracht werden sollen.

Hinsichtlich der zu zahlenden Nutzungsgebühren hat der gesetzliche Prüfungsverband — gestützt auf die Prüfungsfeststellungen der Deutschen Treuhandgesellschaft Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft — bestätigt, daß die von der AVB-Antennen-Verwaltungs- und Betreuungsgesellschaft mbH abgerechneten Nutzungsgebühren dem Niveau der Gesamtaufwendungen, die bei der Teilnahme am Breitbandkommunikationsnetz der Deutschen Bundespost anfallen, entsprechen, teilweise sogar erheblich darunter lagen.

Unter den vorgenannten Prämissen wird man zu dem Ergebnis kommen müssen, daß in dem langfristigen Abschluß des Antennenvertrages kein Verstoß gegen gemeinnützigkeitsrechtliche Bestimmungen hinsichtlich der Angemessenheit von Preisen zu sehen ist.

3. **Geschäftsbeziehungen der Tele-Therm GmbH zur Neuen Heimat Bremen**

Im Bereich der Regionalgruppe Bremen/Niedersachsen liefert die Tele-Therm GmbH nur für zwei Wirtschaftseinheiten in Laatzen Wärme. Die Deutsche Treuhandgesellschaft Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hat im vergangenen Jahr bei der Prüfung der Ordnungs- und Gesetzmäßigkeit der Wärmeabrechnungen sowie der marktgerechten Preisstellung festgestellt, daß sich im

Rahmen der von ihr durchgeführten Vergleiche keine Anhaltspunkte für eine überhöhte Preisstellung und daraus resultierende Benachteiligung der Abnehmer ergeben haben. Somit ist das Kostendeckungsgebot des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes nach diesen Feststellungen nicht verletzt.

4. Einschaltung der Union-Baubedarfsgesellschaft mbH

Die Neue Heimat Hamburg hat für zahlreiche Verwaltungsleistungen für sich und ihre Töchter die Union-Baubedarfsgesellschaft mbH eingeschaltet. Dieser Gesellschaft wurden u. a. Material- und Produktauswahl, Güteprüfungen, Ausschreibungen, Marktbeobachtung und Heizölbeschaffung übertragen. Die NH Hamburg hat dabei sehr häufig ihre Tochtergesellschaften verpflichtet, ebenfalls die Dienste der Union-Baubedarfsgesellschaft direkt in Anspruch zu nehmen. Die Union deckte ihren Verwaltungsaufwand aus von den Lieferanten etc. zu zahlenden Mengenrabatten, Provisionen, Treueprämien usw.

Aus Bremer Sicht stellt sich die Einschaltung der Union-Baubedarfsgesellschaft im einzelnen wie folgt dar:

a) Zentraler Öleinkauf

Auf Empfehlung der Neuen Heimat Hamburg ist die Neue Heimat Bremen seinerzeit dem zentralen Öleinkauf beigetreten, wobei die NH Hamburg die Union-Baubedarfsgesellschaft mbH als zentralen Koordinator einsetzte. In den Verträgen mit den von der Union-Baubedarfsgesellschaft mbH ermittelten Großlieferanten wurde eine auf max. 4 Prozent limitierte Handelsspanne für die Lieferanten vereinbart, für die auch in Krisenzeiten die Versorgung mit Öl gesichert und auch in Zeiten eines Verkäufermarktes eine günstige Preisgestaltung gewährleistet werden sollte. Von dieser Spanne erhebt die Union bis zu 2,5 Prozent dafür, daß sie die Rechnungsbeträge der Lieferanten sofort beglich (und sich ihrerseits erst später von der NH das Geld zurückholte). Die von der NH in Bremen und Niedersachsen gezahlten Ölpreise liegen nach den Feststellungen des Prüfungsverbands zwar stets unter den von der Verbraucherzentrale veröffentlichten Abgabepreisen. Wegen der 4prozentigen Handelsspanne (Mengensicherungsgarantie) der von der Union eingeschalteten Lieferanten wurde aber bis Mitte 1982 nicht selten ein Preis gezahlt, der über dem günstigsten Angebotspreis lag.

Für die NH Bremen hat sich das Problem des zentralen Öleinkaufs in der vergangenen Zeit laufend vermindert, da nur noch rd. 8800 Wohnungen des von der NH Bremen verwalteten Wohnungsbestandes von rd. 44 000 Wohnungen mit Ölfeuerung beheizt werden; diese Wohnungen sollen entsprechend dem Konzept der NH Bremen schrittweise mit Fernwärme versorgt bzw. die Heizung soll auf Gas umgestellt werden.

Im übrigen wird das Öl seit Mitte 1982 nicht mehr zentral von dem durch die Union-Baubedarfsgesellschaft mbH ermittelten Großlieferanten beschafft, sondern jeweils zu Tagespreisen durch die NH Bremen selbst von einem aufgrund einer Ausschreibung ermittelten Lieferanten, das erscheint bei sinkenden Ölpreisen sinnvoll, während andererseits in solchen Fällen keine Liefergarantie bei einer Verknappung von Heizöl zu erreichen sein wird.

Gegen die vorgenannte Mengensicherungsgarantie beim zentralen Öleinkauf dürften aus gemeinnützigkeitsrechtlicher Sicht wohl keine Bedenken bestehen. Schwierig zu beurteilen ist dagegen die von der NH Hamburg veranlaßte Einschaltung der Union-Baubedarfsgesellschaft mbH auch in Bremen wegen der von den Lieferanten vereinnahmten Handelsspanne und der von der Union kassierten Provisionen. Die Neue Heimat rechtfertigt die Provisionen der Union mit dem sofortigen Bezahlen der Rechnungen und die Handelsspanne der Lieferanten mit der Mengensicherungsgarantie für Krisenzeiten. Hier sind sicher Zweifel bezüglich der Angemessenheit angebracht, wobei allerdings die Auswirkungen der damaligen Ölkrise auf das Einkaufsverhalten von Großabnehmern gesehen werden müssen. Da — wie oben ausgeführt — die NH Bremen ab Mitte 1982 den Öleinkauf selbst aufgrund von Ausschreibungen durchführt, erübrigen sich jedoch insoweit weitere Untersuchungen für die Zukunft. Für die Vergangenheit treffen die Vorwürfe im übrigen in erster Linie die Neue Heimat Hamburg, die die Einschaltung der Union-Baubedarfsgesellschaft mbH veranlaßt hat.

b) Geschäftsbesorgungsvertrag der Neuen Heimat Bremen mit der Union-Baubedarfsgesellschaft mbH vom 27. April/31. Juli 1978

Die NH Bremen hat auf Weisung der NH Hamburg mit der Union-Baubedarfsgesellschaft mbH einen Vertrag über den Einkauf sanitärer Gegenstände, die Marktbeobachtung, Güteprüfung, Material- und Produktauswahl sowie überregionale Ausschreibung und Ermittlung des günstigsten Bieters abgeschlossen. Die Vergütung der Union geschah so, daß sie 60 Prozent der von den Lieferanten gezahlten Treuprämie erhielt, während 40 Prozent an die NH Bremen flossen. Soweit geprüft wurde, hat sich die Union-Baubedarfsgesellschaft mbH an die Regeln des Ausschreibungsverfahrens gehalten. Ein gemeinnützigkeitsrechtlicher Verstoß ist nicht offenkundig. Man könnte zwar daran denken, daß die Grundsätze ordnungsgemäßer Geschäftsführung durch die Einschaltung der Union verletzt worden sind, weil die von der Union wahrgenommenen Tätigkeiten von den NH-Gesellschaften selbst hätten durchgeführt werden können mit der Folge entsprechender Verbilligungen der Produkte. Allerdings ist aus Sicht der NH-Gesellschaften die Einschaltung betriebswirtschaftlich sinnvoll gewesen, weil sie ohne eigenen Aufwand ihren Verwaltungsapparat durch Dritte entlastet haben. Dieser Vertrag mit der Union ist zum 15. Februar 1983 gekündigt worden. Seit dieser Zeit beschafft sich die NH Bremen ihr Material nunmehr ausschließlich selbst aufgrund von Ausschreibungen zum jeweils günstigsten Angebot. Dadurch wird gewährleistet, daß evtl. zu erzielende Treueprämien, Provisionen bzw. Rabatte der NH Bremen insgesamt zufließen und diese insoweit auch kostenmindernd dem jeweiligen Bauvorhaben zugute kommen.

c) Vertrag mit der Neuen Heimat Hamburg mit der Union-Baubedarfsgesellschaft mbH vom 20. Dezember 1979

Die NH Hamburg hat die Union-Baubedarfsgesellschaft mbH mit der Bedarfsermittlung bestimmter, in größerem Umfang benötigter Baustoffe für ihre Tochtergesellschaften beauftragt. Im Rahmen dieser Tätigkeit wurden durch die Union von Herstellerfirmen Angebote eingeholt und ausgewertet, wobei insbesondere auf Preiswürdigkeit, Qualität und Instandhaltungsbedürftigkeit geachtet wird. Die bei den Herstellern erzielten Mengenrabatte werden zu 75 Prozent der Union-Baubedarfsgesellschaft mbH (für ihre Tätigkeit) und zu 25 Prozent der NH Hamburg gutgebracht.

Für die NH Bremen hat die Union-Baubedarfsgesellschaft mbH im Rahmen des vorgenannten Vertrages lediglich geprüft, welche Fensterprofile für die hiesigen Fenstererneuerungsprogramme preisgünstig sind und den Qualitäts- und Instandhaltungsbedürfnissen entsprechen. Bei den dann von der Neuen Heimat Bremen vorgenommenen Ausschreibungen für Fenstererneuerungen wurde nur vorgegeben, daß Fensterprofile der von der Union ermittelten Qualitätsnorm zu verwenden seien. Angebote von Fensterherstellern mußten also unter Berücksichtigung der vorgegebenen Fensterprofile abggeben werden, wobei dann der jeweils preisgünstigste Fensterhersteller den Zuschlag erhalten hat. Die VOB ist also insoweit eingehalten worden.

der vorgenannte Vertrag ist zwischenzeitlich von der NH Hamburg zum derzeit frühestmöglichen Termin (11. März 1984) gekündigt worden.

Die Zuführung eines Anteiles an den Mengenrabatten an die NH Hamburg könnte ein Verstoß gegen § 9 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (Gewinnbeschränkung auf 4 Prozent) sein, wenn im übrigen die zulässige Höchstgewinnbeteiligung der Mutter (NH Hamburg) an der Tochter (NH Bremen) schon ausgeschöpft war. Allerdings hält die NH Hamburg diesem Vorwurf entgegen, daß sie der NH Bremen durch den Vertrag mit der Union auch eine Gegenleistung, nämlich Abnahme von Verwaltungsarbeit durch die Union erbracht habe und deshalb keine Gewinnbeteiligung vorliege. Im übrigen ist zu bemerken, daß die Vereinbarung der Rabatte zwischen der NH Hamburg bzw. der Union und den Lieferanten der Fensterprofile stattgefunden hat.

7. Zusammenfassung

Nach den vorstehend aufgeführten Erkenntnissen ist festzustellen, daß

a) in Bremen — anders als in Hamburg — keine Anhaltspunkte für Beteiligungen von Geschäftsführern an den in der Öffentlichkeit genannten Firmen (wie Tele-Therm, AVB, Union-Baubedarfsgesellschaft mbH usw.) vorliegen;

b) in dem langfristigen Abschluß des Antennenvertrages mit der AVB-Antennen-Verwaltungs- und Betreuungsgesellschaft mbH ebenfalls kein gemeinnützigkeitsrechtlicher Verstoß gegen preisrechtliche Vorschriften des Wohnungsgemeinnützigkeitsrechts zu erkennen ist, da seinerzeit ein für damalige Zeiten günstiges Leistungsangebot angenommen wurde;

c) sich bei der Lieferung von Wärme durch die Tele-Therm GmbH im Bereich der NH Bremen bei den zwei Wirtschaftseinheiten in Laatzen keine gemeinnützigkeitsrechtlichen Bedenken ergeben, da keine überhöhten Preise festzustellen waren;

d) sich bei der Einschaltung der Union-Baubedarfsgesellschaft mbH jedenfalls im Bereich der Heizölbeschaffung möglicherweise in der Vergangenheit gemeinnützigkeitsrechtliche Bedenken ergeben. Soweit die Union sonst durch die NH Bremen beauftragt bzw. die NH Bremen den von der NH Hamburg geschlossenen Geschäftsbesorgungsverträgen mit der Union über Materialbeschaffung, Marktbeobachtung usw. beigetreten ist, sind direkte gemeinnützigkeitsrechtliche Verstöße nicht offenkundig. Allerdings ist unbefriedigend, daß die NH-Gesellschaften sich hier gewisser Verwaltungsaufgaben entledigt haben und diese aus Treueprämien, Rabatten o. ä. finanziert haben, welche die Lieferanten aufgrund der Großabnahme gewährt haben. Hier hätte die Neue Heimat in der Vergangenheit Gelegenheit gehabt, unter Ausnutzung solcher Rabatte etc., kostengünstiger zu bauen. Außerdem ist gemeinnützigkeitsrechtlich möglicherweise bedenklich, daß die NH Hamburg auch aus einigen Geschäften der NH Bremen über die Union Anteile an Treuprämien erhalten hat. Diese Anteile sind aber von der NH Hamburg bzw. der Union durch Verträge mit Lieferanten verabredet worden, ohne daß die NH Bremen insoweit tätig geworden ist.

Bei dem Verhalten der NH Bremen muß berücksichtigt werden, daß die in der Öffentlichkeit kritisierten Vorgänge für die Zukunft abgestellt sind und die NH Bremen weitgehend auf Weisung der Konzernobergesellschaft in Hamburg gehandelt hat, die auch alle in der Öffentlichkeit kritisierten Firmen in den meisten Fällen zentral eingeschaltet hat. Deshalb erschienen weitergehendere Untersuchungen nicht angebracht.

Die Anerkennungsbehörde hat ihre Kritik für die Vergangenheit der Neuen Heimat schriftlich mitgeteilt und eindringlich darum gebeten, in Zukunft solche Verträge nicht erneut abzuschließen. Für die Einleitung eines Verfahrens zur Aberkennung der Gemeinnützigkeit gegen die NH Bremen, der derzeit einzigen Sanktion nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, wird dagegen nach dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit kein Anlaß gesehen.

8. **Sonstige gemeinnützige Wohnungsunternehmen**

Die vorgenannten Ausführungen gelten entsprechend auch für die Tochtergesellschaften der Neuen Heimat Bremen (Neue Heimat Nordsee und Hanseatische Wohnungsbau- und Treuhandgesellschaft) sowie für die Nordwestdeutsche Siedlungsgesellschaft mbH, soweit es sich um die Niederlassung Bremen handelt (für die NWDS ist im übrigen die Baubehörde Hamburg zuständige Anerkennungsbehörde).

C Die Wohnungsbauausschüsse der Deputation für Bau und Raumordnung und der Finanzdeputation nehmen von dem Bericht der Verwaltung Kenntnis.

Druck: Anker-Druck Bremen