Staats- und Universitätsbibliothek Bremen
Staats-archiv Bremen
BREMISCHE BÜRGERSCHAFT

Kooperationsprojekt - Digitalisierung Drucksachen der Bremischen Bürgerschaft

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

17.08.1987 - Drucksache 11/1004

Staats-und Universitätsbibliothek Bremen - Digitale Sammlungen

Visual Library

BREMISCHE BÜRGERSCHAFT **Drucksache 11 / 1004**
Landtag 17. 08. 87
11. Wahlperiode

Mitteilung des Senats vom 16. August 1987

Bericht über die Regionalisierung der Neue Heimat Bremen Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH (NH-HB) zum 1. Oktober 1987

Der Senat bittet die Bürgerschaft (Landtag), von folgendem Bericht Kenntnis zu nehmen.

Regionalisierung der NH-HB zum 1. Oktober 1987

Die zunehmende Verschlechterung der wirtschaftlichen Situation des NH-Konzerns zeigte ihre Auswirkungen auch bei der NH-Gruppe Bremen/Niedersachsen. Aus Sorge um die Sicherung der Mieter in den Wohnungen der NH im Lande Bremen hat der Senat gehandelt.

1. Senat und zuständige Deputationen haben sich intensiv mehrfach mit dem in Bremen geplanten Verkauf von rd. 8 000 Wohneinheiten an die BG Immobiliengesellschaft mbH, Frankfurt, (BGI) beschäftigt.

   Am 17. September 1985 erwarb die BGI die rd. 8 000 Wohneinheiten zu Preisen, die bei der NH-HB zu Buchgewinnen von rd. DM 140 Mio führten. Die neben der Übernahme der Restschulden durch die BGI der NH-HB zustehende Kaufpreisforderung ist von der BGI inzwischen durch Zahlungen nahezu ausgeglichen worden.

2. Die Verhandlungen um die BGI-Wohnungen leiteten über zu Gesprächen mit der Geschäftsführung der NEUE HEIMAT Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Hamburg, (NH-HH) zur Regionalisierung der NH-HB durch Veräußerung/Erwerb der Gesellschaftsanteile. Dabei war jederzeit eine der Grundbedingungen des Senats die Einbeziehung der BGI-Wohnungen, so daß seit 1985 ihre Weiterveräußerung zur Erzielung weiterer Buchgewinne unterblieb.

   Die Bürgerschaft hat sich mehrfach mit dem Fortgang dieser Regionalisierungsverhandlungen beschäftigt und dabei u. a. auch zur Kenntnis genommen, daß der Senat bereit war, zur Stabilisierung der gesamten NH-HB einen Finanzbeitrag zu leisten, der einer Kreditreduzierung um rd. DM 100 Mio entsprach.

3. Auch der Verkauf der NH-HH mit ihren regionalen Tochtergesellschaften an Herrn Schiesser hat die Bemühungen des Senats nicht unterbrochen. Über ein erstes Gespräch mit dem neuen Eigentümer hinaus ist dieser Kontakt jedoch nicht gediehen, da dieses Intermezzo von der Kreditwirtschaft beendet wurde.

4. Ein Weiterbestand der NH-HH mit ihren Tochtergesellschaften war durch die Garantien der Beteiligungsgesellschaft für Gemeinwirtschaft AG, Frankfurt, (BGAG), den Bilanzausgleich des NH-Konzerns und dessen Zahlungsfähigkeit bis zum 31. Dezember 1988 sicherzustellen, mit dem daraufhin verlängerten Stillhalteabkommen zwischen Kreditinstituten und NH-Konzern gewährleistet worden. Jeweils am 30. Juni 1987 und 1988 fällige und auf Kreditvaluten per 31. Dezember des Vorjahres bezogene Solidarbeiträge der Kreditgeber sollen dem Treuhänder Dr. Sippel eine Sanierungs-Liquidation des NH-Konzerns durch Regionalisierung ermöglichen. Auch Bremen ist wie alle anderen betroffenen Bundesländer diesem Stillhalteabkommen beigetreten.

5. Nach Vorgesprächen mit Vertretern der BGAG, der NH-HH und Herrn Dr. Sippel hat die NH-HH mit Schreiben vom 3. März 1987 ihre aktualisierten Regionalisierungsüberlegungen bezüglich NH-HB dargelegt. Der Senat hat sich mit dieser Unterlage auseinandergesetzt und gemeinsam mit der NH-HH unter Kostenteilung die Treuarbeit AG, Bremen, (TA) mit einer gutachtlichen Stellungnahme zum Unternehmenswert der NH-HB per 31. Dezember 1986 beauftragt. Dieser Auftrag wurde am 2./7. April 1987 erteilt, wobei Basis der Ermittlungen die hinsichtlich ihrer Plausibilität geprüften Wirtschaftspläne des Unternehmens für die Jahre 1987 bis 1991 sein sollten.

   Mit gleichem Schreiben vom 2./7. April 1987 wurde die TA gemeinsam gebeten, eine gesonderte Stellungnahme zu den Liquiditätsüberschüssen und deren Bewertung für den in Bremen belegenen Wohnungsbestand der BGI abzugeben. Voraussetzung hierfür war eine Plausibilitätsprüfung der von der NH-HB zu liefernden Planrechnungen, da Wohnungsbestand einschließlich Gewerbeobjekte und Garagen der BGI seit dem 31. Dezember 1985 durch die NH-HB gepachtet sind und daher auch bewirtschaftet werden.

6. Die Entwürfe der gutachtlichen Stellungnahmen konnten Anfang Juni 1987 von den Auftraggebern mit dem Gutachter diskutiert werden.

   Die Gutachten beruhen auf dem testierten Jahresabschluß der NH-HB zum 31. Dezember 1986. Hierin sind langfristige Kredite aus Objektfinanzierung, Substanzwert- und Ertragswertbeleihung mit rd. DM 1 909 Mio enthalten. Dem stehen Vermögenswerte im Anlagevermögen von rd. DM 2 047 Mio gegenüber.

   Der Gutachter hat als Restnutzungsdauern für die Wohnungsbestände und für deren Verwertungen 60 Jahre (bis zum Jahr 2046) bzw. 30 Jahre (bis zum Jahr 2016) unterstellt. Für die NH-HB ermittelte der Gutachter als Basis für die Ertragswertberechnungen in allen Jahren Nettoeinnahmeüberschüsse, während für die BGI-Wohnungen jährliche Liquiditätslücken im Ergebnis überwiegen. Der Gutachter hat Ertragswerte für die NH-HB auf den 31. Dezember 1986 berechnet. Diese variieren zwischen rd. DM 335,0 Mio und DM 67,5 Mio. Ursache hierfür sind unterschiedliche Einnahmeüberschußberechnung und auch unterschiedliche Barwertfaktoren — 6 %, 7 %, 8 % und zusätzlich 10 % für die Zeit nach dem Jahr 2008.

   Die rd. 8 000 BGI-Wohnungen waren Ende 1986 durch Objektkredite von rd. DM 144 Mio finanziert. Zusätzlich war die Unternehmensfinanzierung an ihnen mit rd. DM 94 Mio besichert.

   Für die BGI-Bestände hat der Gutachter unterschiedliche Liquiditätslücken festgestellt. Die danach berechneten Ertragswerte schwanken zwischen minus DM 37,4 Mio und minus DM 116,1 Mio. Sie hängen von der Zahl der unterstellten Wohnungsverkäufe und von den Abzinsungsfaktoren ab (7 % bzw. 8 %).

7. Nach intensiven Vorberatungen auf bremischer Seite führten die erneuten Regionalisierungsverhandlungen zu folgendem vorläufigen, gemeinsamen Ergebnis der Verhandlungen:

   „ 1. Die Geschäftsanteile an der NH-HB gehen zum 1. Oktober 1987 zu einem Kaufpreis von DM 1,— auf Bremen über.

   Das Gewinnbezugsrecht geht zum 1. Januar 1987 auf den Erwerber über; eine Ergebnisbeteiligung durch die NH-HH erfolgt nicht.

2. Der Kaufvertrag zwischen NH-HB und BGI vom 17. September 1985 wird unter Erstattung der Selbstkosten der BGI rückabgewickelt. Dabei seitens des Abschlußprüfers etwa geltend gemachter Abwertungsbedarf wird, abgestellt auf die Veräußerung der einzelnen Objekte, durch entsprechende Forderungseinräumungen gegenüber Bremen ausgeglichen.

3. Die in Bremen belegenen Wohnungen und unbebauten Grundstücke der NWDS werden zum Kaufpreis von rd. DM 205 Mio abzüglich anteiliger AfA 1987 bis 30. September per 1. Oktober 1987 durch die NH-HB erworben.

4. Das in Bremen belegene unbebaute Grundstück [Hollerland] der NH-HH wird für den Veräußerer ergebnisneutral zum 1. Oktober 1987 auf die NH-HB übertragen (rd. DM 24,8 Mio).

5. Die NH-HH übernimmt zum 1. Oktober 1987 von der NH-HB die Geschäftsanteile an der NH-NS zum Nominalwert (rd. DM 67,7 Mio) mit Gewinnbezugsrecht ab 1. Januar 1987.

6. Die in Niedersachsen gelegenen bebauten und unbebauten Grundstücke der NH-HB werden, ausgehend vom Buchwert per 31. Dezember 1986 in Höhe von rd. DM 395 Mio, per 1. Oktober 1987 ergebnisneutral an die NH-NS veräußert.

7. Zum 1. Oktober 1987 werden von der NH-HH die Verbindlichkeiten der NH-NS gegenüber der NH-HB — saldiert mit den Forderungen der NWDS gegenüber der NH-HB — von der NH-HH zum Nominalwert übernommen; die Forderungen der NH-HB gegenüber der NH-HH, reduziert um die Forderung der BGI gegenüber der NH-HB, werden zum 31. Dezember 1988 fälliggestellt und bis zu diesem Zeitpunkt mit 4,25 % p.a. nachschüssig verzinst. [aus heutiger Sicht ca. DM 100 Mio]

8. NH-HH und NH-HB werden gemeinsam mit den in der Unternehmensfinanzierung engagierten Gläubigern Verhandlungen über die Bereitstellung notwendiger Regionalisierungsbeiträge aufnehmen.

9. Bremen und NH-HH werden darüber hinaus Verhandlungen mit Gläubigern aufnehmen, um eine Schuldhaftentlassung der NH-HB im Zusammenhang mit der Veräußerung der in Niedersachsen gelegenen Immobilien zu erreichen.

10. Bremen und NH-HH/BGAG stellen sich gegenseitig frei von Ansprüchen im Zusammenhang mit etwaigen WGG-Verstößen.

11. Bremen strebt eine Grunderwerbsteuerbefreiung für die in Bremen vorgesehenen Immobilientransaktionen im Zusammenhang mit der Regionalisierung an.

12. Das für die Durchführung von Aufgaben in Niedersachsen benötigte Personal wird auf die NH-NS übergeleitet; die NH-HH hält die NH-HB von Risiken hieraus frei. Über eine Teilbetreuung der NH-NS durch die NH-HB werden sich die Vertragspartner gesondert verständigen.

13. Die Sanierungsverträge der NH-HB sollen auf die NH-NS übergeleitet werden.

14. Der Generalbetreuungsvertrag und der Gehaltsabrechnungsvertrag zwischen der NH-HH und der NH-HB wird zum 1. Oktober 1987 aufgehoben; in diesem Zusammenhang werden auch die erforderlichen Pensionsrückstellungen übertragen."

8. Zur Erzielung der angesprochenen Regionalisierungsbeiträge der NH-Gläubiger wurden diese zu einem Erörterungstermin von der NH-HH nach Bremen eingeladen. Rechtzeitig zu diesem Termin hat die TA bestätigt, daß die Auswirkungen des Verhandlungsergebnisses auf die Wirtschaftspläne der NH-HB für die Jahre 1987 bis 1990 plausibel dargestellt seien.

   Dabei handelt es sich insbesondere um die Regionalisierung zum 1. Oktober statt zum 1. Januar 1987, die Eingliederung der BGI-Wohnungsbestände, den Kaufpreis der NH-HB für die NWDS-Immobilien, die Stundung der Forderung an die NH-HH sowie deren Finanzierungskosten. Das ergibt Verluste

bei der NH-HB, die jährlich sinken (1987 = rd. DM 25,2 Mio, 1988 = rd. DM 13,4 Mio, 1989 = rd. DM 9,4 Mio und 1990 = rd. DM 9,1 Mio). Auf der Grundlage dieser Wirtschaftspläne haben die Gläubiger die von ihnen erbetenen Regionalisierungsbeiträge von insgesamt rd. DM 25 Mio in Aussicht gestellt. Dazu hat auch beigetragen, daß Bremen durch den als Gast anwesenden Senator für Finanzen erklärt hat, daß

- der Konkurs eines Unternehmens mit bremischer Mehrheitsbeteiligung politisch nicht vorstellbar sei,
- der Verlust durch die Rückabwicklung der BGI-Verkäufe mit rd. DM 140 Mio von Bremen durch eine modifizierte Zuschußzusage auf Garantiebasis ausgeglichen werde,
- zum Ausgleich des Verlustes 1987 von voraussichtlich rd. DM 25 Mio die Rücklage der NH-HB von rd. DM 41 Mio herangezogen werden könne,
- ab 1988 vorgesehen sei, gewährte Darlehen in Höhe von rd. DM 80 Mio in partiarische Darlehen umzuwandeln, um eine Ergebnis- und Liquiditätsentlastung zu erreichen,
- abgezinste Bankenbeiträge als Einmalzahlungen über entsprechende Rückstellungspolitik abgegrenzt würden.

Der Treuhänder Dr. Sippel stellte auf Befragen klar, daß die Solidarbeiträge aufgrund der Stillhaltevereinbarung nicht mit den Regionalisierungsbeiträgen verrechnet werden könnten. Eine Regionalisierung der NH-HB zum 1. Oktober 1987 entzöge allerdings für den Solidarbeitrag per 30. Juni 1988 die Berechnungsbasis. Das gelte auch für Bremen selbst.

9. Die NH-HB ist in Zukunft Eigentümerin von insgesamt rd. 45 000 Wohneinheiten, davon rd. 8 000 Wohnungen der BGI, rd. 2 000 Wohnungen der NWDS und also rd. 35 000 Wohnungen aus dem eigenen Bestand. Der unbebaute Grundbesitz von rd. 2,4 Mio qm setzt sich aus den Grundstücken im Hollerland von gut 2 Mio qm und weiteren Komplexen in verschiedenen Stadtteilen Bremens mit insgesamt knapp 0,4 Mio qm zusammen. Das Grundstück im Hollerland muß entsprechend dem Flächennutzungsplan verwertet werden, um Verluste zu vermeiden.

   Die NH-HB verfügt über ein Stammkapital von DM 79 Mio. Davon hält die NH-HB selbst DM 1 Mio. Der Senat beabsichtigt nicht, seine Anteile von DM 78 Mio zu behalten, sondern ist bestrebt, die Kreditinstitute als Gesellschafter zu gewinnen. Die Kreditinstitute sind als Partner unentbehrlich, um gemeinsam attraktive Finanzierungsprogramme für Vermögensbildung durch Wohneigentum in Arbeitnehmerhand zu entwickeln.

   Um die spätere Übergabe von Anteilen an Dritte vorzubereiten, sollen die Anteile der NH-HB von zwei Gesellschaften übernommen werden, und zwar von der Bremer Gesellschaft für Wirtschaft und Arbeit mbH (BGWA) und der zu gründenden Hanseatische Wohnungs-Beteiligungs-Gesellschaft mbH (HAWOBEG).

   Wegen der Verteilung der Wohnungsbestände auf die beiden Stadtgemeinden Bremen und Bremerhaven im Verhältnis von 80 : 20 sollen die GmbH-Anteile der HAWOBEG (TDM 50 Stammkapital) im gleichen Verhältnis übernommen werden. Dazu wird gemäß Landesverfassung die Zustimmung der Stadtbürgerschaft erbeten.

   Die HAWOBEG erwirbt dann für 0,74 DM 74,4 % (DM 58 Mio) des Stammkapitals der NH-HB. Sowohl wegen der angestrebten Beteiligung der Kreditinstitute als auch insbesondere zur Vermeidung etwaiger Grunderwerbsteuer wegen Anteilsvereinigung in einer Hand sind die verbleibenden 25,6 % zunächst durch die BGWA zu übernehmen, das bedeutet 0,26 DM für nominal DM 20 Mio.

10. Gemeinsam mit dem Rechtsvertreter der NH-HH hat Bremen das Bundeskartellamt gebeten festzustellen, daß es eines Verfahrens nach § 24 GWB für die mittelbare Anteilsübernahme an der NH-HB durch Bremen und Bremerhaven nicht bedarf. Die kartellrechtliche Konzerneigenschaft des Landes und auch der Stadtgemeinde Bremen ist zwischen Bundeskartellamt und Bremen nicht umstritten, so daß der Anzeigepflicht in § 23 GWB bzw. der Voranfragepflicht aufgrund von § 24 a GWB nachzukommen ist.

Die Bearbeitung des Vorganges erfolgt im Bundeskartellamt sehr intensiv und zügig. Zusätzlich erbetene Sachinformationen zur Zusammensetzung und Entwicklung der Wohnungsbestände in Bremen und Bremerhaven und im jeweiligen Einpendler-Umland sind gegeben worden. Entscheidend dürfte letztlich das Fehlen eines Preiswettbewerbs auf diesem Markt dafür sein, daß eine Untersagung des Zusammenschlusses (durch Anteilserwerb) nicht erfolgen wird.

11. Die Regionalisierung der NH-HB erfordert auch eine Aufstockung der Bürgschaftsermächtigungen durch die Bürgerschaft (Landtag) für das Haushaltsjahr 1987.

Auf der Basis dieser Bürgschaftsermächtigungen wird Bremen nach entsprechender Beratung und Beschlußfassung im Wohnungsbauausschuß der Deputation für Bau und Raumordnung und im Bürgschaftsausschuß der Finanzdeputation im Rahmen der Regionalisierung der NH-HB zwei Vereinbarungen abschließen:

— Die Verhandlungspartner/Regionalisierung haben mit ihrem gemeinsamen Gutachter — Treuarbeit AG Bremen — erörtert, welche Auswirkungen sich auf die Ergebnisse der Gutachten ergäben, wenn Ausgleichszahlungen deswegen erfolgten, weil Anerkennungsbehörden WGG-rechtliche Verstöße monierten. Einvernehmliches Ergebnis hierzu war, daß Leistungen der NH-HH an die NH-HB den gutachtlich ermittelten Wert der NH-HB im gleichen Umfange erhöhen würden, so daß auch ein zu zahlender Kaufpreis um den gleichen DM-Betrag stiege. Entsprechendes gilt umgekehrt für den Fall, daß die NH-HB Zahlungen deswegen leistet, weil seitens der Anerkennungsbehörden in Hamburg und/oder Niedersachsen im Zusammenhang mit Transaktionen im Rahmen der Regionalisierung wertmäßige WGG-Verstöße moniert werden sollten.

  Den Anerkennungsbehörden soll und kann in diesen Fragen nicht vorgegriffen werden. Somit sind finanzielle Konsequenzen weder dem Grunde noch der Höhe nach abschätzbar. Daher soll zwischen Bremen und NH-HH vereinbart werden, daß

  — die NH-HH die NH-HB von allen Ansprüchen freihalten wird, die die NH-HH und/oder die NH-NS wegen etwaiger Verletzungen WGG-rechtlicher Bestimmungen aufgrund von Feststellungen der jeweils zuständigen Anerkennungsbehörde geltend machen;

  — die Freie Hansestadt Bremen die NH-HH von allen Ansprüchen der NH-HB freihalten wird, die die NH-HB gegenüber der NH-HH deswegen geltend macht, weil die Anerkennungsbehörde Bremen Verletzungen WGG-rechtlicher Bestimmungen rügt.

— Die Einbeziehung der 1985 von NH-HB an BGI verkauften rd. 8 000 Wohnungen in die Regionalisierung durch Rückabwicklung führt zur Aufhebung der Teilauflösung stiller Reserven aus 1985 und damit in 1987 zu einem dem Ertrag des Jahres 1985 entsprechenden Verlust. Zur Vermeidung dieses Bilanzverlustes, der mit DM 147,3 Mio fast das Doppelte des Stammkapitals der NH-HB erreichen würde, soll diese Wertdifferenz von Bremen wirtschaftlich garantiert werden.

  Bilanzrechtlich ist dieser Ausgleich jedoch nur dadurch möglich, daß Bremen der NH-HB es ermöglicht, gegen sie eine Forderung in dieser Höhe zu aktivieren. Hierfür ist auf Garantiebasis eine Vereinbarung dahingehend vorgesehen, daß die NH-HB dann und insoweit einen Zuschuß erhält, wenn sie bei Verkäufen dieser dann ehemaligen BGI-Wohnungen jeweils weniger erhält als die BGI 1985 dafür gezahlt hatte.

  Die Aktivierung dieser Forderung in voller Höhe setzt deren Verzinslichkeit voraus. Daher wird weiter vereinbart, daß die NH-HB dann und insoweit 4 % Zinsen p.a. auf die jeweilige Wertdifferenz erhält, wenn der jeweilige Verkaufserlös diesen Zinsbetrag nicht zusätzlich deckt.

  Diese Vereinbarung wird dergestalt für 30 Jahre abgeschlossen, daß nach diesem Zeitraum für bis dahin nicht verkaufte Wohneinheiten die garantierten Wertdifferenzen zuzüglich aufgelaufener Zinsen an die NH-HB zu zahlen sind. Verkäufe nach dem Jahr 2017 mit Mehrerlösen führen dann wieder zur Rückzahlung der geleisteten Beträge an Bremen.

  Der Senat vertritt die Auffassung, daß Leistungen aufgrund dieser Vereinbarung vermeidbar sein werden.

12. Für alle Wohnungsbestände der regionalisierten NH-HB — also einschließlich BGI und NWDS — wurden in der Vergangenheit per 31. Dezember 1986 Tilgungshilfedarlehen und öffentliche Baudarlehen von insgesamt rd. DM 160 Mio über die Treuhandinstitute zur Verfügung gestellt.

    Zur Ergebnis- und Liquiditätsentlastung des Unternehmens sollen über den technischen Weg der Sondertilgung an Bremen Haushaltsmehreinnahmen der erneuten Kreditgewährung an die NH-HB dienen, wobei Zins und Tilgung nur gewinnabhängig zu leisten sind. Es ist hierbei an einen Betrag von rd. DM 80 Mio gedacht (Partiarisches Darlehen).

    Die Mindereinnahmen aus Zins und Tilgung belaufen sich auf jährlich rd. DM 6 Mio. Demgegenüber ist an einen Satz von 7,5 % für die gewinnabhängige Verzinsung des Darlehens von DM 80 Mio gedacht.

13. Zusammenfassend kann festgestellt werden, der Senat hält sich mit seinem Verhandlungsergebnis zur Regionalisierung im bereits früher selbst gesetzten Rahmen.

Druck: Hans Krohn, Bremen